

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-45/2023-II
Дана: 06. децембра 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 84. став 5. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-45/2023-II од 06. децембра 2023. године, с молбом да се дневни ред XLVI седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 07. децембар 2023. године, по хитном поступку допуни разматрањем Предлога решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD и да Скупштина донесе ово решење у предложеном тексту, како би се стекли услови за његову реализацију.



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Бурић

[Handwritten signature]

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 прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, на 108. седници од 06. децембра 2023. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD.

II. На основу члана 84. став 5. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD 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 Бојић, 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: 020-45/2023-II
Датум: 06. децембра 2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК



Милан Бурић

На основу чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) по захтеву инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, за размену непокретности непосредном погодбом, Скупштина Града Новог Сада на _____ седници од _____ . године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ПРИБАВЉАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ
У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗМЕЂУ ГРАДА НОВОГ САДА И
ИНВЕСТИТОРА „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD

I.

Отуђују се непокретности из јавне својине Града Новог Сада, и то:

- стан број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и
- ½ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и ½ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II у Новом Саду, улица Радничка број 21.

II.

Прибављају се непокретности у јавну својину Града Новог Сада и то:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,
- гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и
- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване

Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретности из тачке II. алинеја прва и друга овог решења у „виђењом стању“, најкасније у року од 15 дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

Да инвеститор закључно са месецом у коме се непокретности из тачке II. алинеја прва и друга овог решења предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за предметне непокретности (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметним непокретностима, те да Граду Новом Саду приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

3. Да инвеститор будући новоизграђени стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studio, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и

инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м2, према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studio, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м2 у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжинјеринг В&В Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

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

7. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

8. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

IV.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

V.

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

VI.

Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

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

Председница
Јелена Маринковић Радомировић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење Решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD садржан је у члану 4. 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 32/22, 61/22 и 51/23).

Чланом 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра и прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди: непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Чланом 5. Одлуке, између осталог, прописано је да Комисија о току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са текстом за нацрт решења и текстом уговора, које доставља Градској управи за имовину и имовинско – правне послове. Градска управа за имовину и имовинско – правне послове образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града, са нацртом решења и текстом уговора и мишљењем

Правобранилаштва Града Новог Сада доставља Градском већу Града Новог Сада, након чега Градско веће Града Новог Сада утврђује Предлог решења и доставља га са текстом уговора Скупштини Града Новог Сада на доношење.

Чланом 6. наведене одлуке прописано је да Скупштина Града Новог Сада доноси решење о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада. Наведеним чланом прописана је и садржина решења Скупштине Града Новог Сада, као и да се на основу наведеног решења закључује уговор, који потписује Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти.

Чланом 30. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), 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, између осталог, 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.

Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом издавања 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. 16/18 и 79/23), 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.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку, број 020-45/2023-II од 28. априла 2023. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број 020-45/2023-II од 22. маја 2023. године образована је и именована Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) разматрајући Понуду инвеститора од 20. фебруара 2023. године, 25. јула 2023. године, 8. августа 2023. године и 27. октобра 2023. године, донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 са нацртом решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- стана број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким

уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

за:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаражу, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

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

1. Увидом у податке Републичког геодетског завода, утврђено је да су на парцели број 777 КО Нови Сад II уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат, улица Стражиловска, у својини власника посебних делова сразмерно површини посебног дела,

- стамбена зграда за колективно становање број 1, површине у габариту 142 м², улица Стражиловска број 29, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 75 м², у приземљу; стан број 2, корисне површине 73 м², на првом спрату; стан број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату; стан број

4, корисне површине 73 м², на другом спрату; стан број 5, корисне површине 22 м², на другом спрату, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, улица Стражиловска број 29, у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD, у уделу 1/1, и

- стан број 6, корисне површине 19 м², у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Стражиловска 29, у јавној својини Града Новог Сада, у уделу 1/1.

Утврђено је и да су на парцели број 776 КО Нови Сад II уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, улица Радничка, у својини власника посебних делова сразмерно површини посебног дела

- стамбена зграда за колективно становање број 1, површине у габариту 153 м², улица Радничка број 21, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 57 м², на мансарди; стан број 2, корисне површине 51 м², на првом спрату; стан број 3, корисне површине 64 м², приземље; стан број 4, корисне површине 50 м², на првом спрату; стан број 5, корисне површине 51 м², на мансарди, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, улица Радничка број 21, у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD, у уделу 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м² и пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21 и оба у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD у уделу ½ и јавној својини Града Новог Сада у уделу ½,

- помоћна зграда, број објекта 2, површине у габариту 6 м², улица Радничка, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка, у заједничкој државини власника посебних делова зграде.

2. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности некретнина број: 2232-464-08-00513/2023-0010 од 07. јуна 2023. године утврђено је да је тржишна вредност непокретности и то:

- градског грађевинског земљишта, укупне површине 298м², у Новом Саду, у улици Стражиловска број 29, на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, износи 240.654,24 динара/м², а укупно износи 71.714.963,52 динара, и

- градског грађевинског земљишта, укупне површине 294м², у Новом Саду, у улици Радничка број 21, на катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 240.654,24 динара/м², а укупна тржишна вредност износи 70.752.346,56 динара.

Увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године за парцелу број 776 К.О. Нови Сад II, улица Радничка 21 утврђено је да на помоћној згради, број објекта 2 и гаражи, број објекта 3 удео MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD износи ½ и Града Новог Сада ½ те да површина сувласничког дела на парцели број 776 КО Нови Сад II укупне површине 294 м² износи: MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD-260/294, Град Нови Сад-34/294.

Увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године за парцелу број 777 К.О. Нови Сад II, улица

Стражиловска број 29 утврђено је да површина сувласничког дела на парцели број 777 КО Нови Сад II укупне површине 298 м² износи: MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD-278/298, Град Нови Сад-20/298.

Имајући у виду наведено, на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, земљиште уз зграду и други објекат је у површини од 156м², удео Града Новог Сада на истом 20/298 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 10,47 м². На катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, земљиште уз зграду и други објекат је у површини од 109 м², удео Града Новог Сада на истом 34/294 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 12,61 м². Имајући у виду наведено, земљиште уз зграду и други објекат укупно за обе предметне катастарске парцеле износи 23,08 м².

Увидом у Процену тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад утврђено је да процењена тржишна вредност:

- парцеле број 776 К.О. Нови Сад II изражена по м² површине предметне парцеле на дан процене износи 253.568,00 дин/м², што укупно за површину од 294м² износи 74.548.992,00 динара,

- парцеле број 777 К.О. Нови Сад II изражена по м² површине предметне парцеле на дан процене износи 253.568,00 дин/м², што укупно за површину од 298м² износи 75.563.264 динара.

Такође, увидом у наведену Процену, утврђено је да вредност предметних парцела износи 2.164,00 еур/м², а што по средњем курсу Народне банке Србије (1еуро = 117,1756 дин) износи 253.568,00 дин/м².

Увидом у Записник о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2098/2023-0010 од 25. септембра 2023. године утврђена је тржишна вредност стана, површине 28 м², у приземљу, у Новом Саду, улица Пушкинова број 15, а који је инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности, и то у износу од 268.146,92 динара/м², што за стан у површини од 28 м² износи 7.508.113,76 динара. Комисија констатује да средњи курс евра Народне банке Србије да дан израде предметног записника износи 1 еуро = 117,2071 динара. Имајући у виду наведени средњи курс евра, тржишна вредност стана износи 2.287,80 еура/м², односно укупна вредност стана износи 64.058,4 еура. Такође, утврђено је да тржишна вредност 6 м² предметног стана износи 13.726,8 еура.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, умањену за 6 м² стана који нуди у размену непокретности обзиром да понуђени стан је површине 28м², а да је понуђена најмања корисна површина стана износи 22м², наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности, затим Процену тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад, утврђено је да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду на име земљишту уз зграду и други објекат износ од 36.218,32 еура.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцеле број 777 и 776 К.О. Нови Сад II, у Новом Саду, угао улица Стражиловска број 29 и Радничка број 21, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број: V-353-991/22 од 30. децембра 2022. године, утврђено је да је намена земљишта изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7)(раван кров), По+П и По-гаража.

Увидом у Информацију у локацији – супраструктура број 150 012/22 од 25. новембра 2022. године коју је издао ЈП“Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да се планира формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем катастарских парцела број 777 и 776 К.О. Нови Сад II и изградња једног вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+6+(пов.7)(раван кров) на углу улице Радничке и Стражиловске.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију, број 446-06-021-000838/2023-01 од 30. марта 2023. године Комисија је утврдила да катастарске парцеле 777 и 776 обе КО Нови Сад II, као и предметне непокретности на истим парцелама нису предмет захтева за враћање одузете имовине, односно обештећење у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећења, Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста који немају живих законских наследника и Законом о враћању имовине црквама и верским заједницама.

6. Увидом и Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/22-490 од 8. марта 2023. године утврђено је да се непокретности у Новом Саду, улица Стражиловска број улаза 29 и Радничка број улаза 21 налазе у првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

7. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаражу, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II.

8. Да су понуђене непокретности, по површини веће за више од 15% од непокретности које Град Нови Сад даје у размену непосредном погодбом, а што је у складу са условима из члана 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. 16/18 и 79/23).

9. Увидом и Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/23-2435 од 21. августа 2023. године утврђено је да се непокретности у Новом Саду, улица Пушкинова број улаза 15 и Житни трг број 11 налазе у првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

10. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Проценом тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад, умањену за тржишну вредност 6м² понуђеног стана,

11. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на градском грађевинском земљишту укупне површине 478 м² (од чега је део у површини од 175 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објекат) и породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 175 м², све у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости, у Новом Саду, улица Далматинска број 34, саграђено на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, а све према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м² у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већаћења и инжинеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

12. Да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад из разлога што су предметне непокретности које Град Нови Сад отуђује из јавне својине старије градње и лошијег изгледа, а да Град између осталог, стиче у јавну својину непокретности са уделом 1/1.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог стана, гараже и пословног простора створиће се савременији и модернији услови за пословање, као и бољи грађевински квалитет предметних понуђених непокретности, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

Имајући у виду наведено, Предлогом решења утврђено је да се отуђују непокретности из јавне својине Града Новог Сада и то:

- стан број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћој

згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинскоом земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II у Новом Саду, улица Радничка број 21.

Предлогом решења утврђено је да се прибављају се непокретности у јавну својину Града Новог Сада:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,
- гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и
- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Предлогом решења утврђено су и обавезе инвеститора, затим да се на основу решења закључује Уговор између између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD“ DOO NOVI SAD, којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

Предлогом решења даје се сагласност на текст уговора и прописано је да решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

Градска управа за имовину и имовинско – правне послове прибавила је Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада број М-742/2023 од 5. децембра 2023. године на текст уговора.

На основу напред наведеног предлаже се Скупштини Града Новог Сада да донесе Решење у предложеном тексту.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА НОВОГ САДА
Број: М-742/2023
Дана: 05.12.2023. године
Нови Сад

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-020-45/23

Предмет: Мишљење на нацрт Уговора о размени непокретности између „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD и Града Новог Сада

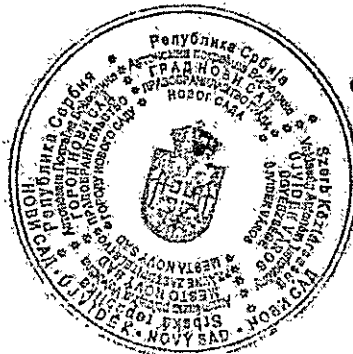
Правобранилаштво Града Новог Сада разматрало је достављени Нацрт Уговора о размени непокретности између „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD и Града Новог Сада, у односу на Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, као и у односу на Нацрт решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, а који акти су сачињени од стране Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, број XXV-020-45/23 од 20.11.2023. године, па без упуштања у поступак и процедуру која је претходила достављању Нацрта овог уговора, као и услова прибављања непокретности путем размене са инвеститором изградње објекта који су прописани позитивним законским прописима, а што цени ресорна Градска управа, Правобранилаштво Града Новог Сада даје следеће мишљење:

Нацрт Уговора о размени непокретности између „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD и Града Новог Сада који треба да закључи Град Нови Сад и „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада биће формално правно ваљан.

ЗАМЕНИК ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА

Даница Киселички

Даница Киселички



На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 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. 16/18 и 79/23), члана 4., 46 и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

1. **ГРАД НОВИ САД**, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора **ГРАД НОВИ САД**), са једне стране и
2. **„MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD**, Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац права јавне својине на непокретностима и то на:
- стану број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м², и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и
 - $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

2. Да је инвеститор власник:

- стана број 1, корисне површине 75 м², у приземљу; стана број 2, корисне површине 73 м², на првом спрату; стана број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату; стана број 4, корисне површине 73 м², на другом спрату; стана број 5, корисне површине 22 м², на другом спрату, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, све у приватној својини инвеститора у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- стана број 1, корисне површине 57 м², на мансарди; стан број 2, корисне површине 51 м², на првом спрату; стана број 3, корисне површине 64 м², приземље; стана број 4, корисне површине 50 м², на првом спрату; стана број 5, корисне површине 51 м², на мансарди, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, све у приватној својини инвеститора у целости, ½ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м² и ½ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник.

4. Да је инвеститор власник у целости:

- стана, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II, и

- гараже, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I.

Да ће инвеститор изградити стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, у којем се налази пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и

Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх.

5. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ године, донела Решење, број: _____ од _____ године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,
- гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и
- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- стан број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и
- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на:

- стану број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то:

- стану, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаражи, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословном простору, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени,

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD број: _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Уговорне стране сагласно констатују да, уколико инвеститор не изврши доплату разлике тржишне вредности на име припадајућег земљишта уз објекат у износу од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року из става 1. овог члана, уговор се раскида.

Члан 3.

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 1, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (clausulu intabulandi).

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 2, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате тржишне вредности на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат из члана 2. овог уговора и извршења обавеза инвеститора из члана 5. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 4.

Обавезује се Град Нови Сад да непокретности из члана 1. став 1. алинеја прва овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Уговорне стране сагласно констатују да је инвеститор у поседу непокретности из члана 1. став 1. алинеја друга овог уговора.

Обавезује се инвеститор да непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва и друга овог Уговора преда Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Града Новог Сада, у „виђењом стању“, најкасније у року од 15 (петнаест) од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Члан 5.

Инвеститор се обавезују да, закључно са месецом у коме се непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва и друга овог уговора предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва и друга овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметним непокретностима, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 6.

Инвеститор је власник на непокретностима описаним у 1. став 2. алинеја прва и друга овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описане непокретности, нису оптерећене никаквим неукњиженим теретима, да нису под забраном располагања, као и то да трећа лица према истим немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

Инвеститор је по закључењу овог Уговора у обавези пуне заштите Града Новог Сада од евикције искључиво о свом трошку.

Члан 7.

Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословног простора који инвеститор преда Граду Новом Саду буде већа од површине пословног простора из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословни простор мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора, сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 12. овог уговора.

Члан 8.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен у складу са чланом 10. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

Члан 9.

Обавезује се инвеститор да о свом трошку прибави дозволу за рушење постојећих објеката, грађевинску дозволу, пријаву радова и другу документацију неопходну за изградњу, да заврши радове на изградњи новог објекта и прибави употребну дозволу за новоизграђени објекат.

Члан 10.

Обавезује се инвеститор да пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и

инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Члан 11.

Инвеститор је дужан да омогући Градској управи за имовину и имовинско – правне послове да у име и за рачун Града Новог Сада изврши сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

Овлашћено лице Града Новог Сада, Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, све примедбе писмено ће доставити инвеститору који је дужан да о свом трошку утврђене недостатке отклони.

Члан 12.

Утврђује се уговорна казна у износу 1% (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 13. став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословног простора из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор у складу са чланом 8. став 2. овог уговора.

Члан 13.

Уговорне стране сагласно констатују да надлежно Министарство финансија - Пореска управа није у могућности да да процену будуће новоизграђене непокретности коју Град Нови Сад прибавља разменом, која се захтева сагласно члану 4. став 1. алинеја 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. 16/18 и 79/23) због чега се тржишна цена м2 будуће новоизграђене непокретности узима процена тржишне вредности која је утврђена Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м2 у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжинјеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност будућег пословног простору, L4, корисне површине 37,02 м2 у приземљу стамбено пословног објекта, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, износи 131.500,00 еура.

Члан 14.

Уговорне стране сагласно констатују да ће Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на на градском грађевинском земљишту укупне површине 478 м2 (од чега је део у површини од 175 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м2 земљиште под зградом и другим

објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објекат) и породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 175 м², све у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости, у Новом Саду, улица Далматинска број 34, саграђено на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02690/2023-0010 од 16. новембра 2023. године, из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

У случају да инвеститор не испуни своју обавезу из члана 8. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 15.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора које Град Нови Сад стиче у својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 8. став 2. овог уговора, а најкасније у року од 10 дана од дана уписа посебних делова објекта у јавне књиге о евиденцији непокретности, како би Град Нови Сад, путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове извршио упис јавне својине Града Новог Сада.

Уговорне стране су сагласне да право јавне својине које Град Нови Сад стиче на основу овог уговора, Град Нови Сад може уписати у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима без сагласности и присуства друге уговорне стране.

Члан 16.

Уговорне стране су сагласне да ће се коначна квадратура и ознака пословног простора из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада у складу са чланом 15. овог уговора.

Члан 17.

Инвеститор се обавезује да о свакој промени која се тиче предметне локације и градње предметног објекта или било којих других чињеница које могу бити од значаја за реализацију овог уговора, одмах обавести Град Нови Сад, а најкасније у року од три дана од дана наступања такве чињенице, односно промене.

Инвеститор се обавезује да, након закључења овог Уговора, новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметну непокретност.

Члан 18.

Трошкови овере овог уговора, као и сваког будућег Анекса овог уговора, трошкови укњижбе, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезују се инвеститор да у законом прописаном року поднесе одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 19.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број М-742/2023 од 5. децембра 2023. године, у складу са чланом 37. став 1. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Члан 20.

Извод из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, у ком је исказан будући пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м2 који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту По+П+6+7 (пов.) у Новом Саду, угао Стражиловске и Радничке улице, на катастарским парцелама број 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, чини саставни део овог уговора.

Члан 21.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 22.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

ЗА ГРАД НОВИ САД

ЗА MODENA GRADNJA NS-021“ DOO
NOVI SAD

Била
које рачунае ч одр. ч члан 41

На основу члана 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21- др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Градско веће Града Новог Сада на 50. седници од 28.04. 2023. године, доноси

ОДЛУКУ

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 377
Датум: 03-05-2023
Нови Сад

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD, ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, катастарска парцела број 777 К.О. Нови Сад II и улица Радничка број 21, катастарска парцела број 776 К.О. Нови Сад II.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2023-III
Дана: 28.04.2023. године
НОВИ САД



Милош
- уредити записник

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 393
Датум: 23-05-2023
Нови Сад

На основу члана 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21 и 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Градско веће Града Новог Сада на 54. седници од 22.05. 2023. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ОБРАЗОВАЊУ И ИМЕНОВАЊУ ПРЕДСЕДНИКА, ЗАМЕНИКА ПРЕДСЕДНИКА,
ЧЛАНОВА И ЗАМЕНИКА ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ
ПОГОВДОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ MODENA
GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Стражиловска број 29, катастарска парцела број 777 К.О. Нови Сад II и улица Радничка број 21, катастарска парцела број 776 К.О. Нови Сад II.

II. Задатак Комисије је да:

- спроведе поступак прибављања непокретности из тачке I. овог решења у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом,
- води записник о току поступка прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада,
- сачини образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, са текстом за нацрт решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада и текстом уговора, и
- достави образложен предлог са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада и текстом уговора Градском већу Града Новог Сада путем Градске управе за имовину и имовинско-правне послове.

III. Комисија има председника, заменика председника, два члана и њихове заменике.

IV. У Комисију из тачке I. овог решења, именују се:

за председника:

- Наташа Теофиловић, помоћник начелника за пословни простор у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за заменика председника:

- Бојана Богдан, шеф Одсека за стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за чланове:

1. Весна Бабић, помоћник начелника за имовину и опште послове у Градској управи за имовину и имовинско - правне послове,

за заменика:

- Јована Поповић, помоћник начелника за стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове;

2. Маријана Јарић, извршилац за инвестиционе и текуће послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за заменика:

- Виолета Миљеновић, извршилац за имовинско -- правне послове у области непокретности у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове;

V. Стручне и административне послове за потребе Комисије обављаће Градска управа за имовину и имовинско-правне послове.

VI. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2023-III
Дана: 22.05.2023. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Ђурић



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

Град Нови Сад Градска управа за имовину и имовинско-правне послове	
Број:	576
Датум:	26-07-2023
Нови Сад	

Билас

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад Градска управа за имовину и имовинско-правне послове	
Примљено:	26-07-2023
Орган:	Број:
XXVI-0201-45/23	

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта „MODENA GRADNJA NS-021“ доо Нови Сад-прецизирање понуде

Поштовани,

У складу са чл. 30 Закона о јавној својини („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. Закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) као и чл. 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 („Сл. Гласник РС“, бр. 16/2018), као и Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини града Новог Сада („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 31/2019, 61/2019, 9/2021-др. одлука), у складу са чл. 4а исте, дана 20.02.2023. године инвеститор „MODENA GRADNJA NS-021“ д.о.о. Нови Сад доставио вам је писмену понуду о размени непокретности. Овим поднеском прецизирамо већ достављену понуду на следећи начин:

Инвеститор, „MODENA GRADNJA NS-021“ д.о.о. Нови Сад, у размену за непокретност уписану у лист непокретности бр. 8496 К.О. Нови Сад II, стан број 6, корисне површине 19м², саграђена на парцели бр. 777 К.О. Нови Сад II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/1, која се налази у улици Стражиловска број 29 у Новом Саду и непокретности уписане у лист непокретности бр. 8506 К.О. Нови Сад II и то: пословни простор број 1, корисне површине 18м², пословни простор број 2, корисне површине 39м², оба саграђена на парцели бр. 776 К.О. Нови Сад II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/2, помоћна зграда, корисне површине 5м², саграђена на парцели бр. 776 К.О. Нови Сад II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/2, гаража, корисне површине 21м², саграђена на парцели бр. 776 К.О. Нови Сад II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/2, а која се парцела налази у улици Радничка број 21 у Новом Саду, након што се Комисија изјаснила у којој зони и које квадратуре треба да буду понуђени објекти за размену, нуди првенствено већ постојеће објекте у свом власништву, и то:

- 1 - Гарсоњера број 2, површине 28 м², евиденцијски број 2, у приземљу стамбено-пословне зграде-Пушкинова број 15-21, у Новом Саду, улица Пушкинова број 15, улаз број 15, изграђена на катастарској парцели број 1298 и уписана у лист непокретности број 8827 К.О. Нови Сад II;

Гаража број 8, површине 17 м², евиденцијски број 61, у сутерену стамбено-пословне зграде, у Новом Саду, улица Житни трг број 11, зграда број 1, улаз број 11, изграђена на катастарској парцели број 7017 и уписана у лист непокретности број 10606 К.О. Нови Сад I.

Такође нуди и непокретност у будућем објекту и то:

- Пословни простор - непокретност у будућем објекту који ће бити саграђен на локацији угао улице Стражиловске број 29 и улице Радничка број 21, у приземљу објекта, у површини од 37 м². Извод из главне свеске Идејног решења достављамо у прилогу овог дописа.

У складу са чл. 4 наведене Уредбе, наводимо да испуњавамо потребне критеријуме за случај прибављања путем размене непокретности у јавној својини са инвеститором изградње објекта када је јединица локалне самоуправе носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима, који су предвиђени за рушење, у циљу привођења локација планираној намени. Наводимо да „MODENA GRADNJA NS-021“ д.о.о. Нови Сад испуњава услов у смислу да нуди у размену већ постојеће непокретности и будућу непокретност које имају већу површину за најмање 15%, у односу на објекте који су у својини локалне самоуправе, а који су предвиђени за рушење, као и то да су непокретности које нуди у размену у истој стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговарају постојећим непокретностима у јавној својини са којима се размењује.

Такође, у складу са чл. 4а наведене Одлуке, у смислу јединства непокретности, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, Граду доставља понуду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Након урађене процене вредности будуће непокретности – пословног простора наведеног под тачком 3. овог поднеска, од стране овлашћеног органа-Пореске управе или овлашћеног судског вештака, и након вашег изјашњења о овој прецизираној понуди у поступку размене непокретности, инвеститор „MODENA GRADNJA NS-021“ д.о.о. Нови Сад ће доставити податке о непокретности на којој ће успоставити хипотеку као средство обезбеђења у овом поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта.

Молимо вас да се у што краћем року изјасните о понуди, у складу са наведеним Законом, Уредбом и Одлуком, и обавестите нас о даљим корацима у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта.

ПРИЛОГ:

- Извод из главне свеске Идејног решења

У Новом Саду, дана 25.07.2023. године

Адв. Слађана Угљешин

С. АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladjana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevana Musića br. 11, Novi Sad
tel: +381 63 267162
MB 57405759
PIB 11647909

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Пријављено	Број	П
ХВ-020	48/23	

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта „MODENA GRADNJA NS-021“ доо Нови Сад-прецизирање понуде-допуна у предмету под пословним бројем XXV-020-45/23

Поштовани,

Поднеском од дана 26.07.2023. године, у име и за рачун странке „MODENA GRADNJA NS-021“ доо Нови Сад, доставила сам прецизирану понуду у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта у предмету под пословним бројем XXV-020-45/23. Овим поднеском прецизирамо већ достављену понуду у делу који се односи на непокретност у будућем објекту и то: Пословни простор - непокретност у будућем објекту који ће бити саграђен на локацији угао улице Стражиловске број 29 и улице Радничка број 21, у приземљу стамбено пословног објекта, у површини од 37 м², локал 4. Извод из главне свеске Идејног решења Е 13/2021 смо доставили са поднеском-прецизираном понудом од 26.07.2023. године.

Такође наводимо и то да је у наведену квадратуру пословног простора коју инвеститор нуди у размену, урачуната и квадратура коју је потребно понудити за квадрате помоћног објекта који припадају Граду Новом Саду (3м²) и да су на тај начин испоштовани сви законски услови.

Што се тиче припадајућег земљишта, у складу са чл. 4а наведене Одлуке, у смислу јединства непокретности, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, Граду доставља понуду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат, с тим да се та цена, приликом обрачуна, умањи за вредност вишка квадрата стана (6м²), Гарсоњере број 2, површине 28 м², евиденцијски број 2, у приземљу стамбено-пословне зграде-Пушкинова број 15-21, у Новом Саду, улица Пушкинова број 15, улаз број 15, изграђена на катастарској парцели број 1298 и уписана у лист непокретности број 8827 К.О. Нови Сад II, који је инвеститор понудио за размену.

У Новом Саду, дана 08.08.2023. године

Адв. Слађана Угљешин

АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladjana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

Bilja

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 869
Датум: 27-10-2023
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад,
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 869
Датум: 27-10-2023
XXV-020-45/23

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта „MODENA GRADNJA NS-021“ доо Нови Сад- достава података за хипотеку у предмету под пословним бројем XXV-020-45/23

Поштовани,

У циљу даљег вођења поступка у предмету размене непокретности са инвеститором изградње објекта „MODENA GRADNJA NS-021“ доо Нови Сад, заведеног под бројем XXV-020-45/23, у прилогу овог поднеска достављамо вам податке о непокретностима, на којима би инвеститор изградње објекта омогућио заснивање хипотеке, као средства обезбеђења у овом поступку размене непокретности и то на непокретностима уписаним у лист непокретности бр. 5155 К.О. Нови Сад II:

- Породична стамбена зграда, број објекта 1, у Новом Саду, ул. Далматинска, кућни број 34, површине 175 м², корисна површина није евидентирана, објектат преузет из земљишне књиге, изграђеној на катастарској парцели бр.4571/4 К.О. Нови Сад II, укупне површине 478 м², од чега је део у површини од 175 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објект.

Власник наведених непокретности (својина приватна 1/1) је „MODENA GRADNJA NS-021“ доо Нови Сад овде подносилац захтева у поступку размене непокретности.

На предметним непокретностима нема уписаних терета и забележби, трећа лица немају никаквих стварних или облигационих потраживања поводом истих, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те не постоје сметње да се изврши упис хипотеке првог реда.

Молим вас за хитност у поступању као и то да ме обавестите о даљим корацима у поступку размене непокретности.

ПРИЛОГ:

- Фотокопија листа непокретности бр. 5155 К.О. Нови Сад II од дана 26.10.2023. године

У Новом Саду, дана 27.10.2023. године

Адв. Слађана Угљешин



АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5155

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.10.2023, 14:13:12

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3cc49d2e-baa1-4e3c-b69f-060363c62e8b
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	25.10.2023. 15:12
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДАЛМАТИНСКА
Број парцеле:	4571/4
Површина m ² :	478
Број листа непокретности:	5155

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	175

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ДАЛМАТИНСКА
Кућни број:	34
Кућни подброј:	
Површина m ² :	175
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1

Број етажа над земљом:

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив:

"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забелешба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5155

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.10.2023. 14:12:31

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8fd220b2-110a-4f8a-8c1c-9cb50940a181
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	25.10.2023. 15:12
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДАЛМАТИНСКА
Број парцеле:	4571/4
Површина m ² :	478
Број листа непокретности:	5155

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	175

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

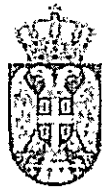
Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5155

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.10.2023. 14:12:55

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	7a64786f-7c6a-405b-97a2-b558d6e2bc76
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	25.10.2023. 15:12
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДАЛМАТИНСКА
Број парцеле:	4571/4
Површина m ² :	478
Број листа непокретности:	5155

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	19

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5155

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.10.2023. 14:13:01 »

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	e35e1703-bef0-4485-b2db-1a822cba61bb
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	25.10.2023. 15:12
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДАЛМАТИНСКА
Број парцеле:	4571/4
Површина m ² :	478
Број листа непокретности:	5155

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	16

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5155

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.10.2023. 14:13:06

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2b57da79-7f49-40a1-919f-63c5377e3355
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	25.10.2023. 15:12
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДАЛМАТИНСКА
Број парцеле:	4571/4
Површина m ² :	478
Број листа непокретности:	5155

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	268

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/23
Дана: 12. јуна 2023. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са I седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане 12. јуна 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Понуде MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD, матични број 20301350, ПИБ 105042668, за размену непокретности од 20. фебруара 2023. године, и то за непокретност у Новом Саду, улица Стражиловска број 29 и Радничка број 21.

Комисија констатује да је Дописом од 20. фебруара 2023. године, привредно друштво MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD доставило Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Понуду за размену непокретности са инвеститором изградње објекта и то за непокретност уписану у лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, стан број 6, корисне површине 19м², саграђена на парцели број 777 КО Нови Сад II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/1, која се налази у улици Стражиловска број 29 у Новом Саду и непокретности уписане у лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II и то: пословни простор број 1, корисне површине 18м², пословни простор број 2, корисне површине 39м², оба саграђена на парцели број 776 КО Нови Сад II, оба уписана јавна својина Град Нови Сад у делу ½; помоћна зграда, корисне површине 5м², саграђена на парцели број 776 К.О. Нови Сад

II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу $\frac{1}{2}$; гаража, корисне површине 21 m^2 , саграђена на парцели број 776 КО Нови Сад II, уписана јавна својина Град Нови Сад у делу $\frac{1}{2}$, а која се парцела налази у улици Радничка број 21 у Новом Саду. За наведене непокретности инвеститор првенствено нуди већ постојеће објекте, који ће се прецизирати након што се Комисија изјасни у којој зони и које квадратуре треба да буду понуђени објекти, односно уколико се не нађу адекватни објекти, инвеститор нуди непокретности у будућем објекту, који ће бити саграђени на локацији-угао улице Стражиловска број 29 и улице Радничка број 21 који имају већу површину за најмање 15%, јер је Град Нови Сад мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење. Поред наведеног, у Понуди је наведено да у складу са чланом 4а Одлуке, у смислу јединства непокретности, инвеститор на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, који се путем размене отуђује заједно са објектом који се налази у јавној својини Града Новог Сада, нуди исплату њене тржишне вредности.

Такође, у понуди је наведено и да с обзиром да је на парцелама 776 и 777 КО Нови Сад II уписана заједничка својина Града Новог Сада и привредног друштва MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD инвеститор у прилог Понуде доставља Налазе и мишљења судског вештака Биљане Гајдобрански, оба од 8. фебруара 2023. године.

Увидом у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, Комисија констатује утврђено да су на парцели број 777 КО Нови Сад II уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине 298 m^2 , од чега је 156 m^2 земљиште уз зграду и други објекат, улица Стражиловска, у својини власника посебних делова сразмерно површини посебног дела,
 - стамбена зграда за колективно становање број 1, површине у габариту 142 m^2 , улица Стражиловска број 29, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,
 - стан број 1, корисне површине 75 m^2 , у приземљу; стан број 2, корисне површине 73 m^2 , на првом спрату; стан број 3, корисне површине 22 m^2 , на првом спрату; стан број 4, корисне површине 73 m^2 , на другом спрату; стан број 5, корисне површине 22 m^2 , на другом спрату,
- све у стамбеној згради за колективно становање број 1, улица Стражиловска број 29, у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD, у уделу 1/1.

- стан број 6, корисне површине 19 m^2 , у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Стражиловска 29, у јавној својини Града Новог Сада, у уделу 1/1.

Увидом у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, Комисија констатује да су на парцели број 776 КО Нови Сад II уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине 294 m^2 , од чега је 109 m^2 земљиште уз зграду и други објекат, улица Радничка, у својини власника посебних делова сразмерно површини посебног дела
- стамбена зграда за колективно становање број 1, површине у габариту 153 m^2 , улица Радничка број 21, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 57 м², на мансарди; стан број 2, корисне површине 51 м², на првом спрату; стан број 3, корисне површине 64 м², приземље; стан број 4, корисне површине 50 м², на првом спрату; стан број 5, корисне површине 51 м², на мансарди, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, улица Радничка број 21, у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD, у уделу 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м² и пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21 и оба у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD у уделу ½ и јавној својини Града Новог Сада у уделу ½,

- помоћна зграда, број објекта 2, површине у габариту 6 м², улица Радничка, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка, у заједничкој државини власника посебних делова зграде.

Комисија констатује да се пословни простор за који није утврђена делатност број 1, пословни простор за који није утврђена делатност број 2 и стан број 6 налазе у поседу Града Новог Сада.

Комисија је увидом у Информацију о локацији за парцеле број 777 и 776 К.О. Нови Сад II, у Новом Саду, угао улица Стражиловска број 29 и Радничка број 21, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број: V-353-991/22 од 30. децембра 2022. године, утврдила да је намена земљишта изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7)(раван кров), По+П и По-гаража.

Комисија је увидом у Информацију у локацији – супраструктура број 150 012/22 од 25. новембра 2022. године коју је издао ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да се планира формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем катастарских парцела број 777 и 776 К.О. Нови Сад II и изградња једног вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+6+(пов.7)(раван кров) на углу улице Радничке и Стражиловске.

Увидом у Потврду Агенције за реституцију, број 446-06-021-000838/2023-01 од 30. марта 2023. године Комисија је утврдила да катстарске парцеле 777 и 776 обе КО Нови Сад II, као и предметне непокретности на истим парцелама нису предмет захтева за враћање одузете имовине, односно обештећење у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећења, Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста који немају живих законских наследника и Законом о враћању имовине црквама и верским заједницама.

Увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године за парцелу број 776 К.О. Нови Сад II, улица

Радничка 21 утврђено је да на помоћној згради, број објекта 2 и гаражи, број објекта 3 удео MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD износи $\frac{1}{2}$ и Града Новог Сада $\frac{1}{2}$ те да површина сувласничког дела на парцели број 776 КО Нови Сад II укупне површине 294 м² износи: MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD-260/294, Град Нови Сад-34/294.

Увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године за парцелу број 777 К.О. Нови Сад II, улица Стражиловска број 29 утврђено је да површина сувласничког дела на парцели број 777 КО Нови Сад II укупне површине 298 м² износи: MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD-278/298, Град Нови Сад-20/298.

Увидом и Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/22-490 од 8. марта 2023. године Комисија је утврдила да се непокретности у Новом Саду, улица Стражиловска број улаза 29 и Радничка број улаза 21 налазе у првој зони у окладу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

Комисија констатује да је Градско веће Града Новог Сада дана 28. априла 2023. године донело Одлуку, број 020-45/2023-II, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, у улици Стражиловска број 29, катастарска парцела број 777 К.О. Нови Сад II и улици Радничка број 21, катастарска парцела број 776 К.О. Нови Сад II.

Чланом 3. 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“ број 16/18) прописано је, између осталог, да се непокретности могу прибавити у јавну својину непосредном погодбом, путем размене, ако је та размена у интересу јединице локалне самоуправе. Чланом 4. наведене уредбе прописано је, између осталог, да је један од критеријума за реализацију размене непокретности у јавној својини непосредном погодбом да се 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 јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је јединица локалне самоуправе већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим што у сваком случају понуда инвеститора не може да буде мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинскоправних односа између наведених лица. Такође, чланом 4. наведене уредбе прописано је да уколико се јединици локалне самоуправе у поступку размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини са којом се размењује, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима, као својина инвеститора.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21- др. одлука и 27/22, 32/22 и 61/22) прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Град већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица.

Такође, наведеним чланом Одлуке прописано је да, у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди:- непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или - да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат. Наведеним чланом прописано је и да се тржишна вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат процењује се у складу са прописима којима се регулише јавна својина, као и да у понуди за размену непокретности, инвеститор објекта се изјашњава и о понуди за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат у јавној својини Града.

Имајући у виду све горе наведено Комисија констатује да је Град Нови Сад мањински власник непокретности на предметним катастарским парцелама, те да је инвеститор у складу са цитираним прописима дужан да Граду Новом Саду на име размене непокретности понуди непокретности чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину непокретности које се отуђују из јавне својине Града.

Комисија констатује да на парцели број 777 КО Нови Сад II, Град Нови Сади има у јавној својини стан број 6, корисне површине 19 м², у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Стражиловска 29; као и удео од 20/298 градског грађевинског земљишта, укупне површине од 298 м² од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат.

Комисија констатује да на парцели број 776 КО Нови Сад II, Град Нови Сади има у јавној својини у уделу 1/2:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м², у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21;
- пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21
- помоћна зграда, број објекта 2, површине у габариту 6 м², улица Радничка
- гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка

- удео од 34/294 градског грађевинског земљишта, укупне површине од 294 м² од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат.

Имајући у виду наведено, Комисија констатује да је потребно да инвеститор прецизира своју понуду, те да Граду Новом Саду, на име размене непокретности, у складу са Уредбом, као и површинама објеката у јавној својини Града Новог Сада које су уписане код надлежне службе за катастар непокретности, понуди:

1. - стан чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину стана које се отуђују из јавне својине Града, а на коме је Град Нови Сад власник у целости (стан број 6, корисне површине 19 м², у подруму стамбене зграде-за-колективно становање број 1, улица Стражиловска 29) а што најмање износи 22м² корисне површине,
2. - пословни простор чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину пословних простора које се отуђују из јавне својине Града, а на којима је Град Нови Сад власник у по ½ (пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м², стамбена зграда за колективно становање број 1, улица Радничка број 21; пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², а стамбена зграда-за-колективно становање број 1, улица Радничка број 21) а што најмање износи 33м² корисне површине,
3. - гаражу чија је површина најмање за 15% већа у односу површину гараже која је у државини Града Новог Сада у ½ (гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка) а што најмање износи 15 м² корисне површине.

Комисија констатује и да је Град Нови Сад власник у ½ дела на помоћној згради, број објекта 2, површине у габариту 6 м², улица Радничка која је изграђена на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, те да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду, на име размене предметне помоћне зграде (Град Нови Сад власник 3м²) понуди најмање 15% већу површину што износи 3,45м² корисне површине, а коју површину може придодати једној од горе наведених површина стана, пословног простора или гараже, имајући у виду површину и намену помоћне зграде.

Такође, Комисија констатује да се инвеститор у понуди навео да ће на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, Граду Новом Саду платити његову тржишну вредност.

Комисија констатује да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат, и то:

- на парцели број 777 КО Нови Сад II удео од 20/298 које је површине 156 м², а што износи 10,47 м², и
- на парцели број 776 КО Нови Сад II удео од 34/294 које је површине од 109 м², а што износи 12,60 м².

Такође, Комисија констатује да Министарство финансија – Пореска управа, Сектор за издвојене активности до дана сачињавања овог записника, Градској управи за имовину и имовинско – правне послове није доставило процену тржишне вредности предметних непокретности.

Комисија констатује да је потребно да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља у разменом, те је потребно да се инвеститор у складу са Уредбом изјасни о средству обезбеђења.

Имајући у виду све горе наведено, Комисија констатује да је потребно да Градска управа за имовину и имовинско правне послове обавести инвеститора следеће:

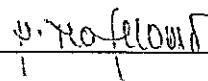
1. Да је Градска пореска управа, Дописом, број XXI – 02-3/22-490 од 8. марта 2023. године, обавестила Градску управу за имовину да се предметне непокретности у Новом Саду, улица Стражиловска број улаза 29 и Радничка број улаза 21 налазе у првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину,
2. Да је на име размене непокретности инвеститор дужан да Граду Новом Саду на име размене непокретности понуди непокретности чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину непокретности које се отуђују из јавне својине Града, и то:
 - стан чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину стана које се отуђују из јавне својине Града, а на коме је Град Нови Сад власник у целости (стан број 6, корисне површине 19 м², у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Стражиловска 29) а што најмање износи 22м² корисне површине,
 - пословни простор чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину пословних простора које се отуђују из јавне својине Града, а на којима је Град Нови Сад власник у по ½ (пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м², у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21; пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21) а што најмање износи 33м² корисне површине,
 - гаражу чија је површина најмање за 15% већа у односу површину гараже која је у државини Града Новог Сада у ½ (гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објект изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка) а што најмање износи 15 м² корисне површине, као и
 - да је Комисија констатовала да је Град Нови Сад власник у ½ дела на помоћној згради, број објекта 2, површине у габариту 6 м², улица Радничка која је изграђена на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, те да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду, на име размене предметне помоћне зграде (Град Нови Сад власник 3м²) понуди најмање 15% већу површину што износи 3,45 м² корисне површине, а коју површину може придодати једној од горе наведених површина стана, пословног простора или гараже.
3. Да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објект, и то:
 - на парцели број 777 КО Нови Сад II удео од 20/298 које је површине 156 м², а што износи 10,47 м², и
 - на парцели број 776 КО Нови Сад II удео од 34/294 које је површине од 109 м², а што износи 12,60 м², као и да Министарство финансија – Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Градској управи за имовину и имовинско –

правне послове још увек није доставило процену тржишне вредности предметних непокретности

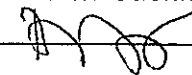
4. да је потребно да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља у разменом, те је потребно да се инвеститор у складу са Уредбом изјасни о средству обезбеђења.

Председник Комисије закључује седницу у 10.30 часова.

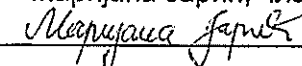
Наташа Теофиловић, председник



Весна Бабић, члан



Маријана Јарић, члан





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/23
Дана: 23. августа 2023. године
Нови Сад**

З А П И С Н И К

Са II седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане 23. августа 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Записника Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности некретности број: 2232-464-08-00513/2023-0010 од 07. јуна 2023. године

Увидом у горе наведени Записник, Комисија је утврдила да је тржишна вредност непокретности и то:

- градског грађевинског земљишта, укупне површине 298м², у Новом Саду, у улици Стражиловска број 29, на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, износи 240.654,24 динара/м², а укупно износи 71.714.963,52 динара, и

- градског грађевинског земљишта, укупне површине 294м², у Новом Саду, у улици Радничка број 21, на катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 240.654,24 динара/м², а укупна тржишна вредност износи 70.752.346,56 динара.

Комисија констатује да је на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II земљиште уз зграду и други објекат у површини од 156м², да је према Налазу и мишљењу судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године удео Града Новог Сада на истом 20/298 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 10,47 м².

Комисија констатује да је на катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II земљиште уз зграду и други објекат у површини од 109 м², да је према Налазу и мишљењу судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године удео Града Новог Сада на истом 34/294 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 12,61 м².

Имајући у виду цене непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада, Комисија предлаже да се прибави и тржишна вредност предметних грађевинских земљишта процењена од стране лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметних парцела, степен њихове изграђености и др.

2. Разматрање Понуде за размену непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD, од 25. јула 2023. године, у чијем прилогу је достављен Извод из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх.

Увидом у горе наведену Понуду Комисија је констатује да инвеститор, „MODENA GRADNJA NS-021“ д.о.о. Нови Сад, за непокретности у јавној својини Града Новог Сада, и то:

- непокретност уписану у Лист непокретности бр. 8496 К.О. Нови Сад II, и то стан број 6, евиденцијски број 6, корисне површине 19 м², у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Стражиловска 29, и
- непокретности саграђене на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II уписане у Лист непокретности бр. 8506 КО Нови Сад II и то: пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Радничка број 21 и оба у јавној својини Града Новог Сада у уделу ½, помоћна зграда, број објекта 2, површине у габариту 6 м², улица Радничка, у заједничкој својини власника посебних делова зграде, и гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка, у заједничкој државини власника посебних делова зграде.

у поступку размене непокретности нуди:

- стан број 2, корисне површине 28 м², евиденцијски број 2, у приземљу стамбено-пословне зграде-Пушкинова број 15-21, у Новом Саду, улица Пушкинова број 15, улаз број 15, изграђена на катастарској парцели број 1298 и уписана у Лист непокретности број 8827 КО Нови Сад II,
- гаражу број 8, површине 17 м², евиденцијски број 61, у сутерену стамбено-пословне зграде, у Новом Саду, улица Житни трг број 11, зграда број 1, улаз број 11, изграђена на катастарској парцели број 7017 и уписана у Лист непокретности број 10606 КО Нови Сад I, и
- пословни простор Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II.

Такође, у Понуди је наведено да инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат, које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, Граду доставља понуду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат. Надаље је у понуди наведено да након урађене процене вредности будуће непокретности – пословног простора горе наведеног од стране овлашћеног органа - Пореске управе или овлашћеног судског вештака, и након изјашњења Градске управе за имовину и имовиско-правне послове о овој прецизираној понуди у поступку размене непокретности, инвеститор „MODENA GRADNJA NS-021“ д.о.о. Нови Сад ће доставити податке о непокретности на којој ће успоставити хипотеку као средство обезбеђења у овом поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта.

Увидом у Допис Градске пореске управе, број: XXI-02-3/23-2435 од 21. августа 2023. године утврђено је да се улица Пушкинова број 15 и Житни трг број 11, обе у Новом Саду налазе у првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 63/14 и 55/19).

Увидом у Лист непокретности 8827 КО Нови Сад II, Комисија је утврдила да је, између осталог, у исти уписана непокретност на парцели број 1298 КО Нови Сад II, и то:

-стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², која се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на којој је као носилац права приватне својине уписана Модена Градња НС -021 Нови Сад, са уделом од 1/1.

Увидом у Лист непокретности 10606 КО Нови Сад I, Комисија је утврдила да је, између осталог, у исти уписана непокретност на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и то:

- гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на којој је као носилац права приватне својине уписана Модена Градња НС-021 Нови Сад, са уделом од 1/1.

Увидом у горе наведене листове непокретности, Комисија је утврдила да су и понуђени стан, а и понуђена гаража веће корисне површине за више од 15% од стана, односно гараже који су у јавној својини Града Новог Сада.

Такође, Комисија констатује да се стан који Град Нови Сад отуђује из јавне својине налази у подруму стамбене зграде за колективно становање као и да је у лошем стању, те да се из истог разлога и не користи, док се стан који је инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности налази у приземљу стамбеног објекта, те се испод њега налази подрумска етажа, исти је коришћен, комплетно реновиран, у функционалном стању и спреман за кориштење.

Комисија констатује да је гаража која се отуђује из јавне својине Града Новог Сада изграђена без одобрења за градњу, у заједничкој државини власника посебних делова, која у природи представља објекат у лошем грађевинском стању због чега није у употреби и функцији власника посебних делова, док се гаража коју инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене налази у подземној гаражи у згради новије градње, у дворишном делу парцеле на којој се налази стамбено-пословна зграда и може се користити. Комисија због наведеног сматра да је оправдано да се понуда инвеститора прихвати у овом делу, будући да се за гаражу у заједничкој државини власника посебних делова која је у лошем стању, добија у својину са уделом 1/1 гаража којом Град може одмах располагати и остварити приход.

Имајући у виду наведено, Комисија констатује да су понуђени стан и гаража по својој површини, структури, положају и стању у коме се налазе, као и зони у којој се налазе одговарајући да се прибаве у јавну својину Града Новог Сада на име размене непокретности, за стан, односно гаражу које Град Нови Сад отуђује из јавне својине Града Новог Сада.

Увидом у Извод из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити, Комисија је утврдила да је пословни простор Л4, који ће бити изграђен у приземљу будућег стамбено пословног објекта, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, веће корисне површине за више од 15% корисне површине пословних простора и помоћног објекта које Град Нови Сад отуђује из јавне својине на име размене непокретности, те да је обзиром на површину, положај, структуру, исти одговарајући да се Граду Новом Саду да у својину на име размене непокретности.

3. Разматрање Понуде инвеститора од 8. августа 2023. године

Увидом у наведену Понуду Комисија констатује да истом инвеститор прецизира податке о пословном простору који Граду Новом Саду нуди да име размене непокретности, те се наводи да ће предметни пословни простор бити у будућем објекту који ће бити саграђен на локацији Стражиловска број 29 и улица Радничка број 21, у приземљу, у површини од 37 м², локал 4. Такође је наведено да се предметни послови простор нуди у размену Граду Новом Саду за пословни простор и помоћни објекат који Град Нови Сад отуђује из јавне својине на име размене непокретности.

Комисија констатује да се на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II налази пословни простор број 1, корисне површине 18м², пословни простор број 2, корисне површине 39м², на којима је уписана јавна својина Град Нови Сад у делу $\frac{1}{2}$; као и помоћна зграда, корисне површине 5м², на којој је уписана јавна својина Град Нови Сад у делу $\frac{1}{2}$. Комисија је на предходној седници констатовала да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду на име размене понуди пословни простор чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину пословних простора које се отуђују из јавне својине Града, а на којима је Град Нови Сад власник у по $\frac{1}{2}$, а што најмање износи 33м² корисне површине. Комисија је на предходној седници констатовала да инвеститор на име размене предметне помоћне зграде (Град Нови Сад власник 3м²) понуди најмање 15% већу површину што износи 3,45м² корисне површине, а коју површину може придодати површини стана, пословног простора или гараже, имјаући у виду површину и намену помоћне зграде.

Увидом у Извод из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити, Комисија је утврдила да је пословни простор Л4, корисне површине 37,02 м², те је сагласна да је исти пословни простор одговарајући да обухвати и помоћни објекат који Град Нови Сад отуђује из јавне својине на име размене непокретности.

Увидом у понуду инвеститора од 8. августа 2023. године, Комисија је утврдила да инвеститор доставља понуду да плати тржишну вредност преипадајућег грађевинског земљишта уз објекат, са тим да се та цена приликом обрачуна умањи за вредност вишка квадрата стана (6м²) који је понуђен Граду Новом Саду на име размене непокретности.

Комисија констатује да је инвеститор у обавези да за стан уписан у Лист непокретности бр. 8496 К.О. Нови Сад II, и то стан број 6, корисне површине 19м², у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, саграђена на парцели бр. 777 КО Нови Сад II, на ком је уписана јавна својина Град Нови Сад у делу 1/1, која се налази у улици Стражиловска број 29 у Новом Саду, понуди стан чија је површина најмање за 15% већа у односу на површину стана које се отуђују из јавне својине Града, а на коме је Град Нови Сад власник у целости, а што најмање износи 22м² корисне површине.

Увидом у Лист непокретности 8827 КО Нови Сад II, Комисија је утврдила да је, између осталог, у исти уписан стан који инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретностит на парцели број 1298 КО Нови Сад II, и то:

- гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², која се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на којој је као носилац права приватне својине уписана Модена Градња НС -021 Нови Сад, са уделом од 1/1.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21- др. одлука и 27/22, 32/22 и 61/22) прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Град већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица.

Такође, наведеним чланом Одлуке прописано је да, у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди: непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или - да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат. Наведеним чланом прописано је и да се тржишна вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат процењује се у складу са прописима којима се регулише јавна својина, као и да у понуди за размену непокретности, инвеститор објекта се изјашњава и о понуди за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат у јавној својини Града.

Имајући у виду наведено, Комисија је сагласна да се цена приликом обрачуна умањи за вредност вишка квадрата стана (6м²) који је понуђен Граду Новом Саду на име размене непокретности.

Обзиром на све горе наведено, Комисија констатује да је потребно да Градска управа за имовину и имовинско правне послове обавести инвеститора следеће:

- да су непокретности које инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене и то: стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², која се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности 8827 КО Нови Сад II, гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у

сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, уписана у Лист непокретности 10606 КО Нови Сад I, као и пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м2, према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, одговарајуће да се дају Граду Новом Саду у јавну својину на име размене непокретности.

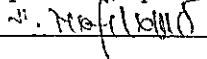
- да је потребно да се прибави тржишна вредност градског грађевинског земљишта изражену по м2 за катастарске парцеле број 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, процењену од стране лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметних парцела, степен њихове изграђености и др.

- да ће Градска управа за имовину и имовинско – правне послове да од Министарство финансија – Пореска управа прибави тржишну вредност стана, гарсоњере, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м2, која се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности 8827 КО Нови Сад II, изражену по м2, и

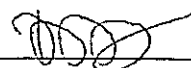
- да ће Градска управа за имовину и имовинско – правне послове да од Министарство финансија – Пореска управа прибави тржишну вредност будуће непокретности, односно пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м2, према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, а како би се инвеститор изјаснио о непокретности на којој ће да обезбеди засипање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју јединица локалне самоуправе прибавља у разменом,

Председник Комисије закључује седницу у 10.30 часова.

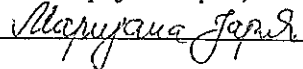
Наташа Теофиловић, председник



Весна Бабић, члан



Маријана Јарић, члан





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/23
Дана: 3. новембра 2023. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са III седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане 3. новембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Записника о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2098/2023-0010 од 25. септембра 2023. године

Наведеним Записником процењена је тржишна вредност стана, површине 28 м², у приземљу, у Новом Саду, улица Пушкинова број 15, а који је инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности, и то у износу од 268.146,92 динара/м², што за стан у површини од 28 м² износи 7.508.113,76 динара. Комисија констатује да средњи курс евра Народне банке Србије да дан израде предметног записника износи 1 еуро = 117,2071 динара. Имајући у виду наведени средњи курс евра, тржишна вредност стана износи 2.287,80 еура/м², односно укупна вредност стана износи 64.058,4 еура.

Констатује се да је Комисија на предходној седници, у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), била сагласна да се цена припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат умањи за вредност вишка квадрата предметног стана (6м²), Комисија констатује да 6м² предметног стана износи 13.726,8 еура.

2. Разматрање Процене тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад

Увидом у наведену Процену Комисија је утврдила да процењена тржишна вредност:

- парцеле број 776 К.О. Нови Сад II изражена по м2 површине предметне парцеле на дан процене износи 253.568,00 дин/м2, што укупно за површину од 294м2 износи 74.548.992,00 динара,

- парцеле број 777 К.О. Нови Сад II изражена по м2 површине предметне парцеле на дан процене износи 253.568,00 дин/м2, што укупно за површину од 298м2 износи 75.563.264 динара.

Такође, увидом у наведену Процену, Комисија је утврдила да вредност предметних парцела износи 2.164,00 еур/м2, а што по средњем курсу Народне банке Србије (1еуро = 117,1756 дин) износи 253.568,00 дин/м2.

Комисија констатује да је на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II земљиште уз зграду и други објекат у површини од 156м2, да је према Налазу и мишљењу судског вештака Биљане

на истом 34/294 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 10,47 м2, а чија тржишна вредност, у складу са горе наведеном Проценом, износи 22.657,08 еура.

Комисија констатује да је на катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II земљиште уз зграду и други објекат у површини од 100 м2, да је према Налазу и мишљењу судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године удео Града Новог Сада на истом 34/294 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 12,61 м2, а чија тржишна вредност, у складу са горе наведеном Проценом, износи 27.288,04 еура.

Имајући у виду наведено укупна тржишна вредност удела Града Новог Сада на обе катастарске парцеле на земљишту уз зграду и други објекат износи 49.945,12 еура.Обзиром да је Комисија сагласна да се тржишна вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат умањи за тржишну вредност 6 м2 стана који инвеститор даје Граду Новом Саду на име размене непокретности, а која површина је преко 15% површине коју је инвеститор дужан да да Граду Новом Саду за стан који се отуђује из јавне својине Града Новог Сада, Комисија констатује да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду доплати износ од 36.218,32 еура на име удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат.

3. Разматрање Обавештења Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02097/2023-0010 од 24. октобра 2023. године и Извештаја о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м2 у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, веštaчења и инжинеринг B&B Real Estate Novi

Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ

Увидом у Обавештење Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02097/2023-0010 од 24. октобра 2023. године Комисија је утврдила да Одељење за контролу издвојених активности великих локација, не врши процену тржишне вредности будућих непокретности.

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м² у приземљу у стамбеном пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, Комисија је утврдила да тржишна вредност будућег пословног простора који Град Нови Сад прибавља у јавну својину у поступку размене непокретности, износи 131.500 еура, што по средњем курсу Народне банке Србије (1 еуро = 117,1908 РСД) износи 15.410.590,20 РСД.

4. Разматрање Понуде инвеститора од 27. октобра 2023. године

У Понуду инвеститор је навео да да у циљу даљег вођења поступка у предмету размене непокретности доставља податке о непокретностима на којима би инвеститор изградње објекта омогућио заснивање хипотеке, као средства обезбеђења у овом поступку, и то на непокретностима уписаним у лист непокретности број 5155 КО Нови Сад II:

- Породична стамбена зграда, број објекта 1, у Новом Саду, улица Далматинска, кућни број 34, површине 175 м², корисна површина није евидентирана, објекат преузет из земљишне књиге, изграђеној на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, укупне површине 478 м², од чега је део у површини од 175 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објекат, све у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости.

Увидом у Лист непокретности број 5155 КО Нови Сад II утврђено је да је у исти на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Далматинска број 34, уписано следеће:

- градско грађевинско земљиште укупне површине 478 м² (од чега је део у површини од 175 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објекат) у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости,
- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 175 м² у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости,
- гаража број 2 површине у габариту 19 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, у државини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости,
- помоћна зграда број 3 површине у габариту 16 м² у државини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости.

Имајући у виду наведено, Комисија сматра да је потребно да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обрати Министарству финансија, Пореској управи ради прибављања тржишне вредности:

- градског грађевинског земљишта укупне површине 478 м2 (од чега је део у површини од 175 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 16 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м2 земљиште уз зграду и други објекат), и

- породичне стамбене зграде број 1, површине у габариту 175 м2, све у Новом Саду, Улица Далматинска број 34, саграђено на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, уписано у Лист непокретности број 5155 КО Нови Сад II.

Председник Комисије закључује седницу у 10.30 часова.

Наташа Теофиловић, председник

Весна Бабић, члан

Маријана Јарић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-45/23
Дана: 20. новембра 2023. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са IV седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане 20. новембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Наташа Теофиловић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Записника о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02690/2023-0010 од 16. новембра 2023. године

Увидом у горе наведени Записник Министарства финансија, Пореске управе утврђено је да је предмет процене породична стамбена зграда површине у габариту 175 м², градско грађевинско земљиште укупне површине 478 м², све у Новом Саду, улица Далматинска број 34, саграђена на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, Лист непокретности број 5155 Нови Сад II, као и да је утврђена тржишна вредност предметне породичне стамбене зграде у износу од 45.453.510,87 динара.

Увидом у податке Народне банке Србије, утврђено је да је на дан 16. новембра 2023. године средњи курс еура износио 1 еуро = 117,1843 динара, те да обзиром на наведено, тржишна вредност предметне породичне стамбене зграде износи 387.880,55 еура.

Комисија констатује да је на предходној седницу увидом у Извештај о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м² у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и

Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, утврдила да тржишна вредност будућег пословног простора који Град Нови Сад прибавља у јавну својину у поступку размене непокретности, износи 131.500 еура, што по средњем курсу Народне банке Србије (1 еуро = 117,1908 РСД) износи 15.410.590,20 РСД.

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. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), 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. 16/18 и 78/23), чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-45/2023-II од 28. априла 2023. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању и 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 „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, број 020-45/2023-II од 22. маја 2023. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, на седници одржаној дана 20. новембра 2023. године, сачинила је:

**ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „MODENA
GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD**

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- стана број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

за:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаражу, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретности из става 1. алинеја трећа и четврта овог предлога у „виђењом стању“, најкасније у року од 15 дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

Да инвеститор закључно са месецом у коме се непокретности из става 1. ове тачке предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретности из става 1. ове тачке (уtroшену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметним непокретностима, те да Граду Новом Саду приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

3. Да инвеститор будући новоизграђени стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маг.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маг.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м² у приземљу у стамбено пословном објекту (По+П+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, вештачења и инжињеринг В&В Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

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

6. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

7. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом 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 „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке Републичког геодетског завода, утврђено је да су на парцели број 777 КО Нови Сад II уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат, улица Стражиловска, у својини власника посебних делова сразмерно површини посебног дела,

- стамбена зграда за колективно становање број 1, површине у габариту 142 м², улица Стражиловска број 29, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 75 м², у приземљу; стан број 2, корисне површине 73 м², на првом спрату; стан број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату; стан број 4, корисне површине 73 м², на другом спрату; стан број 5, корисне површине 22 м², на другом спрату, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, улица Стражиловска број 29, у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD, у уделу 1/1, и

- стан број 6, корисне површине 19 м², у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, улица Стражиловска 29, у јавној својини Града Новог Сада, у уделу 1/1.

Утврђено је и да су на парцели број 776 КО Нови Сад II уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, улица Радничка, у својини власника посебних делова сразмерно површини посебног дела

- стамбена зграда за колективно становање број 1, површине у габариту 153 м², улица Радничка број 21, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 57 м², на мансарди; стан број 2, корисне површине 51 м², на првом спрату; стан број 3, корисне површине 64 м², приземље; стан број 4, корисне површине 50 м², на првом спрату; стан број 5, корисне површине 51 м², на мансарди, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, улица Радничка број 21, у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD, у уделу 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м² и пословни простор за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број

1, улица Радничка број 21 и оба у приватној својини MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD у уделу $\frac{1}{2}$ и јавној својини Града Новог Сада у уделу $\frac{1}{2}$,

- помоћна зграда, број објекта 2, површине у габариту 6 m^2 , улица Радничка, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- гаража, број објекта 3, површине у габариту 26 m^2 , објекат изграђен без одобрења за градњу, улица Радничка, у заједничкој државини власника посебних делова зграде.

2. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности некретнина број: 2232-464-08-00513/2023-0010 од 07. јуна 2023. године утврђено је да је тржишна вредност непокретности и то:

- градског грађевинског земљишта, укупне површине 298 m^2 , у Новом Саду, у улици Стражиловска број 29, на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, износи $240.654,24$ динара/ m^2 , а укупно износи $71.714.963,52$ динара, и

- градског грађевинског земљишта, укупне површине 294 m^2 , у Новом Саду, у улици Радничка број 21, на катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи $240.654,24$ динара/ m^2 , а укупна тржишна вредност износи $70.752.346,56$ динара.

Увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године за парцелу број 776 К.О. Нови Сад II, улица Радничка 21 утврђено је да на помоћној згради, број објекта 2 и гаражи, број објекта 3 удео MODENA GRADNJE NS-021 DOO NOVI SAD износи $\frac{1}{2}$ и Града Новог Сада $\frac{1}{2}$ те да површина сувласничког дела на парцели број 776 КО Нови Сад II укупне површине 294 m^2 износи: MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD-260/294, Град Нови Сад-34/294.

Увидом у Налаз и мишљење судског вештака Биљане Гајдобрански инж. грађ-мастер од дана 8. фебруара 2023. године за парцелу број 777 К.О. Нови Сад II, улица Стражиловска број 29 утврђено је да површина сувласничког дела на парцели број 777 КО Нови Сад II укупне површине 298 m^2 износи: MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD-278/298, Град Нови Сад-20/298.

Имајући у виду наведено, на катастарској парцели 777 КО Нови Сад II, земљиште уз зграду и други објекат је у површини од 156 m^2 , удео Града Новог Сада на истом 20/298 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи $10,47 \text{ m}^2$. На катастарској парцели 776 КО Нови Сад II, земљиште уз зграду и други објекат је у површини од 109 m^2 , удео Града Новог Сада на истом 34/294 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи $12,61 \text{ m}^2$. Имајући у виду наведено, земљиште уз зграду и други објекат укупно за обе предметне катастарске парцеле износи $23,08 \text{ m}^2$.

Увидом у Процену тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад утврђено је да процењена тржишна вредност:

- парцеле број 776 К.О. Нови Сад II изражена по m^2 површине предметне парцеле на дан процене износи $253.568,00$ дин/ m^2 , што укупно за површину од 294 m^2 износи $74.548.992,00$ динара,

- парцеле број 777 К.О. Нови Сад II изражена по м2 површине предметне парцеле на дан процене износи 253.568,00 дин/м2, што укупно за површину од 298м2 износи 75.563.264 динара.

Такође, увидом у наведену Процену, утврђено је да вредност предметних парцела износи 2.164,00 еур/м2, а што по средњем курсу Народне банке Србије (1еуро = 117,1756 дин) износи 253.568,00 дин/м2.

Увидом у Записник о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2098/2023-0010 од 25. септембра 2023. године утврђена је тржишна вредност стана, површине 28 м2, у приземљу, у Новом Саду, улица Пушкинова број 15, а који је инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности, и то у износу од 268.146,92 динара/м2, што за стан у површини од 28 м2 износи 7.508.113,76 динара. Комисија констатује да средњи курс евра Народне банке Србије да дан израде предметног записника износи 1 еуро = 117,2071 динара. Имајући у виду наведени средњи курс евра, тржишна вредност стана износи 2.287,80 еура/м2, односно укупна вредност стана износи 64.058,4 еура. Такође, утврђено је да тржишна вредност 6 м2 предметног стана износи 13.726,8 еура.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, умањену за 6 м2 стана који нуди у размену непокретности обзиром да понуђени стан је површине 28м2, а да је понуђена најмања корисна површина стана износи 22м2, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности, затим Процену тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад, утврђено је да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду на име земљишту уз зграду и други објекат износ од 36.218,32 еура.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцеле број 777 и 776 К.О. Нови Сад II, у Новом Саду, угао улица Стражиловска број 29 и Радничка број 21, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број: V-353-991/22 од 30. децембра 2022. године, утврђено је да је намена земљишта изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7)(раван кров), По+П и По-гаража.

Увидом у Информацију у локацији – супраструктура број 150 012/22 од 25. новембра 2022. године коју је издао ЈП“Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да се планира формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем катастарских парцела број 777 и 776 К.О. Нови Сад II и изградња једног вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+6+(пов.7)(раван кров) на углу улице Радничке и Стражиловске.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију, број 446-06-021-000838/2023-01 од 30. марта 2023. године Комисија је утврдила да катастарске парцеле 777 и 776 обе КО Нови Сад II, као и предметне непокретности на истим парцелама нису предмет захтева за враћање одузете имовине, односно обештећење у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећења, Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста који немају живих законских наследника и Законом о враћању имовине црквама и верским заједницама.

6. Увидом и Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/22-490 од 8. марта 2023. године утврђено је да се непокретности у Новом Саду, улица Стражиловска број улаза 29 и Радничка број улаза 21 налазе у првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

7. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаражу, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II.

8. Да су понуђене непокретности, по површини веће за више од 15% од непокретности које Град Нови Сад даје у размену непосредном погодбом, а што је у складу са условима из члана 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. 16/18 и 78/23).

9. Увидом и Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/23-2435 од 21. августа 2023. године утврђено је да се непокретности у Новом Саду, улица Пушкинова број улаза 15 и Житни трг број 11 налазе у првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

10. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Проценом тржишне вредности грађевинског земљишта, парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II од 12. октобра 2023. године која је израђена од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, члан Удружења судских вештака „Војводине“ Нови Сад, умањену за тржишну вредност 6м² понуђеног стана,

11. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на градском грађевинском земљишту укупне површине 478 м² (од чега је део у површини од 175 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објекат) и

породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 175 м², све у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости, у Новом Саду, улица Далматинска број 34, саграђено на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, а све према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м² у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

12. Да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад из разлога што су предметне непокретности које Град Нови Сад отуђује из јавне својине старије градње и лошијег изгледа, а да Град између осталог, стиче у јавну својину непокретности са уделом 1/1.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог стана, гараже и пословног простора створиће се савременији и модернији услови за пословање, као и бољи грађевински квалитет предметних понуђених непокретности, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

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. 16/18 и 78/23), 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 односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

Члан 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра и прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

Чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова

непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

НАЦРТ

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом 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. 16/18 и 78/23), чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-45/2023-II од 28. априла 2023. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању и именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститоом „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD број 020-45/2023-II од 22. маја 2023. године, и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD од 20. новембра 2023. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2023. године доноси

РЕШЕЊЕ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO
NOVI SAD

I.

Отуђују се непокретности из јавне својине Града Новог Сада, и то:

- стан број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и
- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II у Новом Саду, улица Радничка број 21.

II.

Прибављају се непокретности у јавну својину Града Новог Сада и то:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,
- гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и
- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32

еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретности из тачке II. алинеја прва и друга овог решења у „виђењом стању“, најкасније у року од 15 дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

Да инвеститор закључно са месецом у коме се непокретности из тачке II. алинеја прва и друга овог решења предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за предметне непокретности (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметним непокретностима, те да Граду Новом Саду приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

3. Да инвеститор будући новоизграђени стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studio, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор пословни простор из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и

инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м2, према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м2 у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжинјеринг В&В Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

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

7. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

8. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

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

II.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD, Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 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. 16/18 и 78/23), члана 4., 46 и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

1. **ГРАД НОВИ САД**, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора **ГРАД НОВИ САД**), са једне стране и
2. **„MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD**, Улица Стражиловска број 19, Нови Сад, матични број 20301350, ПИБ 105042668 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац права јавне својине на непокретностима и то на:

- стану број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м², и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

2. Да је инвеститор власник:

- стана број 1, корисне површине 75 м², у приземљу; стана број 2, корисне површине 73 м², на првом спрату; стана број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату; стана број 4, корисне површине 73 м², на другом спрату; стана број 5, корисне површине 22 м², на другом спрату, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, све у приватној својини инвеститора у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- стана број 1, корисне површине 57 м², на мансарди; стан број 2, корисне површине 51 м², на првом спрату; стана број 3, корисне површине 64 м², приземље; стана број 4, корисне површине 50 м², на првом спрату; стана број 5, корисне површине 51 м², на мансарди, све у стамбеној згради за колективно становање број 1, све у приватној својини инвеститора у целости, $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

3. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник.

4. Да је инвеститор власник у целости:

- стана, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II, и

- гараже, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I.

Да ће инвеститор изградити стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, у којем се налази пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и

Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх.

5. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ године, донела Решење, број: _____ од _____ године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- стан, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаража, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- стан број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- ½ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и ½ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на:

- стану број 6, евиденциони број 6, корисне површине 19 м², који се налази у подруму стамбене зграде за колективно становање број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 142 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 298 м², од чега је 156 м² земљиште уз зграду и други објекта, све саграђено на катастарској парцели број 777 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска 29, и

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 5, корисне површине 18 м² и $\frac{1}{2}$ идеалног дела пословног простора за који није утврђена делатност број 2- подрум и галерија, евиденцијски број 6, корисне површине 39 м², оба у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 1, са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 1, укупне површине у габариту 153 м², са припадајућим заједничким уделом на помоћној згради број 2, површине у габариту 6 м², са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинскоом земљишту, укупне површине 294 м², од чега је 109 м² земљиште уз зграду и други објекат, као и припадајућим заједничким уделом у државини на гаражи, број објекта 3, површине у габариту 26 м², објекат изграђен без одобрења за градњу, све саграђено на катастарској парцели број 776 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Радничка број 21.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то:

- стану, гарсоњера, број посебног дела број 2, евиденцијски број 2, корисне површине 28м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Пушкинова број 15, на парцели број 1298 КО Нови Сад II,

- гаражи, број посебног дела 8, евиденцијски број 61, корисне површине 17 м², која се налази у сутерену стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Житни Трг број 11, на парцели број 7017 КО Нови Сад I, и

- пословном простору, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м², према Изводу из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studia, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, уз доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарским парцелама бр. 776 и 777, обе у КО Нови Сад II најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени,

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „MODENA GRADNJA NS-021“ DOO NOVI SAD број: _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Уговорне стране сагласно констатују да, уколико инвеститор не изврши доплату разлике тржишне вредности на име припадајућег земљишта уз објекат у износу од 36.218,32 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року из става 1. овог члана, уговор се раскида.

Члан 3.

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 1, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (clausulu intabulandi).

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 2, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате тржишне вредности на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат из члана 2. овог уговора и извршења обавеза инвеститора из члана 5. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 4.

Обавезује се Град Нови Сад да непокретности из члана 1. став 1. алинеја прва овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Уговорне стране сагласно констатују да је инвеститор у поседу непокретности из члана 1. став 1. алинеја друга овог уговора.

Обавезује се инвеститор да непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва и друга овог Уговора преда Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Града Новог Сада, у „виђењом стању“, најкасније у року од 15 (петнаест) од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Члан 5.

Инвеститор се обавезује да, закључно са месецом у коме се непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва и друга овог уговора предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва и друга овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметним непокретностима, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 6.

Инвеститор је власник на непокретностима описаним у 1. став 2. алинеја прва и друга овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описане непокретности, нису оптерећене никаквим неукњиженим теретима, да нису под забраном располагања, као и то да трећа лица према истим немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

Инвеститор је по закључењу овог Уговора у обавези пуне заштите Града Новог Сада од евикције искључиво о свом трошку.

Члан 7.

Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословног простора који инвеститор преда Граду Новом Саду буде већа од површине пословног простора из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословни простор мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора, сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 12. овог уговора.

Члан 8.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен у складу са чланом 10. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

Члан 9.

Обавезује се инвеститор да о свом трошку прибави дозволу за рушење постојећих објеката, грађевинску дозволу, пријаву радова и другу документацију неопходну за изградњу, да заврши радове на изградњи новог објекта и прибави употребну дозволу за новоизграђени објекат.

Члан 10.

Обавезује се инвеститор да пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и

инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Члан 11.

Инвеститор је дужан да омогући Градској управи за имовину и имовинско – правне послове да у име и за рачун Града Новог Сада изврши сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

Овлашћено лице Града Новог Сада, Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, све примедбе писмено ће доставити инвеститору који је дужан да о свом трошку утврђене недостатке отклони.

Члан 12.

Утврђује се уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 13, став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословног простора из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор у складу са чланом 8. став 2. овог уговора.

Члан 13.

Уговорне стране сагласно констатују да надлежно Министарство финансија - Пореска управа није у могућности да да процену будуће новоизграђене непокретности коју Град Нови Сад прибавља разменом, која се захтева сагласно члану 4. став 1. алинеја 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. 16/18 и 78/23) због чега се тржишна цена м2 будуће новоизграђене непокретности узима процена тржишне вредности која је утврђена Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора – локала, пројектоване ознаке L4, пројектоване површине 37,02 м2 у приземљу у стамбено пословном објекту (По+Пр+6+7(пов)) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 776 и 777 К.О. Нови Сад II, угао Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду од 27. октобра 2023. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност будућег пословног простору, L4, корисне површине 37,02 м2 у приземљу стамбено пословног објекта, у Новом Саду, угао улице Стражиловске и Радничке улице на катастарским парцелама 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, износи 131.500,00 еура.

Члан 14.

Уговорне стране сагласно констатују да ће Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на на градском грађевинском земљишту укупне површине 478 м2 (од чега је део у површини од 175 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 19 м2 земљиште под зградом и другим

објектом, део у површини од 16 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 268 м² земљиште уз зграду и други објекат) и породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 175 м², све у приватној својини MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD у целости, у Новом Саду, улица Далматинска број 34, саграђено на катастарској парцели број 4571/4 КО Нови Сад II, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02690/2023-0010 од 16. новембра 2023. године, из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

У случају да инвеститор не испуни своју обавезу из члана 8. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 15.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора које Град Нови Сад стиче у својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 8. став 2. овог уговора, а најкасније у року од 10 дана од дана уписа посебних делова објекта у јавне књиге о евиденцији непокретности, како би Град Нови Сад, путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове извршио упис јавне својине Града Новог Сада.

Уговорне стране су сагласне да право јавне својине које Град Нови Сад стиче на основу овог уговора, Град Нови Сад може уписати у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима без сагласности и присуства друге уговорне стране.

Члан 16.

Уговорне стране су сагласне да ће се коначна квадратура и ознака пословног простора из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада у складу са чланом 15. овог уговора.

Члан 17.

Инвеститор се обавезује да о свакој промени која се тиче предметне локације и градње предметног објекта или било којих других чињеница које могу бити од значаја за реализацију овог уговора, одмах обавести Град Нови Сад, а најкасније у року од три дана од дана наступања такве чињенице, односно промене.

Инвеститор се обавезује да, након закључења овог Уговора, новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. алинеја трећа овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметну непокретност.

Члан 18.

Трошкови овере овог уговора, као и сваког будућег Анекса овог уговора, трошкови укњижбе, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезују се инвеститор да у законом прописаном року поднесе одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 19.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број _____ од _____ године, у складу са чланом 37. став 1. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Члан 20.

Извод из Идејног решења за стамбено пословни објекат По+П+6+7 (пов.) и помоћни објекат По+П, угао Стражиловске и Радничке улице, Нови Сад, катастарске парцеле 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, број Е 13/2021 од децембра 2022. године, израђен од стране Modena Art Studio, Нови Сад, потписан од стране одговорног лица пројектанта Јоване Ђорђевић, маст.инж.арх, у ком је исказан будући пословни простор, Л4, у приземљу, корисне површине 37,02 м2 који ће бити изграђен у будућем стамбено пословном објекту По+П+6+7 (пов.) у Новом Саду, угао Стражиловске и Радничке улице, на катастарским парцелама број 776 и 777, обе у КО Нови Сад II, чини саставни део овог уговора.

Члан 21.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 22.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

ЗА ГРАД НОВИ САД

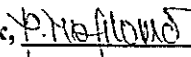
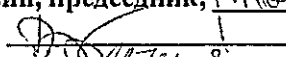
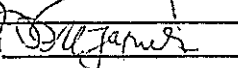
ЗА MODENA GRADNJA NS-021“ DOO
NOVI SAD

Састанак Комисије окончан је у 11,00 часова

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
MODENA GRADNJA NS-021 DOO NOVI SAD**

Број: XXV-020-45/23

Дана: 20. новембра 2023. године
Нови Сад

Наташа Теофиловић, председник, 
Весна Бабић, члан 
Маријана Јарић, члан 

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 24.11.2023. 15.11.23

Резултати претраге

Датум ажурности	23.11.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802166
Катастарска општина	НОВИ САД II

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	777
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	298
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	СТРАЖИЛОВСКА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	000000007481
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 29/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008964904
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА



eUprava

KANCELARIJA
ZA IT I EUPRAVU

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	142
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	СТРАЖИЛОВСКА 29
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	142
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	2
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решења које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000007481
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 29/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	29
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Трособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	75
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	29
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	Трособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	73
Објекат део грађевинска површина [m²]	0



Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНАГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број пулне исправе	
Регистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	29
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	Једнособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	22
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	4
Број улаза	29
Број стана	4
Под број стана	
Број спрата	Други спрат
Број соба	Трособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	73
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Удео 1/1

Датум завршетка трајања закупа

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	5
Број улаза	29
Број стана	5
Под број стана	
Број спрата	Други спрат
Број соба	Једнособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	22
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао пуно исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	6
Број улаза	29
Број стана	6
Под број стана	
Број спрата	Подрум
Број соба	Гарсоњера
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	19

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:11:23 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008964904
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	156
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Биљана Мишковић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ
Време штампе: 24.11.2023. 15:40:05

Резултати претраге

Датум ажурности	23.11.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802166
Катастарска општина	НОВИ САД II

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	776
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	294
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	РАДНИЧКА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели
Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	000000007542
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	РАДНИЧКА 21/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000000003140
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА ВА/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	153
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	РАДНИЧКА 21
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	153
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	1
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2, ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	000000007542
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	РАДНИЧКА 21/
Број путне исправе	
Регистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	З.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Мансарда
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m ²]	57
Објекат део грађевинска површина [m ²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m ²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНАГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m ²]	51
Објекат део грађевинска површина [m ²]	0

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	64
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНАГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	4
Број улаза	
Број стана	4
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	50
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Листе

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНАГРАДЊАНС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Удео 1/1

Датум завршетка трајања закупа
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	5
Број улаза	
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	18
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број пулне исправе	
Регистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000003140
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Број пулне исправе	
Регистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	6
Број улаза	
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	39
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Опис посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР СА ПОДРУМОМ И ГАЛЕРИЈОМ
Предбележба објекта уз изградњу	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број пулне исправе	
Регистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000000003140
Назив	ГРАД НОВИ САД

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАЧИНА 8А/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	7
Број улаза	
Број стана	5
Под број стана	
Број спрата	Мансарда
Број соба	Једнособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	51
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	6
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	РАДНИЧКА РАДНИЧКА 21
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	6
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	5
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2, ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	000000007542
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	РАДНИЧКА 21/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m²]	26
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Потес/Улица	РАДНИЧКА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	26
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	25
Начин коришћења објекта	ГАРАЖА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗАГРАДЉУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. _____
Матични број	0000000007542
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	РАДНИЧКА 21/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.0.
Датум завршетка трајања закупа	

Терет
Терети на објекту

Датум уписа	17.7.2007.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m²]	109
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време | 11/24/2023 3:40:05 PM

Правни основ | У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Предбележба објекта у изградњи

Не

Извештај одигамтао : Билана Минковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00513/2023-0010
Дана: 07.06.2023. године
Нови Сад, Михајла Пупина 14

Валор

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 159
Датум: 13.06.23
П. б.:

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Нови Сад, Народног фронта 53

ПРЕДМЕТ: Достава Записника по вашем захтеву број: XXV-020-45/23 од 02. 03. 2023.

У вези вашег захтева достављеног дана 08.03.2023. године достављамо вам записник о процени тржишне вредности некретнина број 2232-464-08-00513/2023-0010 од 07.06.2023. године.

Прилог :
- Као у тексту

Предмет обрадио:
Марко Селаковић

116

21



Начелник Одељења:
Драган Буровић

Јакоб



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00513/2023-0010
Дана: 07.06.2023. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...и 138/22) Комисија ПОРЕСКЕ УПРАВЕ, Сектра за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ НОВИ САД, број: XXV-020-45/23 од 02.03.2023. године, а за процену тржишне вредности непокретности, сачињава:

ЗАПИСНИК о процени тржишне вредности некретнина

Предмет процене је:

- Градско грађевинско земљиште укупне површине 298 м2 у Новом Саду у улици Стражиловска бр. 29, на парцели број 777, која је уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II,
- Стан, број 6, површине 19 м2, у подруму стамбене зграде број 1 у Новом Саду у улици Стражиловска бр. 29, на кпбр. 777, која је уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II,
- Градско грађевинско земљиште укупне површине 294 м2 у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на парцели број 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II,
- Пословни простор за који није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 18 м2, у приземљу стамбене зграде за колективно становање у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II,
- Пословни простор за који није утврђена делатност, број посебног дела 2, површине 39 м2, у приземљу стамбене зграде за колективно становање у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II,
- Помоћна Зграда, број објекта 2, површине 6 м2, у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II,
- Гаража, број објекта 3, површине 26 м2, у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II,

Приликом процене тржишне вредности некретнина, како би иста била што правилније утврђена, комисија се придржавала Упутства о поступку и начину

утврђивања пореза на пренос апсолутних права, донетога од стране директора Пореске управе дана 01. 07. 2019 године.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум доношења решења	436-03-03476-Г/2023 10.05.2023. године	436-03-03467-Г/2023 30.03.2023.године
Предмет промета	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР
Насеље, К.О.	Нови Сад II	Нови Сад II
Улица и бр, КП	Радничка 30	Радничка 30,
Површина, спрат	127 м2 ,приземље	69 м2 ,приземље
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	438968.65	510163.04

ПРОСЕК 474565,84 РСД/м2

Број и датум	436-03-01343/2023 08.04.2023. године	436-03-01128/2023 27.03.2023.године
Предмет промета	СТАН	СТАН
Насеље, К.О.	Нови Сад II	Нови Сад II
Улица и бр, КП	Максима Горког 43	Сође Маринковић 20,
Површина, спрат	39 м2 2. спрат	21 м2 ,
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	391126,67	345414,33

ПРОСЕК 368270,50 РСД/м2

Број и датум доношења решења	436-03-12691-1/2022 22.08.2022. године	436-03-16057/2022 03.11.2022.године
Предмет промета	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Насеље, К.О.	Нови Сад II	Нови Сад II
Улица и бр, КП	Таковска 16 КПБР.10331	Илије Бирчанина 52, КПБР. 5271
Површина, спрат	15,50 м2 ,у 1/2 дела	12 м2 ,
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	108242,65	92035,20

ПРОСЕК 100138,92 РСД/м2

Број и датум доношења решења	436-03-00775/2023 23.03.2023. године	436-03-02262-Г/2023 28.03.2023.године
Предмет промета	ГАРАЖА	ГАРАЖА
Насеље, К.О.	Нови Сад II	Нови Сад II
Улица и бр, КП	Данила Киша 32,	Данила Киша 14,
Површина, спрат	14 м2 ,	17 м2 , у сутерену
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	167675,14	186349,08

ПРОСЕК 177012,11 РСД/м2

Број и датум доношења решења	436-03-00560-Г/2023 24.01.2023. године	436-03-02632/2021 20.02.2023.године
Предмет промета	ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ	ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ
Насеље, К.О.	Нови Сад I	Нови Сад II
Улица и бр, КП	КПБР.10106	КПБР. 7953
Површина, спрат	3128 м2 ,	2614 м2 ,
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	251775,20	229533,28

ПРОСЕК 240654,24 РСД/м2

- Тржишна вредност градског грађевинског земљишта укупне површине 298 м2 у Новом Саду у улици Стражиловска бр. 29, на парцели број 777, која је уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, износи 240654,24 динара/м2, а укупно износи 71714963,52 динара

- Тржишна вредност стана, број 6, површине 19 м2, у подруму стамбене зграде број 1 у Новом Саду у улици Стражиловска бр. 29, на кпбр. 777, која је уписана у Лист непокретности број 8496 КО Нови Сад II, износи по умањењу парификата за 50% због тога што се стан налази у подруму износи 184135,25 динара/м2, а укупна тржишна вредност износи 3498569,75

- Тржишна вредност градског грађевинског земљишта укупне површине 294 м2 у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на парцели број 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 240654,24 динара/м2, а укупна тржишна вредност износи 70752346,56 динара

- Тржишна вредност пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 18 м2, у приземљу стамбене зграде за колективно становање у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 474565,84 динара/м2, а укупна

тржишна вредност пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела 2, површине 39 м2, у приземљу стамбене зграде за колективно становање у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 474565,84 динара/м2, а укупна тржишна вредност износи 18508067,76 динара.

- Тржишна вредност пословног простора за који није утврђена делатност, број посебног дела 3, површине 6 м2, у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 100138,92 динара/м2, а укупна тржишна вредност износи 600833,52 динара.

- Тржишна вредност гараже, број објекта 3, површине 26 м2, у Новом Саду у улици Радничка бр. 21, на кпбр. 776, која је уписана у Лист непокретности број 8506 КО Нови Сад II, износи 177012,11 динара/м2, а укупно тржишна вредност износи 4602314,86 динара.

Овај записник је сачињен у три примерка, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева, а остали се задржавају у списима предмета.

Чланови Комисије:

1. Марко Селаковић

2. Милош Шарић

3. Јасмина Пејић

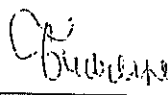
Биљана Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер,
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству,
члан Удружења судских
вештака „Војводина“ Нови Сад
Нови Сад, Словачка 17
Тел: 064-2003-183
е-маил: nemjeljo@yahoo.com

ОМОТ НАЛАЗА ВЕШТАКА

ВАНСУДСКИ ПРЕДМЕТ

Непокретност на адреси: Нови Сад, Радничка број 21, парцела број 776 К.О.
Нови Сад II

На захтев: MODENA GRADNJA NS-021 DOO Novi Sad,
Путем пуномоћника, адвокат Слађане Угљешин из Новог Сада

 
Биљана Гајдобрански, дипл. инж. грађ.-мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству

У Новом Саду,
Дана 08.02.2023. године

НАЛАЗ И МИШЉЕЊЕ

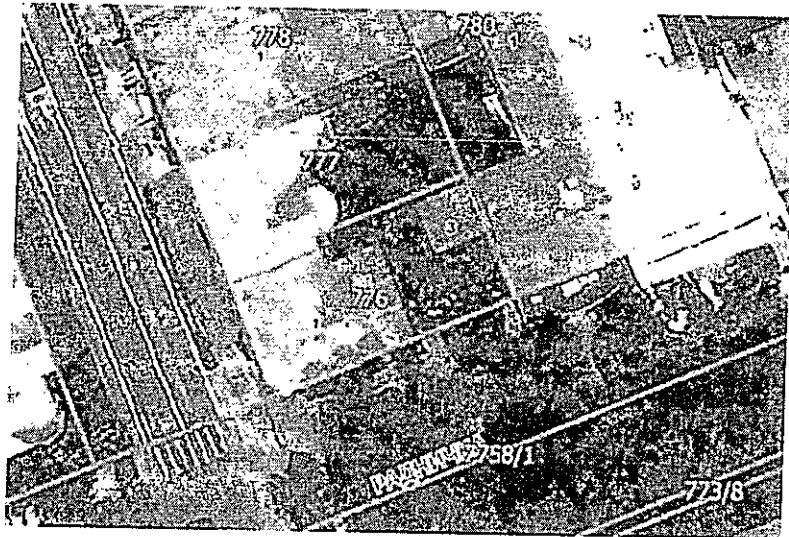
ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА

По захтеву наручиоца, задатак вештачења је утврђивање сувласничких удела на парцели, а у односу на сувласничке делове на стамбеној згради број 1, помоћном објекту број 2 и гаражи број 3 у Новом Саду, Радничка број 21, парцела број 776 К.О. Нови Сад II, у складу са уписом у Листу непокретности број: 8506 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године).

ИЗВЕШТАЈ

У складу са горе наведеним Листом непокретности, као и приказом предметне парцеле на сајту ГеоСрбија, на парцели постоје три објекта:

- објекат број 1 – стамбена зграда за колективно становање, габарита 153м², спратности По+Пр+1+Пк, који се састоји из пет станова и два пословна простора
- објекат број 2 – помоћна зграда, површине габарита 6м², приземни објекат
- објекат број 3 – гаража – објекат изграђен без одобрења за изградњу, површине габарита 26м², приземни објекат



НАЛАЗ

Документација достављена од наручиоца вештачења:

- Лист непокретности број број: 8506 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године).

Правна Секција Вештача

Нови Сад, Споровачка 17

1. Лист непокретности број број: 8506 К.О. Нови Сад II (датум ажураности 30.01.2023. године)

На парцели број 776 К.О. Нови Сад II постоје три објекта:

- објекат број 1 – стамбена зграда за колективно становање, габарита 153м², спратности По+Пр+1+Пк, који се састоји из пет станова и два пословна простора
- објекат број 2 – помоћна зграда, површине габарита 6м², приземни објекат
- објекат број 3 – гаража – објекат изграђен без одобрења за изградњу, површине габарита 26м², приземни објекат

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 1

Зграда број 1 – стамбена зграда за колективно становање

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА		
Редни број	ПОСЕБАН ДЕО	Корисна површина (m ²)
1.	СТАН БРОЈ 1	57
2.	СТАН БРОЈ 2	51
3.	СТАН БРОЈ 3	64
4.	СТАН БРОЈ 4	50
5.	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР БРОЈ 1	18
6.	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР БРОЈ 2	39
7.	СТАН БРОЈ 5	51
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1		330

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ИМАОЦА ПРАВА НА ПОСЕБНОМ ДЕЛУ		
Редни број	ПОСЕБАН ДЕО	ИМАОЦ ПРАВА
1.	СТАН БРОЈ 1	МОДЕНА 1/1
2.	СТАН БРОЈ 2	МОДЕНА 1/1
3.	СТАН БРОЈ 3	МОДЕНА 1/1
4.	СТАН БРОЈ 4	МОДЕНА 1/1
5.	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР БРОЈ 1	МОДЕНА ½ ГРАД ½
6.	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР БРОЈ 2	МОДЕНА ½ ГРАД ½
7.	СТАН БРОЈ 5	МОДЕНА 1/1
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1 МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД		301,5М2
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1 ГРАД НОВИ САД		28,5М2

... ГРАД НОВИ САД

... ПОВРШИНА 17

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 2

Зграда број 2 – ПОМОЋНА ЗГРАДА

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА				
Редни број	Број објекта	Уписани габарит објекта (m ²)	Коеф.	ПРОЦЕЊЕНА Корисна површина (m ²)
1.	ОБЈЕКАТ БРОЈ 2	6	0,85	5
УКУПНА ПРОЦЕЊЕНА КОРИСНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 2				5

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ИМАОЦА ПРАВА НА ОБЈЕКТУ		
Редни број	БРОЈ ОБЈЕКТА	ИМАОЦ ПРАВА
1.	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ БРОЈ 2	МОДЕНА ½ ГРАД ½
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 2 МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД		2,5M2
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 2 ГРАД НОВИ САД		2,5M2

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 3

Зграда број 3 – ГАРАЖА – ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА				
Редни број	Број објекта	Уписани габарит објекта (m ²)	Коеф.	ПРОЦЕЊЕНА Корисна површина (m ²)
1.	ОБЈЕКАТ БРОЈ 3	26	0,8	21
УКУПНА ПРОЦЕЊЕНА КОРИСНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 3				21

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ИМАОЦА ПРАВА НА ОБЈЕКТУ		
Редни број	БРОЈ ОБЈЕКТА	ИМАОЦ ПРАВА
1.	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ БРОЈ 3	МОДЕНА ½ ГРАД ½
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 3 МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД		10,5M2
УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 3 ГРАД НОВИ САД		10,5M2

Градски Биро за

површина 17

2. Сувласнички удели на парцели

У складу са Чланом 104 Закона о планирању и изградњи, ако се на катастарској парцели налази објект, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објект састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, чији су удели на земљишту неопредељени, орган надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцију непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објекта који се налазе на тој парцели.

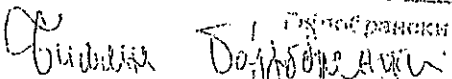
Имаоци права на објектима	Укупна корисна површина (m2)	Површина парцеле (m2)	површина удела (m2)	Власништво на парцели у уделима
МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД	314,5	294	259,7	260/294
ГРАД НОВИ САД	41,5	294	34,3	34/294
	356		294	1

МИШЉЕЊЕ

На основу уписа у Лист непокретности број: број: 8506 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године), вештак даје мишљење на постављени задатак:

- површина сувласничког дела на парцели број 776 К.О. Нови Сад II, укупне површине 294м2, износи:
 - о МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД је сувласник на парцели у површини парцеле од 259,7м2, односно у уделу од 260/294;
 - о ГРАД НОВИ САД је сувласник на парцели у површини парцеле од 34,3м2, односно у уделу од 34/294.

У Новом Саду
08.02.2023.године


Билјана Гајдобрански, дипл.инж.грађ.-мастер
судски вештак и специјалиста-инжењер
енергетске ефикасности у зградарству



Одељак I

* Број листа непокретности: 8506

Извод из базе података катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	30.01.2023 02:55:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	РАДНИЧКА
Број парцеле:	776
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	294
Број листа непокретности:	8506
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	153
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	6
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	26
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	109
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В
Адреса:	ЛИСТ 2, ДЕО
Матични број лица:	НОВИ САД, РАДНИЧКА 21/
Врста права:	0000000007542
Облик својине:	СВОЈИНА
	ПРИВАТНА

* Извод из базе података катастра непокретности.

Удео у
делу

СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА

Посебни права на парцели - Б лист

Назив: ГРАД НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Врста права: СВОЛИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЛИНА
Удео: СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 1
Назив улице: РАДНИЧКА
Кућни број: 21
Кућни подброј:
Површина м²: 153
Начин коришћења: СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина м²: 0
Број подземних етажа: 1
Број приземних етажа: 1
Број надземних етажа: 1
Број поткровних етажа: 1

Имаоци права на објекту

Назив: ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У
ЛИСТ 2. ДЕО
Адреса: НОВИ САД, РАДНИЧКА 21/
Матични број лица: 0000000007542
Врста права: СВОЛИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта: 1
Број улаза: 21
Евид.број: 1
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела објекта: 1
Подброј посебног дела објекта:
Број спрата: Мансарда

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број соба:
Грађевинска пов. м²:
Корисна пов. м²:
Начин утврђивања кор.пов.:

<непознат податак>

0

57

НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Опис: Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив:

"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД

Адреса:

НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/

Матични број лица:

0000020301350

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -

В2 лист

Број објекта:	1
Број улаза:	21
Евид.број:	2
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела објекта:	2
Подброј посебног дела објекта:	
Број спрата:	Први спрат
Број соба:	Двособан стан
Грађевинска пов. м ² :	0
Корисна пов. м ² :	51
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Опис:	

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица:	0000020301350
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Подаци о посебном делу објекта -

В2 лист

Број објекта: 1
 Број улаза: 21
 Евид.број: 3
 Начин коришћења: СТАН
 Број посебног дела објекта: 3
 Подброј посебног дела објекта:
 Број спрата: Приземље
 Број соба: <непознат податак>
 Грађевинска пов. м²: 0
 Корисна пов. м²: 64
 Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
 Опис:

Имаоци права на посебном делу објекта

Назив: "МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
 Адреса: НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
 Матични број лица: 0000020301350
 Врста права: СВОЈИНА
 Облик својине: ПРИВАТНА
 Удео: 1/1

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -

В2 лист

Број објекта: 1
 Број улаза: 21
 Евид.број: 4
 Начин коришћења: СТАН
 Број посебног дела објекта: 4
 Подброј посебног дела објекта:
 Број спрата: Први спрат
 Број соба: <непознат податак>
 Грађевинска пов. м²: 0
 Корисна пов. м²: 50
 Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
 Опис:

Имаоци права на посебном делу објекта

Назив: "МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
 Адреса: НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
 Матични број лица: 0000020301350

* Извод из базе података катастра непокретности.

Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта:	1
Број улаза:	21
Евид.број:	5
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Број посебног дела објекта:	1
Подброј посебног дела објекта:	
Број спрата:	Приземље
Број соба:	<непознат податак>
Грађевинска пов. м ² :	0
Корисна пов. м ² :	18
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Опис:	

Имаоци права на посебном делу објекта

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица:	0000020301350
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/2

Терети на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта:	1
Број улаза:	21

* Извод из базе података катастра непокретности.

Евид.број:

6

Начин коришћења:

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА
ДЕЛАТНОСТ - ПОСЛОВНИ ПРОСТОР СА ПОДРУМОМ И
ГАЛЕРИЈОМ

Број посебног дела објекта:

2

Подброј посебног дела објекта:

Број спрата:

Приземље

Број соба:

<непознат податак>

Грађевинска пов. м²:

0

Корисна пов. м²:

39

Начин утврђивања кор.пов.:

НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

објекта

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица:	0000020301350
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЛИНА
Удео:	1/2

Терети на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта:	1
Број улаза:	21
Евид.број:	7
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела објекта:	5
Подброј посебног дела објекта:	
Број спрата:	Мансарда
Број соба:	Једно собан стан
Грађевинска пов. м ² :	0
Корисна пов. м ² :	51
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Опис:

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/

* Извод из базе података катастра непокретности.

Матични број лица: 0000020301350

Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 2
Назив улице: РАДНИЧКА
Кућни број:
Кућни подброј:
Површина м²: 6
Начин коришћења: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О
ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина м²: 0
Број приземних етажа: 1

Имаоци права на објекту

Назив: ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У
ЛИСТ 2. ДЕО
Адреса: НОВИ САД, РАДНИЧКА 21/
Матични број лица: 0000000007542
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 3.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 3
Назив улице: РАДНИЧКА
Кућни број:
Кућни подброј:
Површина м²: 26
Начин коришћења: ГАРАЖА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Корисна површина м²: 0
Број приземних етажа: 1

Имаоци права на објекту

* Извод из базе података катастра непокретности.

Назив:

ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У
ЛИСТ 2. ДЕО

Адреса:

НОВИ САД, РАДНИЧКА 21/

Идентификациони број лица:

0000000007542

Врста права:

ДРЖАЛАЦ

Облик саопштења:

ПРИВАТНА

Удео:

3.С.

Герет на објекту - Г лист

Датум уписа:

17.07.2007

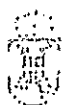
Врста:

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Напомена (герет објекта):

Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-1196-2023, 31.01.2023.г у 10:32, од стране корисника: Зоран Богдан, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 31.01.2023 10:32:20

Датум ажурирања података: 30.01.2023 02:55:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД II

☒ 776/0, Површина м²: 294, Улица / Потес: РАДНИЧКА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 153, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 6, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 3, Површина м²: 26, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 4, Површина м²: 109, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

* Извод из базе података катастра непокретности.

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
21		153	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
		6	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
		26	ГАРАЖА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 7 од 7

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Весна Милков
Нови Сад
Радничка 25/1

УОП - I:197-2023
Страна 1 (један)



Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан
визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског
информационог система Републичког геодетског завода.-----
Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу
од 3.780,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3.
Јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Весна Милков
Нови Сад
Радничка 25/1

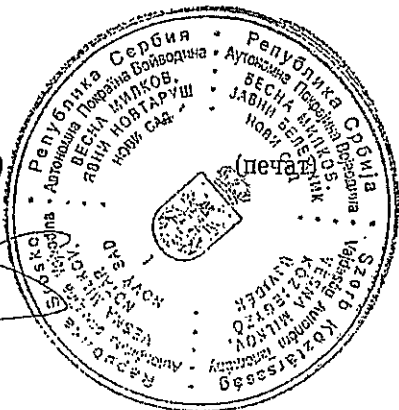
За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Дара Стојановић
број решења: 2372-3-IV-
6/2021
од 17.08.2021 год.

УОП - I:197-2023

Дана 31.01.2023. (тридесет првог јануара две
хиљаде двадесеттреће) године, у 10:34 (десет
часова и тридесет четири минута), у Новом
Саду, оверено у 1 (један) примерак/ка за
потребе странке.

(погпис)

Dara





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-02650/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

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

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Гајдобрански (Недељко) Биљана, мастер, адреса: Словачка 17, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: грађевинарство и процена тржишне вредности некретности

Образложење

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

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

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

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

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

-уверење о држављанству,

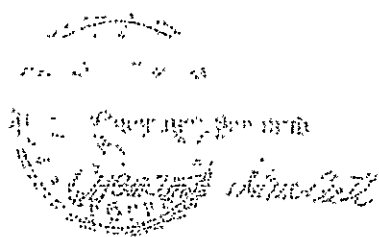
- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци

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

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

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, на једном од рачуна у вези са тим у вези са тим је поднети захтев за именовање за вештака.

Покретање управног спора пред
Управним судом у року од 30 дана
од дана достављања решења



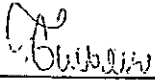
Биљана Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер,
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству,
члан Удружења судских
вештака „Војводина“ Нови Сад
Нови Сад, Словачка 17
Тел: 064-2003-183
е-маил: nemjeljo@yahoo.com

ОМОТ НАЛАЗА ВЕШТАКА

ВАНСУДСКИ ПРЕДМЕТ

Непокретност на адреси: Нови Сад, Стражиловска број 29, парцела број 777
К.О. Нови Сад II

На захтев: MODENA GRADNJA NS-021 DOO Novi Sad,
путем пуномоћника, адвокат Слађане Угљешин из Новог Сада


Биљана Гајдобрански, дипл. инж. грађ.-мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству

У Новом Саду,
дана 08.02.2023.године

НАЛАЗ И МИШЉЕЊЕ

ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА

По захтеву наручиоца, задатак вештачења је утврђивање сувласничких удела на парцели, а у односу на сувласничке делове на стамбеној згради за колективно становање број 1 у Новом Саду, Стражиловска број 29, парцела број 777 К.О. Нови Сад II, у складу са уписом у Листу непокретности број: 8496 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године).

ИЗВЕШТАЈ

У складу са горе наведеним Листом непокретности, као и приказом предметне парцеле на сајту ГеоСрбија, на парцели постоји један објект:

- објект број 1 – стамбена зграда за колективно становање, габарита 142м2, спратности По+Пр+2, који се састоји из шест станова



НАЛАЗ

Документација достављена од наручиоца вештачења:

- Лист непокретности број број: 8496 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године).

Географски београд
Датум: 20.01.2023.
Својеручно: [Потпис]
Нови Сад, Словачка 17

1. Лист непокретности број број: 8496 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године)

На парцели број 777 К.О. Нови Сад II постоји један објект:

- објект број 1 – стамбена зграда за колективно становање, габарита 142м2, спратности По+Пр+2, који се састоји из шест станова.

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА БРОЈ 1

Зграда број 1 – стамбена зграда за колективно становање

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА		
Редни број	ПОСЕБАН ДЕО	Корисна површина (m ²)
1.	СТАН БРОЈ 1	75
2.	СТАН БРОЈ 2	73
3.	СТАН БРОЈ 3	22
4.	СТАН БРОЈ 4	73
5.	СТАН БРОЈ 5	22
6.	СТАН БРОЈ 6	19
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1		284

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА ИМАОЦА ПРАВА НА ПОСЕБНОМ ДЕЛУ		
Редни број	ПОСЕБАН ДЕО	ИМАОЦ ПРАВА
1.	СТАН БРОЈ 1	МОДЕНА 1/1
2.	СТАН БРОЈ 2	МОДЕНА 1/1
3.	СТАН БРОЈ 3	МОДЕНА 1/1
4.	СТАН БРОЈ 4	МОДЕНА 1/1
5.	СТАН БРОЈ 5	МОДЕНА 1/1
6.	СТАН БРОЈ 6	ГРАД 1/1
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1 МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД		265М2
УКУПНА ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БРОЈ 1 ГРАД НОВИ САД		19М2

2. Сувласнички удели на парцели

У складу са Чланом 104 Закона о планирању и изградњи, ако се на катастарској парцели налази објект, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објект састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, чији су удели на земљишту неопредељени, орган надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцију непокретности

Степан Билић

Слободан

Слободан

Слободан

Слободан

Слободан

и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објекта који се налазе на тој парцели.

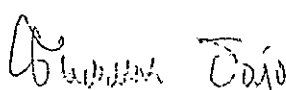
Имаоци права на објектима	Укупна корисна површина (m2)	Површина парцеле (m2)	површина удела (m2)	Власништво на парцели у уделима
МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД	265	298	278,1	278/298
ГРАД НОВИ САД	19	298	19,9	20/298
	284		298	1

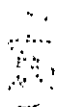
МИШЉЕЊЕ

На основу уписа у Лист непокретности број: број: 8496 К.О. Нови Сад II (датум ажурности 30.01.2023. године), вештак даје мишљење на постављени задатак:

- површина сувласничког дела на парцели број 777 К.О. Нови Сад II, укупне површине 298м², износи:
 - МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД је сувласник на парцели у површини парцеле од 278,1м², односно у уделу од 278/298;
 - ГРАД НОВИ САД је сувласник на парцели у површини парцеле од 19,9м², односно у уделу од 20/298.

У Новом Саду
08.02.2023.године


Билјана Гајдобрански, дипл.инж.грађ.мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству



Одељак I

* Број листа непокретности: 8496

Подаци о непокретности

Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	30.01.2023 02:55:00

Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАЖИЛОВСКА
Број парцеле:	777
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	298
Број листа непокретности:	8496

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	142
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	156
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У ВЛИСТ 2. ДЕО
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 29/
Матични број лица:	0000000007481
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Матични број лица:	0000008964904
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА

Терети на парцели - Г лист

* Извод из базе података катастра непокретности.

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

*** Нема напомена ***

**Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист**

Број објекта:	1
Назив улице:	СТРАЖИЛОВСКА
Кућни број:	29
Кућни подорој:	
Површина м ² :	142
Начин коришћења:	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина м ² :	0
Број подземних етажа:	1
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	2

Имаоци права на објекту

Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В
Адреса:	ЛИСТ 2. ДЕО
Матични број лица:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 29/
Врста права:	0000000007481
Облик својине:	СВОЈИНА
Удео:	ПРИВАТНА
	З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта:	1
Број улаза:	29
Евид.број:	1
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела објекта:	1
Подброј посебног дела објекта:	
Број спрата:	Приземље
Број соба:	Тро собан стан
Грађевинска пов. м ² :	0
Корисна пов. м ² :	75
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Опис:

**Имаоци права на посебном делу
објекта**

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/

* Извод из базе података катастра непокретности.

Матични број лица: 0000020301350
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терет на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта: 1
Број улаза: 29
Евид.број: 2
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела објекта: 2
Подброј посебног дела објекта:
Број спрата: Први спрат
Број соба: Трособан стан
Грађевинска пов. м²: 0
Корисна пов. м²: 73
Начин утврђивања кор.пов.: ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис:

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив: "МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица: 0000020301350
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терет на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта: 1
Број улаза: 29
Евид.број: 3
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела објекта: 3
Подброј посебног дела објекта:
Број спрата: Први спрат
Број соба: Једнособан стан

* Извод из базе података катастра непокретности.

Грађевинска пов. м²: 0
Корисна пов. м²: 22
Начин утврђивања кор.пов.: ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Опис:

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив: "МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица: 0000020301350
Врста права: СВОЛИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

Датум уписа: 11.12.2018
952-02-6-090-58563/2018: ПРОМЕНА НОСИОЦА ПРАВА НА
ПОСЕБНОМ ДЕЛУ ОБЈЕКТА, ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА
Опис напомене: ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МИРОСЛАВ ОБРАДОВИЋ У ИМЕ
МАРИЈЕ ПАНИЋ
Датум уписа: 24.12.2019
952-02-6-090-118900/2019: ПРОМЕНА НОСИОЦА ПРАВА НА
ПОСЕБНОМ ДЕЛУ ОБЈЕКТА, ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА
Опис напомене: ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ТАЊА ШАРЕНАЦ У ИМЕ МОДЕНЕ
ГРАДЊА НС 021 ДОО НОВИ САД

Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист

Број објекта: 1
Број улаза: 29
Евид.број: 4
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела објекта: 4
Подброј посебног дела објекта:
Број спрата: Други спрат
Број соба: Трособан стан
Грађевинска пов. м²: 0
Корисна пов. м²: 73
Начин утврђивања кор.пов.: ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис:

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив: "МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица: 0000020301350
Врста права: СВОЛИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

* Извод из базе података катастра непокретности.

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -

В2 лист

Број објекта:	1
Број улаза:	29
Евид. број:	5
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела објекта:	5
Подброј посебног дела објекта:	
Број спрата:	Други спрат
Број соба:	Једнособан стан
Грађевинска пов. м ² :	0
Корисна пов. м ² :	22
Начин утврђивања кор. пов.:	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис:	

Имаоци права на посебном делу објекта

Назив:	"МОДЕНА ГРАДЊА НС-021" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, СТРАЖИЛОВСКА 19/
Матични број лица:	0000020301350
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о посебном делу објекта -

В2 лист

Број објекта:	1
Број улаза:	29
Евид. број:	6
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела објекта:	6
Подброј посебног дела објекта:	
Број спрата:	Подрум
Број соба:	Гарсоњера
Грађевинска пов. м ² :	0
Корисна пов. м ² :	19
Начин утврђивања кор. пов.:	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис:	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив: ГРАД НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Матични број земаља: 0000008964904
Врста права: СВОЈИНА
Објект својина: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Грети на посебном делу објекта -

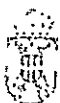
Г лист

*** Нема грета ***

Напомена (грет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-І:195-2023, 31.01.2023.г. у 10:25, од стране корисника: Зоран Богдан, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 31.01.2023 10:25:09

Датум ажурирања података: 30.01.2023 02:55:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД II

☒ 777/0, Површина м²: 298, Улица / Потес: СТРАЖИЛОВСКА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 142, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 156, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Весна Милков
Нови Сад
Радничка 25/1

УОП - I:195-2023

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан
визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског
информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу
од 3.240,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3.
Јавнобележничке тарифе.

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Весна Милков

Нови Сад

Радничка 25/1

За јавног бележника

Јавнобележнички

приправник

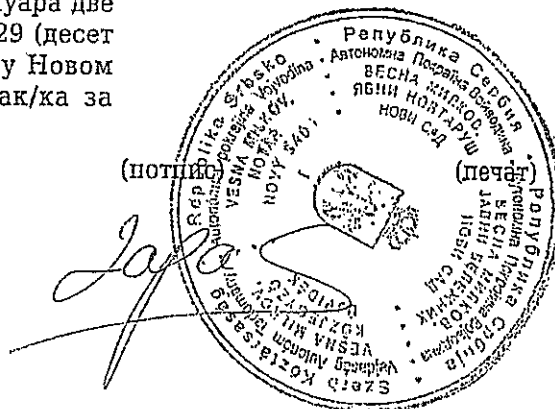
Дара Стојановић

број решења: 2372-3-IV-
6/2021

од 17.08.2021 год.

УОП - I:195-2023

Дана 31.01.2023. (тридесет првог јануара две
хиљаде двадесеттреће) године, у 10:29 (десет
часова и двадесет девет минута), у Новом
Саду, оверено у 1 (један) примерак/ка за
потребе странке.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-02650/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

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

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Гајдобрански (Недељко) Биљана, мастер, адреса: Словачка 17, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: грађевинарство и процена тржишне вредности некретнина

Образложење

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

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

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

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

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

-уверење о држављанству,



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-02650/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Нематрична 22-26

Београд

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

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Гајдобрански (Недељко) Биљана, мастер, адреса: Словачка 17, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: грађевинарство и процена тржишне вредности некретности

Образложење

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

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

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

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

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

-уверење о држављанству,

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

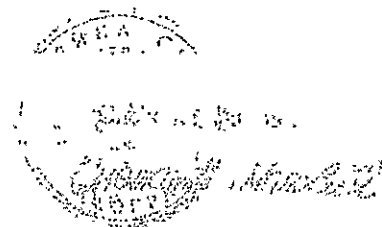
Поред општих услова, описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу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

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

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

на основу члана 13.

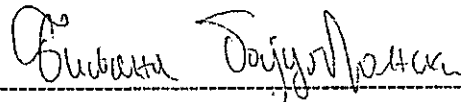
покрећути управни спор пред
Управним судом у року од 30 дана
од дана достављања решења



Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер,
Лиценцирани проценитељ, судски веиштак
и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству,
члан Удружења судских
веиштака „Војводина“ Нови Сад,
Нови Сад, Словачка 17
Тел: 064-2003-183
e-mail: nemjeljo@yahoo.com

MODENA GRADNJA NS-021 DOO Novi Sad,
путем пуномоћника, адвоката Слађане Угљешин из Новог Сада

ПРИЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПАРЦЕЛЕ БРОЈ
776 И ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 777, ОБЕ У К.О. НОВИ САД II



Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер
лиценцирани проценитељ

У Новом Саду
дана 12.10.2023. године

ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ:

У циљу вођења поступка размене непокретности са инвеститором изградње објекта Модерна градња NS-021 доо Нови Сад, а који се води у поступку пред Градском управом за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, број XXV-020-45/23, потребно је проценити тржишну вредност парцеле број 776 и парцеле број 777, обе у К.О. Нови Сад II.

ИЗВЕШТАЈ:

Коришћена документација достављена од стране наручиоца:

1. Главна свеска – 0 – ИДР - идејно решење, број Е-13/2021 од децембра 2022. године, израђено од стране MODENA ART STUDIO из Новог Сада
2. Пројекат архитектуре – 1 – ИДР - идејно решење, број Е-13/2021 од децембра 2022. године, израђено од стране MODENA ART STUDIO из Новог Сада

Парцела број 777 и број 776 К.О.Нови Сад II



Предмет процене је:

- парцела број 777 К.О.Нови Сад II, Улица Стражиловска 29, градско грађевинско земљиште, укупне површине 298м², земљиште под зградом и другим објектима и земљиште уз зграду, која је уписана у Лист непокретности број: 8496 К.О. Нови Сад II, својина приватна власника посебних делова зграде уписани у Влист 2. део сразмерно површини посебног дела и јавна својина Града Новог Сада сразмерно површини посебног дела и
- парцела број 776 К.О.Нови Сад II, Улица Радничка 21, градско грађевинско земљиште, укупне површине 294м², земљиште под зградом и другим објектима и земљиште уз зграду, која је уписана у Лист непокретности број: 8506 К.О. Нови Сад II, својина приватна власника посебних делова зграде уписани у Влист 2. део сразмерно површини посебног дела и јавна својина Града Новог Сада сразмерно површини посебног дела.

Опис непокретности

Предметне парцеле су изграђено грађевинско земљиште. Налазе се на углу Стражиловске и Радничке улице у Новом Саду.

На предметним парцелама су саграђени објекти спратности По+П+2 и По+П+1+Пк, површине габарита 142м² и 153м². Услов за изградњу је рушење ових објекта.

Локалитет је потпуно инфраструктурно опремљен и налази се у екстра стамбеној зони.

1. Тржишна вредност непокретности

Тржишна вредност непокретности је процењени износ за који би непокретност могла да се размени на датум процене вредности између вољног купца и вољног продавца, у трансакцији између независних и неповезаних страна, уз адекватан маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом.

Елементи који утичу на тржишну вредност конкретне непокретности

Процена се базира на тржишним приликама у моменту процене на територији Новог Сада – улица Војвођанска.

Приликом одређивања тржишне вредности парцела, основни елементи поређења су:

- Ширина и ужа локација, која може имати и често има релативно висок утицај на тржишну вредност грађевинског земљишта;
- Степен опремљености, погодност коришћења на локацији у вези са околином, еколошки и други услови које ближе одређују локацију;
- Урбанистички потенцијал, уписани терети и ограничења;
- Саобраћајне везе;
- Стање на тржишту непокретности

Тржишна вредност непокретности одређује однос понуде и тражње у датом тренутку за сличним или истим непокретностима.

Најзначајнији елемент који утиче на понуду и тражњу односно тржишну вредност непокретности је локација непокретности.

Битни елементи тржишне вредности непокретности су између осталог правни статус непокретности (евентуални терети, могућност хипотекарног оптерећења и сл.) урбанистичке могућности непокретности, квалитет и површина изграђеног објекта, саобраћајна повезаност, инфраструктурна опремљеност непокретности и сл.

Тржишну вредност непокретности представља цена коју је могуће постићи у датом тренутку на тржишту. Цена коју је могуће постићи у датом тренутку на тржишту се састоји од опсега који чини доња граница тржишне вредности, реално очекивана тржишна вредност и максимално очекивана тржишна вредност.

Доњу границу тржишне вредности непокретности представља цена коју је са великом извешношћу моћиће постићи на тржишту у кратком временском периоду са већином купаца.

Реално очекивана тржишна вредност непокретности представља цену коју је могуће постићи са извешношћу у разумном року са већином потенцијалних купаца.

Максимално очекивану тржишну вредност непокретности представља цена коју је са ограниченом извешношћу могуће постићи у кратком временском периоду са малим бројем купаца који су из субјективних разлога посебно заинтересовани за предметну непокретност.

Однос понуде и тражње дефинише у ком делу опсега тржишне вредности непокретности ће се кретати постигнута продајна цена. У случају да је понуда већа од тражње временски период за постизање продајне цене ће бити дужи, а продајна цена ће се кретати углавном између доње границе тржишне вредности и реално очекиване тржишне вредности непокретности. У случају да је понуда мања од тражње временски период за постизање продајне цене ће бити краћи, а продајна цена ће се кретати углавном између реално очекиване тржишне вредности и максимално очекиване тржишне вредности непокретности.

Метод утврђивања опсега тржишне вредности предметне непокретности представља поређење са постигнутим ценама сличних или истих непокретности које су продате у скорије време уз уважавање и вредновање свих специфичности које предметна непокретност поседује на дан процене.

Приказ метода за утврђивање тржишне вредности непокретности

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

КОМПАРАТИВНА МЕТОДА

Код компаративног приступа до процене вредности се долази поређењем предметне непокретности са идентичним или сличним непокретностима за које су доступне информације о оствареним трансакцијама или понуђеним трансакцијама. Може бити неопходно да се ускладе информације о ценама оствареним у другим трансакцијама како би се у обзир узеле разлике у условима тих трансакција и основ процене, као и могуће претпоставке које треба направити у току процене која се врши. Могу се јавити разлике у правним, економским или физичким особинама између упоредивих трансакција и непокретности чија се вредност процењује.

ПРИНОСНА МЕТОДА

Приносни приступ омогућава утврђивање вредности непокретности претварањем будућих новчаних токова у јединствену вредност, свођењем на данашњу вредност. У приносном приступу се узима у обзир приход који ће настати коришћењем непокретности током њеног економског века, а вредност се израчунава тако што се приход од издавања непокретности капитализује применом одговарајуће стопе капитализације. То се најчешће чини капитализацијом прихода, где се тзв. „стопа приноса утврђена у односу на све ризике“ примењује на репрезентативни приход на одређени период или дисконтовањем новчаних токова, где се дисконтна стопа примењује на низ будућих новчаних токова чиме се они своде на садашњу вредност.

ТРОШКОВНИ МЕТОД

Трошковни приступ се најчешће примењује за процену непокретности методом трошкова замене. Он се обично користи када нема података о упоредивим трансакцијама сличних непокретности или нема стварног или потенцијалног прихода који би власник непокретности уживао. Трошковни приступ се првенствено користи за процену специјализованих непокретности које се ретко или никада не продају на тржишту, осим кроз продају привредних субјеката или субјеката чији су део. Први корак подразумева процену трошкова замене, тј. трошкове нове непокретности. То је обично трошак замене непокретности савременим еквивалентом на одговарајући датум процене. Трошак замене мора да одражава све додатне трошкове (трошкове грађења, инвестиционо-техничке документације, трошкове инжењеринга, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за прикључке на мрежу и припадајуће инсталације, итд.) и трошак финансирања које би учесник на тржишту морао да сноси да би створио савремени еквивалент предметне непокретности. Цена савременог еквивалента се потом усклађује у погледу застарелости како би се дошло до износа за који је непокретност свом потенцијалном купцу мање вредна од савременог еквивалента због свог физичког стања, функционалности и економске употребљивости.

РЕЗИДУАЛНИ МЕТОД

У складу са ПРАВИЛНИК о националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља (Службени гласник РС, бр. 37/2023), непокретности намењене изградњи – јесу оне непокретности на којима је предвиђена изградња одређеног објекта тј. непокретности које имају потенцијал за изградњу, доградњу и/или реконструкцију. Вредност ових непокретности уобичајено се процењује применом компаративног и/или резидуалног приступа, односно методе процене. Резидуални приступ, односно метод процене, потребно је у овом случају базирати на анализи изводљивости објекта, а лиценцирани проценитељ да би адекватно примено ову методу мора увести значајан број претпоставки. Услед наведене околности, процењени износ вредности непокретности, изузетно је осетљив на промену параметара у погледу учињених претпоставки.

У одсуству упоредивих трансакција које се односе на земљиште, проценитељ до вредности земљишта може доћи применом резидуалне методологије.

Како на предметном локалитету нема слободних локација за изградњу, те нема упоредивих остварених трансакција за слична земљишта, проценитељ се определио за резидуални метод за процену тржишне вредности предметног земљишта, преко могућег потенцијала парцеле.

Узимајући у обзир могући потенцијал парцеле, тржишна вредност је обрачуната као разлика између продајне вредности непокретности без ПДВ-а коју је могуће изградити и укупних трошкова изградње увећаних за добит инвеститора.

Продајна цена по метру квадратном локала и стамбеног простора, које је могуће изградити на предметном грађевинском земљишту, вештак је добио на основу истраживања тржишта, на основу остварених цена сличних непокретности, као просечну вредност остварених цена станова у новоградњи на датој локацији.

Просечна цена стана у стамбеној згради за колективно становање, у новоградњи, на датој локацији износи 3.500ЕУР/м2. Цена за стамбени простор без урачунаог ПДВ-а износи 3.181ЕУР/м2. Цена пословног простора на предметној локацији без урачунаог ПДВ-а 3.181ЕУР/м2, а гаражног места 1.250ЕУР/м2.

Трошкови изградње објекта садрже у себи све трошкове потребне за финалну изградњу објекта, грубе грађевинске радове, грађевинско-занатске радове и инсталатерске радове и садрже трошкове материјала, радне снаге и транспорта.

КАЛКУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА МОГУЋУ ИЗГРАДЊУ

Све површине за изградњу наведеног објекта су преузете из достављеног ИДР-а:

TABELARNI PRIKAZ BRGP I NETO POVRŠINE OBJEKTA Po+P+6+7 (pov.):

NIVO	NETO P (m²)	BRUTO P (m²)
PODRUM-2	465,36	562,20
PODRUM-1	458,10	562,20
PRIZEMLJE	415,86	461,55
1. SPRAT	445,08	512,20
2. SPRAT	445,32	511,95
3. SPRAT	446,22	512,18
4. SPRAT	446,12	512,18
5. SPRAT	446,01	512,18
6. SPRAT	441,39	505,72
7. SPRAT (POV.)	381,63	414,71
UKUPNO	4.391,09	4.970,65

Bruto izgrađena površina objekta: 4.970,65 m2

BRGP objekta (nadzemno): 3.942,67 m2

Ukupna neto P objekta: : 4.391,09 m2

SPRATNOST I VISINA OBJEKTA

Spratnost objekta : Po+P+6+7 (pov.)

Visina objekta : 32,37m (atika ravnog krova u odnosu na kotu prizemlja +0.00=+108,97 n.v.)

Jovana Đorđević, mast.inž.arh.



OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	.294 m ² (k.p. 776) +298 m ² (k.p. 777)=592m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	objekat: 3.942,67 m ² pom. objekat: 25,60 m ² (autolift) Ukupno: 3.968,27 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	objekat: 5.067,07 m ² pom. objekat: 85,08 m ² (autolift) Ukupno: 5.152,15 m ²
	ukupna NETO površina:	objekat: 4.391,09 m ² pom. objekat: 43,20 m ² (autolift) Ukupno: 4.434,29 m ²
	NETO površina prizemlja:	objekat: 415,86 m ² pom. objekat: 21,60 m ² (autolift) Ukupno: 437,46 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	objekat: 461,55 m ² pom. objekat: 25,60 m ² (autolift) Ukupno: 487,15 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	objekat: Po+P+6+7(pov.etaža) p. objekat: Po+P
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	objekat: atika ravnog krova 32,37m pom. objekat: atika ravnog krova 6,30m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	objekat: atika rav. krova 108,97 m.n.v. pom. objekat: atika r. krova 82,90 m.n.v.
	spratna visina:	-podrum 310 cm, -prizemlje 530 cm, -tipski sprat 325 cm
	broj funk. jedinica/broj stanova:	23 stana, 4 lokala
materijalizacija objekta:	broj garažnih i parking mesta:	29
	materijalizacija fasade:	Kontaktna fasada(kamena vuna) klase negorivosti A2-s1, d0.
	orijentacija slemena:	nema
	nagib krova:	Ravan krov 1%
procenat zelenih površina:	materijalizacija krova:	Slkaplan/keramika/zeleni krov
		ostvareno: zelene površine+zeleni krovovi: (60,64m ² +60,61m ²)*100/592m ² =121,25m ² *100/592m ² =20,48%
indeks zauzetosti:		ostvareno: 487,15m ² /592m ² =0,82 (82,29 %)
koeficijent izgrađenosti:		ostvareno: 3.968,27m ² /592m ² =6,70
druge kar. objekta:	Nema.	
predračunska vrednost objekta:	5.152,15 m ² *300 €*117,5 RSD/€=181.613.287,50 RSD	

Napomena: pomoćni objekat Po+P je u "Izmenama i dopunama plana detaljne regulacije malog tipa u Novom Sadu lokalitet na

NETO nadzemna površina: 3.362,77m²

Rezultati projekta			
Opis radova i troškovi (izgradnja)			
Površina parcele	592		
Opis radova i troškovi (izgradnja)			
Bruto razvijena površina nadzemno	3.942,67		
Neto građevinska površina nadzemno	3.362,77		
bruto razvijena površina podzemno	1.124,40		
neto građevinska površina podzemno	921,93		
Neto prodajna površina stambena	2.814,08		
Neto prodajna površina lokala	285,87		
Neto prodajna površina gm	419,02		
Rezultati projekta			
Opis radova i troškovi (izgradnja)			
Prodajna površina - stambena	2.814,08	3.181	8.951.588
Prodajna površina lokala	285,87	3.181	909.352
Prodajna površina - GM	419,02	1.250	523.775
Ukupan prihod od prodaje			10.384.716
Opis radova i troškovi (izgradnja)			
Doprinos za uređenje zemljišta (3.362,77m2-614m2) - plaćanje u celosti	2.748,77	220	604.729
Soft troškovi (projektovanje i tk projekta, saglasnosti i dozvole, advokatske usluge, teh. prijem, itd.)	3.942,67	100	394.267
Soft troškovi - naknade za priključke	3.362,77	60	201.766
Trošak gradnje i završnih radova - nadzemni deo	3.942,67	1.350	5.322.605
Trošak gradnje i završnih radova - podzemni deo	1.124,40	900	1.011.960
Trošak rušenje postojećih objekata	640,00	80	51.200
Ukupan budžet za izgradnju			7.586.527
Opis radova i troškovi (izgradnja)			
Procenat od budžeta za izgradnju	20%		1.517.305
Rezultati projekta			
Opis radova i troškovi (izgradnja)			

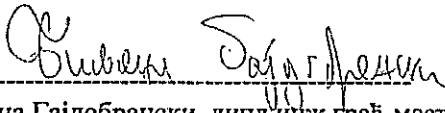
Вредност предметних перцела процењена резидуалном методом износи 2.164,00 ЕУР/м², а што по средњем курсу НБС 1ЕУР=117,1756дин, износи 253.568,00дин/м².

М И Ш Љ Е Њ Е

На основу горе наведеног, проценитељ даје мишљење на постављени захтев:

- проценитељ је мишљења да процењена тржишна вредност непокретности, парцеле број 776 К.О. Нови Сад II изражена по м² површине предметне парцеле на дан процене, износи 253.568,00 дин/м², што укупно за површину од 294м² износи 74.548.992,00динара;
- проценитељ је мишљења да процењена тржишна вредност непокретности, парцеле број 777 К.О. Нови Сад II изражена по м² површине предметне парцеле на дан процене, износи 253.568,00 дин/м², што укупно за површину од 298м² износи 75.563.264,00динара.

У Новом Саду, 12.10.2023.године



Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер
лиценцирани проценитељ



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 8506

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.10.2023. 16:33:50

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3fe96f38-2869-461e-9748-3e699868c36e
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	29.09.2023. 14:53
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РАДНИЧКА
Број парцеле:	776
Површина m ² :	294
Број листа непокретности:	8506

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	153

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 8496

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.10.2023. 16:35:55

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	13a666ce-b856-44ee-8a55-da5946a11b45
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	29.09.2023. 14:53
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАЖИЛОВСКА
Број парцеле:	777
Површина m ² :	298
Број листа непокретности:	8496

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	142

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У ЛИСТ 2. ДЕО
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-03375/2021-16
20. мај 2021. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9 и 11, ст. 6 - 8. Закона о процени тељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон), члана 23, став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-ауентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, решавајући по захтеву Биљане Гајдобрански за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БИЉАНИ ГАЈДОБРАНСКИ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2703964805030

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 106

на период од три године и важи до 19. јуна 2024. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ, Биљана Гајдобрански поднела је 17. маја 2021. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 106 од 19. јуна 2018. године) и уз захтев је доставила документацију из члана 11, ст. 6 и 7. Закона о процени тељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. 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 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.990,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба у правном суду у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Саша Стевановић



Била

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 743
Датум: 29-09-2023
Нови Сад

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-2098/2023-0010
Дана: 25.09.2023. године
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Достава записника о процени тржишне вредности непокретности

ВЕЗА: Ваш захтев број XXV-020-45/23 од 24.08.2023. године

У вези вашег захтева број XXV-020-45/23 од 24.08.2023. године достављамо вам записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-2098/2023 од 25.09.2023. године.

Прилог :
- Као у тексту

Зто
Борислава Тркуља

Начелник Одељења
Драган Буровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-2098/2023-0010
Дана: 25.09.2023. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...и 86/19) Комисија Пореске управе, Сектра за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву Град Нови Сад број XXV-020-45/23 од 24.08.2023. године за процену тржишне вредности непокретности, сачињава:

З А П И С Н И К
о процени тржишне вредности некретнина

Предмет процене је:

- Стан, Нови Сад, Пушкинова 15, површина 28м², приземље

Приликом процене тржишне вредности некретнина, како би иста била што правилније утврђена, комисија се придржавала Упутства о поступку и начину утрђивања пореза на пренос апсолутних права, донетог од стране директора Пореске управе дана 01. 07. 2019 године.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-3980-Е/2023 од 04.04.2023. године	2232-436-03-9249/2023 од 01.09.2023. године
Предмет промета	стан	стан
Место, КО	Нови Сад	Нови Сад
Улица и број	Пушкинова 15	Пушкинова 2
Површина	28,00м ² приземље	33,00 м ²
Утврђена тржишна вредност у дин./м ²	256.164,29 динара/ м ²	280.129,54 динара/ м ²

процењује се вредност стана рачунањем просечне вредности у износу од 268.146,92 динара/ м² што за стан површине 28 м² износи 7.508.113,62 динара.

Овај записник је сачињен у три примерка, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева, а остали се задржавају у списима предмета.

Чланови Комисије:

1. Борислава Тркуља

2. Пејин Јасмина

3. Селаковић Марко



Народна банка Србије

На жељени дан

КУРСНА ЛИСТА БР.183
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 25.09.2023. ГОДИНЕ

ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
EUR	978	ЕМУ	1	117,2071
AUD	36	Аустралија	1	70,7132
CAD	124	Канада	1	81,6149
CNY	156	Кина	1	15,0615
CZK	203	Чешка Република	1	4,7947
DKK	208	Данска	1	15,7148
HUF	348	Мађарска	100	30,0732
INR	356	Индија	1	1,3235
JPY	392	Јапан	100	74,1676
KWD	414	Кувајт	1	356,0361
NOK	578	Норвешка	1	10,2342
RUB	643	Руска Федерација	1	1,1411
SEK	752	Шведска	1	9,8908
CHF	756	Швајцарска	1	121,1568
AED	784	Уједињени Арапски Емирати	1	29,9571
MKD	807	Република Северна Македонија	1	1,9015
GBP	826	Велика Британија	1	134,7053
USD	840	САД	1	110,0433
BYN	933	Белорусија	1	43,4938
RON	946	Румунија	1	23,5763
TRY	949	Турска	1	4,0459
BGN	975	Бугарска	1	59,9270

ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
BAM	977	Босна и Херцеговина	1	59,9270
PLN	985	Пољска	1	25,4494
ATS	40	Аустрија	1	8,5178
BEF	56	Белгија	100	290,5488
FIM	246	Финска	1	19,7128
FRF	250	Француска	1	17,8681
DEM	280	Немачка	1	59,9270
GRD	300	Грчка	100	34,3968
IEP	372	Ирска	1	148,8223
ITL	380	Италија	100	6,0532
LUF	442	Луксембург	100	290,5488
PTE	620	Португалија	100	58,4627
ESP	724	Шпанија	100	70,4429

1. Курсеви из ове листе примењују се од 8 часова 25.09.2023. године до 8 часова на дан када ће

2. Курсеви из ове листе примењују се за потребе извозних и увозних статистика, као и за обрачуна царине и других увозних дажбина, сагласно члану 41. Закона о девизном пословању ("Службени гласник РС", бр. 62/2006).

3. Курс за XDR 1,00 износи: USD 1,31593, тј. RSD 144,80930.

4. Курс за обрачунски долар једнак је средњем курсу USD.

5. Средњи курсеви за ИМ валуте, за вођење књига у банкама, израчунавају се према средњем

средњи курс динара | за ефективни страни новац | за девизе | на жељени дан

Copyright © 2001-2023, НБС

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-991/22
Дана: 30.12.2022. године
НОВИ САД
ЗВ/НК

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, 37/19, 09/20 и 52/21), Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 45/11, 7/20 др.план, 51/21 др.план и 59/21), Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/09, 22/19, 59/19, 52/21, 16/22 и 43/22), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20 и 58/21) и Решења в. д. Начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број V-40-1/2021-449 од 16.12.2021. године, поступајући по захтеву MODENA GRADNJA NS-021 DOO из Новог Сада, улица Стражиловска број 19, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 776 И 777 К.О. НОВИ САД II У НОВОМ САДУ,
УГАО УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ БРОЈ 29 И РАДНИЧКЕ БРОЈ 21**

1. Целина, односно зона у којој се налази:
- Градски центри – општеградски центри (становиште са пословањем)
2. Намена земљишта:
- За изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7) (раван кров), По+П и По-гаража
3. Регулационе и грађевинске линије:
- Регулационе и грађевинске линије су приказане у приложеним изводима из плана
4. Правила грађења:
- Максимална заштита постојећег дрвореда у улици Радничкој (према условима датим у тачки 3.7. ове информације о локацији)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

"6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 6.3. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови
детаљне регулације и урбанистички пројекат**

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододелу број 6.7. "Делови планова детаљне регулације који престају да важе") и то:

- урбанистичка целина 5 за коју се примењују: План детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/09) и План детаљне регулације блока између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевару Михајла Пупина и Улице Модене у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/04):

9. МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА

Од посебног значаја је линијско зеленило саобраћајница, а посебно оних које воде ка дунавском кеју јер имају функцију повезивања центра града са обалом. Најзначајнији коридори су: четвороредни дрворед липа на Булевару Михајла Пупина, дрворед у Улици Максима Горког, дрворед копривића у Радничкој улици који је природно добро у поступку за проглашење за природно добро и Алеја Мике Антића паралелно са Булеваром цара Лазара. Вредан линијски зелени простор је и променада на дунавском кеју.

Јавни градеки простори треба да буду озелењени и хортикултурно уређени, како су

Улице Модене и Улице Илије Огњановића заштићена као споменици природе или су предложени за заштиту (дрворед копривића у Радничкој улици, група белих топола уз Алеју Мике Антића, стабло пауловнице у порти Успенске цркве и стабло липе у дворишту Гимназије „Светозар Марковић“).

12. ЗАШТИТА И ОДРЖАВАЊЕ НАДЛЕЖНОСТИ НАДЛЕЖНОСТИ

Археолошки локалитети

На целокупном простору обухвата Плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова."

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

"3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.7. План уређења зелених површина

Дрвореди, као најзаступљенији вид озелењавања, у потпуности сачувати и заштитити. У улицама где су дрвореди проређени заменити их садницама исте врсте. У улицама у којима постоје дрвореди стабала копривића, липе и јавора старих 50 година и више, при изради паркинга простора мора се обезбедити слободан простор око стабала (1,5 -3 m), а на појединим деловима уличних коридора применити посебну технологију обраде "зелена" паркиралишта.

Пре израде урбанистичких услова за изградњу уличних паркинга неопходно је прибавити претходне услове од предузећа надлежног за одржавање јавног зеленила у Граду.

Обавезно је формирање кровног врта на приземном објекту приступа подземној гаражи у северном делу парцеле број 781 у Радничкој улици број 25 и у северном делу планиране грађевинске парцеле на углу улица Радничке и Стражиловске. У жардиниџерама кровног врта озелењавање планирати дрветом са мањом крошњом или

вишим жбунастим растињем, а на осталим слободним површинама, ниским жбунастим растињем и травом.

Неопходно је обезбедити очување ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. То подразумева да се приликом ископа сачува површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње.

Приликом уређења зелених и слободних површина, избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста. Удео једне врсте ограничава се на 10% од укупног потенцијала (предност дати садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Избегавати садњу инвазивних врста: дивљи дуван (*Asclepiя syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynoutria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом спровођења земљаних радова, сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње.

Уколико се у току радова пронађу геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријаве Министарству заштите животне средине као и да се предузму све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

3.8. Заштита градитељског наслеђа

На основу старих аустријских мапа и планова, историјских података и документације прикупљене приликом савремених земљаних радова од стране надлежних институција заштите, простор Малог Лимана је означен као зона обавезног археолошког сондирања и обавезног надзора службе заштите.

Извођач радова се обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен

5.1. Општа правила

Утврђују се следећа општа правила за изградњу објеката:

- улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију која је истовремено и грађевинска,
- висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа,
- за сваки новоизграђени објекат, планира се је колски улаз на парцелу где величина парцеле то дозвољава, димензија пасажа је 3,5 x 4,0 m,
- за нове објекте, висина пода приземља је максимално 20 cm од коте терена, и обавезна је пословна намена,
- просечна величина стана се утврђује на 55 m².
- сви приступи објектима треба да буду прилагођени несметаном кретању лица са посебним потребама у простору,

- у приземљу уличног објекта оријентисаног ка унутрашњости парцеле, могућа је изградња гаража,

5.2. Правила за уређење и изградњу објеката

Планом је обухваћено 19 блокова који представљају хомогсну целину, у већем делу реализовану према претходној урбанистичкој документацији.

Унутар границе грађевинског рејона планира се постепена реконструкција постојећих објеката, изградњом нових објеката, надоградњом и доградњом постојећих.

5.2.2. Стамбени објекти и објекти ванстамбених намена

б) Изградња нових објеката

Изградња нових објеката дефинисана је на графичком приказу број 3.

Могућа су мања одступања од планираних габарита ради уклапања са суседним објектом (близина прозора, терасе и др.), с тим да не могу бити већа од 5%.

Планира се формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем парцела бр. 776 и 777 и изградња једног вишеспородичног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7) (раван кров) на углу улица Радничке и Стражиловске. Планира се повлачење грађевинске линије у Стражиловској улици на нивоу приземља за 2 m у односу на регулацију, изузев зоне у дужини од 4 m у северном делу парцеле, с тим да је обавезно нивелационо усаглашавање са котом јавне површине Стражиловске

у Радничкој улици број 23 (парцела број 786).

Седми спрат се формира као повучен у односу на обе уличне фасаде. На објектима ће се планирати раван или кров малог нагиба. Раван кров који представља терасу стана на последњој етажи ће се користити као проходан део крова. Испод целе парцеле цвићареће се једна или више подрумских етажа до цвићареће терасе.

Улични фасадни пренусти планирани су у Стражиловској улици до 1,2 m на 50 % површине фасаде. Улични фасадни пренусти у Радничкој улици планирани су до 0,5 m на 50 % површине фасаде. Фасадни пренусти на дворничким фасадама могу бити до 1,2 m на 50 % површине фасаде, уз неопходно удаљење од објекта у Радничкој улици број 23.

Нови колски приступ је само из Радничке улице и формира се тако да се задржава стабло копривића као део дрвореда са неопходном зоном заштите кореновог система од минимум 2 m.

Обавезно је решавање паркинг-места у оквиру парцеле, по нормативу минимум једно паркинг-место – један стан, односно једно паркинг-место на 70 m² површине пословног простора. Како би се задовољио овај норматив, паркирање и гаражирање возила се планира у једној или више подрумских етажа. Приступ етажи/етажама за паркирање и гаражирања је колским лифтом. Простор изнад подрумске гараже планира се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити. Поред супстрата, у пољима треба предвидети и све неопходне слојеве за формирање кровних вртова. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом саднице се у бетонеке касете димензија 1,5×1,5×1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm). На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

Архитектура објекта се планира без гипсаних украса и примене декоративних елемената кованог гвожђа."

5.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Прикључење објекта на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели.

Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,50 m и висине 4 m. Постојећи колски прилази и пасажи се задржавају.

"Нови колски прикључци у Радничкој улици се реализују у свему у складу са постојећим начином партерне обраде. При дефинисању нових прикључака, а у циљу очувања сваког појединачног стабла дрвореда копривића, неопходно је исходovati услове од надлежне институције"

- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" бр. 58/12, 74/15 и 82/15)

5. Услови за прикључење на инфраструктуру:

Саобраћајна инфраструктура:

- Према приложеним изводима из плана

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 "Електродистрибуција Нови Сад" Нови Сад и ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад

Електронске комуникације:

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

6. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:

- Нема потребе за израдом додатне планске документације

7. Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле):

- Према приложеном изводу из плана потребна је израда Пројекта препарцелације у сврху формирања грађевинске парцеле

8. Инжењерско – геолошки услови (клизиште и сл.):

- Степен сеизмике - VIII

9. Посебни услови:

- Колски прилаз објекту (пасаж) из улице Радничке планирати тако да се не угрози ниједно стабло линијског зеленила – дрвореда копривића (*celtis occidentalis*) у улици Радничкој (у складу са тачком 3.7. ове информације о локацији)

10. Графички прилози:

- Лист бр. 1 – Ситуационо решење објекта R=1:500;
- Лист бр. 2 – Извод из плана – план намене површина, регулације и нивелације R=1:500.
- Лист бр. 3 – Извод из плана – план регулације површина јавне намене R=1:500.

11. Напомена:

- Предметна издата урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

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

У складу са Одлуком о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13 - решење о усклађивању динарских износа, 24/14 - решење о усклађивању динарских износа 74/16 и 42/18) по тарифном броју 3 и тарифном броју 25 наплаћена је такса на захтев и списе и радње у износу од 3.100,00 динара.

У складу са Законом 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 диг. износ, 55/2012- усклађени диг износ 93/2012,

61/2017 - усклађени диг. износ и 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18, 78/19, 80/19, 96/19, 98/20, 144/20 и 62/21), према тарифном броју 1 и тарифном броју 1716 наплаћена је такса на захтев и такса за издавање информације о локацији у износу од 3.240,00 динара.

ДОСТАВИТИ:

- 1.Подносноцу захтева
- 2.Архиви

ИНЖ ОДЕЉЕЊА

Марица Милинковић, дипл.инж.грађ.

ЈП "УРБАНИЗАМ"

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

Број: 150 012 / 22

Градска управа: V - 353 - 991/22

Нови Сад 25.11.2022

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, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) 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 **MODENA GRADNJA NS-021 doo**

из **Нови Сад, ул. Стражиловска бр.19**

Парцела број **776 и 777**

у К.О. **Нови Сад II**

у **Новом Саду**

улица **угао улица Стражиловске бр.29 и Радничка бр.21**

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 45/11, 7/20-др. план, 51/21- др. план и 59/21)
ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/09, 22/19, 59/19, 52/21, 16/22 и 43/22)

Целина, односно зона у којој се налази

- градски центри - општеградски центри (становање са пословањем)

Намена земљишта

- за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7) (раван кров), По+П и По-гаража

Регулационе и грађевинске линије

- регулационе и грађевинске линије су приказане у приложеним изводима из плана;

Правила грађења

- Максимална заштита постојећег дрвореда у улици Радничкој (према условима датим у тачки 3.7. ове информације о локацији)

- опширније на листу бр.3 и 4 -

Услови прикључења на инфраструктуру
саобраћајна инфраструктура
- према приложеним изводима из плана

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)

- према приложеном изводу из плана. Потребна је израда Пројекта парцелације у сврху формирања грађевинске парцеле.

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- степен сеизмике - VIII

Посебни услови

- Колски прилаз објекту (пасаж) из улице Радничке планирати тако да се не угрози ниједно стабло линијског зеленила - дрвореда копривића (*celtis occidentalis*) у улици Радничкој (у складу са тачком 3.7. ове информације о локацији)

Графички прилози

- лист бр. 1 - Ситуационо решење објекта R=1:500
- лист бр. 2 - Извод из плана - план намене површина регулације и нивелације R=1:500.
- лист бр. 3 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене R=1:500

Напомена:

Предметна издата урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

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

Достављено:

1. наслову
2. архиви

Помоћник директора за УУ
Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.

Обрадили:

Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.

Немања ЈОВАНОВИЋ, дипл.правник

Контролисао:

Душан РАДОМИРОВИЋ, маст.менаџ.

Директор

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

"6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

6.3. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекат

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у поделу број 6.7. "Делови планова детаљне регулације који престају да важе") и то:

- урбанистичка целина 5 за коју се примењују: План детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/09) и План детаљне регулације блока између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевара Михајла Пупина и Улице Модене у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/04);

9. МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА

Од посебног значаја је линијско зеленило саобраћајница, а посебно оних које воде ка дунавском кеју јер имају функцију повезивања центра града са обалом. Најзначајнији коридори су: четворореди дрворед липа на Булевару Михајла Пупина, дрворед у Улици Максима Горког, дрворед копривића у Радничкој улици који је природно добро у поступку за проглашење за природно добро и Алеја Мике Антића паралелно са Булеваром цара Лазара. Вредан линијски зелени простор је и променада на дунавском кеју.

Јавни градски простори треба да буду озелењени и хортикултурно уређени, иако су услови за њихово уређење ограничени.

За мрежу зеленила су посебно значајна појединачна стабла (Стабло копривића на углу Улице Модене и Улице Илије Огњановића) заштићена као споменици природе или су предложени за заштиту (дрворед копривића у Радничкој улици, група белих топола уз Алеју Мике Антића, стабло пауловније у порти Успенске цркве и стабло липе у дворишту Гимназије „Светозар Марковић“).

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Археолошки локалитети

На целокупном простору обухвата Плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова."

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

"3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.7. План уређења зелених површина

Дрвореде, као најзаступљенији вид озелењавања, у потпуности сачувати и заштитити. У улицама где су дрвореди проређени заменити их садницама исте врсте. У улицама у којима постоје дрвореди стабала копривића, липе и јавора старих 50 година и више, при изради паркинг простора мора се обезбедити слободан простор око стабала (1,5 -3 m), а на појединим деловима уличних коридора применити посебну технологију обраде "зелена" паркиралишта.

Пре израде урбанистичких услова за изградњу уличних паркинга неопходно је прибавити претходне услове од предузећа надлежног за одржавање јавног зеленила у Граду.

Обавезно је формирање кровног врта на приземном објекту приступа подземној гаражи у северном делу парцеле број 781 у Радничкој улици број 25 и у северном делу планиране грађевинске парцеле на углу улица Радничке и Стражиловске. У жардињерама кровног врта озелењавање планирати дрветом са мањом крошњом или вишим жбунастим растињем, а на осталим слободним површинама, ниским жбунастим растињем и травом.

Неопходно је обезбедити очување ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. То подразумева да се приликом ископа сачува површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње.

Приликом уређења зелених и слободних површина, избор биљних таксона треба да буде у складу са ледолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста. Удео једне врсте ограничава се на 10% од укупног потенцијала (предност даје највећем броју биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Избегавати садњу инвазивних врста: дивљи дуван (*Asclepia syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium hallimifolium*), петолистни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynoutria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом спровођења земљаних радова, сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње.

Уколико се у току радова пронађу геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријаве Министарству заштите животне средине као и да се предузму све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

3.8. Заштита градитељског наслеђа

На основу старих аустријских мапа и планова, историјских података и документације прикупљене приликом савремених земљаних радова од стране надлежних институција заштите, простор Малог Лимана је означен као зона обавезног археолошког сондирања и обавезног надзора службе заштите.

Извођач радова се обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен

5.1. Општа правила

Утврђују се следећа општа правила за изградњу објеката:

- улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију која је истовремено и грађевинска,
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа,
- за сваки новоизграђени објекат, планира се је колски улаз на парцелу где величина парцеле то дозвољава, димензија пасажа је 3,5 x 4,0 m,
- за нове објекте, висина пода приземља је максимално 20 cm од коте терена, и обавезна је пословна намена,
- просечна величина стана се утврђује на 55 m²,
- сви приступи објектима треба да буду прилагођени несметаном кретању лица са посебним потребама у простору,
- у приземљу уличног објекта оријентисаног ка унутрашњости парцеле, могућа је изградња гаража,

5.2. Правила за уређење и изградњу објеката

Планом је обухваћено 19 блокова који представљају хомогену целину, у већем делу реализовану према претходној урбанистичкој документацији.

Унутар границе грађевинског рејона планира се постепена реконструкција постојећих објеката, изградњом нових објеката, надоградњом и доградњом постојећих.

5.2.2. Стамбени објекти и објекти ванстамбених намена

б) Изградња нових објеката

Изградња нових објеката дефинисана је на графичком приказу број 3.

Могућа су мања одступања од планираних габарита ради уклапања са суседним објектом (близина прозора, терасе и др.), с тим да не могу бити већа од 5%.

Планира се формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем парцела бр. 776 и 777 и изградња једног вишеспратног стамбено-пословног објекта спратности од По+П+6 (раван кров) до По+П+6+(пов.7) (раван кров) на углу улица Радничке и Стражиловске. Планира се повлачење грађевинске линије у Стражиловској улици на нивоу приземља за 2 m у односу на регулацију, изузев зоне у дужини од 4 m у северном делу парцеле, с тим да је обавезно нивелационо усаглашавање са котом јавне површине Стражиловске и Радничке улице. Ширина уличног тракта у Стражиловској улици је 14 m, а ширина тракта у Радничкој улици се мора усагласити са ширином непосредно суседног објекта у Радничкој улици број 23 (парцела број 780).

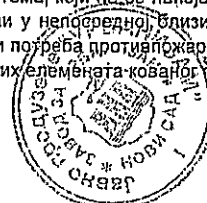
Седми спрат се формира као повучен у односу на обе уличне фасаде. На објектима ће се планирати раван или кров малог нагиба. Раван кров који представља терасу стана на последњој етажи ће се користити као проходан део крова. Испод целе парцеле планираће се једна или више подрумских етажа за намену гаражирања возила.

Улични фасадни препусти планирани су у Стражиловској улици до 1,2 m, на 50 % површине фасаде. Улични фасадни препусти у Радничкој улици планирани су до 0,5 m, на 50 % површине фасаде. Фасадни препусти на дворишним фасадама могу бити до 1,2 m, на 50 % површине фасаде, уз неопходно удаљење од објекта у Радничкој улици број 23.

Нови колски приступ је само из Радничке улице и формира се тако да се задржава стабло копривића као део дрвореда са неопходном зоном заштите кореновог система од минимум 2 m.

Обавезно је решавање паркинг-места у оквиру парцеле, по нормативу минимум једно паркинг-место – један стан, односно једно паркинг-место на 70 m² површине пословног простора. Како би се задовољио овај норматив, паркирање и гаражирање возила се планира у једној или више подрумских етажа. Приступ етажи/етажама за паркирање и гаражирања је колским лифтом. Простор изнад подрумске гараже планира се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити. Поред супстрата, у пољима треба предвидети и све неопходне слојеве за формирање крвних вртова. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5x1,5x1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm). На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

Архитектура објекта се планира без гипсаних украса и примене декоративних елемената кованог вањња."

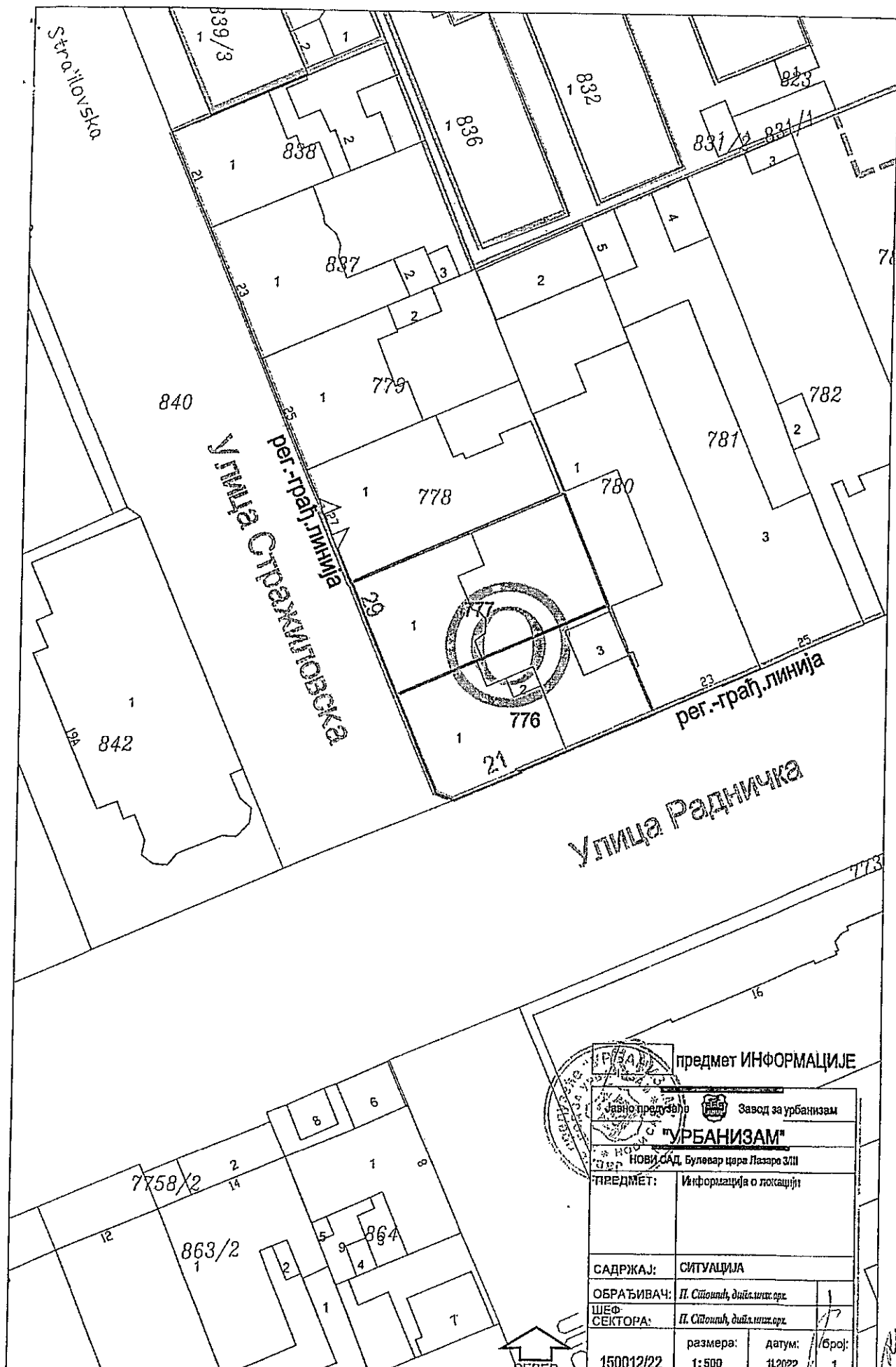


5.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним копским прилазом по катастарској парцели. Копски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,50 m и висине 4 m. Постојећи копски прилази и пасажи се задржавају.

- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" бр. 58/12, 74/15 и 82/15)





предмет ИНФОРМАЦИЈЕ

Јавно предузеће ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III

ПРЕДМЕТ: Информација о локацији

САДРЖАЈ: СИТУАЦИЈА

ОБРАЂИВАЧ: П. Стојић, дипл.инж.арх.

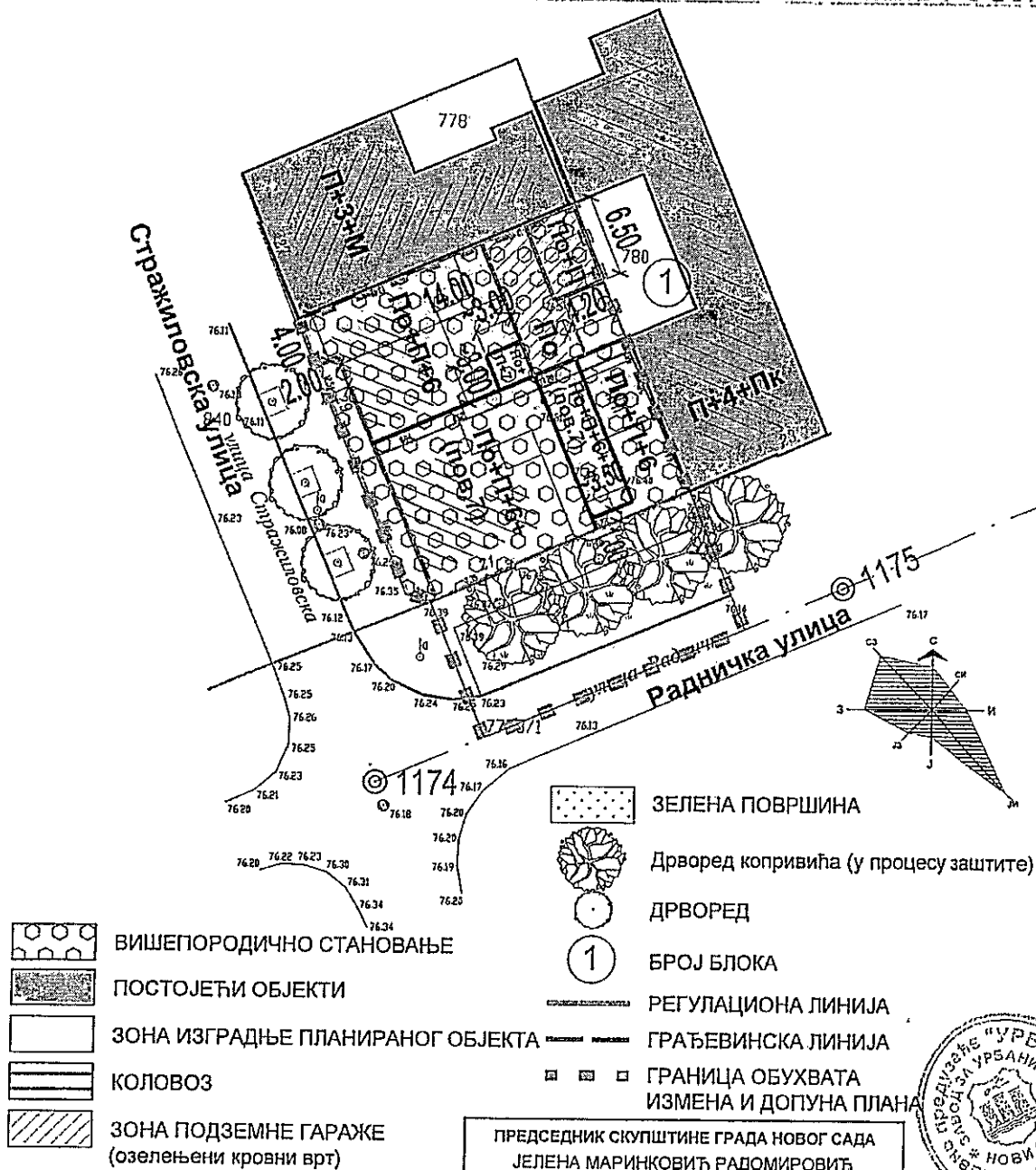
ШЕФ СЕКТОРА: П. Стојић, дипл.инж.арх.

150012/22 размера: 1:500 датум: 11.2022 број: 1

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

(локалитет на углу улица Радничке и Стражиловске)
-Нацрт измена и допуна плана-

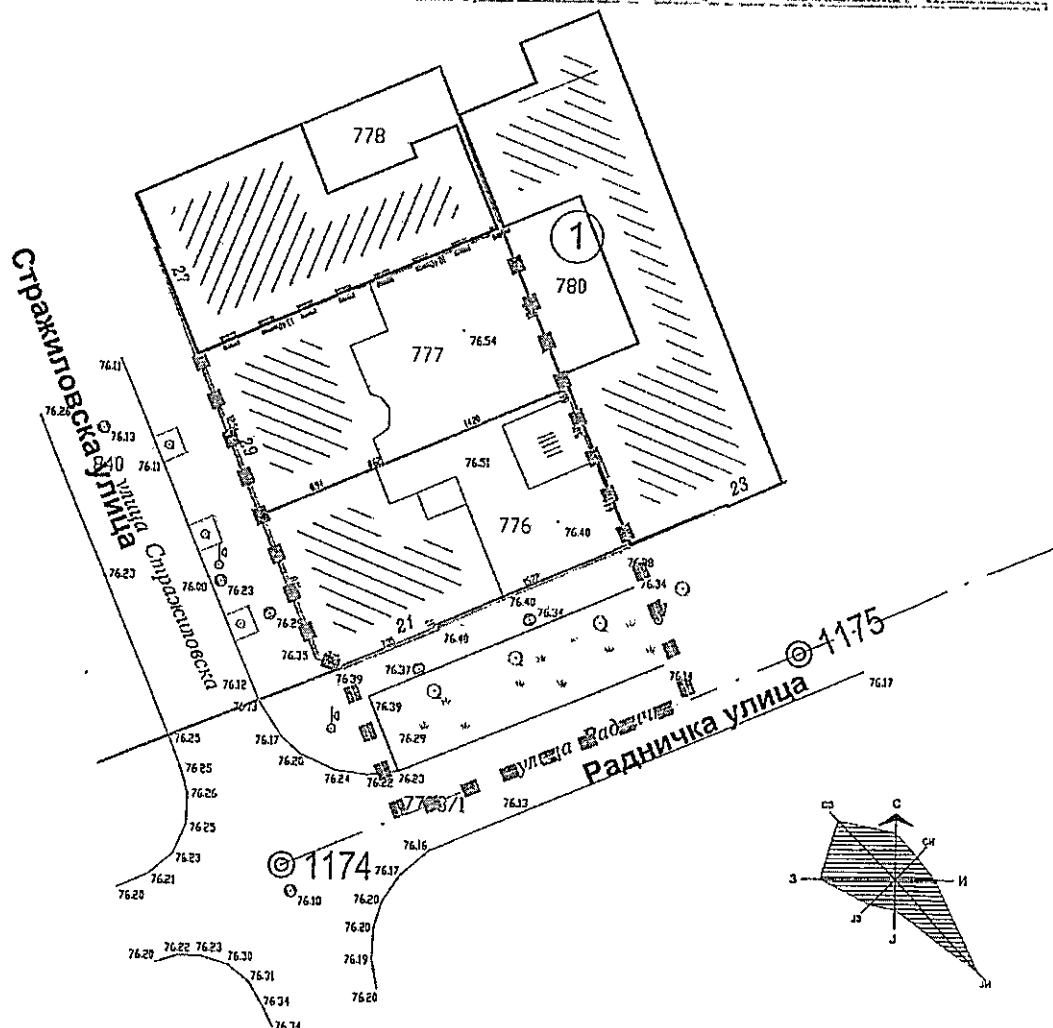
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА,НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III						
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Малог Лимана У НОВОМ САДУ (локалитет на углу улица Радничке и Стражиловске)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА,РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ		
ОБРАЂИВАЧ	М.СТЕФАНОВИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	"MODENA GRADNJA NS - 021 D.O.O." Стражиловска 19, Локал 3, Нови Сад		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		2.4.1/21	08.2022.	1:500	3

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (локалитет на углу улица Радничке и Стражиловске у Новом Саду)

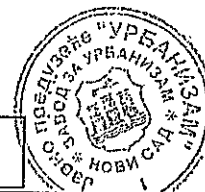
ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ



- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

1 БРОЈ БЛОКА

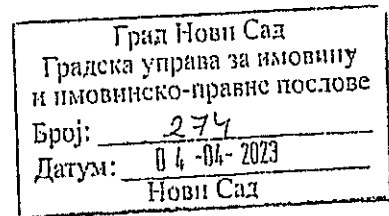
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III						
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Малог Лимана У НОВОМ САДУ (локалитет на углу улица Радничке и Стражиловске у Новом Саду)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
ОБРАЂИВАЧ	М.СТЕФАНОВИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	"MODENA GRADNJA NS - 021 D.O.O." Стражиловска 19, Локал 3, Нови Сад		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		2.4.1/21	08.2022.	1:500	4



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр.7
Број:446-06-021-000838/2023-01
Датум: 30. март 2023. године
В.П.



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

Предмет: Потврда

Веза: XXV-020-45/23

ул. Народног Фронта бр.53
21102 Нови Сад

У вези са Вашим захтевом од дана 20.03.2023. године поднетог Агенцији за реституцију РС, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију утврђено је да нема активних захтева за враћање одузете имовине, у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015-УС и 95/2018), Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Сл.гласник РС“ бр.13/2016) и Законом о враћању имовине црквама и верским заједницама („Сл. гласник РС“ бр. 46/2006) , за катастарске парцеле бр . 777 и 776 обе КО Нови Сад II , као и тражене непокретности на истим.

Напомињемо да је претрага извршена на основу Уверења бр.952-090-17950/2023 од 02.03.2023. године, Уверења бр.952-090-17952/2023 од 02.03.2023. године.

На званичном веб-сајту Агенције за реституцију www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С поштовањем,



ДИРЕКТОР

Страхиња Секулић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА ПОРЕСКА УПРАВА
Број: XXI-02-3/22-490
Датум: 08.03.2023. године
Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 213
Датум: 14-03-2023
Нови Сад

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

ПРЕДМЕТ: Одговор
ВЕЗА: XXV-020-45/23 од 01.01.2023. године

Поводом вашег обраћања Градској пореској управи Града Новог Сада под бројем XXV-020-45/23 од 01.03.2023. године, обавештавамо вас да се непокретности у Новом Саду у улици Стражиловска, број улаза 29 и Радничка број улаза 21 налазе у првој зони, а у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Сл.лист Града Новог Сада" број 63/2014, 55/2019 и 21/2021).

С поштовањем,

Обрађивач





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Градска пореска управа
Број: XXI-02-3/23-2435
Дана: 21. августа 2023. године
НОВИ САД

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 661
Датум: 24-08-2023
Нови Сад

Туба

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

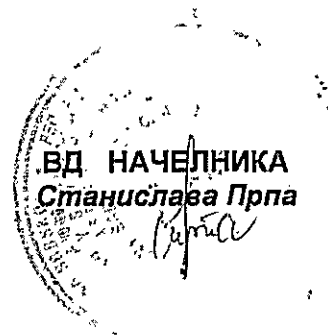
НОВИ САД
Народног фронта 53

Веза Ваш број: XXV-020-45/2023

Поводом вашег дописа број: XXV-020-45/23 од 7. августа 2023. године, који је запримљен у Градској пореској управи 22. августа 2023. године, а у вези поступка прибављања путем размене непокретности у јавну својину Града Новог Сада, те утврђивања зона непокретности које се налазе у Новом Саду, улице Пушкинова 15 и Житни трг 11, обавешавамо вас о следећем:

Чланом 3. став 1. Одлуке о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 63/14 и 55/19) утврђено је да месна заједница „Вера Павловић“, у којој се налазе Улица Пушкинова и месна заједница „Житни трг“, у којој се налази истоимена улица припадају првој зони.

С поштовањем,



Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/20/2023 8:30:35 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 20.11.2023, 08.30.35

Резултати претраге

Датум ажурности	17.11.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802166
Катастарска општина	НОВИ САД II

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	1298
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	974
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПУШКИНОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2, ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000011174
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	ПУШКИНОВА 15/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	З.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000000019
Назив	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Место	БЕОГРАД
Адреса	/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/20/2023 8:30:35 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	974
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПУШКИНОВА 15; ПУШКИНОВА 17; ПУШКИНОВА 19; ПУШКИНОВА 21
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	974
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	ПУШКИНОВА 15-21
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	4
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000011174
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ
Место	НОВИ САД
Адреса	ПУШКИНОВА 15/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/20/2023 8:30:35 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 -- аугентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Делови објекта

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	15
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једноипособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	47
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта уз изградњу	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	0209968161942
Презиме	ВУКЛИШ
Име	ДРАШКО
Место	ПРИЈЕДОР
Адреса	БРАТСТВА И ЈЕДИНСТВА 11/
Број пулне исправе	
Регистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	15
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Гарсоњера
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	28

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/20/2023 8:30:35 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021 ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	СТРАЖИЛОВСКА 19/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	15
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једнопосебан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	47
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Терети на посебном делу објекта

Датум уписа	24.8.2020.
-------------	------------

Датум и време 11/20/2023 9:02:13 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 20.11.2023. 09.02.13

Резултати претраге

Датум ажурности	17.11.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	10606
Број парцеле	7017
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m ²]	1981
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ЖИТНИ ТРГ
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000035465
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖИТНИ ТРГ 11/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	З.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000000001874
Назив	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Место	БЕОГРАД
Адреса	/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/20/2023 9:02:13 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Име родитеља	ПЕРА
Име	СТЕВИЦА
Место	НОВИ САД
Адреса	ДИМИТРИЈА АБРАМОВИЋА 13/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објект - посебан део

Евиденцијски број	61
Број улаза	11
Број стана	8
Под број стана	
Број спрата	Сутерен
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објект део корисна површина [m²]	17
Објект део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ГАРАЖА
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020301350
Назив	МОДЕНА ГРАДЊА НС-021
Место	НОВИ САД
Адреса	ДУНАВСКА 13/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 11/20/2023 9:02:13 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Датум завршетка трајања закупа
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	62
Број улаза	11
Број стана	7
Под број стана	
Број спрата	Сутерен
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објекат део корисна површина [m²]	20
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ГАРАЖА
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта узизградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	0203942805096
Презиме	СТАНКОВИЋ
Име родитеља	МИХАЈЛО
Име	ХЕЛЕНА
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 155/
Број пулне исправе	
Репистар који је издао пулну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	63
Број улаза	11
Број стана	6
Под број стана	
Број спрата	Сутерен
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor:

Modena gradnja NS-021 DOO
Stražilovska 19
Novi Sad

Objekat:

Stambeno poslovni objekat Po+P+6+7 (pov.) i
pomoćni objekat Po+P
Ugao Stražilovske i Radničke ulice, Novi Sad,
k.p. 776 i k.p. 777, KO Novi Sad II

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR - Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova:

novogradnja

Projektant:

Modena art studio
Stražilovska 19
Novi Sad

Odgovorno lice projektanta:

Jovana Đorđević

Potpis:

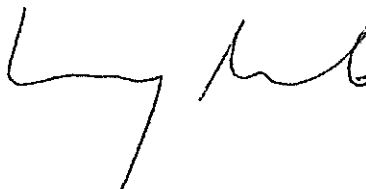


Glavni projektant:

Broj licence:

Nenad Milošev, mast.inž.arh.
300M64713

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

Mesto i datum:

E 13/2021

Novi Sad, decembar 2022.

1.1. NASLOVNA STRANA

1-PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

Modena gradnja NS-021 DOO
Stražilovska 19
Novi Sad

Objekat:

Stambeno poslovni objekat Po+P+6+7 (pov.) i
pomoćni objekat Po+P
Ugao Stražilovske i Radničke ulice, Novi Sad,
k.p. 776 i k.p. 777, KO Novi Sad II

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta:

1 – Projekat arhitekture

Za građenje / izvođenje radova:

novogradnja

Projektant:

Modena art studio
Stražilovska 19
Novi Sad

Odgovorno lice projektanta:

Jovana Đorđević

Potpis:



Odgovorni projektant:

Jovana Đorđević, mast.inž.arh.

Broj licence:

210A0117219

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

E 13/2021

Mesto i datum:

Novi Sad, decembar 2022.



B&B

Real Estate

B&B Real Estate

Agencija za procene nepokretnosti, veštačenja i inženjering

Biljana Gajdobranski, dipl. inž. grad.-master, licencirani procenitelj i sudski veštak

web: nemjeljo@yahoo.com

tel: 064 200 31 83

Biljana Gajdobranski, dipl.inž.grad-master
licencirani procenitelj
Tel. 064 2003 183

Naručilac procene:

MODENA GRADNJA NS-021 DOO

Novi Sad

Stražilovska 19, Novi Sad

Zastupnik,

Advokat Slađana Uglješin

I Z V E Š T A J

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI

**POSLOVNOG PROSTORA – LOKALA, PROJEKTOVANE OZNAKE
L4, PROJEKTOVANE POVRŠINE 37,02m² U PRIZEMLJU U
STAMBENO POSLOVNOM OBJEKTU (Po+Pr+6+7(pov)) KOJI JE
PREDVIĐEN DA SE GRADI NA KP. BR. 776 I 777 KO NOVI SAD II,
UGAO STRAŽILOVSKE I RADNIČKE ULICE U NOVOM SADU**

Novi Sad, 27. oktobar 2023. god.

BILJANA GAJDOBRANSKI PR
AGENCIJA ZA PROCENE NEPOKRETNOSTI
VEŠTAČENJE I INŽENJERING
B&B Real Estate
NOVI SAD

REZIME PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Naručilac procene	MODENA GRADNJA NS-21 doo Novi Sad Zastupnik advokat Slađana Uglješin	
Namena procene	Za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada	
Datum procene	27.10.2023. godine	
Predmet procene	Poslovni prostor-lokal, projektovane oznake L4, projektovane korisne površine 37,02 m ² , koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+6+7 (pov), koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II, ugao Stražilovske i Radničke ulice u Novom Sadu	
Adresa	Ugao Stražilovske i Radničke ulice, Novi Sad	
Katastarska opština	Novi Sad II	
Katastarska parcela	776 i 777 KO Novi Sad II	
List nepokretnosti	8506 i 8496 K.O. Novi Sad II	
Vlasnik parcele	Vlasnici posebnih delova zgrade, svojina privatna, Grad Novi Sad, svojina javna, srazmerno površini posebnog dela	
Projektovana površina iz idejnog rešenja	Poslovni prostor - 37,02m ²	
Metod procene	Komparativni i prinosni metod	
Procenjena tržišna vrednost	15.410.590,20 (RSD)	131.500,00(EUR)
Procenu izvršio	Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master, licencirani procenitelj	

Biljana Gajdobranski

MODENA GRADNJA NS-021 doo Novi Sad
Zastupnik advokat Slađana Uglješin

Poštovani,

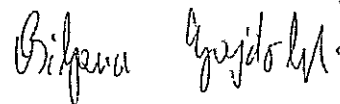
u skladu sa Vašim zahtevom, dostavljam Vam izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti:

poslovnog prostora-lokala, projektovane oznake L4, projektovane korisne površine 37,02 m², koji se nalazi u prizemlju stambeno- poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+6+7 (pov), koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II, ugao Stražilovske i Radničke ulice u Novom Sadu.

Potvrđujem da ne postoje okolnosti koje bi mogle biti osnov za postojanje sukoba interesa i da ni na koji način nisam povezana sa naručiocem; odnosno vlasnikom nepokretnosti i da nisam bila prethodno angažovana na predmetu procene i stranama koje su bile uključene. Predstavljene analize, mišljenja i zaključci su odraz isključivo pretpostavke i metodologije analize tržišta i predstavlja objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Ukoliko zahtevate bilo kakva dodatna pojašnjenja i pitanja, budite slobodni da me kontaktirate.

Biljana Gajdobranski, licencirani procenitelj



NARUČILAC PROCENE I DRUGI POTENCIJALNI KORISNICI IZVEŠTAJA

NARUČILAC: MODENA GRADNJA NS-021 doo Novi Sad, zastupnik advokat Slađana Uglješin

Procenitelj je angažovan od strane klijenta da izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada.

Rezultati procene vrednosti se ne mogu dostavljati trećim licima i koristiti za neku drugu svrhu. U slučaju da se rezultati procene vrednosti po ovom nalogu koriste za neku drugu svrhu, procenitelj isključuje bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani.

PREDMET PROCENE I ADRESA PREDMETA PROCENE

Poslovni prostor-lokal, projektovane oznake L4, projektovane korisne površine 37,02 m², koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+6+7 (pov), koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II, ugao Stražilovske i Radničke ulice u Novom Sadu.

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA KOJA POSTOJE NA NEPOKRETNOSTI

Predmetni poslovni prostor je predviđen da se gradi u sklopu objekta na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II. Vlasnici parcele su vlasnici posebnih delova postojećeg objekta, svojina privatna i Grad Novi Sad, svojina javna, srazmerno površini posebnog dela.

IME PROCENITELJA

Biljana Gajdobranski, licencirani procenitelj

SVRHA PROCENE

Na osnovu zahteva naručioca procene, svrha procene je procena tržišne vrednosti za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada.

DATUM INSPEKCIJE, DATUM PROCENE I DATUM IZVEŠTAJA

Procenitelj je izvršio spoljašnju inspekciju parcele na kojoj je predviđeno da se gradi objekat u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor.

Tom prilikom izvršeno je sledeće:

- spoljašnji pregled parcele br. 776 i 777 KO Novi Sad II,
- sagledana je funkcionalnost i položaj,
- sagledano je trenutno stanje nepokretnosti,
- fotografisanje eksterijera.

Priložena dokumentacija od strane naručioca:

- Projekat arhitekture – I- IDR Idejno rešenje, br. E-13/2021 od decembra 2022. godine, izrađena od strane MODENA ART STUDIO iz Novog Sada

Datum procene: 27.10.2023. godine

Datum izveštaja o proceni: 27.10.2023. godine

OSNOV VREDNOSTI

Osnov vrednosti je tržišna vrednost.

Definicija tržišne vrednosti:

„Procenjeni 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."

- "...imovina može biti razmenjena ..." se odnosi na činjenicu da je vrednost imovine ustvari njena procenjena vrednost, a ne prethodno određena vrednost ili prodajna vrednost. To je transakciona cena koju tržište očekuje da se obavi, uključujući sve ostale parametre definisane Tržišnom vrednošću.

- "...na dan procene..." iziskuje uslov da je procenjena Tržišna vrednost vremenski ograničena i definisana. Pošto se tržišni uslovi i trendovi konstantno menjaju, procenjena vrednost nepokretnosti može biti netačna ili pogrešna u neko drugo vreme. Procenjena vrednost reflektuje stanje na tržištu u vremenskom periodu u kojem je izvršena procena, a ne prošla ili buduća kretanja.

- "...između zainteresovanog kupca..." se odnosi na osobu koja je motivisana, a ne primorana na kupovinu. Ovako definisan kupac nije niti nestrpljiv niti odlučan da izvrši kupovinu pod bilo kojom cenom. Takođe, ovako definisan kupac je onaj koji kupuje u skladu sa realnim tržišnim uslovima i trenutnim tržišnim kretanjima, pre nego u imaginarnim ili hipotetičkim uslovima na tržištu, koja se ne mogu dokazati ili prikazati kao postojana. Potencijalni kupac neće platiti veću cenu nego koju iziskuje tržište. Trenutni vlasnik imovine se podrazumeva kao učesnik i činilac tržišta, zajedno sa ostalima. Procenitelj ne sme da u obzir uzima nerealne pretpostavke koje su vezane za uslove i kretanja tržišta, ali i da preceni tržišne uslove koji su u razumnim granicama.

- "...zainteresovan prodavac..." ne podrazumeva osobu primoranu na prodaju, spremnu da proda za bilo koju cenu, ili osobu koja je spremna da zadrži cenu koja ne podrazumeva razuman iznos pod trenutnim tržišnim uslovima. Zainteresovani prodavac je motivisan da proda imovinu pod tržišnim uslovima i za najbolju cenu koja može da se ostvari na slobodnom tržištu posle određenog marketinga.

- "...transakcija bez konflikta interesa..." je ostvariva između zainteresovanih strana koji nisu u određenom ili posebnom odnosu (npr. Matična i ćerka kompanija ili zakupac i zakupodavac), koji može dovesti do određivanja nerealne cene imovine ili da utiče na procenjenu cenu zbog faktora "posebne cene" (pogledati IVS, poglavlje 3.8). Transakcija pod uslovima tržišne vrednosti je pretpostavljena između strana koje nisu povezane i koje posluju nezavisno jedna od druge.

- "...uz određen marketing..." podrazumeva da se imovina izloži tržištu na najpogodniji način kako bi dovelo do prodaje po najpovoljnijom cenom koja se može postići u skladu sa definicijom Tržišne Vrednosti. Vreme trajanja promocije može da zavisi od tržišnih uslova, a koji moraju dozvoliti da nepokretnost skrene pažnju određenog broja učesnika na tržištu. Period promocije se odnosi na period pre datuma procene.

- "...koji poseduju razuman stepen informisanosti..." podrazumeva da obe zainteresovane strane poseduju dovoljno informacija u vezi sa namenom i karakteristikama imovine, trenutnom i potencijalnom upotrebom, i uslovima tržišta na dan procene. Obe strane podrazumevaju da deluju u cilju zadovoljenja sopstvenih interesa i pronalaženja najbolje cene. Pretpostavlja se da nije u interesu prodavca da proda imovinu na tržištu na kome su cene u padu ili po ceni koja je niža od prosečnih na tržištu. U skladu sa tim, u slučajevima često promenljivog tržišta, i prodavac i kupac će obaviti transakciju u skladu sa najboljim, najtačnijim i najbrže dostupnim informacijama sa tržišta.

- "...bez prinude..." se odnosi na pretpostavku da obe strane motivisane da obave transakciju, a da nijedna strana nije prinuđena da je obavi.

OPIS NEPOKRETNOSTI

Predmet procene predstavlja poslovni prostor-lokal, projektovane korisne površine 37,02 m², koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+6+7 (pov), koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II, ugao Stražilovske i Radničke ulice u Novom Sadu. Procenitelj je raspolagao sa idejnim rešenjem, dostavljenim od strane naručioca

procene. Objekat u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor je u projektnoj fazi i za isti nije ishodovana građevinska dozvola niti prijava radova.

Projektovana korisna površina posebnog dela je preuzeta iz dostavljenog idejnog rešenja. Poslovni prostor se nalazi u prizemlju, a projektovana korisna površina lokala iznosi 37,02 m². Pristup u lokal L4 je iz Radničke ulice.

Tehnički opis stambeno poslovnog objekta koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II je preuzet iz dostavljenog idejnog rešenja:

Na fasadi je planirana kontaktna fasada, sa fasadnim otvora od ALU profila i flot staklom sa visokim termičkim karakteristikama i niskim parapetom. Ulazna vrata su sigurnosna. Sigurnosna vrata ispunjavaju sve relevantne zahteve vezane za protivpožarnu zaštitu, akustiku i bezbednost. Unutrašnja stolarija je drvena u boji beljenog hrasta. Ograde na terasama su staklene - transparentne.

Zidovi u objektu:

Spoljni, fasadni zidovi su od KlimaBlok-a debljine d=25 cm, sa toplotnoizolacionim slojem (kamenom vunom) d=10 cm, klase negorivosti A2-s1, d0 za kontaktnu fasadu, a sve prema SRPS EN 13501-1, a šta će biti obuhvaćeno daljom razradom i glavnim projektom zaštite od požara.

Unutrašnji pregradni zidovi između stambenih jedinica su od KlimaBlok-a d=20-25 cm. Pregradni zidovi u stanovima su KlimaBlok d=10cm. Unutrašnji zidovi se malterišu krečno-cementnim malterom, zatim se gletuju i premazuju disperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Manji deo unutrašnjih zidova je planiran u suvom sistemu gradnje, od gipskartnoskih ploča na potkonstrukciji. U kupatilu se zidovi oblažu keramičkim pločicama celom visinom zida, a u kuhinji između radnih elemenata, u pojasu od 80 cm. Sve spojnice sa drugim elementima na fasadi popunjavaju se tervolom ili poliuretanskom penom, ili se zacementiraju, dok spojnice malih prečnika se popunjavaju sa trajnim elastičnim kitom ili se zasilikonišu.

Obodni zidove podruma čine AB šipovi dijametara 400mm između kojih su AB dijafragme (15cm). Sloj hidroizolacije se postavlja na dijafragme. Na hidroizolacije se sa unutrašnje naslanja noseći AB temeljni zid (15cm). AB šipovi i AB dijafragme su konstrukcija zaštite temeljne jame i ujedno deo noseće konstrukcije zgrade (zajedno sa nosećim AB temeljnim zidom).

Podovi u objektu:

Podna konstrukcija podruma (-2) je sledećeg sastava: na tampon sloju šljunka betonirana su dva sloja mršavog betona (2x5cm) koji štite hidroizolaciju, i preko njih betonirana AB ploča C25/30 (80cm). Preko AB ploče se postavlja podloga od ferobetona cca 10cm ili se završni sloj temeljne ploče finalno glača.

Podna konstrukcija između podruma -1 i podruma -2 je puna AB ploča C25/30 (22cm). Preko AB ploče se postavlja podloga od ferobetona cca 10cm ili se završni sloj AB ploče finalno glača.

Podna konstrukcija prizemlja je sledećeg sastava: na međuspratnu konstrukcija koja je urađena kao AB ploča (22cm), postavlja se sloj za termoizolaciju od stirodura d=10cm, preko termoizolacije postavlja se PE folija, pa podloga od estrih betona cca 5cm armirana rabic pletivom. Preko podloge od estrih betona, a završno keramičke pločice u lepku u lokalima i hodnicima zgrade.

Podna konstrukcija tipskih spratova je sledećeg sastava: na međuspratnu konstrukcija koja je urađena kao AB ploča (22cm), postavlja se sloj za termoizolaciju od stirodura d=cca 3cm, preko termoizolacije postavlja se PE folija, pa podloga od estrih betona cca 5cm armirana rabic pletivom. Preko podloge od estrih betona, a završno keramičke pločice u lepku ili parket u stanovima i keramičke pločice u lepku u hidnicima zgrade.

Pod 7. (pov.) etaže dodatno obuhvata prostor za slojeve ravnog zelenog krova, kao i tehniku za održavanje, termiku u potrebnoj debljini ravnog krova ispod otvorenog prostora.

Prozori i vrata:

Prozori i balkonska vrata na objektu su od višekomornih poboljšanih ALU profila sa trostrukim staklom 4 mm low em. + 12 mm + 4 mm flot + 16 mm argon + 4 mm low em i opremljeni okretno-nagibnim okovom. Otvaranje prozora je obrtno-nagibno, a dvokrilnih balkonskih vrata klizno. Sigurnosna ulazna vrata su od čeličnih profila sa potrebnim termičkim svojstvima. Unutrašnja vrata su dimenzija prema SRPS-u, bez nadsvetla, od medljapana, finalno obrađena u boji beljenog hrasta. Veličina prozora odgovara propisanim zahtevima prirodnog osvetljenja prostorija. Zaštita od direktnog sunčanja leti je postignuta PVC ugradnim roletnama.

Krovni pokrivač:

Krov objekta je ravan, završne obloge:

- u delu keramičke protivklizne pločice (terasa povučene etaže);
- u delu zeleni krov (sa svim neophodnim slojevima);
- u delu Sikaplan (krov iznad povučene etaže).

K.pločice se postavljaju na lako armiranu cementu košuljicu. Nagib krovnih ravni je min 1%. Slojevi sadrže potrebne slojeve termoizolacije (25cm) i hidroizolacije.

Zeleni krov ispod supstrata (potrebne debljine) ima sloj za drenažu (Aco Roofblox III dr. proizvođača) između dva sloja geotekstila, sloj hidroizolacije i potrebnu debljinu termoizolacije.

Krov iznad povučene etaže je ravan krov nagiba min 1% pokriven Sikaplan hidroizolacijom iznad termoizolacije i sloja za pad.

Izolacija:

Termoizolacija: Stambeni objekat je projektovan tako da zadovolji zahtevane uslove o energetskej efikasnosti objekata a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni zidovi, međuspratna tavanica ka negrejanom prostoru, krov iznad grejanog prostora, prozori i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenta toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku Umax (W/m²K).

Hidroizolacija: Na ravnim krovovima je zaštita od atmosferske vode obezbeđena hidroizolacionom membranom. Fasada je zaštićena vodootpornom bojom. Od penjanja kapilarne vlage iz tla kao i vlaženja ukopanih zidova objekat je zaštićen hidroizolacijom položenom po uputstvu proizvođača.

KONSTRUKTIVNI SISTEM

Konstrukcija objekta je skeletni sistem sa punim AB pločama.

Objekat se fundira na AB šipovima. Objekat se ukružuje AB platnima d=20 i 25 cm.

Za savladavanje vertikalne komunikacije se predviđaju AB stepeništa i lift za po 6 (šest) osoba. Krov je projektovan kao ravan sa min. nagibom od 1° pokriven membranom.

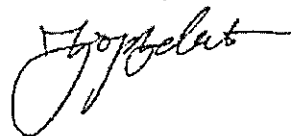
Na fasadnom zidu se predviđaju otvori za provetravanje stepeništa koji se olvaraju sa stepeništa na zadnjem spratu.

Predviđeno je snabdevanje objekta priključcima vodovoda i kanalizacije, struje i sistemom elektronske komunikacione mreže, kao i priključkom na gradsku toplanu.

Na parceli postoji više brojeva za električnu energiju sa brojevima 1412493229 (k.p. 777), 1412493180 (k.p. 777), 1412520145 (k.p. 776), 1412520161 (k.p. 776), 1412520129 (k.p. 776), 1412520137 (k.p. 776), 1412520153 (k.p. 776).

Za obezbeđivanje dovoljne količine vode za gašenje požara u garaži putem stabilnog sistema za gašenje požara – sprinklera, predviđa se rezervoar sa potrebnom količinom vode (pozicioniran na etaži -2).

Jovana Đorđević, mast.Inž.arh.



Na dan procene, na parcelama br. kp. 776 i 777 KO Novi Sad II su izgrađeni objekti, čije rušenje je predviđeno radi izgradnje. Procenitelj nije izvršio unutrašnju inspekciju objekata koji su trenutno izgrađeni na parceli.

Položaj parcele sa trenutno izgrađenim objektom je prikazana u nastavku:



Izvor: GeoSrbija

LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MAKRO I MIKRO LOKACIJA)

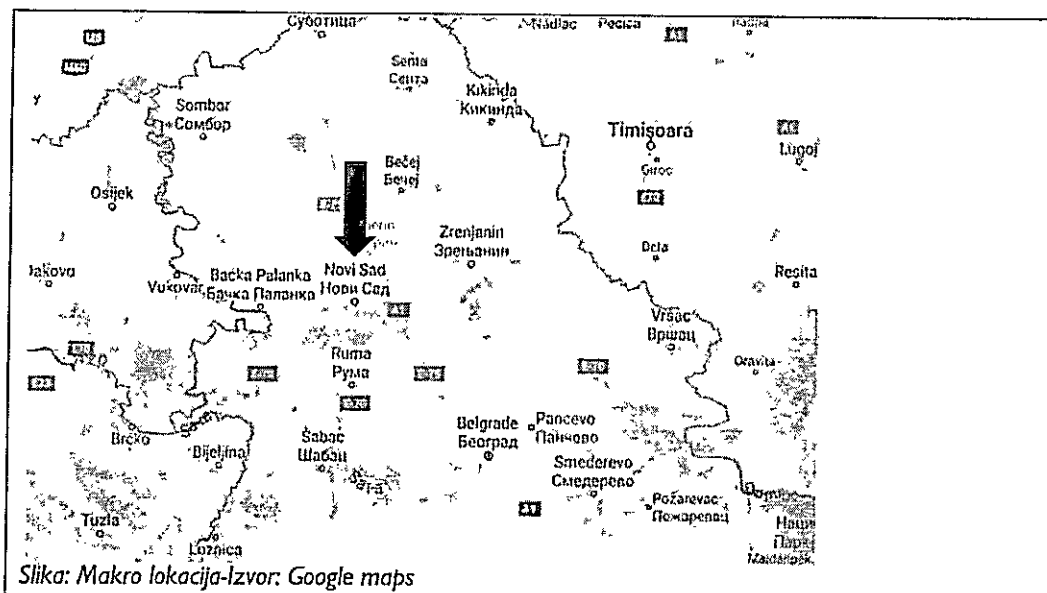
MAKROLOKACIJA

Novi Sad je administrativni, privredni, kulturni, naučni i turistički centar AP Vojvodine, drugi grad po veličini u Srbiji.

Novi Sad se nalazi na levoj obali Dunava u središtu Vojvodine. Nalazi se na severo-istočnoj strani Srbije na magistralnom kanalu Dunav-Tisa-Dunav, raskrsnici kopnenih i vodenih puteva, magistralnoj pruzi Atina-Istanbul-Budimpešta-Prag-Berlin na internacionalnom putu E-5 (budućem putu Koridor 10) udaljen svega 75 km od Beograda glavnog grada Republike Srbije.

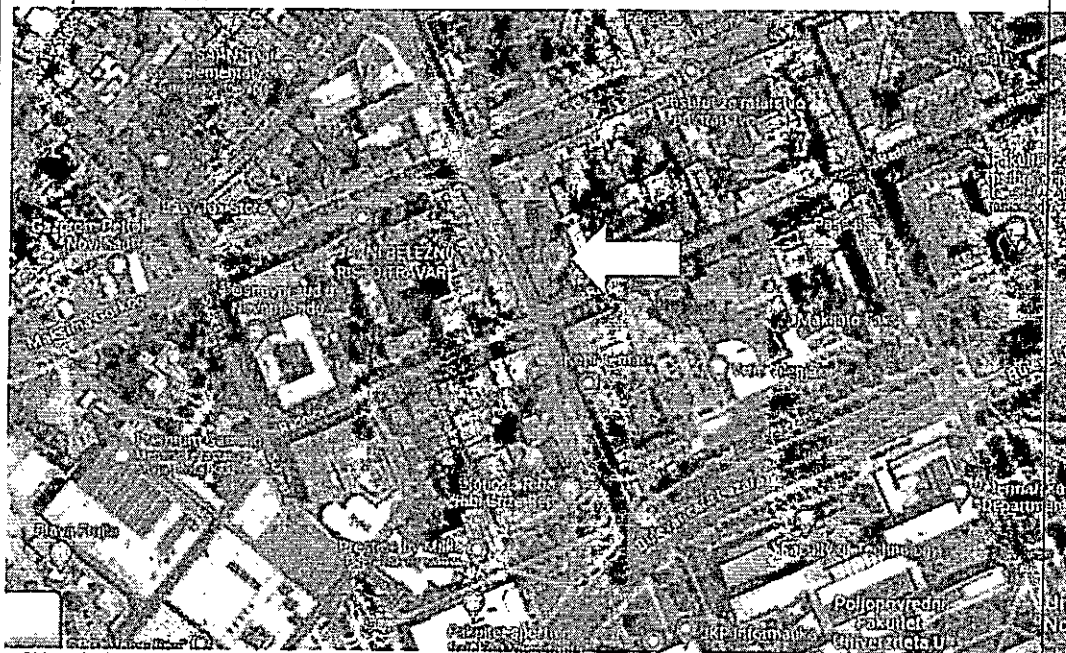
Opštinsko područje Grada Novog Sada okružuju opštine Vrbas, Bački Petrovac, Temerin, Žabalj, Titel, Indija, Sremski Karlovci, Irig i Beočin, čiji stanovnici zajedno sa stanovnicima još nekih opština južnobačkog okruga, gravitiraju ka Novom Sadu.

Novi Sad je atraktivno mesto za život i rad.



Slika: Makro lokacija-Izvor: Google maps

Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu stambeno poslovne zgrade koja je planirana da se gradi na uglu Stražilovske i Radničke ulice u širem centru Grada. Predmetna lokacija je u samoj blizini fakulteta Univerziteta Novi Sad. U okolini se nalaze moderne poslovne i stambene zgrade, a duž Bulevara cara Lazara su uređene i prostrane pešačke staze, biciklističke staze i drvoređi. U neposrednoj blizini nalaze se TC Promenada, Spens, Osnovni Sud, stadion Karađorđe i druge značajne ustanove.



Slika: Mikro lokacija-Izvor: Google maps

Predmet procene se nalazi u ekstra zoni.

NAPOMENA: Zona lokacije nepokretnosti je utvrđena u skladu sa zonama sadržanim u Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020).

OPIS STANJA U KOME SE PREDMET PROCENE NALAZI

Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu objekta koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II. Naručilac procene na dan procene nije ishodovao građevinsku dozvolu i prijavu radova.

UOCENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE

Predmetni prostor je još u projektnoj fazi, gde je procenitelju dostavljeno idejno rešenje.

KOMENTAR TRŽISTA NEPOKRETNOSTI

Vrednost nekretnine		☐ U porastu	☒ Stabilna	☐ 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

Procenitelj je mišljenja da je period prodaje od 3 do 6 meseci moguć i izvodljiv za predmetnu nepokretnost.

Najznačajniji element koji utiče na ponudu i tražnju, odnosno tržišnu vrednost nepokretnosti je lokacija nepokretnosti.

Bitni elementi tržišne vrednosti nepokretnosti su između ostalog pravni status nepokretnosti (eventualni tereti, nekretnina mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.

METODA PROCENE VREDNOSTI

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

KOMPARATIVNA METODA

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Kod komparativnog pristupa, 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.

PRINOSNA METODA

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” 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.

TROŠKOVNA METODA

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.

Procenitelj je u proceni tržišne vrednosti predmetne nekretnine koristio komparativnu metodu kao i prinosni metod kao kontrolni.

U proceni tržišne vrednosti predmetne nekretnine uzeti su u obzir sledeći pristup-metode procene:

KOMPARATIVNI METOD – PRISTUP DIREKTOG UPOREĐIVANJA PRODAJNIH CENA

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama.

Kod komparativnog pristupa, 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.

Ovaj pristup se bazira na principu poređenja, pretpostavke da racionalni kupac neće platiti konkretnu nekretninu više nego što bi platio neku drugu, tržišno dostupnu nekretninu slične upotrebne vrednosti i kvaliteta. Ovaj pristup podrazumeva pribavljanje podataka sa tržišta o nekretninama sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja je predmet procene.

Uporedive cene se koriguju za sve razlike (ukoliko postoje) između nekretnine koja je predmet procene i nekretnina koje se koriste u svrhu direktnog poređenja. Usklađivanjem prodajnih cena stvara se osnova za procenu predmetne nekretnine.

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.

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.

Metod direktne kapitalizacije

Pristup kapitalizacije prinosa uzima u obzir anticipirani prihod koji se može očekivati u slučaju izdavanja nepokretnosti zakupcima. Procenjeni prihod od zakupa se potom kapitališe tržišno definisanom stopom kapitalizacije kako bi se procenila vrednost nekretnine.

Ova metoda se često koristi kako pri procenjivanju vrednosti komercijalnih nekretnina korišćenih od strane vlasnika tako i za nekretnine koje generišu prihode na osnovu dugoročnih ugovora o zakupu.

PRETPOSTAVKE KOJE SU NAPRAVLJENE

Procenitelj pretpostavlja da u izgradnji samog objekta neće doći, nema ili nije došlo do korišćenja štetnih i opasnih materijala.

Procenitelj pretpostavlja da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materijala opasnih po životnu sredinu.

Procenitelj pretpostavlja da analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na tržišnu vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke.

Tokom izrade izveštaja o proceni vrednosti neće se analizirati promena namene.

Procenitelj pretpostavlja da će sve ugrađene instalacije biti operativne i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti.

Procenitelj pretpostavlja kao specijalnu pretpostavku:

- da će se objekat, kao i projektovani poslovni prostor izgraditi
- da će budući predmetni objekat, kao i predmetni poslovni prostor izgraditi u skladu sa dostavljenim idejnim rešenjem
- da je dostavljeno idejni rešenje u skladu sa važećim planom, a u skladu sa propisima i standardima, uključujući zaštitu životne sredine.

Procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u ovom izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja inspekcije nepokretnosti.

ANALITIČKI POSTUPAK KOJI JE SPROVEDEN PRI VRŠENJU PROCENE

KOMPARATIVNI PRISTUP

Prilikom procene predmetne nepokretnosti procenitelj je koristio komparativni pristup odnosno komparativnu metodu.

Metod se zasniva na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama za nepokretnosti koje su uporedive sa nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

U postupku procene, procenitelj je prikupio informacije o ponuđenim cenama sličnih nepokretnosti na sajtu Agencija za promet nekretnina i RGZ-a.

Prilazani komparativi nisu nepokretnosti koje je ranije procenjivao procenjivač koji radi i tekući izveštaj, niti nepokretnosti na drugim tržištima.

Analizom sličnih nekretnina, tražene i ostvarene cene za lokale se kreću u rasponu od 2.500 do 3.500EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, starosti, kvaliteta, funkcionalnosti, veličine i ostalih karakteristika posebnog dela.

PREGLED UPOREDIVIH NEPOKRETNOSTI

C1 – Poslovni prostor – lokal, Novi Sad – okolina SPENS-a, površine 58m², cena 199.272,00 €

C2 – Poslovni prostor – lokal, Novi Sad – okolina SPENS-a, površine 74m², cena 248.474,00 €

Komparativna matrica je data u nastavku:

**Metodologija
procene**• **KOMPARATIVNA METODA**

Adresa komparativne nekretnine		Spratnost	Ukupna površina (m ²)	prodajna ili ponuđena cena (eur)
C1	Novi Sad - okolina SPENS-a		58	199.272
C2	Novi Sad - okolina SPENS-a		74	248.474

PROCENA KOMPARATIVNIH NEKRETNINA

STAVKA	Komparativni podaci	
	C1	C2
Adresa:	Novi Sad - okolina SPENS-a	Novi Sad - okolina SPENS-a
Izvor informisanja	RGZ	RGZ
Površina po m ² :	58	74
Prodajna ili ponuđena cena:	199.272	248.474
Jednična cena (EUR/m ²):	3.436	3.358
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m ²):	3.436	3.358

KOMPARATIVNA MATRICA

Osobina	Udeo u vrednosti	Komparativni indeksi			
		Nepokretnost I		Nepokretnost II	
Lokacija	25%	100	25	100	25
Funkcionalnost	25%	100	25	100	25
Površina	10%	100	10	100	10
Starost objekta	10%	100	10	100	10
Kvalitet gradnje	10%	100	10	100	10
Posebne osobine	20%	80	16	80	16
Indeks odnosa	100		96		96
Korigovana cena		3.436		3.358	
Komparativna cena u odnosu na nepokretnosti		3.579		3.498	
Prosek					3538
Izračunata jedinična cena:		3.538			
Izračunata jedinična cena (zaokruženo):		3.550			

Prilikom procene tržišne vrednosti procenitelj je izvršio komparaciju u odnosu na oba komparativa u posebnim osobinama povećanjem cene, jer su komparativne nepokretnosti prometovane u 2022. godini.

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost poslovnog prostora - lokala, projektovane oznake – L4, projektovane korisne površine 37,02 m², koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+6+7 (pov), koji je predviđen da se gradi na kp. br. 776 i 777 KO Novi Sad II, ugao Stražilovske i Radničke ulice u Novom Sadu iznosi (zaokruženo) 131.500,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1908 RSD na dan 27.10.2023. godine, iznosi 15.410.590,20 RSD.

PRINOSNI METOD

Prilikom procene predmetne nepokretnosti procenitelj je koristio komparativ pristup, dok je kao kontrolni metod koristio prinosni pristup metodom direktne kapitalizacije, koja je primenljiva ukoliko je nepokretnost koja se procenjuje, dostigla stabilni nivo neto priliva, i kad se ne očekuju značajne promene u budućnosti. Ovu nepokretnost možemo posmatrati kao potencijalnu investiciju koja svom vlasniku može da generiše prihod od izdavanja.

Procenitelj pretpostavlja da neće biti oscilacija na tržištu u narednom periodu.

Prilikom inostrazivanja tržišta uvideli smo da se rente lokala na predmetnoj lokaciji kreću u rasponu od 14,0 – 22,0 EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, veličine, kvaliteta, funkcionalnosti i drugih karakteristika.

Analizirajući tržište uzimajući u obzir sve rizike na investicije u poslovni prostor, u ovom modelu usvojena stopa prinosa iznosi 8,5%.

Prilikom vrednovanja prihodnom metodom, korišćene su sledeće pretpostavke:

Tržišna zakupnina za izdavanje poslovnog prostora na etaži Pr – 20,0 eur/m²

Premija osiguranja imovine: Procenitelju nije dostavljena polisa osiguranja imovine za predmetne nepokretnosti. Procenitelj pretpostavlja da je prostor osiguran u skladu sa tržišnim uslovima. Prilikom procene koristili smo neto korisnu površinu za izdavanje.

PRINOSNI PRISTUP			
DIREKTNJA KAPITALIZACIJA PRINOSA			
Obracun prihoda od zakupa	Neto korisna površina za izdavanje (m ²)	EUR/m ²	EUR / godišnje
Poslovni prostor - Pr	37,02	20,00	8.885
Zauzetost (%)			95%
Efektivni prihod od zakupa			8.441
Troškovi nepokriveni od strane zakupca	%		EUR
Osnova za obračun osiguranja			18.500
Porez na imovinu	0,40%		74
Premija osiguranja imovine	0,10%		19
Opex i Capex nepokriven na teret zakupodavca	4,00%		338
Ukupno			430
Neto operativni prihod od zakupa			8.010
Stopa kapitalizacije - All risk yield			8,5%
Kapitalizovana vrednost			94.240
Provizija za izdavanje - Jednokratno - Jedna mesečna renta	8,33%		703
Finalno procenjena vrednost (zaokružena)			94.000
Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost dobijena prinosnom metodom iznosi 94.000 EUR.			
Procenitelj usvaja tržišnu vrednost procenjenu komparativnom metodom.			

MISLJENJE O VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Na osnovu analize, procenitelj je mišljenja da procenjena tržišna vrednost predmetne nepokretnosti ukupno iznosi:

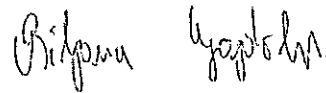
131.500,00 EUR,

što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1908 RSD iznosi:

15.410.590,20 RSD

U Novom Sadu, 27.10.2023. godine

Procenitelj
Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master



PRILOG:

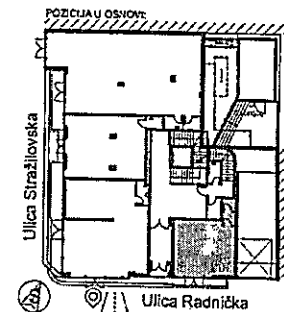
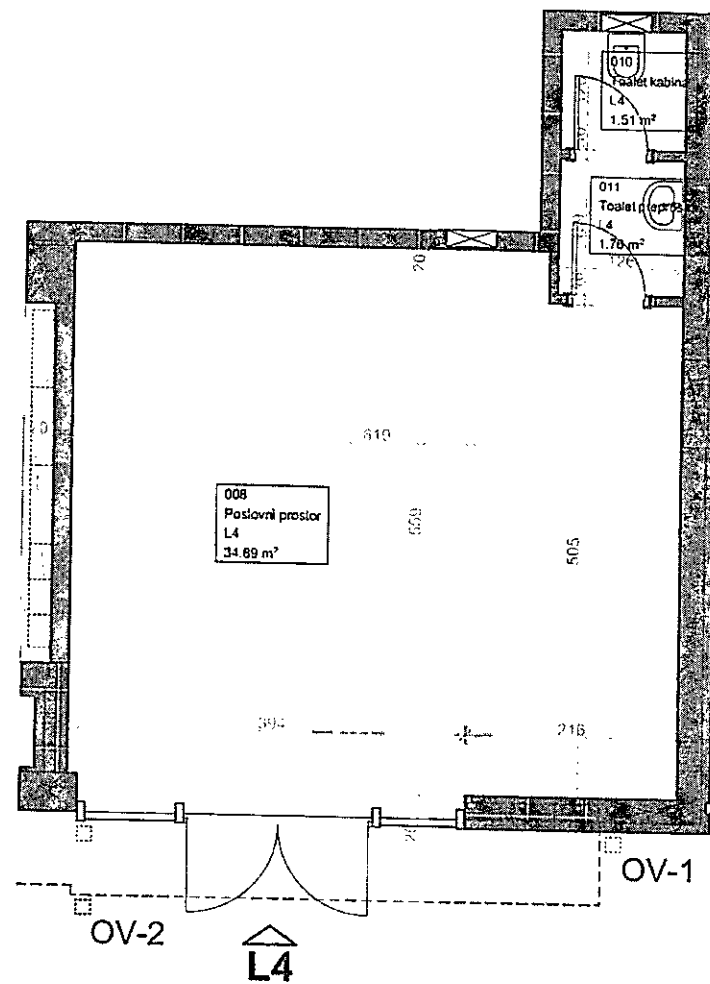
1. Osnova prizemne etaže
2. Komercijalna skica lokala 4
3. Podaci sa sajta RGZ-a
4. Kopija licence procenitelja

DIMENZIJA PAPIRA: A3 297/420mm

37.02 m²

LO.4

LOKAL 4 1:50, 1:1



Sprat	Jedinica	Prostorija	Neto P (m2)
0	L4	Poslovni prostor	33.84
0	L4	Toalet preprostor	1.71
0	L4	Toalet kabina	1.47
			37.02 m²

 MODENA ART STUDIO Sražljavska 19, 21000 Novi Sad info@modenaartstudio.com	ODGOVORNI PROJEKTANT PROJEKTANT	
	SARADNICI	
INVESTITOR MODENA GRADNJA NS 021 000 SRAŽLJAVSKA 19, NOVI SAD		NAZIV CRTEŽA LOKAL 4
OBJEKT Sambeno poslovni objekat Po+P+G+T(pov) i pomoćni objekat Po+P Ulica Sražljavska i Radnička ulica, Novi Sad, k.č. 778 i k.č. 777, NO Novi Sad		DATUM decembar 2022.
PROJEKT IDEJNO REŠENJE (IDR) 1-ARHITEKTURA		br. izh. dok. E-13/2021 RAZMERA 1:50, 1:1 BR. CRTEŽA L0.4

DIMENZIJA PAPIRA: A3 297/420mm

Sprat	Jednaka	Naziv prostora	Neto P (m ²)	Neto redovna P 87% (m ²)	br. prostora
0. Komercijalna površina					
L1	Poslovanje	110,07	114,53	015	
L1	Poslovanje	2,48	2,48	016	
L1	Poslovanje	2,28	2,28	017	
L2	Poslovanje	122,83	118,17	018	
L2	Poslovanje	4,57	4,57	019	
L2	Poslovanje	48,76	48,76	014	
L3	Poslovanje	42,28	40,37	015	
L3	Poslovanje	76,76	76,40	016	
L3	Poslovanje	2,70	2,61	018	
L4	Poslovanje	0,148	0,148	005	
L4	Poslovanje	34,89	33,84	005	
L4	Poslovanje	1,51	1,47	010	
L4	Poslovanje	1,78	1,71	011	
0. Zajednička površina					
L4	Poslovanje	34,16	37,02	012	
L4	Poslovanje	3,18	3,18	000	
L4	Poslovanje	8,03	8,03	001	
L4	Poslovanje	35,58	34,49	003	
L4	Poslovanje	5,06	5,06	004	
L4	Poslovanje	3,74	3,63	004	
L4	Poslovanje	5,01	4,83	005	
L4	Poslovanje	2,55	2,47	006	
L4	Poslovanje	2,78	2,69	007	
L4	Poslovanje	51,55	50,00	009	
L4	Poslovanje	131,15	114,53	012	
L4	Poslovanje	411,88	403,39	012	
POMOĆNI OBJEKAT					
Sprat	Jednaka	Naziv prostora	Neto P (m ²)	Neto redovna P 87% (m ²)	br. prostora
0	Tehnička prost.				
TP-P1	Pogon lifta		21,69	20,95	001
TP-P1	Pogon lifta		31,60	30,93	

OZNAKE JEDINICA:

-zajednička:

AL - alocir

LIFT - lift

SA - saobraćaj

ZP - zajednička prostora (hodnici i stepeništa)

-tehnička:

TP-P - tehnička prostora-podstanica (podstanica)

TP-S +HC - tehnička prostora-sprinkler (tehnička i hidrosist)

TP-PL1 - tehnička prostora-pogon lifta

TP-PL2 - tehnička prostora-pogon lifta (spregnut)

TP-HC - tehnička prostora-hidrosist (sanitarna voda)

-komercijalna:

OST - ostala

GM - garažno mesto

L - lokal

S - stan

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

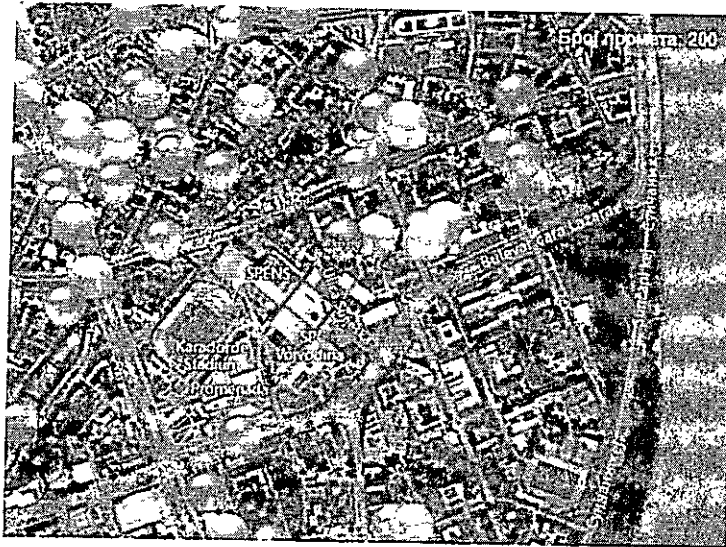
POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

POSLOVANJE ZA GRAD. DOZVOLU (POSLOVANJE)

KOMAPRATIVNE NEPOKRETNOSTI

C1; C2: <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



Цена: 199.272 EUR

Датум: 08.06.2022

Куповина од инвеститора

1. Врста непокретности: Пословни простор (покл)
Прометована површина: 58 m²
2. Врста непокретности: Паркинг место ван објекта
Прометована површина: није дата уговором

Цена: 248.474 EUR

Датум: 08.06.2022

Куповина од инвеститора

1. Врста непокретности: Пословни простор (покл)
Прометована површина: 74 m²
2. Врста непокретности: Паркинг место ван објекта
Прометована површина: није дата уговором



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 401-00-03375/2021-16

20. мај 2021. године

Кнеза Милоша 20

Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, решавајући по захтеву Биљане Гајдобрански за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БИЉАНИ ГАЈДОБРАНСКИ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2703964805030

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 106.

на период од три године и важи до 19. јуна 2024. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Биљана Гајдобрански поднела је 17. маја 2021. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 106 од 19. јуна 2018. године) и уз захтев је доставила документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. 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 приложени и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.990,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Саша Стевановић