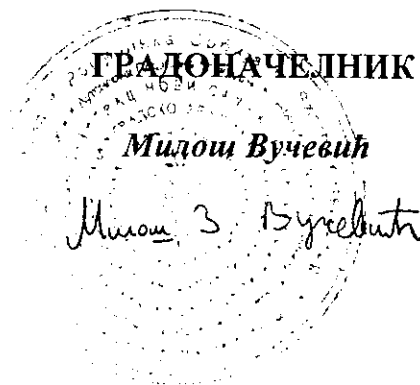


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 361-717/2019-II
Дана: 13. септембра 2019. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 79. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊЕ ДОО НОВИ САД, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 361-717/2019-II од 13. септембра 2019. године, с молбом да се дневни ред LIII седнице Скупштине Града Новог Сада заказане за 17. септембар 2019. године, допуни разматрањем Предлога решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊЕ ДОО НОВИ САД и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту, како би се стекли услови за реализацију Решења.



На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада, поводом разматрања Нацрта решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊЕ ДОО НОВИ САД, на 259. седници од 13. септембра 2019. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

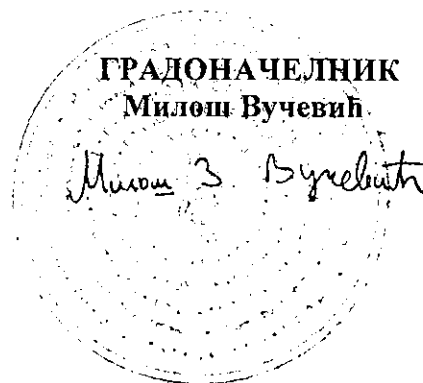
I. Утврђује се Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊЕ ДОО НОВИ САД.

II. На основу члана 79. став 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊЕ ДОО НОВИ САД и предлаже да Скупштина Града Новог Сада донесе Решење у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се:

- Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада
- а за повереника:
- Мирјана Марковић, вд начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 361-717/2019-II
Дана: 13. септембра 2019. године
НОВИ САД



На основу члана 4. и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 31/2019) по захтеву инвеститора ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД, за размену непокретности непосредном погодбом, ради привођења простора у Новом Саду у улици Мирослава Антића 9, планираној урбанистичкој намени, Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од ____ 2019. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е
О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ИЗМЕЂУ ГРАДА
НОВОГ САДА И ИПОН ГРАДЊЕ ДОО НОВИ САД

I.

Прибавља се непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то пословни простор –локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И. Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, са позицијом улаза у локал из улице Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II.

II.

Отуђује се непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то пословни простор - једна просторија за коју није утврђена делатност, под бројем посебног дела I, у јавној својини Града Новог Сада у ½ идеалног дела, површине 31 m², у сутерену стамбено-пословне зграде број I, саграђене на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, на адреси Мирослава Антића број 9 у Новом Саду.

III.

На основу овог решења закључије се уговор између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД, које заступа лице овлашћено за заступање-директор којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

IV.

Ово решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

V.

Ово решење доставити:

- Градској управи за имовину и имовинско правне послове,
- ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД, Јеврејска 13, Нови Сад

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број:
Датум:
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење Решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД, садржан је у члану 4. и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр.31/2019). Чланом 4. Одлуке прописано је да се прибављањем у јавну својину Града у смислу ове Одлуке сматра и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта. Чланом 5. Одлуке прописано је да Комисија о свом раду сачињава записник и образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са нацртом решења, доставља Градској управи у зависности од непокретности која се прибавља у јавну својину Града, која га доставља Градском већу које утврђује Предлог решења и доставља га Скупштини Града Новог Сада на доношење.

Чланом 6. наведене одлуке прописано је да се на основу Решења Скупштине Града Новог Сада закључује уговор о размени непокретности у јавну својину Града, који потписује Градоначелник или лице које он овласти.

Чланом 30. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. закона, 108/2016 и 113/2017 и 95/2018), прописано је да се изузетно од поступка прибављања непокретности у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, непокретности могу прибавити у јавну својину путем размене непосредном погодбом, ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине и бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности, ако се непокретности размењују под тржишним условима и ако се, у случају када је тржишна вредност непокретности у јавној својини, већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене уговори доплата разлике у новцу у року од двадесет дана од дана закључења уговора. У том случају акт о прибављању непокретности мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање таквих околности.

Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр.16/2018), прописано је да у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење.

На захтев инвеститора ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД дописом број 27/18 од 08.10.2018.године, који је упућен Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, са предлогом за размену непокретности путем непосредне погодбе, Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку број 361-717/2018-II од 14.11.2018. године којом се покреће поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД из Новог Сада, ради привођења простора у Новом Саду, у улици Мирослава Антића број 9, површине 31 m² у сутерену, на парцели број 195 К.О. Нови Сад II, који је у јавној својини Града Новог Сада, ради привођења планираној урбанистичкој намени.

Градоначелник Града Новог Сада је Решењем број 361-717/2018-II/b од 27.11.2018. године образовао Комисију за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД, а да је Решењем број 361-717/2018-II/a од 27.11.2018. године, именовао председника, заменика председника, чланове и заменике чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада је разматрајући предлоге инвеститора ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД и понуду инвеститора од 22.07.2019.године, на седници одржаној дана 14.08.2019.године донела образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са нацртом решења од 14.08.2019. године, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то: пословног простора - једна просторија за коју није утврђена делатност, број 1, у јавној својини Града Новог Сада у ½ идеалног дела, површине 31 m², у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, саграђене на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, на адреси Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, са инвеститором ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД из Новог Сада, Јеврејска 13, МБ: 08309582 ПИБ: 100238135 (у даљем тексту: инвеститор), за пословни простор -локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II.

Наиме, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, је у образложењу Предлога констатовала следеће:

-да је Град Нови Сад носилац јавне својине на непокретности, пословном простору - једна просторија за коју није утврђена делатност, број 1, у јавној својини Града Новог Сада у ½ идеалног дела, површине 31 m², у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, саграђене на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, на адреси Мирослава Антића број 9 у Новом Саду;

- да је власник свих осталих непокретности на парцели 195, К.О. Нови Сад II, ИПОН ГРАДЊА ДОО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА, ИНЖЕЊЕРИНГ НОВИ САД, Јеврејска 13, МБ:309582, ПИБ:100238135;

-да се дописом број 27/18 од 08.10.2018.године, инвеститор обратио Градској управи за имовину и имовинско-правне послове са предлогом за размену непокретности путем непосредне погодбе, затим да је на захтев Комисије доставио понуду од 22.07.2019. године, којом предлаже да се изврши размена непокретности непосредном погодбом из тачке 1. образложења овог Предлога, у јавној својини Града Новог Сада, за пословни простор -локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, а све према наведеном Изводу који чини саставни део овог Предлога;

-да је будући пословни простор - локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, од постојећег пословног простора који је у јавној својини Града Новог Сада у уделу 1/2, укупне површине 31 m², по површини већи за 29% и боље спратности, јер се налази у приземљу, сагласно условима из члана 4. став Уредбе;

-да је инвеститор, према достављеном Листу непокретности број 2211 К.О. Нови Сад II, власник свих осталих непокретности на парцели, те нема других власника етажних делова непокретности на предметној локацији;

-да је Град Нови Сад мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење;

-да је на месту постојећег објекта планирана изградња објекта у улици Мирослава Антића број 9, спратности П+З+Пк. Зона је намењена општеградским центрима (централне функције из домена пословања, трговине, услуге и друго), у оквиру којих је могућа и намена вишепородичног становања, у складу са Информацијом о локацији за парцелу број 195 КО Нови Сад II у Новом Саду, улица Мирослав Антића број 9, број V-353-406/19 од 13.08.2019. године која је издата од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

Надаље, Комисија сматра да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сада. Комисија наводи да се постојећи пословни простор на адреси Мирослава Антића 9, Нови Сад, не користи, односно не издаје дужи низ година и да је објекат напуштен и у јако лошем, рушевном стању. Комисија истиче да је Град Нови Сад сувласник на јединственом пословном простору који је предмет размене, што са собом носи проблем управљања и одлучивања о начину коришћења постојећег пословног простора. Добијањем новог пословног простора створиће се услови самосталног власништва, савременијих услова пословања, повећања квадратуре за 29 % и грађевинског квалитета пословног простора боље спратности, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја града.

Министарство финансија, Пореска управа, Филијала Нови Сад 1, Записником о процени тржишне вредности непокретности са изласком на терен број 2231-464-08-00041/2019-K2A02-од 09.05.2019. године, утврдила је тржишну вредност непокретности на локацији Нови Сад, Мирослава Антића број 9, у укупном износу од 710.479,39 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде Записника износи 6.020,16 ЕУРА/м². Истим Записником, констатовала је да није у могућности да врши процену пословних простора за које није почела градња и који се воде као „будућа градња“.

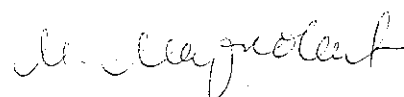
На основу члана 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада прописано је да се на основу решења Скупштине о прибављању непокретности у јавну својину Града закључује уговор о прибављању непокретности у јавну својину Града, који потписује Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти.

Такође, предлогом решења утврђује се да ово решење није основ за упис права својине на непокретностима које се размењују, на адреси у Новом Саду, Мирослава Антића број 9, на парцели 195 КО Нови Сад II.

На основу наведеног Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада предлаже Градском већу Града Новог Сада да утврди Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД и упути га Скупштини Града Новог Сада ради разматрања и доношења.

ВД НАЧЕЛНИКА

Мирјана Марковић



КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
Број: XXV-361-717/18
Дана: 14.08.2019. године
НОВИ САД

ЗАПИСНИК

Са IV седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада (у даљем тексту Комисија), одржане 14.08.2019. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско-правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 8 часова.

Седници су присуствовали:

1. Наташа Теофиловић, заменик председнице
2. Милана Надашки, члан
3. Ђорђе Гарчев, члан

Заменик председнице Комисије је констатовала да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.
Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

Разматрање документације припеле у току поступка разматрања предлога за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО из Новог Сада, ради привођења простора у Новом Саду, улица Мирослава Антића број 9, на парцели број 195 К.О. Нови Сад II, планираној урбанистичкој намени.

Комисија констатује да је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове доставила Информацију о локацији издату од стране ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад број 135718/19 од 15.07.2019. године.

Сходно наведеном, након разматрања све пристигле документације, Комисија је једногласно донела Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом:

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. закона, 108/2016 и 113/2017 и 95/2018), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/2018), чл. 3. и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр.31/2019), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 361-717/2018-II од 14.11.2018. године, Решења Градоначелника Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД број 361-717/2018-II/а од 27.11.2018. године и Решења Градоначелника Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД број 361-717/2018-II/б од 27.11.2018. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, на седници одржаној дана 14.08.2019.године, сачинила је:

ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то: пословни простор –локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, за пословни простор - једна просторија за коју није утврђена делатност број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 1/2 идеалног дела, површине 31 m², у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, саграђене на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, на адреси Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, са инвеститором ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД из Новог Сада, Јеврејска 13, МБ: 08309582 ПИБ: 100238135 (у даљем тексту: инвеститор).

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор будући новоизграђени објекат, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, заврши у року од 12 месеци од добијања грађевинске дозволе и преда у посед новоизграђени пословни простор ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II.

2. Да инвеститор пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, са потребним инсталацијама (градски водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ са инсталираним калориметром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер) и са одговарајућим санитарним чвором.

3. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке или оригиналну, безусловну, неопозиву и наплативу на први позив банкарску гаранцију првокласне банке, у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословног простора ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, а према процени Удружења судских вештака Акрибија Нови Сад, којом обезбеђује извршење својих обавеза.

4. Да инвеститор, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

5. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као јавну својину Града Новог Сада.

6. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом овог правног посла размене непокретности.

Предлог доставити Градском већу Града Новог Сада ради утврђивања предлога решења и достављања Скупштини Града Новог Сада ради доношења решења.

Образложење

Разматрајући предлог инвеститора ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Комисија констатује да је Град Нови Сад носилац јавне својине на непокретности, пословном простору - једна просторија за коју није утврђена делатност број 1, у јавној својини Града Новог Сада у ½ идеалног дела, површине 31 m², у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, саграђене на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, на адреси Мирослава Антића број 9 у Новом Саду.

2. Комисија констатује да је власник свих осталих непокретности на парцели 195, К.О. Нови Сад II, ИПОН ГРАДЊА ДОО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА, ИНЖЕЊЕРИНГ НОВИ САД, Јеврејска 13, МБ:309582, ПИБ:100238135 (у даљем тексту: инвеститор).

3. Дописом број 27/18 од 08.10.2018.године, инвеститор се обратио Градској управи за имовину и имовинско-правне послове са предлогом за размену непокретности путем непосредне погодбе и понудом од 22.07.2019. године, којом предлаже да се изврши размена непокретности непосредном погодбом из тачке 1.

образложења овог Предлога, у јавној својини Града Новог Сада, за пословни простор - локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, а све према наведеном Изводу који чини саставни део овог Предлога.

4. Будући пословни простор - локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II је од постојећег пословног простора који је у јавној својини Града Новог Сада у уделу 1/2, укупне површине 31m², по површини већи за 29% и боље спратности, јер се налази у приземљу, сагласно условима из члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

5. Инвеститор је, према достављеном Листу непокретности број 2211 К.О. Нови Сад II, власник свих осталих непокретности на парцели, те нема других власника етажних делова непокретности на предметној локацији.

6. Комисија констатује да је Град Нови Сад мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење.

7. Комисија констатује да је на месту постојећег објекта планирана изградња општеградски центар –ПО+П+З+ПК – вишепородично становање средњих густина.

Комисија сматра да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад. Комисија наводи да се постојећи пословни простор на адреси Мирослава Антића 9, Нови Сад, не користи, односно не издаје дужи низ година и да је објекат напуштен и у јако лошем, рушевном стању. Комисија истиче да је Град Нови Сад сувласник на јединственом пословном простору који је предмет размене, што са собом носи проблем управљања и одлучивања о начину коришћења постојећег пословног простора. Добијањем новог пословног простора створиће се услови самосталног власништва, савременијих услова пословања, повећања квадратуре и грађевинског квалитета пословног простора, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја града.

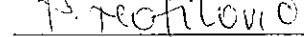
На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. закона, 108/2016 и 113/2017 и 95/2018), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/2018 и чл. 3. и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/2019), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 361-717/2018-II од 14.11.2018. године, Решења Градоначелника Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова комисије за прибављање непокретности у јавну својину

Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД број 361-717/2018-II/а од 27.11.2018. године и Решења Градоначелника Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД број 361-717/2018-II/б од 27.11.2018. године и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности од 14.08.2019. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада предлаже као у диспозитиву овог Предлога.

КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
Број: XXV-361-717/18
Дана: 14.08.2019.године
НОВИ САД

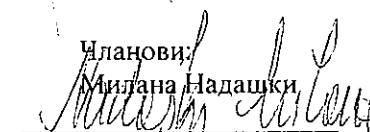
Заменица председнице

Наташа Теофиловић

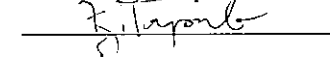


Чланови:

Милана Надашки



Ђорђе Гарчев



НАЦРТ

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. закона, 108/2016 и 113/2017 и 95/2018), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/2018 и чл. 3. и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/2019), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 361-717/2018-II од 14.11.2018. године, Решења Градоначелника Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД број 361-717/2018-II/a од 27.11.2018. године и Решења Градоначелника Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ИПОН-ГРАДЊА ДОО НОВИ САД број 361-717/2018-II/б од 27.11.2018. године и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности од 14.08.2019. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ године доноси

РЕШЕЊЕ

ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ

Прибавља се путем размене непокретности непосредном погодбом и то: пословног простора - једна просторија за коју није утврђена делатност број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 1/2 идеалног дела, површине 31 m², у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, саграђене на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, на адреси Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, са инвеститором ИПОН ГРАДЊА ДОО НОВИ САД из Новог Сада, Јеврејска 13, МБ: 08309582 ПИБ: 100238135 (у даљем тексту: инвеститор), за пословни простор -локал ознаке број 01, према приложеном Изводу из идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепаковић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада будући новоизграђени објекат, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, заврши у року од 12 месеци од добијања грађевинске дозволе и преда у посед новоизграђени пословни простор ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепаковић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са

позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II.

2. Да инвеститор ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, са потребним инсталацијама (градски водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ са инсталираним калориметром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер) и са одговарајућим санитарним чвором.

3. Да инвеститор ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада обезбеди заснивање хипотеке или оригиналну, безусловну, неопозиву и наплативу на први позив банкарску гаранцију првокласне банке, у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословног простора ознаке број 01, према приложеном Изводу из Идејног архитектонског решења израђеном од Бироа за пројектовање и инжењеринг ARHR DOO NOVI SAD, овереном печатом Инжењерске коморе Србије Радослав И.Шћепановић, површине 20,00 m² у приземљу будућег новоизграђеног објекта, на локацији Мирослава Антића број 9 у Новом Саду са позицијом улаза у локал из Мирослава Антића, на катастарској парцели број 195 К.О. Нови Сад II, а према процени Удружења судских вештака Акрибија Нови Сад, којом обезбеђује извршење својих обавеза.

4. Да инвеститор ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

5. Да инвеститор ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као јавну својину Града Новог Сада.

6. Да инвеститор ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом овог правног посла размене непокретности.

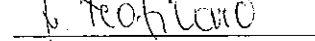
На основу овог Решења закључиће се Уговор о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора ИПОН ГРАДЊА ДОО из Новог Сада из Новог Сада, из Новог Сада, Јеврејска 13, МБ: 08309582 ПИБ: 100238135.

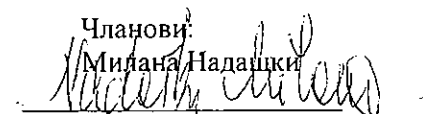
Уговор о размени непокретности непосредном погодбом потписаће Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти.

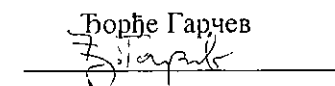
Састанак Комисије окончан је у 10,00 часова.

КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
Број: XXV-361-717/18
Дана: 14.08.2019.године
НОВИ САД

Заменица председнице
Наташа Теофиловић



Чланови:
Милана Надашки


Борђе Гарчев


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ САД 1
Број : 952-1/2018-18057
Датум : 19.12.2018
Време : 10:39:43

ПРЕПИС

Листа непокретности број: 2211
К.О.: НОВИ САД II

Садржај листа непокретности

А лист	сџрана	1
Б лист	сџрана	1
В лист - 1 део	сџрана	1
В лист - 2 део	сџрана	1
Г лист	сџрана	1



НАЧЕЛНИК

Зорица Ристић ди.л.инж.геод

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2211

Катастарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Број згр.	Потрес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а m ²	Катастарски приход	Врста земљишта
195	1	МИРОСЛАВА АНТИБА 9	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 07		Градско грађевинско земљиште
	2	МИРОСЛАВА АНТИБА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	21		Градско грађевинско земљиште
		МИРОСЛАВА АНТИБА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	1 60		Градско грађевинско земљиште
				3 88	0.00	
			УКУПНО:	3 88	0.00	

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2211

Катастарска општина: НОВИ САД II

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД НОВИ САД, НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА ВА	Својина	Јавна	186/4608
"ИПОН-ГРАДНА" ДОО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂ.РАДОВА, ИНЖЕЊЕРИНГ, НОВИ САД, ЈЕВРЕЈСКА 13 (МБ:08309582)	Својина	Приватна	4422/4608

* Напомена

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2211

Кашасћарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна	Број етаж				Правни статус објекта	Адреса објекта Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Носилац права на објекту Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права Облик својине	Обит Удела
			Грађевинска	ПО	ПР	СП	ПК					
195	1	Сматбено-по словна зграда		1	1	1		Објект иззеу из земљишне књиге	МИРОСЛАВА АНТИБА 9	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.1, НОВИ САД II, МИРОСЛАВА АНТИБА 9	Својина Мешовиша	Заједнички
195	2	Гаража			1			Објект изграђен без одобрења за градњу	МИРОСЛАВА АНТИБА	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.1, НОВИ САД II, МИРОСЛАВА АНТИБА 9	Држалац Мешовиша	Заједнички

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2211

Катастарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Бр. Зг.	Број Улаза	Спраш	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела и сабносћ	Површ. Корисна Грађевинска	Носилац права	Врста права	Обит Удела
							Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Облик својине	
195	1	9	Сушарен	1	Двособан сшан	53	"ИПОН-ГРАДЊА" ДОО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂ.РАДОВА, ИНЖЕЊЕРИНГ, НОВИ САД, ЈЕВРЕЈСКА 13 (МБ:08309582)	Својина Приватна	1/1
		9	Сушарен	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатносћ	31	"ИПОН-ГРАДЊА" ДОО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂ.РАДОВА, ИНЖЕЊЕРИНГ, НОВИ САД, ЈЕВРЕЈСКА 13 (МБ:08309582)	Својина Приватна	1/2
		9	Приземље	2	Чешћорособан сшан	150	ГРАД НОВИ САД, НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА ВА	Својина Јавна	1/2
		9	Први спрат	3	Чешћорособан сшан	150	"ИПОН-ГРАДЊА" ДОО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂ.РАДОВА, ИНЖЕЊЕРИНГ, НОВИ САД, ЈЕВРЕЈСКА 13 (МБ:08309582)	Својина Приватна	1/1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 2211

Кашасџарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
195	2			Гаража	Објект изграђен без дозволе	17.07.2007	

* Напомена:

На основу члана 4. Одлуке о одређивању органа надлежног за одлучивање о прибављању и располагању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 34/13, 60/15 и 74/16), Градско веће Града Новог Сада на 199. седници од 14.11.2018. године доноси

1464

ОДЛУКУ

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ИПОН-ГРАДЊА“ доо Нови Сад, ради привођења простора у Новом Саду у улици Мирослава Антића број 9, на парцели број 195 К.О. Нови Сад II, планираној урбанистичкој намени.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 361-717/2018-III
Дана: 14.11.2018. године
НОВИ САД



Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 321/04-72
Датум: 28-11-2018
ПРЕЧИШЋЕН
Град Нови Сад

На основу члана 47. став 1. тачка 15. Статута Града Новог Сада - прецишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), и члана 4. став 1. и члана 5. Одлуке о одређивању органа надлежног за одлучивање о прибављању и располагању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 34/13, 60/15 и 74/16), Градоначелник Града Новог Сада доноси

РЕШЕЊЕ

О ОБРАЗОВАЊУ КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „ИПОН ГРАДЊА“ ДОО НОВИ САД

- I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада (у даљем тексту: Комисија) , непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ИПОН ГРАДЊА“ доо Нови Сад, ради привођења простора у Новом Саду у улици Мирослава Антића број 9, на парцели број 195 К.О. Нови Сад II, планираној урбанистичкој намени.
- II. Задатак Комисије је да:
 - разматра предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом, путем размене са инвеститором "ИПОН ГРАДЊА" доо Нови Сад, ради привођења простора у Новом Саду у улици Мирослава Антића број 9, на парцели број 195 КО Нови Сад II, планираној урбанистичкој намени,
 - води записник о току поступка прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада,
 - сачињава образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада,
 - доставља предлог са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада градској управи која је поднела предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, која исти доставља Градском већу Града Новог Сада ради утврђивања предлога решења.
- III. Комисија има председника, заменика председника, два члана и заменике чланова.
- IV. Стручне и административне послове за потребе Комисије обављаће Градска управа за имовину и имовинско-правне послове.
- IV. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број: 361-717/2018-II/Љ
Дана: 27.11.2018. године
НОВИ САД



На основу члана 47. став 1. тачка 15. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), и члана 4. став 1. и члана 5. Одлуке о одређивању органа надлежног за одлучивање о прибављању и располагању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 34/13, 60/15 и 74/16), Градоначелник Града Новог Сада доноси

Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 281
Датум: 28-11-2018

РЕШЕЊЕ

О ИМЕНОВАЊУ ПРЕДСЕДНИКА, ЗАМЕНИКА ПРЕДСЕДНИКА, ЧЛАНОВА И ЗАМЕНИКА ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „ИПОН ГРАДЊА“ ДОО НОВИ САД

I. У Комисију за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ИПОН ГРАДЊА“ доо Нови Сад, ради привођења простора у Новом Саду у ул. Мирослава Антића број 9, на парцели број 195 К.О. Нови Сад II, планираној урбанистичкој намени, именују се:

- за председника:

1. Мерима Бирвалски, дипломирани правник, извршилац за послове управног поступка у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада,

- за заменика председника:

2. Наташа Теофиловић, дипломирани правник, шеф Одсека за издавање у закуп пословних простора у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада,

- за чланове:

3. Милана Надашки, дипломирани инжењер архитектуре, шеф Одсека за контролу и евиденцију пословног простора у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада,

4. Ђорђе Гарчев, дипломирани економиста, извршилац за послове финансијско-административне оперативе у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада,

- за заменике чланова:

5. Гордана Костић, дипломирани инжењер архитектуре, шеф Одељења за изградњу и одржавање пословног простора у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада,

6. Бранислав Дмитровић, дипломирани економиста, извршилац за послове финансијске оперативе у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада,

II. Ово решење објавити у „Службеном листу Града Новог Сада“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број: 361-717/2018-II/a
Дана: 27.11.2018.године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош З. Вучевић



Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове

Број: _____
Датум: _____

REPUBLIKA SRBIJA

AUTONOMNA POKRAJINA VOJVODINA

GRAD NOVI SAD

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Народног фронта 53, Нови Сад

Примљено: 22-07-2019

Орган	Орган једини	Број	Датум	Потпис
XXV	361	717		18

Predmet: Захтев за закључење Уговора о међусобним правима и обавезама, вежа
ваš предмет XXV-361-717/18 од 11.06.2019. године

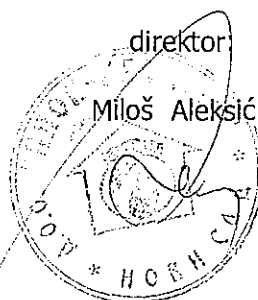
Nakon naših dopisa od 08.10.2018. i 30.11.2018. sa zahtevom za
zaključenje Ugovora o međusobnim pravima i obavezama a sve vezano za deo lokala u
ulici Miroslava Antića br.9 u Novom Sadu, obratili ste nam se pismenim putem sa
zahtevom za dopunu naše ponude što mi ovim putem i činimo.

У прilogу овог dopisa dostavljamo vam:

1. Izvod iz idejnog arhitektonskog rešenja – osnova prizemlja, uradjena od strane biroa
za projektovanje i inženjering d.o.o. ARH R Novi Sad, Koste Racina br. 32, II/2 sa
lokalom br.1- površine 20 m2, koji vam nudimo u zamenu za vaše vlasništvo od 15,5m2
lokala u Miroslava Antića 9 u Novom Sadu.
2. Procenu nepokretnosti koju nudimo za zasnivanje hipoteke za obezbedjenje izvršenja
budućih ugovorenih obaveza. U pitanju je garsonjera br. 18, površine 32m2, na V
spratu, parcela 741/4, zgrada 4, ulaz 17, Stevana Musića 17, vlasništvo Aleksić Gordane
iz Novog Sada, izradjena od strane DATA investment iz Novog Sada, Bulevar Evrope 27
3. Fotokopije ugovora o kupoprodaji sa zakonskim naslednicima (priznatim u postupku
restitucije) druge polovine od 15,5m2 poslovnog prostora ukupne površine 31m2, čija
preostala površina od 15,5m2 predstavlja predmet budućeg ugovaranja sa vama.

Sa poštovanjem,

U Novom Sadu, 22.07.2019.



direktor

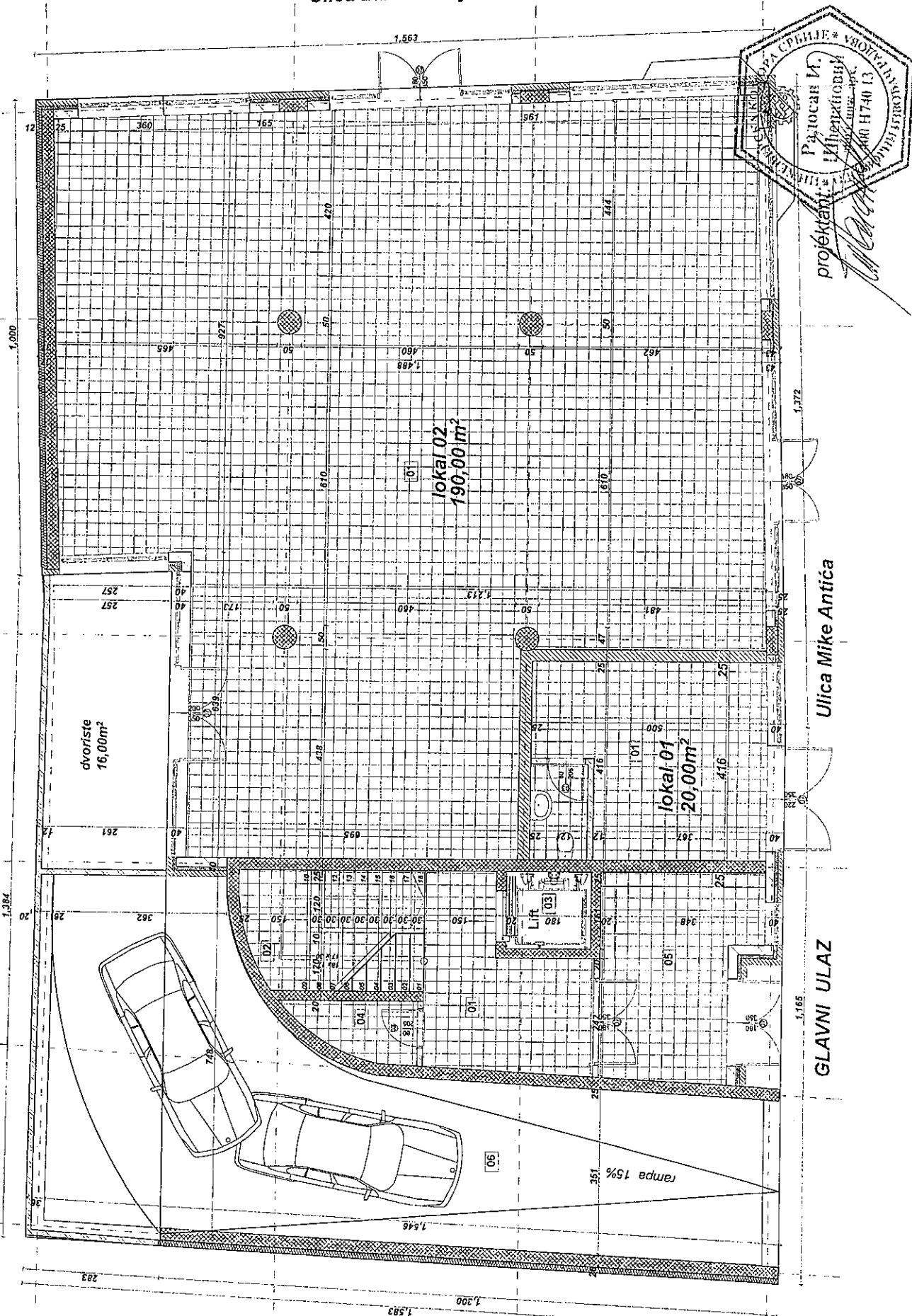
Miloš Aleksić

ИПОН – ГРАДЊА
Јеврејска 13, НОВИ САД
ТЕЛ. 021/6410-552
Mail: ipogradnja@eunet.rs



Ulica Žarka Zrenjanina

IZVOD IZ IDEJNOG ARHITEKTONSKOG REŠENJA
IZRADJEN OD BIROA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARHR DOO NOVI SAD
OSNOVA PRIZEMLJA R=1-100



IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI



Predmet procene: Garsonjera br. 18 na petom spratu stambeno -
poslovnog objekta br. 4 na K.P. 741/4 K.O. Novi Sad II
u ul. Stevana Musića br. 17 u Novom Sadu
Naručilac: Gordana Aleksić, Stevana Musića br. 17, Novi Sad ,
JMBG: 0904964825064
Datum procene: 18.07.2019.
Svrha procene: Za lične potrebe

Evidencioni broj: E- 180719/12

Gordana Aleksić
18.07.2019.godine
Novi Sad, Srbija

Garsonjera br. 18 na petom spratu stambeno - poslovnog objekta br. 4 na K.P. 741/4 K.O. Novi Sad II u ul. Stevana Musića br. 17 u Novom Sadu

Poštovani,

DATA INVESTMENT DOO je regulisana firma od strane RICS-a za pružanje profesionalnih usluga. Ovo znači da smo saglasni da poštujemo RICS pravila ponašanja za firme i sve ostalo, primenljive obavezne uslove profesionalne prakse RICS-a, koje se mogu naći na www.rics.org. Kao RICS regulisana firma mi smo u obavezi na saradnju sa RICS-om u osiguravanju usklađenosti sa njegovim standardima. Imenovani RICS kompanije, odgovorni nalogodavac je Uroš Novković, generalni menadžer, +381 21 401 100

U skladu sa Vašim instrukcijama, izvršena je procena predmetne nepokretnosti u cilju davanja mišljenja o tržišnoj vrednosti. Ovim potvrđujemo da je izvršena inspekcija nepokretnosti od strane eksternog procenitelja.

Ovaj izveštaj o proceni je pripremljen u skladu sa osnovama i pretpostavkama koje su predstavljene u ovom izveštaju. Potvrđujemo da je procena izvršena u svojstvu eksterno angažovanog procenitelja i da ne postoji ni jedan oblik sukoba interesa u preuzimanju navedenog angažmana.

Izveštaj o proceni urađen je u skladu sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti (NSP), sa Međunarodnim standardima procene (IVSC), kao i standardima Kraljevskog instituta procenitelja (RICS Professional Standards).

Na osnovu informacija prikazanih u izveštaju koji sledi, smatramo da procena tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti iznosi:

56.128 EUR
(PEDESETŠESTILJADAJEDNASTOTINADVADESETOSAM EVRA)

Tržišna vrednost se odnosi na procenjenu vrednost nekretnine bez uzimanja u obzir troškova prodaje ili kupovine, pri čemu nisu razmatrani ni poreski tereti povezani sa prodajom.

Osnov vrednosti su tržišna, građevinska vrednost i vrednost u slučaju prinudne prodaje. Specijalnih pretpostavki vezanih za predmet procene nema.

S poštovanjem,

Uroš Novković
Direktor



PREGLED PROCENE

Ime klijenta	Gordana Aleksić, Stevana Musića br. 17, Novi Sad , JMBG: 0904964825064		
Naziv nepokretnosti (vrsta i namena objekta/objekata)	Garsonjera br. 18 koja se nalazi na petom spratu stambeno – poslovnog objekta br. 4		
Adresa nepokretnosti (mesto, ulica i broj)	Novi Sad, Stevana Musića br. 17		
Vlasnički list	LN 8176 K.O. Novi Sad II		
Katastarska parcela	741/4		
Vlasnik nepokretnosti	Aleksić Gordana (žurad), Novi Sad, Mičurinova br. 68A (JMBG: 0904964825064)		
Oblik svojine, vrsta prava i obim udela	Privatna svojina sa obimom udela 1/1		
Datum inspekcije	18.07.2019.		
Datum procene	18.07.2019.		
Datum izveštaja o proceni	18.07.2019.		
Svrha procene	Za lične potrebe		
Osnov vrednosti	Tržišna vrednost		
Izjava o statusu procenitelja	Eksterni procenitelj		
Korišćena dokumentacija	▪ Izvod iz lista nepokretnosti br. 8176 K.O. Novi Sad II, od dana 18.07.2019. godine;		
Ukupna površina zemljišta (m ²)	-		
Neto površina (m ²)	32 m ²		
Bruto površina (m ²)	-		
Valuta	(EUR)	(CHF)	(RSD)
Tržišna vrednost nepokretnosti	56.128	62.156	6.608.449
Građevinska vrednost nepokretnosti	16.445	18.211	1.936.216
Vrednost u slučaju prinudne prodaje	44.902	49.725	5.286.759
Metod procene	Komparativni metod		
Sukob interesa	Ne postoji sukob interesa		
Pretpostavke i specijalne pretpostavke	Nema.		
Moguća ograničenja procene vrednosti	Ne postoje ograničenja procene vrednosti nepokretnosti.		
Mišljenje o adekvatnosti predmeta procene kao kolateral za obezbeđenje	Predmetna nepokretnost je pogodna za uspostavljanje hipoteke.		

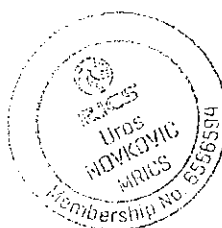
Izveštaj o proceni vrednosti

	(EUR)	(CHF)
Srednji kurs NBS na dan procene	117,7389	106,3201

Potpisnik:

Uroš Novković, MRICS, REV

Generalni direktor
Licencirani procenitelj



SADRŽAJ

1.	OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI	6
1.1.	Predmet procene	6
1.2.	Površina nekretnine	6
1.3.	Tehnički opis predmeta procene	7
1.4.	Pravni status	8
1.5.	Lokacija	9
1.6.	Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja	11
1.7.	Pretpostavke i specijalne pretpostavke	11
2.	ANALIZA TRŽIŠTA	12
2.1.	Pregled tržišta stambenog prostora	12
3.	ANALIZA NAJBOLJE NAMENE	16
4.	PROCENA VREDNOSTI	17
4.1.	Tržišna vrednost	17
4.2.	Građevinska vrednost	19
4.3.	Vrednost u slučaju prinudne prodaje	20
5.	REKAPITULACIJA I USVOJENA TRŽIŠNA VREDNOST	21
6.	PRILOZI	22
6.1.	Foto-dokumentacija	22
6.2.	Dokumentovani izvori informisanja	24
6.3.	Ograničenja od odgovornosti	27

1. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI

1.1. Predmet procene

Na zahtev naručioca procene izvršena je procena tržišne, građevinske i likvidacione vrednosti:

Garsonjera br. 18 (neto korisne površine 32m²) na petom spratu stambeno - poslovnog objekta br. 4 na K.P. 741/4 K.O. Novi Sad II u ul. Stevana Musića br. 17 u Novom Sadu.

1.2. Površina nekretnine

Na osnovu dostavljene dokumentacije i uvidom na licu mesta utvrđena je površina predmetne nepokretnosti, a koja je prikazana u narednoj tabeli:

Redni br.	Stambeno poslovni objekat	Adresa	K.O.	K.P.	Garsonjera	Objekat	Objekat	Površina
1	8176	Novi Sad II	741/4	4	18	Peti sprat	Garsonjera	32,00

1.3. Tehnički opis predmeta procene

Kvalitet izvedenih radova		☐ dobar	☒ srednji	☐ loš
Tehnički podaci				
Namena i mogućnost promene namene:	Garsonjera - stan br. 18			
Neto površina ,	32 m ²			
Bruto površina	-			
Spratnost	Objekat spratnosti Po + Pr +5 + Pk			
Svetla visina	2,60 m			
Konstrukcija				
Temelji	AB temelji			
Noseća konstrukcija	Armirano betonska skeletna konstrukcija, sa AB nosećim linijskim elementima – gredama i stubovima			
Međuspratna konstrukcija	AB ploča			
Zidovi spoljašnji	Zidani opekarskim elementima			
Krovna konstrukcija	Kosa krovna konstrukcija sa crepom kao pokrivačem			
Završna obrada				
Podovi	Keramičke pločice i parket u zavisnosti od namene prostorija			
Plafoni	Malterisani, gletovani i završno bojeni poludisperzivnom bojom			
Pregradni zidovi	Malterisani, gletovani, bojeni i obloženi keramičkim pločicama u zavisnosti od namene prostora			
Spoljašnja stolarija	PVC stolarija			
Unutrašnja stolarija	Drvena			
Fasada	Fasadna cigla			
Ugrađena oprema i fiksni nameštaj	Standardno			
Funkcionalnost, moguća prenamena	Namenjen za stanovanje			
Mogućnost parkiranja i pristup vozila	Pristup je omogućen asfaltnim putem, a ispred objekta postoji obeležen parking prostor na parking površinama za stanare zgrade			
Tehnička infrastruktura				
Elektroinstalacije	Sve instalacije jake i slabe struje su urađene u objektu.			
Jačina struje u objektu	220/380 V			
Telefonske linije	Objekat je priključen na fiksnu telefonsku mrežu.			
Video nadzor, interfon i alarmni sistem	Zgrada je opremljena interfonom i video nadzorom			
Vodovod i kanalizacija	Objekat poseduje instalacije vodovoda i kanalizacije.			
Grejanje	Grejanje je centralno preko gradske toplane			
Klimatizacija i ventilacija	Stan poseduje klima uređaj			
Stanje i održavanje objekta				
Godina izgradnje	2004. godina			
Poslednja adaptacija	-			
Opremljenost (lift...)	Ugrađen			

Redovno tekuće održavanje

Predmetna nepokretnost se nalazi na petom spratu stambeno – poslovnog objekta i sastoji se od hodnika, kupatila i sobe sa kuhinjom.
Stan i objekat u kome se isti nalazi zadovoljava sledeće smernice:

- izgrađen u skladu sa propisima i standardima, uključujući životnu sredinu, planiranje, izgradnju i propise o bezbednosti i zdravlju na radu
- ne postoji zagađenje terena i rizik od zagađenja
- ne postoje deponije u blizini objekta
- ne postoji rizik od poplave
- seizmičnost lokacije uobičajena za to područje
- pri građenju nisu korišćeni štetni materijali (npr. nevezani azbest, formaldehid i radon)
- ne postoje ostale opasnosti za zdravlje i bezbednost (npr. neispravne električne instalacije, ispuštanje otrovnih gasova iz gasnih štednjaka ili grejača)
- ne postoji rizik u pogledu zaštite životne sredine

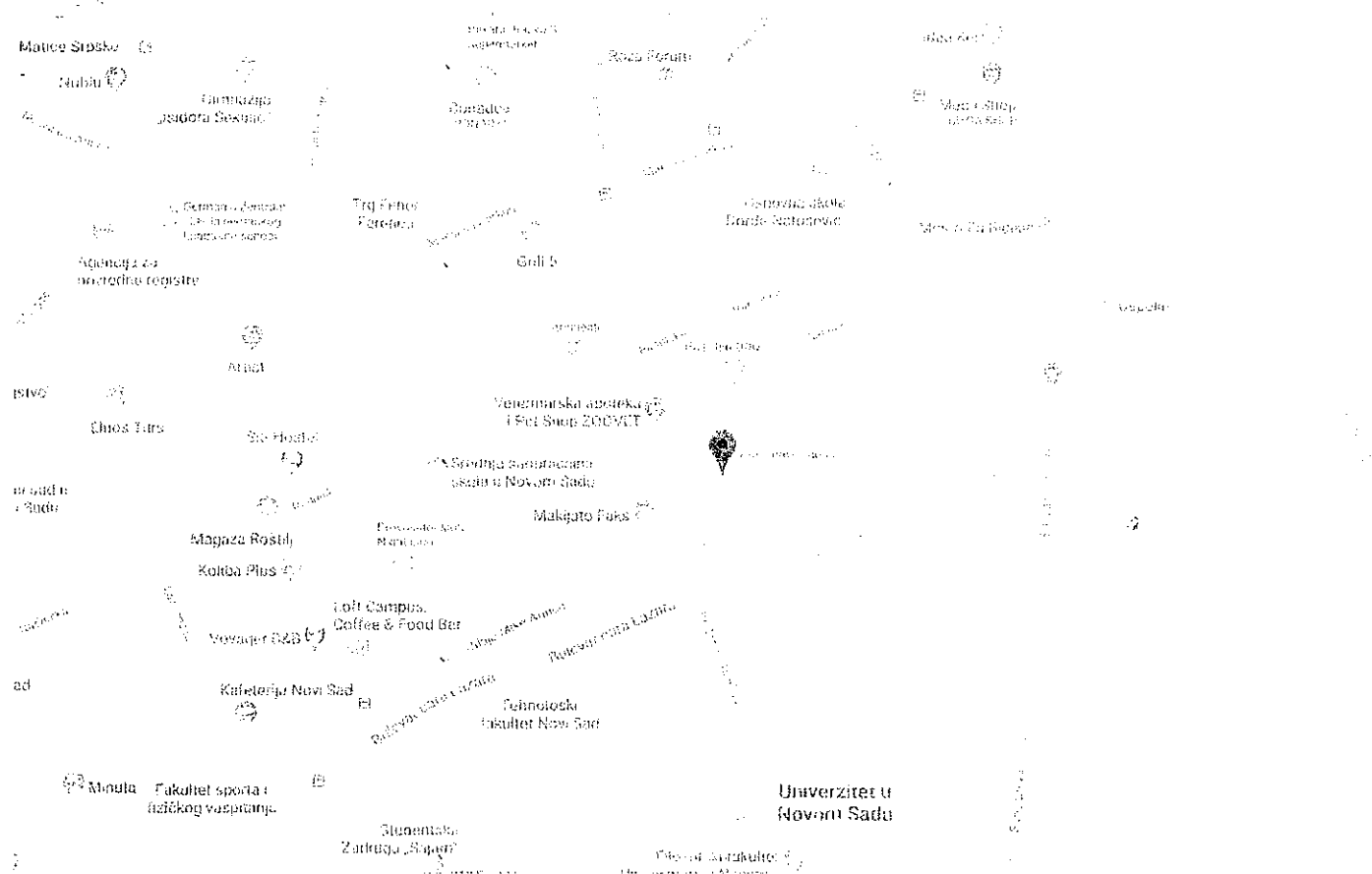
Usklađenost sa propisima i ostali rizici:

1.4. Právni status

Prema informacijama dobijenim uvidom u dostavljenu dokumentaciju, pravni status predmeta procene je analiziran i prikazan je u sledećoj tabeli:

Redni br.	Katastarska broj	Mesto	Parcelni broj	Površina zemljišta	Opis objekta	Broj etaža	Nivo	Vrsta objekta	Ime vlasnika	Vrsta svojine
1	8176	Novi Sad II	741/4	4	Objekat ima odobrenje za upotrebu	18	Peti sprat	Garsonjera	Aleksić Gordana (Đurađ), Novi Sad, Mičurinova 68A (JMBG: 090496482 5064)	Privatna svojina, obim udela 1/1

U G listu izvoda - podaci o teretima i ograničenjima, postoje određene zabeležbe koje se ne odnose na predmet procene.



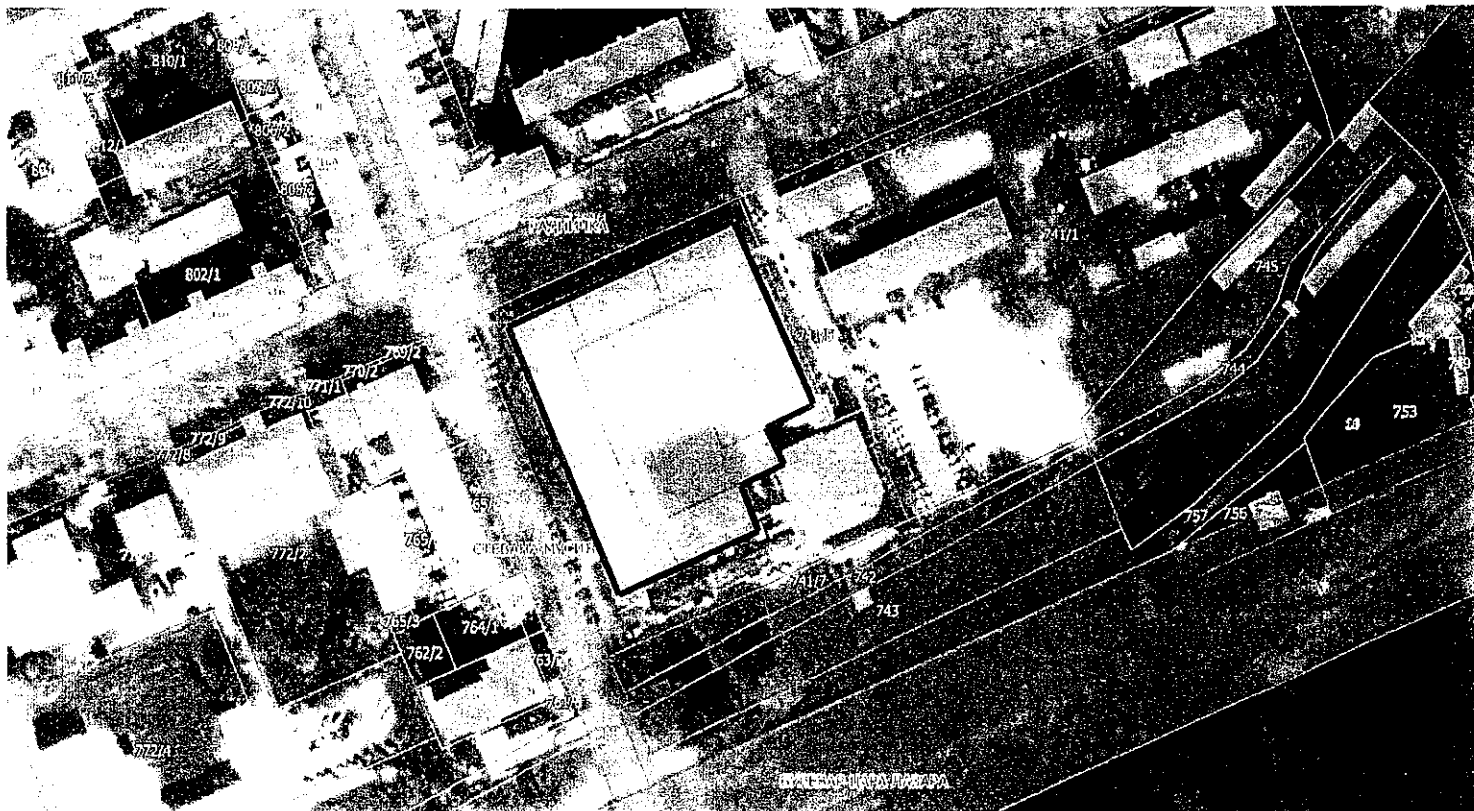
1.5. Lokacija

Novi Sad je najveći grad Autonomne Pokrajine Vojvodine, severne pokrajine Republike Srbije, kao i sedište pokrajinskih organa vlasti i administrativni centar Južnobačkog okruga. Grad se nalazi na granici Bačke i Srema, na obalama Dunava i Malog bačkog kanala, u Panonskoj ravnici i na severnim obroncima Fruške gore. Novi Sad je, posle Beograda, drugi grad u Srbiji po broju stanovnika. Prema konačnim rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine, na administrativnoj teritoriji Grada Novog Sada je živelo 341.625 stanovnika, dok je u samom Novom Sadu živelo 250.439 stanovnika. Danas je Novi Sad veliki industrijski i finansijski centar srpske ekonomije, univerzitetski grad i školski centar, kulturni, naučni, zdravstveni, politički i administrativni centar Autonomne Pokrajine Vojvodine, grad domaćin mnogih međunarodnih i domaćih privrednih, kulturnih, naučnih i sportskih manifestacija, kao i grad muzeja, galerija, biblioteka i pozorišta. Grad leži na obalama reke Dunav, između 1.252. i 1.262. kilometra rečnog toka. Na levoj obali Dunava se nalazi ravničarski deo grada (Bačka), dok je na desnoj obali, na obroncima Fruške gore, smešten brdoviti deo grada (Srem). Nadmorska visina sa bačke strane je od 72 do 80 m, dok se sa sremske strane kreće između 250 i 350 metara. Kod Novog Sada se u Dunav (sa leve strane reke) uliva Mali bački kanal, koji je deo sistema kanala Dunav—Tisa—Dunav. Bački deo grada je smešten sa obe strane ovog kanala. Sa 15 prigradskih naselja, opštinsko područje grada Novog Sada obuhvata površinu od 702,7 km², dok uže područje Novog Sada sa Petrovaradinom i Sremskom Kamenicom zauzima površinu od 129,4 km². Građevinski rejon grada obuhvata površinu od 106,2 km².

Geografske koordinate:

45.24952, 19.85274

Predmetna nepokretnost se nalazi u Novom Sadu, u ulici Stevana Musića br. 17. Nepokretnost je udaljena oko 1,4 km od centra Novog Sada, odnosno od centralne pešačke zone. U neposrednoj blizini objekta nalazi se osnovna škola „Đorđe Natošević“, gimnazija „Isidora Sekulić“, Univerzitet, keji, objekti komercijalne delatnosti (restorani, kafići, apoteka) i stambeni objekti višeporodičnog stanovanja. Objekat u kome se nalazi predmetna nepokretnost nalazi se u kraju u kome su rešeni svi infrastrukturni priključci. Lokacija se može oceniti kao pogodna za stanovanje. Pristup objektu je omogućen asfaltnim putem i parking je omogućen u okviru ulice u kojoj je se predmetna nepokretnost nalazi.



Mapa: Ortofoto prikaz predmeta procene, izvor Google maps, obradio Data Investment

Legenda: Crvena linija – oblik parcele na kojoj se nalazi predmet procene

1.6. Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja

Nakon terenske inspekcije, vizuelne identifikacije, procenitelj konstatuje postojanje jedinstvenog stambenog prostora – stana br. 18 na petom spratu stambeno – poslovnog objekta na K.P. 741/4 K.O. Novi Sad II u ulici Stevana Musića br. 17 u Novom Sadu.

1.7. Pretpostavke i specijalne pretpostavke

Nema.

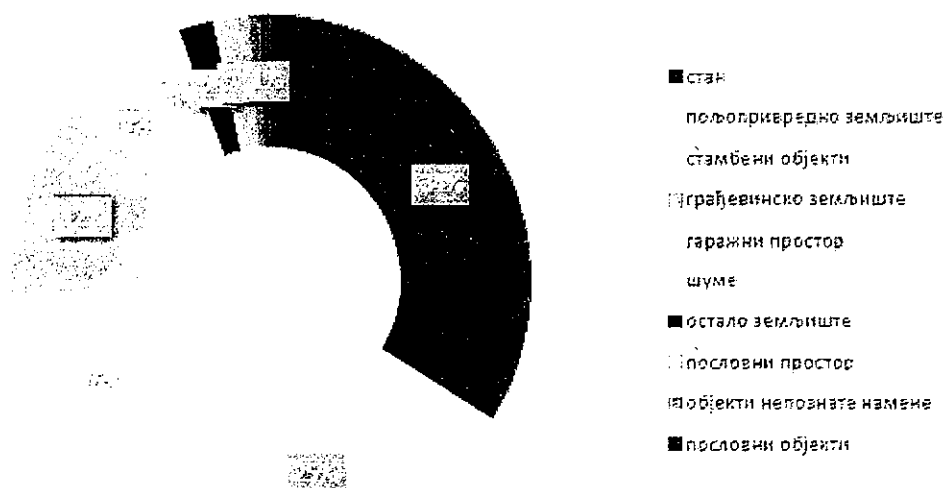
2. ANALIZA TRŽIŠTA

Vrednost nekretnine		U porastu	● Stabila	U opadanju
Interesovanje za kupovinu	Visoka	● Srednja	Niska	Nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	Visoka	● Srednja	Niska	Nepostojeća
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		● 3-6 meseci	6-12 meseci	preko 12 meseci
Komentar:	Vrednost nepokretnosti je stabilna, interesovanje za kupovinu i iznajmljivanje je srednje, a prosečno vreme za prodaju stana ovakvog tipa na ovom lokalitetu je između 3 i 6 meseci. Prosečno vreme za prodaju predmetne nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje je između 1 i 3 meseca.			

2.1. Pregled tržišta stambenog prostora

2.1.1. Tržište stambenog prostora na teritoriji Republike Srbije

Prema podacima Republičkog Geodetskog Zavoda, stanovi imaju najznačajniji procenat u kupoprodajama i zakupima posebnih delova objekata. Tržište stanova je najrazvijenije podržište nepokretnosti u Republici Srbiji, što pokazuje i obim prometa. Obim prometa stanova u 2017. godini je u blagom rastu u odnosu na prethodni period. Zabeležen je porast kupoprodaja novih stanova u odnosu na 2016. godinu. Po povećanom broju kupoprodaja novih stanova izdvajaju se beogradske opštine, Novi Sad sa Petrovaradinom, Vrnjačka Banja, Loznica, Užice, Raška, Novi Pazar, Kladovo i dr. Najveći uticaj na razvoj tržišta stanova je izvršilo značajno učešće stambenih kredita u finansiranju njihovog prometa. Pregled registrovanih kupoprodaja prema vrstama nepokretnosti u prometu u 2017. godini za vrste/podvrste nepokretnosti koje učestvuju u ukupnom obimu prometa do 1% prikazan je na sledećem grafiku:



Najveće učešće u prometu imaju stanovi i poljoprivredno zemljište, a najmanje industrijski objekti i skladišta, objekti posebne namene i industrijski prostori. Prema podacima Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita, analiziran je trend kretanja cena po m² stambene nepokretnosti po regionima, oblastima i opštinama u Srbiji čiji su indeksi prikazani u sledećoj tabeli:

	DOMex – stambene nepokretnosti					
	Q3, 2017	Q4, 2017	Q1, 2018	Q2, 2018	Q3, 2018	Q4, 2018
Srbija	103,98	105,71	107,47	104,35	106,41	108,15
Beogradski region	91,88	92,88	94,36	92,36	94,07	96,13
Region Vojvodine	103,55	106,11	114,33	112,48	116,18	118,12
Region Južne i Istočne Srbije	101,76	99,70	103,47	102,06	103,19	102,34
Region Šumadije i Zapadne Srbije	103,07	107,57	106,80	105,51	102,51	107,64

2.1.2. Osvrt na tržište na datom lokalitetu

Na osnovu statističkih parametara prema podacima Republičkog Geodetskog Zavoda, cena stanova po gradovima na teritoriji Republike Srbije, utvrđeno je da se cene starogradnje u proseku kreću u rangu od 500 EUR/m² do 1.386 EUR/m², odnosno u proseku 909 EUR/m², dok se stanovi novogradnje kreću u opsegu od 600 EUR/m² do 1.564 EUR/m², odnosno u proseku 1.045 EUR/m². Na teritoriji Novog Sada evidentiran je broj registrovanih kupoprodaja posebnih delova objekata u poslednje 4 godine koji je prikazan u sledećoj tabeli:

OPŠTINA	STANOVI				
	2014	2015	2016	2017	Ukupno
Novi Sad	3.427	1.863	3.345	5.009	13.644

Indeksi kretanja cena stambenih nepokretnosti na teritoriji grada Novi Sad, prema podacima NKOSK-a su prikazani u sledećoj tabeli:

OPŠTINA	STAMBENE NEPOKRETNOSTI					
	Q3, 2017	Q4, 2017	Q1, 2018	Q2, 2018	Q3, 2018	Q4, 2018
Novi Sad	98,35	99,17	102,27	100,60	106,29	104,88

Cene stanova variraju u zavisnosti da li se radi o novogradnji ili starijim objektima, a takođe zavise od kvaliteta nepokretnosti, lokacije, položaja, izloženosti, površine i drugih karakteristika. Promet stanova od početka 2018. godine prema podacima Republičkog Geodetskog Zavoda je prikazan na sledećoj mapi:



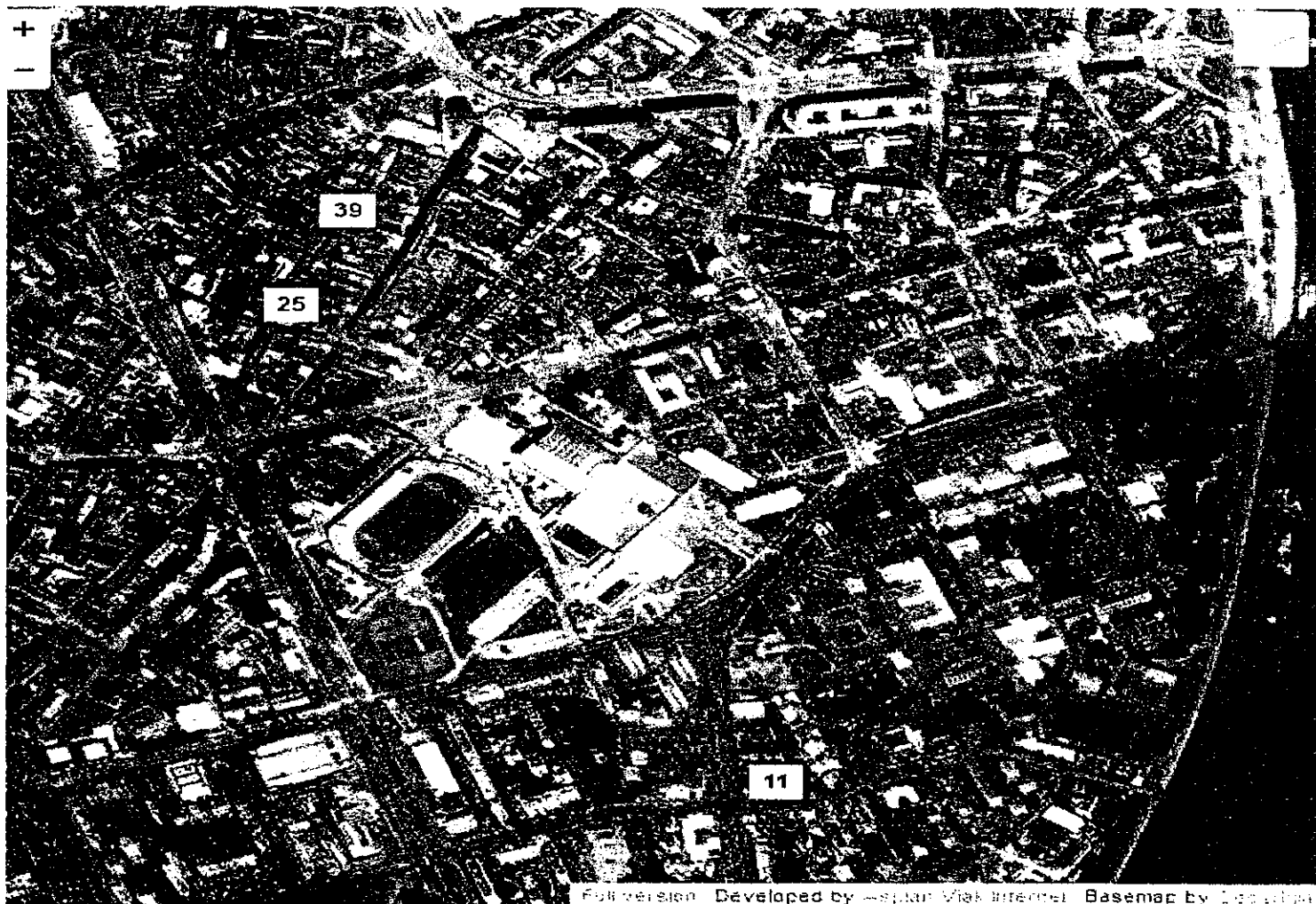
Mapa 1: Ortofoto prikaz prometa stanova na teritoriji Novog Sada II, izvori Republički Geodetski Zavod

Stanovi novogradnje na mikrolokaciji se prodaju po ceni od cca. 1400-1600 eur za zgrade nešto slabijeg kvaliteta i lokacije, do 1600-2000 eur/m² za kvalitetnije zgrade na boljim lokacijama.

Priloženi komparativi u nastavku izveštaja predstavljaju ostvarene i oglašene prodaje stanova približne površine predmetu procene na datoj lokaciji, kako bi se prikazala tržišna vrednost istih na lokalitetu, a u skladu sa informacijama dobijenim istraživanjem tržišta na mikrolokaciji.

2.1.3. Osvrt na tržište na datom lokalitetu

Promet stanova od početka 2018. godine prema podacima Republičkog Geodetskog Zavoda je prikazan na sledećoj mapi:



Redni broj	Datum prometa	Cena	Podvrsta nepokretnosti	Površina (m2)	Udeo u prometu	Broj nepokretnosti u Ugovoru
11	17.05.2019.	55.500	Stan	37	1/1	1
25	25.12.2018.	61.392	Stan	38	1/1	1
39	03.09.2018.	44.650	Stan	29	1/1	1

Priloženi komparativi u nastavku izveštaja predstavljaju ostvarene prodaje stanova, kao i oglašene prodaje, približne površine predmetu procene na datoj lokaciji, kako bi se prikazale ostvarene prodaje i tržišna vrednost istih na lokalitetu, a u skladu sa informacijama dobijenim istraživanjem tržišta na mikrolokaciji.

3. ANALIZA NAJBOLJE NAMENE

U skladu sa Međunarodnim standardima procene, najbolja namena - Highest and Best Use (HABU) 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 - Na osnovu izvoda iz lista nepokretnosti br. 8176 K.O. Novi Sad II za predmetnu nepokretnost se može konstatovati da je stan uredno uknjižen i upisan u list nepokretnosti.
- 2) Fizički moguća i razumno najverovatnija - Pozicija, veličina i pristupi predmetnoj nepokretnosti su u skladu sa zahtevima za datu namenu.
- 3) Finansijski održiva – Predmetna stambena jedinica može obezbediti prihod od izdavanja i prodaje stambenog prostora.
- 4) Maksimalna produktivnost – Razmotreno je da je stambena 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: Mišljenja smo da je stambena jedinica br. 18 u najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

4. PROCENA VREDNOSTI

4.1. Tržišna vrednost

Definicija pojma tržišna vrednost:

"Procenjen iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom."

Metode procene vrednosti

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.

- Komparativni pristup

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

- Prinosni pristup

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa" utvrđena u odnosu na sve rizike" (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

- Troškovni pristup

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo. Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti. Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

4.1.1. Komparativni pristup

Komparativna matrica određivanja tržišne vrednosti nepokretnosti:

Podaci o komparativima				
Lokacija	Radnička, Novi Sad	Centar, Novi Sad	Centar, Novi Sad	
Opis komparativne nepokretnosti	Garsonjera na trećem spratu	Garsonjera na drugom spratu	Garsonjera na visokom prizemlju	
Izvor informisanja	www.4zida.rs	www.halooglasi.com	www.halooglasi.com	
Datum objavljivanja prodaje komparativne nekretnine	12.12.2018.	Aktivan	Aktivan	
Površina komparativne nekretnine (m²)	32,00	32,00	32,00	
Ponudena cena komparativne nekretnine (EUR)	59.300,00	56.000,00	54.390,00	
Ponudena jedinična cena komparativne nekretnine (EUR/m²)	1.853,13	1.750,00	1.699,69	
Jedinična cena nakon korekcije (EUR/m²)	1.797,53	97% 1.697,50	97% 1.648,70	97%

KOMPARATIVNA MATRICA

Karakteristike	Ponder	Komparativni pristup		Komparativni pristup		Komparativni pristup	
Lokacija predmetne nekretnine	25%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Starost predmetne nekretnine	15%	Isto	100%	Isto	100%	Lošije	95%
Spratnost predmetne nekretnine	15%	Bolje	115%	Bolje	115%	Bolje	120%
Kvalitet predmetne nekretnine	15%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Površina predmetne nekretnine	15%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Poboljšanja u odnosu na komparativ	15%	Bolje	105%	Isto	100%	Lošije	95%
Procentualno upoređenje		103%		102%		102%	
Jedinična cena (ili korigovana j.c.)		1.797,53		1.697,50		1.648,70	
Jedinična cena nakon poređenja		1.851,46		1.735,69		1.673,43	

Usvojena jedinična vrednost:	1.754,00	EUR/m²
Korisna površina:	32,00	m²

Sumarna procena vrednosti primenom komparativnog pristupa je prikazana u sledećoj tabeli:

TRŽIŠNA VREDNOST PREDMETA PROCENE NA OSNOVU KOMPARATIVNE METODE

Redni br.	Opis komparativne nekretnosti	Metoda	Tržišna vrednost	Udeo u ukupnoj vrednosti	Površina	Jedinična cena	Tržišna vrednost
1	Garsonjera	Komparativni	56.128	100%	32,00	1.754,00	56.128
UKUPNO (EUR):							56.128
UKUPNO (CHF):							62.156
UKUPNO (RSD):							6.608.449

Komentar: Vrednost usvojena u komparativnoj matrici predstavlja tržišnu vrednost dobijenu primenom komparativne metode.

4.2. Građevinska vrednost

Građevinska vrednost se odnosi isključivo na troškove izgradnje objekta – projektovanje, grubi građevinski radovi, instalacije i zanatski radovi, pribavljanje neophodnih dozvola i obezbeđenje projekta (rezerva). Vrednost lokacije, infrastrukturnog opremanja i naknada za uređenje građevinskog zemljišta i ostali troškovi nisu uključeni u građevinsku vrednost.

TABELA ZA ODREĐIVANJE GRAĐEVINSKE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Br.	Opis	Vrednost	Jedinica
1	Vrsta nekretnine	Garsonjera	
2	Godina izgradnje (poslednja adaptacija)	2004	godina
3	Tekuća godina	2019	godina
4	Ukupan vek trajanja	80	godina
5	Preostao vek trajanja	65	godina
6	Korisna površina	32,00	m ²
7	Cena po m ² za nov objekat	550	EUR/m ²
8	Obezbeđenje	1.760,00	EUR
9	Projekat, dozvole, nadzor i tehnička kontrola	880,00	EUR
10	Vrednost novog objekta	20.240,00	EUR
11	Fizička depresijacija u %	19%	%
12	Fizička depresijacija u EUR	3.795,00	EUR
13	Građevinska vrednost - EUR	16.445,00	EUR
14	Građevinski defekti	0,00	EUR
15	Poboljšanja	0,00	EUR
Izračunata vrednost nepokretnosti		16.445,00	EUR
Jedinična građevinska vrednost nepokretnosti		513,91	EUR
Građevinska vrednost nepokretnosti		16.445	EUR
		18.211	CHF
		1.936.216	RSD

Napomena: Građevinska vrednost se ne može usvojiti kao konačna tržišna vrednost.

4.3. Vrednost u slučaju prinudne prodaje

Vrednost nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje je iznos do koga se može doći prodajom nepokretnosti kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom u kome se od njega traži da otuđi nepokretnost pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti.

Vrednost u slučaju prinudne prodaje ne spada u osnovne koncepte vrednosti, ali predstavlja primer tržišne vrednosti pod posebnom pretpostavkom vezanom za uslove marketinga prodaje. Potreba za ovakvom procenom može se pojaviti u slučajevima kada je prodavac pod pritiskom da proda, prinuđen je da proda ili mu je nametnuto vremensko ograničenje prodaje. Ovo se najčešće pojavljuje kada je vreme za prodaju prekratko za odgovarajući marketing koji je neophodan da bi se prikupile najbolje ponude. Generalno, potencijalni kupci u ovakvim slučajevima mogu biti svesni da je prodavac pod nekom vrstom prinude te stoga mogu izmeniti svoje ponude u odnosu na one kakve bi one inače bile. Zavisno od prirode ovih specifičnih prinuda određena je i situacija prema kojoj bi se odvijao hipotetički transfer – bez ovih prinuda to bi jednostavno bila tržišna vrednost.

S obzirom da takva vrednost odražava ove veoma specifične okolnosti zbog nametnutih ograničenja, vrednost u slučaju prinudne prodaje u datom okviru predstavlja tržišnu vrednost dobijenu primenom komparativne metode, ali umanjenu za 20%.

Redni br.	Navedite nepokretnost	U slučaju prinudne prodaje		U slučaju prinudne prodaje		
		Tržišna vrednost	Ograničenje	Tržišna vrednost	Tržišna vrednost	Tržišna vrednost
1	Garsonjera	56.128	20%	44.902	49.725	5.286.759
UKUPNO:				44.902	49.725	5.286.759

Napomena: Vrednost u slučaju prinudne prodaje se ne može usvojiti kao konačna tržišna vrednost.

5. REKAPITULACIJA I USVOJENA TRŽIŠNA VREDNOST

Obrazloženje metodologije (rekapitulacija vrednosti):

Prilikom proračuna tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti primenjen je komparativni pristup. U komparativnoj metodi u obzir su uzete vrednosti nepokretnosti istog ili sličnog tipa na predmetnom lokalitetu zasnovane na raspoloživim informacijama sa tržišta nekretnina.

Konačna tržišna vrednost predstavlja vrednost dobijenu primenom komparativne metode.

TRŽIŠNA VREDNOST PREDMETA PROCENE NA OSNOVU KOMPARATIVNE METODE

Redni br.	Opis nepokretnosti	Metoda	Tržišna vrednost (EUR)	Odnos tržišne vrednosti prema građevinskoj vrednosti (%)	Broj komparativnih objekata	Tržišna vrednost (CHF)	Tržišna vrednost (RSD)
1	Garsonjera	Komparativni	56.128	100%	32,00	1.754,00	56.128
UKUPNO (EUR):							56.128
UKUPNO (CHF):							62.156
UKUPNO (RSD):							6.608.449

Tržišna vrednost nepokretnosti	56.128	EUR	62.156	CHF	6.608.449	RSD
Građevinska vrednost nepokretnosti	16.445	EUR	18.211	CHF	1.936.216	RSD
Vrednost nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje	44.902	EUR	49.725	CHF	5.286.759	RSD

U Novom Sadu, 18.07.2019. godine
 Broj izveštaja: E- 180719/12

Direktor
 Uroš Novković, MRICS REV
 Uroš NOVKOVIĆ
 Licencirani procenitelj
 Membership No. 659399

DATA INVESTMENT
 18.07.2019

Uroš Novković
 MRICS REV
 18.07.2019

6. PRILOZI

6.1. Foto-dokumentacija

Fotografisano dana 18.07.2019. godine



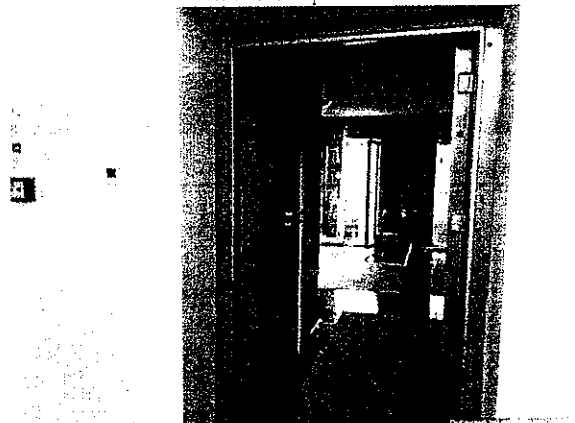
1. Spoljašnjost objekta



2. Kolski prilaz



3. Ulaz u zgradu



4. Ulaz u stan



5. Ulazni hodnik stana

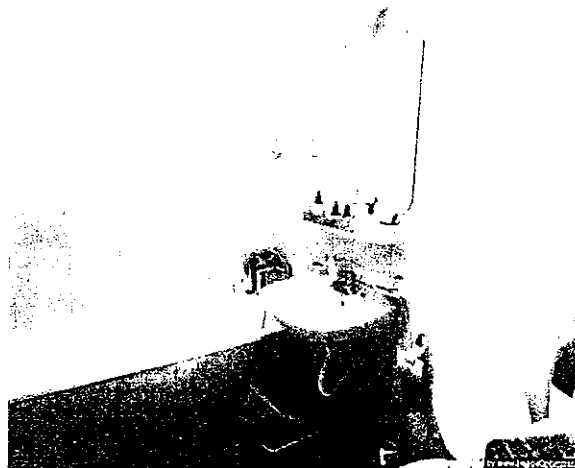


6. Soba

Fotografisano dana 18.07.2019. godine



7. Kuhinja



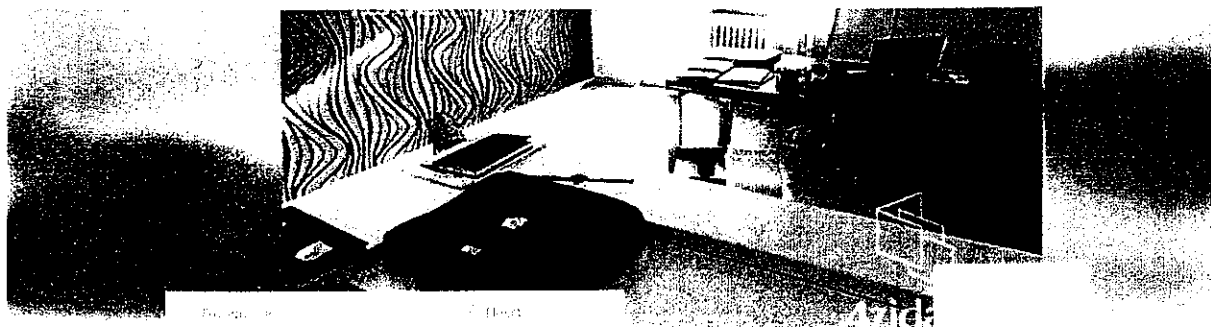
8. Kupatilo



9. Francuski balkon

6.2. Dokumentovani izvori informisanja

Komparativ br. 1

<https://www.4zida.rs/prodaja/stanovi/novi-sad/oglas/radnicka-novi-sad/5c10d1af9a30915e2b12c369>


Radnička, Novi Sad, garsonjera
 Stari Grad, Novi Sad

59.300 €

Broj soba	1	Cena po m²	5.895 € / m ²
Sprat	5. sprat	Uknjiženost	uknjiženo
Površina	10,07 m ²	Grejanje	centralno

Dodatni opis

5: 37737, Garsonjera na odličnoj lokaciji, pogodno za p. prostor.

Šifra oglasa:	37757
Datum kreiranja:	12.12.2018 (10:15)
Tip stana:	STAN
Infrastruktura:	TERASA

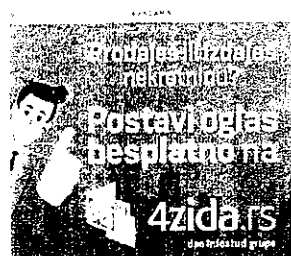
Branka Tunić Stančetić

Stil-Pro Nekretnine
 Bulevar Oslobođenja, 27/3

Pogledaj sve oglase ovog oglašivača

STIL-PRO Nekretnine

POSUJ E-MAIL



Komparativ br. 2

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanov/novi-sad-centar-stan-0-5-32-00m2/5425634337997?kid=1&sid=1563121653541>

NOVI SAD, CENTAR, Stan, 0.5, 32,00m²

Novi Sad - Opština Novi Sad - Centar



Tip nekretnosti	vrsta objekta	veličina
stan	32 m ²	0.5
Oglasivač	Agencija	
Tip objekta	Novogradnja	
Stanje objekta	izvorno stanje	
Grejanje	CG	
Sprat	2	

Dodatno

☒ Odmah useljiv

☒ Uknjižen

Ostalo

☒ Terasa

Dodatni opis

Novi Sad, nedaleko od strogog Centra grada novija, useljiva komfortna garsonjera od 32m². Nalazi se na drugom spratu sa liftom i mo terasom. Kompletno nameštena. Odlično za izdavanje! (Agencija za nekretnine MAGNAT, Novi Sad, Reg. br. 437) Sifon: 1015085

Kontakt



Ulica **Dimitrija Tucovića 4**
Mesto **Novi Sad**
Tel: **Klik za prikaz telefona**
Reg. br. **437**

Slika oglasa na sajtu: 5425634337997
Objavljen: 16.06.2019 u 16:26

SUNNYVILLE
COMPLEX

Izaberite stan sa
pogledom na Dunav
struktura od 2.0 do 4.0

Višnjička banja

011/7555-555 • sunnyvilla.rs • 060/4444-500

R 011/3232-371 • 060/0115-870

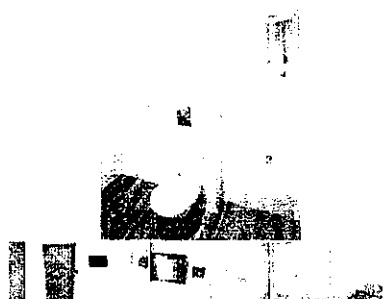
Denkova bašta, Nikole Čupića
• Površina je 3 ara

Komparativ br. 3

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/novi-sad-centar-stan-0-5-32m2/5425634546127?kid=1&sid=1563121466044>

POSLOVNI PROSTOR INOSTRANSTVO
 Novogradnja Selidbe Renoviranje i opremanje Vesti Vodič i saveti

Novi Sad, Centar, Stan. 0.5, 32m2
 Novi Sad - Opština Novi Sad - Centar



POSLOVNI PROSTOR	INOSTRANSTVO	POSLOVNI PROSTOR
stan	32 m ²	0.5
Ovlašćenje	Agencija	

Dodatni opis

*** jedna od najboljih zgrada, vrhunski izveden *** Nov, neuseljavan stan u visokom prizemlju. Strogi centar grada, opremljena i klase retka u ponudi

Kontakt
 NS-GROUP NEKRETNOSTI DOO
 NS-GROUP
 Novi Sad
 Tel: [011 333 33 33](tel:0113333333)
 Klik za prikaz telefona
 Reg.br. 711
 Web: www.nekretnosti-novisad.rs
 Posrednik u posredovanju u skladu sa Zakonom o posredovanju u posredovanju

Šifra oglasa na sajtu: 5425634546127
 Objavljen: 03.07.2019 u 12:18



6.3. Ograničenja od odgovornosti

▪ OPŠTA OGRANIČENJA

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procena vrednosti je rađena pod sledećim pretpostavkama:

Sve informacije o površinama i vlasništvu nad nepokretnostima su potpune i tačne i ne postoje tereti ili neobične olakšice, ograničenja, troškovi ili uslovi koji su vezani za nepokretnost, sem onih o kojima je procenitelj obavešten;

Ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na, sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode azbestom ili drugim štetnim i opasnim supstancama) koja bi uticala na postojeće nepokretnosti, ili buduće objekte, te procenitelj nije odgovoran za bilo kakva ispitivanja u cilju utvrđivanja postojanja istih;

Zemljište je u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji i ima odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili ovlašćenja nadležnih organa za trenutnu upotrebu;

Ovaj izveštaj je pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nepokretnost hipotetički nema hipoteke ni terete, da proces restitucije nije započet ili nedovršen i na pretpostavci da su vlasnička dokumenta bez ikakvih pravnih smetnji. Preporuka je da se vlasnička dokumentacija pregleda od strane pravnog savetnika i zadržava se pravo izmene izveštaj dosledno u slučaju da postoje pravne smetnje. To znači da procenjena vrednost predstavlja konačnu tržišnu vrednost iskazanu u tački br. 5;

Informacije koje su proistekle iz uporedivih podataka u ovom izveštaju su često zasnovane na usmenim upitima i kao takve ne mogu uvek garantovati verodostojnost ili biti predmet obaveze o privatnosti. Međutim, takve informacije će biti korišćene samo gde postoji osnov da se verujem u verodostojnost takvih iskaza ili gde su u skladu sa očekivanjima. Pored toga, nije vršena inspekcija uporednih nepokretnosti;

Neće se sprovoditi strukturna ispitivanja bilo koje nepokretnosti, ni testirati usluge. Neće se sprovoditi inspekcija metalnih/drvenih ili bilo kojih delova konstrukcije koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. U nedostatku drugačijih informacija, procena će biti sprovedena pod pretpostavkom da nepokretnost nema defekte. Međutim, na vrednost će uticati očigledno stanje nepokretnosti koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Ovaj izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava;

Ukoliko nije posebno navedeno, nije sprovedeno potpuno merenje ili merenje sistemom slučajnog uzorka. Informacije o površinama su dobijene od Klijenta ili iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavlja se da su tačne i da su obračunate u skladu sa mernom praksom lokalnog tržišta;

Neće se ispitivati vlasnički listovi jer se pretpostavlja da su podaci, koji su dostavljeni, tačni i potpuni. U slučaju da ne postoje dokumenti sa opovrgavajućim podacima, pretpostaviće se da ne postoje posebna ograničenja i opterećenja i da je nepokretnost u dobrom stanju i da je utrživa;

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uzeće se u obzir, ali ne preuzima se odgovornost za pravna tumačenja istih. Neće se pribavljati dokumentacija od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora;

Sve procenjene vrednosti su iskazane bez PDV-a, bez obzira na to da li je nepokretnost u sistemu PDV-a, ukoliko drugačije nije naznačeno. Takođe, neće se uzimati u obzir procene troškovi prodaje, iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje;

Ovaj izveštaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrednosti, koje bi bile rezultat promena u političkim, društvenim ili ekonomskim dešavanjima u Srbiji ili jugoistočnoj Evropi. Pretpostavlja se nastavak ekonomskih reformi i slobodan prenos kapitala;

Procena se radi za nepokretnost kao celinu bez obzira na raspodele vlasničkih prava između više vlasnika (ukoliko je to slučaj). Sadašnja procena je ograničena na objekte (uključujući svu opremu, inventar i opremu koja se koristi za ostvarenje prihoda kroz postojeću upotrebu) i zemljište.

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.

Ovaj izveštaj se može isključivo koristiti za gore navedenu svrhu i korisnik nema pravo daljeg korišćenja bez saglasnosti procenitelja;

Ova procena je urađena u skladu sa grupnim standardom za procenu vrednosti nepokretnosti Data Investment DOO, koji je u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS“, broj 70 od 20. jula 2017), kao i obaveznim i savetodavnim standardima Kraljevskog instituta ovlašćenih procenitelja (*Royal Institute of Chartered Surveyors*) i/ili drugim relevantnim dokumentima u načelnom skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procenijavanja (TEGoVA, IVS).

Ovim se potvrđuje da je procenitelj angažovan kako bih dao samostalno, nezavisno i stručno mišljenje o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti na dan procene, te da angažovanje ni u kom slučaju nije uslovljeno bilo kojim interesom Naručioca procene. Potvrđuje se da autor ovog izveštaja poseduje potrebne kvalifikacije, znanje i veštine neophodne za kompetentno vršenje predmetne procene. Ujedno se obavezuje da će 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.

▪ SIGURNOST PROCENE

Likvidnost i tržišna aktivnost: Na tržištima koja su neaktivna i imaju nizak nivo likvidnosti, postoji mala količina podataka koji mogu empirijski podržati procenjenju vrednost.

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.

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 zablude ili implicirati lažni utisak.

- LICENCE PROCENITELJA
- Data Investment, RICS regulated firm, Firm Registration no. 761926
- Uroš Novković, Profesional member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, membership number 6566594 – Registered Valuer
- Rešenje Ministarstva pravde i državne uprave, pravno lice za obavljanje poslova veštačenja „Data Investment d.o.o. Novi Sad, br. rešenja 740-05-00377/2013-22;
- Rešenje Ministarstva finansija br. 005, Uroš Novković;
- Uroš Novković, Recognized European Valuer–REV, br. sertifikata REV-RS/NAVS/2019/6;
- Polisa osiguranja profesionalne odgovornosti procenitelja vrednosti nepokretnosti, izdata dana 1.6.2018. godine od strane Dunav Osiguranja, a pod brojem 00026373 4;
- IZJAVA O NEZAVISNOSTI PROCENITELJA

Ja, dole potpisani, izjavljujem da ja ili moji rođaci prvog reda srodstva ispunjavamo zahteve nezavisnosti na sledeći način:

- nismo uključeni u proces obrade ili odobrenja kredita, niti donošenje odluke;
- ne rukovodimo se niti smo pod uticajem kreditne sposobnosti dužnika;
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi sa rezultatom procene vrednosti;
- nemamo interes od procenjene imovine;
- nismo povezana lica sa kupcem/kupcima ili prodavcem/prodavicima procenjene imovine;
- Izveštaj o proceni je nepristrasan, jasan, transparentan i objektivan;
- Nisam primio naknadu vezanu za rezultat procene.

Procenitelj:





Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia

1999



RICs

Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia



CERTIFICATE
RECOGNITION

THE MINISTRY OF AGRICULTURE AND FORESTRY OF THE
REPUBLIC OF SERBIA
ADVISES AND RECOMMENDS THE
USE OF THE PRODUCT
OF THE COMPANY
Uros Roykovic REV

Uros Roykovic REV
Brodarica 100000
11000 Belgrade

For the use of the product of the company
Uros Roykovic REV
Brodarica 100000
11000 Belgrade
in the Republic of Serbia
the Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia
advise and recommend the use of the product
of the company Uros Roykovic REV

rev

Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia

Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia

Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia



RICs VALUER REGISTRATION

1999

Uros Roykovic REV

11000 Belgrade

1999

Ministry of Agriculture and Forestry
of the Republic of Serbia



RICs



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 401-00-1944/2017-16

23. јун 2017. године

Кнеза Милоша 20

Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1. и 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 108/16), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16), решавајући по захтеву Уроша Новковића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

УРОШУ НОВКОВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 3103983800097

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности

регистарски број: 005

на период од три године и важи до 23. јуна 2020. године.

Образложење

Урош Новковић поднео је 21. јуна 2017. године захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став 1. и 2. Закона о проценитељима непокретности („Службени гласник РС”, број 108/16- у даљем тексту: Закон), односно члана 13. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене 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 приложну и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9, 11. и 48. Закона и да се може издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.700,00 динара, у складу са чланом 3. тачка 2) Правилника о врсти, висини и начину плаћања такси у вези са проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/2017).

Упутство о правном средству: Против овог решења не може се изјавити жалба, али се може покренути управни спор, у складу са законом.

МИНИСТАР
др Душан Вујовић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ САД 1
Број : 952-1/2019-6498
Датум : 18.07.2019
Време : 11:57:12

ИЗВОД

из листа непокретности број: 8176
К.О.: НОВИ САД II

Садржај листа непокретности

А лист	сџрана	1
Б лист	сџрана	1
В лист - 1 део	сџрана	1
В лист - 2 део	сџрана	1
Г лист	сџрана	1

НАЧЕЛНИК

Мотчило Григоров, дипл.геод.инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 8176

Катастарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Број Згр.	Потрес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
741/4	1	РАДНИЧКА 26	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	3 49		Градско грађевинско земљиште
	2	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4 99		Градско грађевинско земљиште
	3	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	3 51		Градско грађевинско земљиште
	4	СТЕВАНА МУСИЋА 17	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	3 53		Градско грађевинско земљиште
	5	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4 54		Градско грађевинско земљиште
	6	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	3 65		Градско грађевинско земљиште
	7	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4 57		Градско грађевинско земљиште
	8	РАДНИЧКА 30А	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	6 71		Градско грађевинско земљиште
	9	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	19 08		Градско грађевинско земљиште
	10	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4 27		Градско грађевинско земљиште
	11	РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	23		Градско грађевинско земљиште
		РАДНИЧКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	27 20		Градско грађевинско земљиште
УКУПНО:				85 77	0.00	

* Напомена

Извод из овог листа не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 8176

Катастарска општина: НОВИ САД II

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД,	Својина	Државна	За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.3, НОВИ САД, РАДНИЧКА 30	Својина	Државна	За једнички
СТАМБЕНА ЗАДРУГА "ШЕСЛА ДОМ" НОВИ САД, НОВИ САД,	Право коришћења		За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИС 2.ДЕО, НОВИ САД, РАДНИЧКА 30А	Право коришћења		За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО, НОВИ САД, СТЕВАНА МУСИБА 15	Право коришћења		За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.1, НОВИ САД II, РАДНИЧКА 26	Право коришћења		За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.6, НОВИ САД II, СТЕВАНА МУСИБА 13	Право коришћења		За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.7, НОВИ САД II, СТЕВАНА МУСИБА 11	Право коришћења		За једнички
ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 2, НОВИ САД II, РАДНИЧКА 28	Право коришћења		За једнички

x Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:57:09 18.07.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 8176

Катастарска општина: НОВИ САД 11

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна	Број етажа				Правни статус објекта	Адреса објекта	Носилац права на објекту	Врста права	Обит Удела
			Грађевинска	ПО	ПР	СП	ПК		Назив улице, насеља или посвес и кућни број	Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Облик својине	
741/4	4	Стамбено-пословна зграда-По+П+С+ПК		1	1	5	1	Објект има одобрење за употребу	СТЕВАНА МУСИЋА 17	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.4, НОВИ САД 11, СТЕВАНА МУСИЋА 17	Својина Приватна	Заједнички

* Напомена:

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа неискрејности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 0176

Катастарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Бр. Зг.	Број Улаза	Спрам	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела и собносћ	Површ. Корисна	Носилац права	Врста права	Обит Удела
						Грађевинска	Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Облик својине	
741/4	4	17	Пеш спрам	18	Гарсонџера	32	АЛЕКСИЋ ГОРДАНА (БУРАЋ), НОВИ САД, МИЧУРИНОВА БВА (ЈМБГ:0904964825064)	Својина Правна	1/1

× Напомена:

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 8176

Каџасџарска општина: НОВИ САД II

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Објект шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
741/4					ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА I РЕДА - ЗАЛОЖНО ПРАВО РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О СТАМБЕНОМ КРЕДИТУ БР. 1624-7-66025/20 ОД 31.10.2007.ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ НУРО АЛРЕ - ADRIA - BANK A.D.BEOGRAD КАО ПОВЕРЛИОЦА И ШАРАЦ РИЈАНЕ ЈМБГ 1104957805039, ИЗ НОВОГ САДА, УЛ. ЗМАЈЕВАЧКИ ПУТ БР. 22, КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА, У ИЗНОСУ ОД CHF 66.800,00 (ШЕДЕСЕТШЕСТИХИЛАДАСАМСТОТИНА И 00/100 CHF) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ NBS НА ДАН ПУштања КРЕДИТА У КОРИШЋЕЊЕ, ОДНОСНО ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ NBS ЗА ШВАЈЦАРСКИ ФРАНКА НА ДАН ОТПЛАТЕ СВАКОГ АНУИТЕТА И СВИХ ДРУГИХ ДУГОВАЊА СА КАМАТНОМ СТОПОМ ШЕСТОМЕСЕЧНИ ЛИВОА ЗА CHF ЗАОКРУЖЕН НА ГОРЊУ ЧЕТВРТИНУ ПЛУС 2,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, СА ОТПЛАТОМ ОДОБРЕНОГ КРЕДИТА У ЈЕДНАКИМ МЕСЕЧНИМ АНУИТЕТИМА ПОЧЕВ ОД 31.12.2007.ГОДИНЕ ПА СВЕ ДО 28.02.2022.ГОДИНЕ, КАО И СВИМ ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ НАВЕДЕНОГ УГОВОРА НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ И ТО ЈЕДНОПОСОБАН СТАН БР. 2, ПОВРШИНЕ 37 М2, У ПРИЗЕМЉУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ЛАПЕЛА БР. 7, УГАО УЛИЦА РАДНИЧКЕ И СТЕВАНА МУСИЋА, НА ПАРЦЕЛИ БР. 741/4, К.О. НОВИ САД II, УПИСАНЕ У ЛН 8176, КОЈА СЕ ГРАДИ НА ОСНОВУ ПРАВОСНАЖНОГ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ КОЈЕ ЈЕ ИЗДАО ГРАД НОВИ САД СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ ОДЕЛЕЊЕ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО БР. I-3-351-766/03 ОД 22.09.2003.ГОДИНЕ, ВПИСНИШТВО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА ВУЈОВИЋ МИЛОША ЈМБГ 1910983220185, УЛ. Ј.ТОМАШЕВИЋА БР. 4, ИЗ БАРА, РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА, НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ОПШТИНСКОМ СУДУ У НОВОМ САДУ ПОСЛ.БР. ОВ1 57065/2007 ОД 31.10.2007.ГОДИНЕ, У КОРИСТ: НУРО АЛРЕ - ADRIA - BANK A.D.BEOGRAD, ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА БР. 6	02.11.2007	

* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:57:12 10.07.2019

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-406/19
Дана: 13.08.2019. године
Н О В И С А Д
ЗВ/ЗМ

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), на основу Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улице Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улице Јеврејске и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 40/2011, 30/2012-исправка, 45/2015, 63/2015, 9/2016, 19/2016, 34/17, 21/18 и 22/19), Плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 82/16), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13 и 70/16) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2018-254 од 22.06.2018. године, решавајући по захтеву Градске управе за имовину и имовинско правне послове из Новог Сада, улица Народног фронта број 53 за издавање информације о локацији-супраструктура, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 195 К.О. НОВИ САД II
У НОВОМ САДУ, УЛИЦА МИРОСЛАВА АНТИЋА БРОЈ 9**

Целина, односно зона у којој се налази

- градски центар - општеградски и линијски центри

Намена земљишта

- општеградски центар - По+П+З+Пк - вишепородично становање средњих густана

Регулационе и грађевинске линије

- регулациона линија - према графичком прилогу

- грађевинска линија - према графичком прилогу

Правила грађења

- Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 4 "Спровођење плана генералне регулације" у Р 1:2500. На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора се примењује и спроводи важећа планска документација. На подручју плана генералне регулације на снази је 13 планова детаљне регулације и један урбанистички пројекат.

За поједине просторе у оквиру плана, престају да важе делови важећих урбанистичких планова, а овим планом утврђују се услови за уређење и грађење. Такође, на простору на коме су промењени услови и режим заштите из важећих урбанистичких планова, нови услови и правила грађења дефинишу се овим планом.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

II Просторна културно-историјска целина "Блок вила у центру Новог Сада" (евидентан као простор који ужива претодну заштиту)

Опште мере заштите:

- За сваку интервенцију на овом простору и објектима унутар границе, потребно је претходно исходovati услове и мере техничке заштите, као и сагласност на пројектну документацију од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада".

Посебне мере заштите:

- "Очување затечене урбане матрице, као и поштовање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама које припадају блоку вила, а спратност ограничити на ону која је примерена том типу становања, као и постојећем профилу улица;
- Коришћење традиционалних материјала при изградњи и реконструкцијама;
- Висину нових објеката ограничити на ниво које је већ дефинисан на овим потезима;
- Нови објекти морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката, других објеката и дефинисаним профилем улице;
- При обликовању нових објеката посебну пажњу обратити обликовање целине и сваког појединачног детаља.

Пожељна је примена савременог и умереног архитектонског израза, без подржавања елемената историјских стилова и у складном односу са околином."

За време трајања статуса претходне заштите за блок вила у центру Новог Сада, за све интервенције на објектима, неопходни су услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Ако се након истека утврђеног рока од три године од датума евидентирања (04.07.2016.) не прогласи трајна заштита простора, важе искључиво општа и посебна правила обликовања и грађења дефинисана овим планом.

III Археологија

- Ван зона познатих археолошких локалитета, уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова".

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења

Правила грађења се односе на објекте у оквиру целог обухвата плана за намену породичног, вишепородичног становања средњих и великих густина и општеградске центре.

У зонама намењеним породичном и вишепородичном становању средњих и великих густина, намена је породично и вишепородично становање, уз могућност пословања према посебним правилима за урбанистичке целине

У зонама намењеним општеградским центрима, намена је пословање, трговина, култура, управа и друго, уз становање на највише 30% укупних површина.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа, односно додатно и котом венца у посебним случајевима.

Регулациона и грађевинска линија се по правилу поклапају, осим у делу Урбанистичке целине број 3.

Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу у зависности од непосредног окружења.

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити изградње објеката, а одступања су могућа унутар зоне.

Минимална стамбена јединица је нето површине 27,5 m².

Просечна величина стамбене јединице је минимално 60 m².

Могућа је промена намене стамбених у пословне јединице и пословних у стамбене.

Могућа је подела постојећих стамбених јединица, с тим да је најмања површина 27,5 m².

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица без ограничења.

Не планирају се препусти на уличним фасадама осим у Урбанистичкој целини број 4.

Не планирају се лође на уличним фасадама.

Планирају се равни, кровови малог нагиба (до 10°) и коси кровови са нагибом 30 - 33°.

Не планирају се мансардни кровови на новим објектима;

Објекти који на графичком приказу број 3 у Р 1:1000 немају означено поткровље, имају раван или кров малог нагиба.

Објекти који се планирају са равним крововима, на кровној равни имају искључиво техничке и сервисне просторије, и излаз у виду кровне кућице.

Поткровље се по правилу формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади до 50% површине крова.

На етажи поткровља не планирају се препусти, терасе, балкони ни лође.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 см изнад нивелете терена, односно максимум 120 см за стамбене садржаје.

Могућа је изградња подрумских и сутеренских етажа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљењу мањем од 2,5 m од граница суседне парцеле осталог грађевинског земљишта.

За обраду фасада није дозвољена употреба камена осим за објекте у оквиру пословно-стамбеног комплекса на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја. Препоручује се малтерисање фасада.

Могуће је ограда парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 180 см, а зидани део ограде је максимално висок 90 см.

Приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на формираним парцелама осим у случају замене или доградње објекта, односно према условима надлежне службе заштите.

Паркирање возила се планира у оквиру парцела, односно у сутеренској или подрумским етажама према графичком приказу број 3 у Р 1:1000, уколико постоји колски приступ са јавне површине.

Обавезно је обезбедити паркинг простор унутар парцеле објекта, по правилу: једна стамбена јединица - једно паркинг место.

У приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Урбанистичка целина број 3 (блок вила око Улице Васе Стајића)

Урбанистичка целина број 3 обухвата блокове бр. 5 и 6, и делове блокова бр. 2, 4 и 7. Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању великих густина, вишепородичном становању средњих густина, породичном становању, предшколским установама, здравственим установама, установама културе, управи и зеленим површинама.

У оквиру урбанистичке целине налази се зона "Блок вила у центру Новог Сада" која је под претходном заштитом. За време трајања статуса претходне заштите, за све интервенције на објектима у оквиру ове урбанистичке целине неопходни су услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Правила за зону у намени општеградског центра

Зона је намењена општеградским центрима (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Улице Војвођанских бригада, Мирослава Антића, Милете Јакшића, Др Лазе Станојевића, Жарка Зрењанина, Сремску улицу, а делимично уз Улицу Васе Стајића и Трг галерија. У оквиру општеградског центра могућа је и намена вишепородичног становања.

Зона је готово потпуно просторно завршена целина, уз могућност појединачних интервенција према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Планира се замена објекта у Улици Мирослава Антића број 9 (парцела број 195) спратности П+3+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, а вертикалним према дворишту на 50% површине кровне равни. Кота венца је усклађена са објектом у Улици Жарка Зрењанина број 10 (парцела број 193/2). Испод целе парцеле планира се подрумска гаража са улазом искључиво из Улице Мирослава Антића.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Општи услови

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, по правилу обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, и то једно паркинг место на 70 m² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели.

Услови прикључења на инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура

– Предметна катастарска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - са улице Мирослава Антића

Водна инфраструктура

– Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Услове прикључења прибавити од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Енергетска инфраструктура

– Локалитет је опремљен уличним електроенергетским и топлификационим инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ЈКП "Новосадска топлана".

Електронске комуникације

– Локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Условe прикључења прибавити од надлежног оператора.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- Нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- Нема потребе, предметна катастарска парцела број 195 К.О. Нови Сад II представља грађевинску парцелу.

Инжењерско – геолошки услови (клизиште и сл.)

- степен сеизмике - VIII

Посебни услови

- дати у тачки 3.7. ове информације

Графички прилози

- Лист број 1 - Ситуациони план $R=1:1000$;
- Лист број 2 - Извод из плана - план намене земљишта $R=1:500$;
- Лист број 3 - Извод из плана - план саобраћаја, нивелације и регулације са елементима регулације $R=1:500$;
- Лист број 4 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене $R=1:500$.

Напомена: /

Ова информација о локацији важи док је на снази план на основу којег је издата.

Подносилац захтева је ослобођен плаћања градске административне таксе на основу члана 12. Одлуке о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13, 21/14, 74/16 и 42/18).

Подносилац захтева је ослобођен плаћања републичке административне таксе на основу члана 18. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС" број 43/2003, 51/2003-испр. 61/2005, 101/2005-др. Закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. износ, 55/2012- усклађени. дин. износ 93/2012, 47/2013-усклађени дин. износ 65/2013- др. Закон, 57/2014-усклађени дин. износ 45/2015 - усклађени дин. износ 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износ 61/2017 - усклађени дин. износ., 113/2017, 3/18-испр., 50/18, 95/18 и 38/19).

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и

Марица Милинковић, дипл.инж.грађ.



ЈП "УРБАНИЗАМ"

Завод за урбанизам Нови Сад
Булевар цара Лазара 3/III
21 000 Нови Сад

Број: 135 718 / 19

Градска управа: V-353-406/19

Нови Сад 15.7.2019

На основу члана 53 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон) и на основу члана 6, став 3, алинеја 14 Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању Радне организације "Урбанизам" Завод за урбанизам у Новом Саду, као јавног предузећа ("Службени лист Града Новог Сада", број 47/16) ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, Нови Сад издаје:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ - СУПРАСТРУКТУРА

На захтев ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-46-2/19-596

из Новог Сада, Радничка бр 2

Парцела број 195

у К.О. Нови Сад II

у Новом Саду

улица Ул. Мирослава Антића бр. 9

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА
ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА,
БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 40/11, 30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18 и 22/19)
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 82/16)

Целина, односно зона у којој се налази

- градски центар - општеградски и линијски центри

Намена земљишта

- општеградски центар - По+П+З+Пк - вишепородично становање средњих
густина

Регулационе и грађевинске линије

- регулациона линија - према графичком прилогу
- грађевинска линија - према графичком прилогу

Правила грађења

Опширније на страни бр.3-5

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- предметна катастарска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - са улице Мирослава Антића

водна инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације.
Услове прикључења прибавити од ЈКП "Водовод и канализација".

енергетска инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним електроенергетским и топлификационим инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ЈКП "Новосадска топлана".

електронске комуникације

Локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Услове прикључења прибавити од надлежног оператера.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- нема потребе, предметна катастарска парцела **бр.195 Нови Сад II** представља потпуну грађевинску парцелу

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- степен сеизмике - VIII.

Посебни услови

- дати у тачци 3.7. страна 3. ове информације

Графички прилози

- лист бр.1 - Ситуациони план R=1:1000;
- лист бр.2 - Извод из плана - план намене земљишта R=1:500;
- лист бр.3 - Извод из плана - план намене саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације R=1:500;
- лист бр.4 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене R=1:500;

Напомена:

Ова информација важи док је на снази план на основу којег је издата.

Обрадили:

Мирослав Вукајлов, дипл.инж.п.арх.

Исидора Ивков, дипл.прав.

Достављено:

1. Градској управи за урбанизам Нови Сад

2. архиви

Контролисао:

Душан Радомировић, маст.менаџ.

Помоћник директора за УУ

Мирослав ВУКАЈЛОВ, дипл.инж.п.арх.

Директор

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.



**Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ
ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ
У НОВОМ САДУ**

"8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 4 "Спровођење плана генералне регулације" у Р 1:2500. На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора се примењује и спроводи важећа планска документација. На подручју плана генералне регулације на снази је 13 планова детаљне регулације и један урбанистички пројекат.

За поједине просторе у оквиру плана, престају да важе делови важећих урбанистичких планова, а овим планом утврђују се услови за уређење и грађење.

Такође, на простору на коме су промењени услови и режим заштите из важећих урбанистичких планова, нови услови и правила грађења дефинишу се овим планом."

**Извод из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У
НОВОМ САДУ**

**"3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа II Просторна културно-историјска
целина "Блок вила у центру Новог Сада" (евидентан као простор који ужива претходну
заштиту)**

Опште мере заштите:

- За сваку интервенцију на овом простору и објектима унутар границе, потребно је претходно исходovati услове и мере техничке заштите, као и сагласност на пројектну документацију од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада".

Посебне мере заштите:

- "Очување затечене урбане матрице, као и поштовање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама које припадају блоку вила, а спратност ограничити на ону која је примерена том типу становања, као и постојећем профилу улица;
- Коришћење традиционалних материјала при изградњи и реконструкцијама;
- Висину нових објеката ограничити на ниво које је већ дефинисан на овим потезима;
- Нови објекти морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката, других објеката и дефинисаним профилем улице;
- При обликовању нових објеката посебну пажњу обратити обликовање целине и сваког појединачног детаља.

Пожељна је примена савременог и умереног архитектонског израза, без подржавања елемената историјских стилова и у складном односу са околином."

За време трајања статуса претходне заштите за блок вила у центру Новог Сада, за све интервенције на објектима, неопходни су услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Ако се након истека утврђеног рока од три године од датума евидентирања (04.07.2016.) не прогласи трајна заштита простора, важе искључиво општа и посебна правила обликовања и грађења дефинисана овим планом.

III Археологија

- Ван зона познатих археолошких локалитета, уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова".

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења



Правила грађења се односе на објекте у оквиру целог обухвата плана за намену породичног, вишепородичног становања средњих и великих густина и општеградске центре.

У зонама намењеним породичном и вишепородичном становању средњих и великих густина, намена је породично и вишепородично становање, уз могућност пословања према посебним правилима за урбанистичке целине.

У зонама намењеним општеградским центрима, намена је пословање, трговина, култура, управа и друго, уз становање на највише 30% укупних површина.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа, односно додатно и котом венца у посебним случајевима.

Регулациона и грађевинска линија се по правилу поклапају, осим у делу Урбанистичке целине број 3.

Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу у зависности од непосредног окружења.

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити изградње објеката, а одступања су могућа унутар зоне.

Минимална стамбена јединица је нето површине 27,5 m².

Просечна величина стамбене јединице је минимално 60 m².

Могућа је промена намене стамбених у пословне јединице и пословних у стамбене.

Могућа је подела постојећих стамбених јединица, с тим да је најмања површина 27,5 m².

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица без ограничења.

Не планирају се препусти на уличним фасадама осим у Урбанистичкој целини број 4.

Не планирају се лође на уличним фасадама.

Планирају се равни, кровови малог нагиба (до 10°) и коси кровови са нагибом 30 - 33°.

Не планирају се мансардни кровови на новим објектима;

Објекти који на графичком приказу број 3 у Р 1:1000 немају означено поткровље, имају раван или кров малог нагиба.

Објекти који се планирају са равним крововима, на кровној равни имају искључиво техничке и сервисне просторије, и излаз у виду кровне кућице.

Поткровље се по правилу формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади до 50% површине крова.

На етажи поткровља не планирају се препусти, терасе, балкони ни лође.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 cm изнад нивелете терена, односно максимум 120 cm за стамбене садржаје.

Могућа је изградња подрумских и сутеренских етажа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљењу мањем од 2,5 m од граница суседне парцеле осталог грађевинског земљишта.

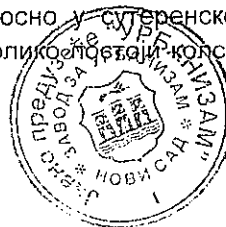
За обраду фасада није дозвољена употреба камена осим за објекте у оквиру пословно-стамбеног комплекса на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја. Препоручује се малтерисање фасада.

Могуће је оградивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 180 cm, а зидани део ограде је максимално висок 90 cm.

Приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на формираним парцелама осим у случају замене или доградње објекта, односно према условима надлежне службе заштите.

Паркирање возила се планира у оквиру парцела, односно у сутеренској или подрумским етажама према графичком приказу број 3 у Р 1:1000, уколико постоји колективни приступ са јавне површине.



Обавезно је обезбедити паркинг простор унутар парцеле објекта, по правилу: једна стамбена јединица - једно паркинг место.

У приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Урбанистичка целина број 3 (блок вила око Улице Васе Стајића)

Урбанистичка целина број 3 обухвата блокове бр. 5 и 6, и делове блокова бр. 2, 4 и 7. Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању великих густина, вишепородичном становању средњих густина, породичном становању, предшколским установама, здравственим установама, установама културе, управи и зеленим површинама.

У оквиру урбанистичке целине налази се зона "Блок вила у центру Новог Сада" која је под претходном заштитом. За време трајања статуса претходне заштите, за све интервенције на објектима у оквиру ове урбанистичке целине неопходни су услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Правила за зону у намени општеградског центра

Зона је намењена општеградским центрима (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Улице Војвођанских бригада, Мирослава Антића, Милете Јакшића, Др Лазе Станојевића, Жарка Зрењанина, Сремску улицу, а делимично уз Улицу Васе Стајића и Трг галерија. У оквиру општеградског центра могућа је и намена вишепородичног становања.

Зона је готово потпуно просторно завршена целина, уз могућност појединачних интервенција према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Планира се замена објекта у Улици Мирослава Антића број 9 (парцела број 195) спратности П +3+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, а вертикалним према дворишту на 50% површине кровне равни. Кота венца је усклађена са објектом у Улици Жарка Зрењанина број 10 (парцела број 193/2). Испод целе парцеле планира се подрумска гаража са улазом искључиво из Улице Мирослава Антића.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

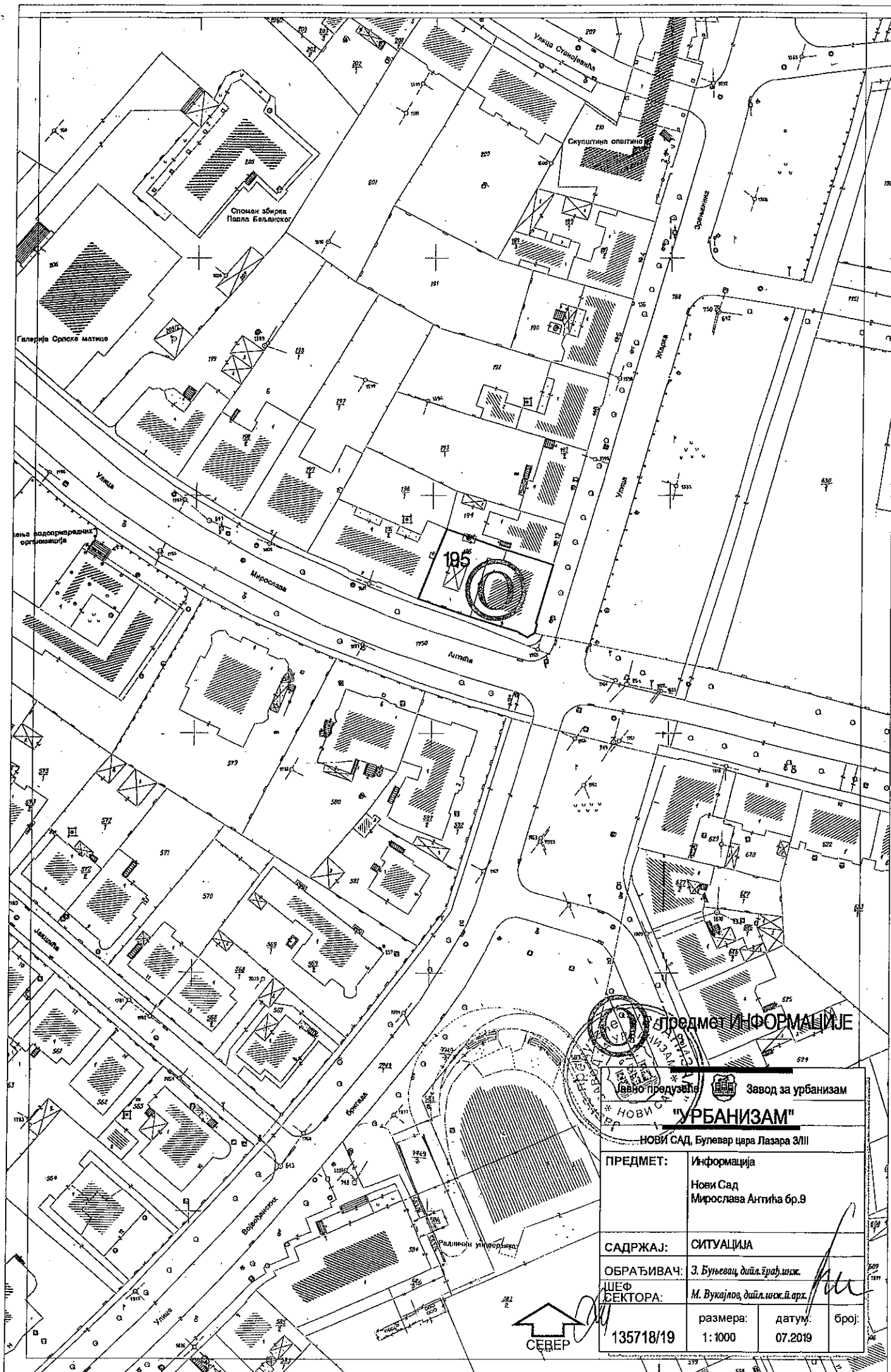
4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Општи услови

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора.

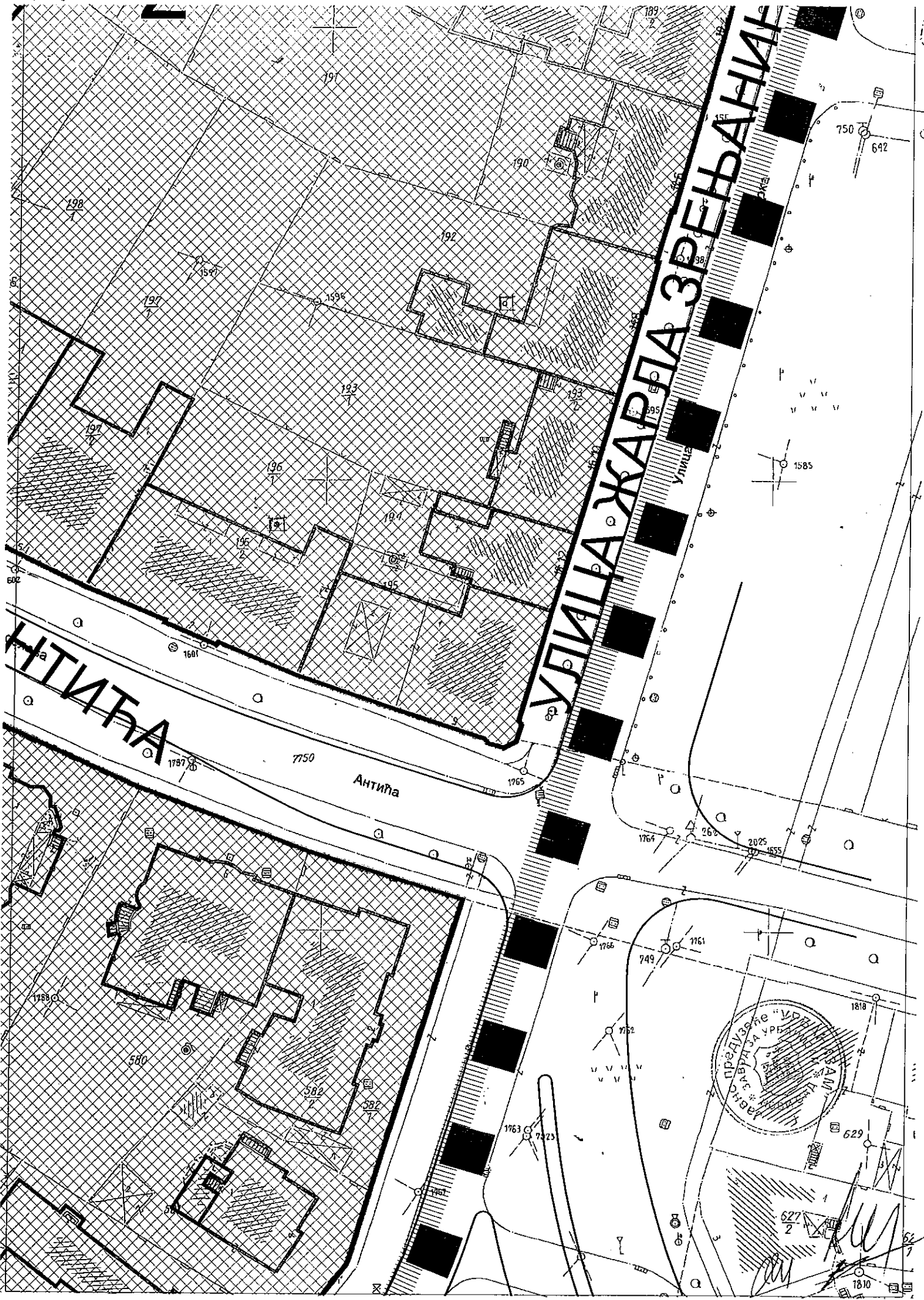
Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, по правилу обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, и то једно паркинг место на 70 m² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели.





Предмет информације

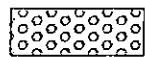
Јавно предузеће		Завод за урбанизам	
* НОВИ САД			
"УРБАНИЗАМ"			
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/II			
ПРЕДМЕТ:	Информација		
	Нови Сад Миромира Анђелина бр.9		
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА		
ОБРАЂИВАЧ:	З. Буњевец, дипл.грађ.инж.		
ШЕФ СЕКТОРА:	М. Вукајлов, дипл.инж.п.арх.		
135718/19	размера: 1:1000	датум: 07.2019	број:



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА



ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА



СРЕДЊА ШКОЛА



УСТАНОВЕ ЗДРАВСТВА



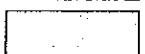
ОБЈЕКТИ УПРАВЕ-СКУПШТИНА ГРАДА И МАТИЧАРСКО ЗДАЊЕ



НАРОДНА БАНКА СРБИЈЕ Филијала у Новом Саду



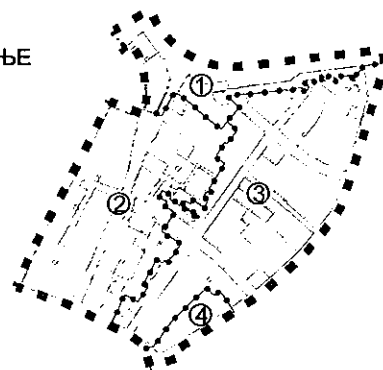
УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ



ЈАВНА ГАРАЖА



ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА



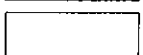
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР



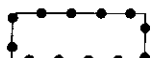
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА



ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



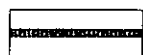
ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

①

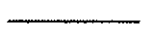
БРОЈ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

1

БРОЈ БЛОКА



ОБУХВАТ ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ
ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ



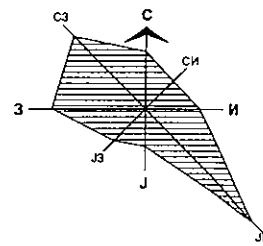
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ



ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

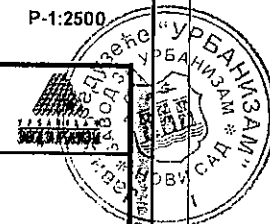


P-1:2500

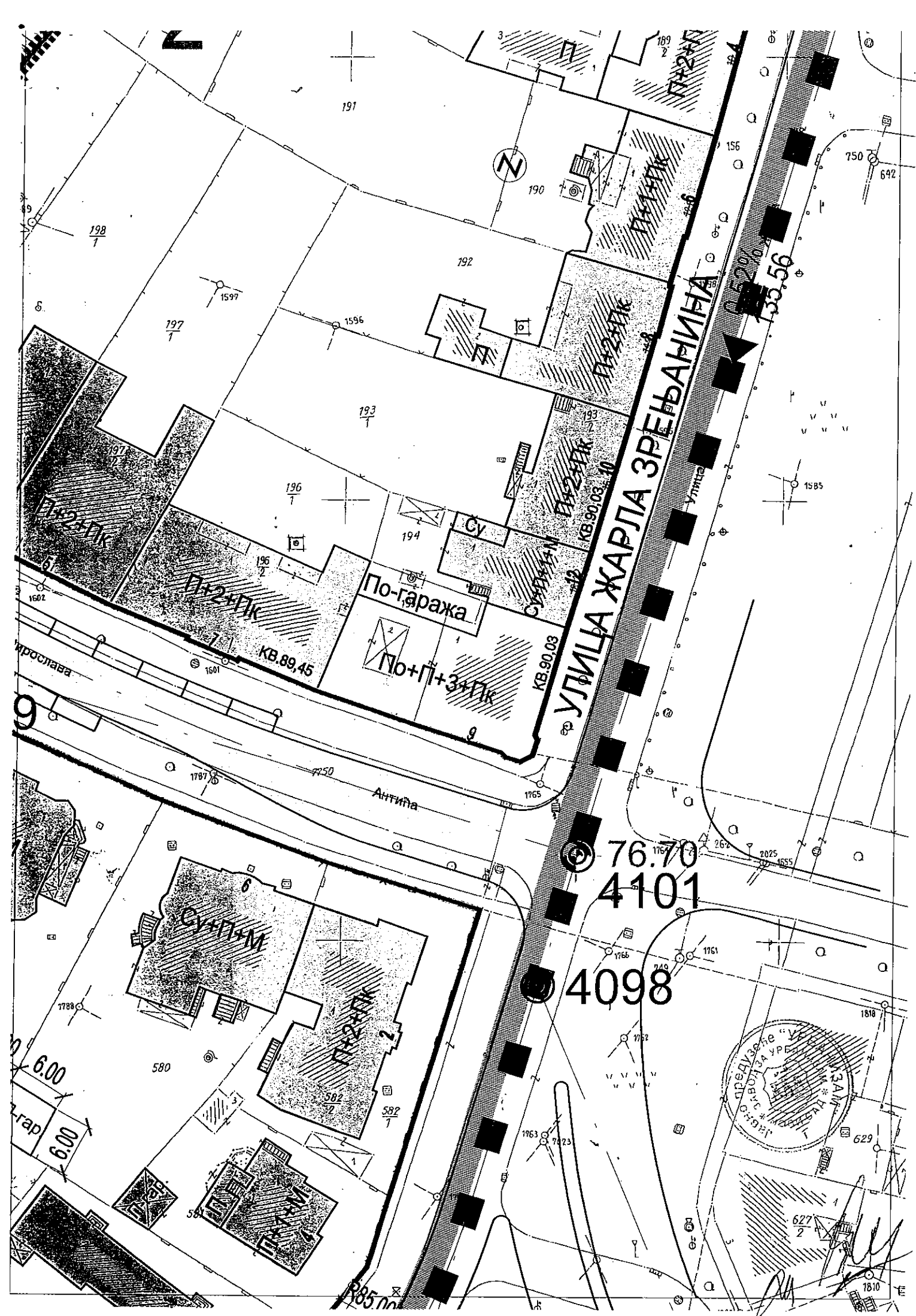
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ

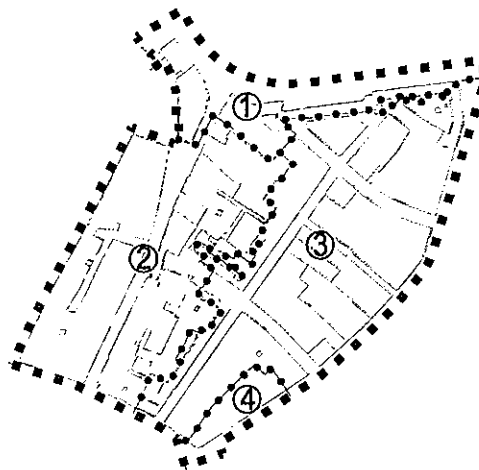


Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ						
НАЗИВ ПЛАНА						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	др Д. ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА		
ОБРАЂИВАЧ	др Д. ПОЛИЋ, дипл. инж. арх. И.ОЖВАТ, грађ.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЂИЛАС, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
			1.4.4/14	1:2500	11.2016	2





УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ:

1. БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА
2. ЖЕЛЕЗНИЧКА УЛИЦА-УЛИЦА ПЕТРА ДРАПШИНА
3. БЛОКОВИ ВИЛА ОКО УЛИЦЕ ВАСЕ СТАЈИЋА
4. ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР УЗ УЛИЦУ ВОЈВОЂАНСКИХ БРИГАДА

ЛЕГЕНДА

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ
	ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА
	МОГУЋНОСТ ЗАМЕНЕ ПРЕМА УСЛОВИМА ЗАШТИТЕ
	ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ МОГУ НАДОГРАДИТИ
	ОБЈЕКТИ ЧИЈЕ СЕ ПОТКРОВЉЕ ФОРМИРА ПРОМЕНОМ НАГИБА КРОВНЕ РАВНИ

НАМЕНА ПОВРШИНА

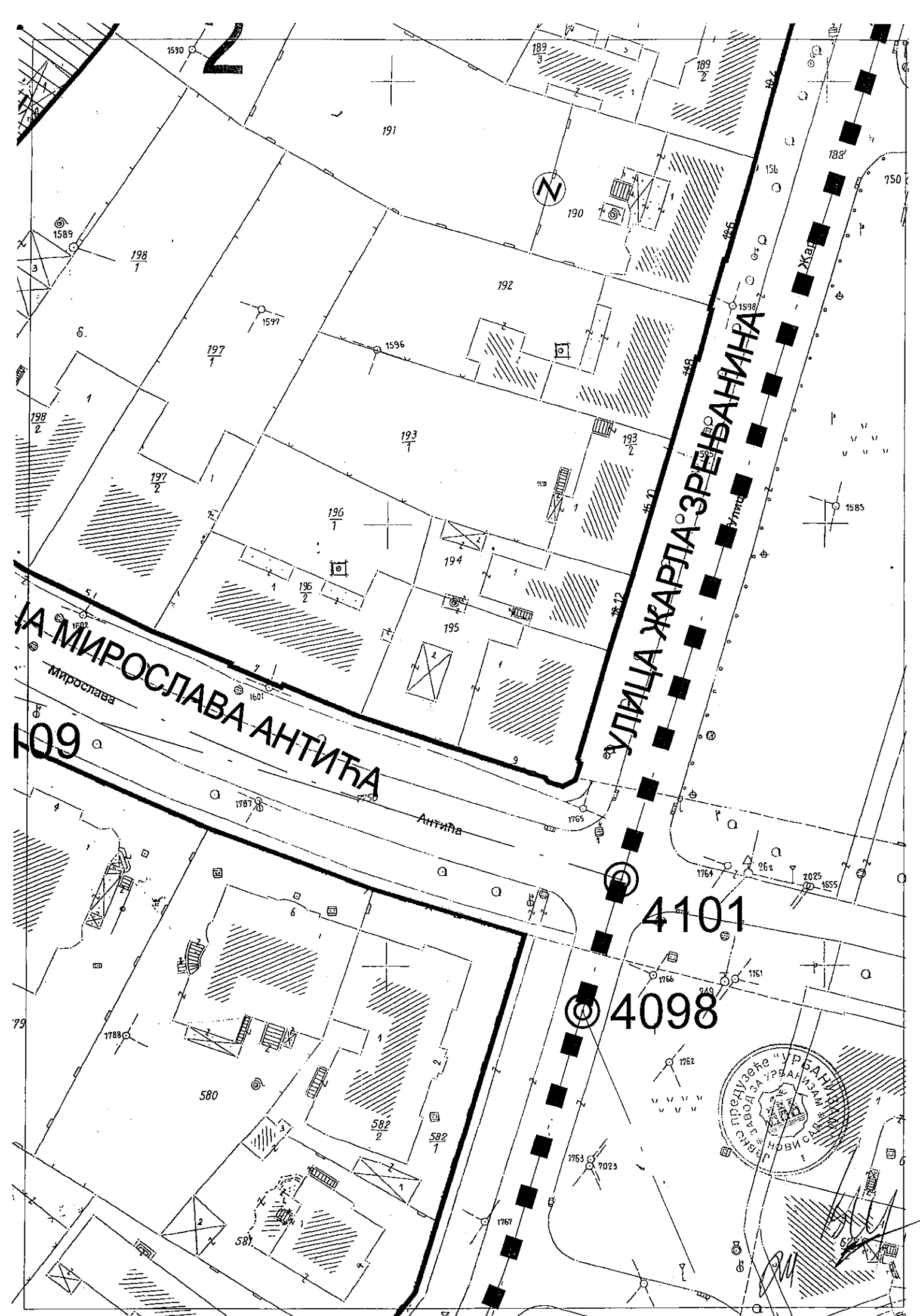
	СТАНОВАЊЕ, СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
	ПОСЛОВАЊЕ
	ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ
	СРЕДЊА ШКОЛА
	ГРАДСКА УПРАВА-МАТИЧАРСКО ЗДАЊЕ
	НАРОДНА БАНКА СРБИЈЕ
	УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ
	УСТАНОВЕ ЗДРАВСТВА
	ЈАВНА ГАРАЖА
	ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	ТС
	ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ

ЗАШТИТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

	КУЛТУРНО ДОБРО-СПОМЕНИК КУЛТУРЕ
	ЗОНА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ КУЛТУРНОГ ДОБРА
	ОБЈЕКТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ОЧУВАЊЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА
	ОБУХВАТ ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ
	АРХЕОЛОШКО НАЂАЊИТЕ

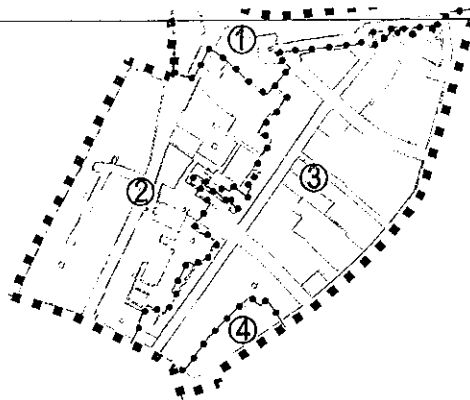


Handwritten signatures and initials.



УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ:

1. БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА
2. ЖЕЛЕЗНИЧКА УЛИЦА-УЛИЦА ПЕТРА ДРАПШИНА
3. БЛОКОВИ ВИЛА ОКО УЛИЦЕ ВАСЕ СТАЈИЋА
4. ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР УЗ УЛИЦУ ВОЈВОЂАНСКИХ БРИГАДА



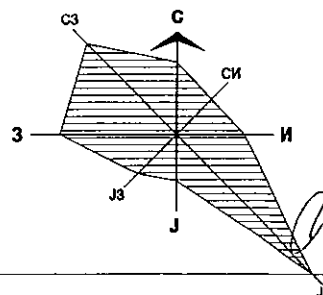
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ГАРАЖА
	ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
	ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
	ДЕЧИЈА УСТАНОВА
	ОБРАЗОВАЊЕ
	ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
	ЗДРАВСТВО
	ОБЈЕКТИ УПРАВЕ
	НАРОДНА БАНКА СРБИЈЕ
	ГЛАВНИ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИ ЦЕНТАР
	ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

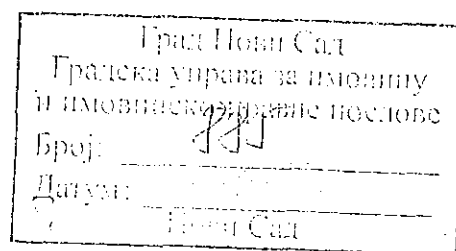
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- МОГУЋЕ ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ



[Handwritten signature]



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републичка дирекција за
имовину Републике Србије
04 број:464-146/2019
25. јун 2019. године
БЕОГРАД



ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

НОВИ САД

Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, обратили сте се захтевом број XXV-361-717/2018 од 16. јануара 2019. године, ради прибављања процене тржишне вредности непокретности од надлежне пореске управе, и то пословног простора бр. 1, у сутурену објекта у Новом Саду у ул. Мирослава Антића бр. 9, површине 31м2, уписан у ЛН бр. 2211 КО Нови Сад II, као својина „ИПОН –ГРАДЊА“ д.о.о. Нови Сад са ½ идеалног дела и својина града Новог Сада са ½ идеалног дела и пословног простора у приземљу будућег новоизграђеног објекта површине 18м2 са улазом из улице Мирослава Антића бр. 9 у Новом Саду који „ИПОН –ГРАДЊА“ д.о.о., нуди граду у поступку размене непокретности.

У прилогу овог дописа достављамо вам акт Министарства финансија –Пореске управе-Филијале Нови Сад 1, број 2231-464-08-00041/2019-K2A02-64 од 9. маја 2019. године, са Записником о процени тржишне вредности непокретности са изласком на терен од 8. маја 2019. године.

Прилог:

- као у тексту

ДИРЕКТОР

Јован Воркапић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА НОВИ САД 1

Број: 2231-464-08-00041/2019-K2A02-63

Датум: 09.05.2019. године

Нови Сад

16 MAY 2019 Seneca
04 464-146/19

РЕПУБЛИЧКА ДИРЕКЦИЈА
ЗА ИМОВИНУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
ул. Грачаничка број 8
Београд

ПРЕДМЕТ: Достава записника о процени

Веза: ваш 04 број: 464-146/2019 од 25.03.2019 године

У прилогу дописа достављамо вам записник о процени број 2231-464-08-00041/2019-K2A02-63 од 09.05.2019. године, за процену непокретности 1/2 идсалног дела пословног простора у површини од 15,50м² (1/2 од 31м²), који је изграђена на парцели број 195, уписан у лист непокретности број 2211 К.О. Нови Сад 2, у улици Мирослава Антића број 9 у Новом Саду и пословног простора у приземљу будућег новосаграђеног објекта, површине од 18м², са улазом из улице Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, који "ИПОН-ГРАДЊА"ДОО у поступку размене непокретности, нуди Граду Новом Саду.

Прилог:

- Записник о процени тржишне вредности непокретности
бр. 2231-464-08-00041/2019-K2A02-63 од 09.05.2019. године

З.т.о.

Марија Пајовић

Директор

Велимир Лакић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА НОВИ САД 1

Број: 2231-464-08-00041/2019-K2A02

Дана: 09.05.2019. године

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл.гласник РС", број 80/02..95/18), у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности, сачињава

ЗАПИСНИК

О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИЗЛАСКОМ НА ТЕРЕН

поводом захтева, Градске управе за имовину и имовинско-правне послове број XXV-717/2018 од 16.01.2019. године, за процену непокретности 1/2 идеалног дела пословног простора у површини од 15,50м² (1/2 од 31м²), који је изграђена на парцели број 195, уписан у лист непокретности број 2211 К.О. Нови Сад 2, у улици Мирослава Антића број 9 у Новом Саду.

Комисија за процену тржишне вредности непокретности изласком на терен, изашла је дана 08.05.2019. године на лице места и непосредним увидом утврдила да се предметни пословни простор налази у улици Мирослава Антића број 9, у згради која, познајући месне прилике, изграђена пре више од 100 година, у рушевном, не безбедном и веома запуштеном стању, после пожара и без крова.

Процена вршена методом парификације не мора и не може ни да се заснива на потпуно истоветним елементима предмета промета, већ се узимају елементи који су слични у датим околностима, те се по потреби коригује због одређених разлика које су од утицаја на тржишну цену.

Наиме, приликом процене тржишне вредности некретнина, како би иста била што правилније утврђена, узима се поређење више упоредних величина, које се односе на сличне непокретности, који не морају бити потпуно исти као предметна некретнина, већ да се ради о непокретностима који су на сличној локацији, исте су, односно сличне врсте непокретности, сличне су удаљености од центра, сличних површина и структуре.

Потребно је напоменути да се процена тржишне вредности непокретности у смислу члана 58. Закона о пореском поступку и пореској администрацији, као и тачке 10 и 13 Упутства о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права број 43-00192/2010-18/ од 16.02.2010. године, врши на основу података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истог или сличног простора на тржишту, који је у истом месту, општини, зони, истом или најближем насељу, улици, згради, односно када је у питању земљиште, за промет истог или сличног земљишта (грађевинско или пољопривредно), које је у истој катастарској општини, суседној или ближеј катастарској парцели, исте или сличне културе (њива, воћњак, ливада, шума и др.) и класе (прва, друга трећа и др.), а који је извршен у периоду од три месеца који претходи поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права у конкретном случају. Уколико није било упоредивог промета у наведеном периоду узима се промет који је датумски најближи моменту настанка пореске обавезе која се утврђује и то:

2231-436-0334028/2016-01 правоснажно 28.02.2017. године	2231-436-03П1108/2017-01 правоснажно 29.05.2017. године	2231-436-03Л2212/2017-01 правоснажно 08.09.2017. године
предмет промета	пословни простор	пословни простор
место, КО	Нови Сад	Нови Сад
Улица и бр, КП	Јована Суботића број 17	Кисачка број 66
Површина	53,77м ²	302,01 м ²
Утврђена тржишна вредност у дин./м ²	226.198,00 динара/ м ²	236.621,21 динара/ м ²
		224.741,43 динара/м ²

- процењује се вредност непокретности, у износу од 20% од утврђене тржишне вредности, узимајући у обзир да је степен оштећења проузрокован ватреном стихијом 80%, с обзиром да су у табеларном приказу исказани подаци за објекте који су новије градње и приведени намени, у просечном износу од 45.837,38 динара/м² (20% од 229.186,88 динара/м²), што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 388,40 Еур-а/м²,односно, с обзиром на површину непокретности од 15,50м²(1/2 од 31м²) у износу од 710.479,39 динара.

Површина предметних некретнина исказана је у нето износу, из достављеног захтева Градске управе за имовину и имовинско-правне послове број XXV-717/2018 од 16.01.2019. године.

Укупна тржишна вредност предметне непокретности износи
710.479,39 динара , односно по средњем курсу НБС на дан израде записника
(1 Еур = 118,0166динара), у износу од 6.020,16 Еур-а.

С обзиром да је у предметном захтеву наведено да се достави и процена тржишне вредности пословног простора у приземљу будућег новосаграђеног објекта, површине од 18м², са улазом из улице Мирослава Антића број 9 у Новом Саду, који "ИПОН-ГРАДЊА"ДОО у поступку размене непокретности, нуди Граду Новом Саду, обвештавамо Вас да Пореска управа није у могућности да врши процену пословних простора за које није почела градња и који се води као "будућа градња".

Комисија:

Марија Пајовић

Јасмина Пејин

Бранка Боснић