

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 465-51/2020-II
Дана: 01. марта 2024. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 84. ст. 3. и 4. 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 „ДВА“ DOO NOVI SAD, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 465-51/2020-II од 01. марта 2024. године, с молбом да се дневни ред XLIX седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 05. март 2024. године, допуни разматрањем Предлога решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „ДВА“ DOO NOVI SAD, и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту, како би се стекли услови за његову реализацију.



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 „DBA“ DOO NOVI SAD, на 132. седници од 01. марта 2024. 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 „DBA“ DOO NOVI SAD.

II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. 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 „DBA“ 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, в.д. начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 465-51/2020-II
Датум: 01. марта 2024. године
НОВИ САД



ПРЕДЛОГ

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 „ДВА“ ДОО НОВИ САД, 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 „ДВА“ ДОО НОВИ САД

I.

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

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186 м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

II.

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

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе „DBA“ DOO NOVI SAD су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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, непокретност из тачке II. алинеја прва 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 непокретност из тачке II. алинеја прва овог решења предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретности из тачке II. алинеја прва овог решења (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво - 1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Društvo за projektovanje inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити израђен у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор стан из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско - правне послове, потпуно грађевински завршен у стандардном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из претходне тачке преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - стана број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражног места број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I а према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

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 стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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 „ДБА“ ДОО НОВИ САД, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 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 „DBA“ 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 464-51/2020-II од 25. марта 2021. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: 464- 51/2020-1-II од 9. априла 2021. године образована је Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: 464- 51/2020-2-II од 9. априла 2021. године именовани су чланови Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) разматрајући Захтев „DBA“ DOO NOVI SAD од 31. августа 2020. године, Понуду 01. априла 2022. године, Прецизиран предлог за наставак поступка, од 24. јануара 2023. године, Прецизиран предлог за наставак поступка ради размене непокретности, од 07. априла 2023. године, Предлог за измену предмета у поступку размене непокретности од 23. октобра 2023. године, Допуну предлога за измену предмета у поступку размене непокретности од 20. новембра 2023. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором са инвеститором

„DBA“ DOO NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 са нацртом решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186 м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад

за:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Društvo za projektovanje inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 8864 КО Нови Сад I уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, у заједничкој својини Града Новог Сада и привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD,

-породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

-помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

-помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD у целости, и

- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 137 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, у целости.

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 непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године, утврђена је тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, и то у износу од 70.447,66 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 601.07 еура/м².

Увидом у Налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године, утврђено је да је површина припадајућег земљишта уз објекте и то 186 м², дели у односу 33,2% : 66,8% на начин да припадајуће земљиште уз објекте Града Новог Сада износи 33,2%, односно 61,70м², а припадајуће земљиште уз објекте и „DBA“ DOO NOVI SAD износи 66,8%, односно 124,30м².

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности непокретности, број: 46-2023-1 од 15. јануара 2024. године, сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства, утврђено је да тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, која је укупне површине 474 м². износи 284.600,00 еура или 600,42 еура/м², што по средњем курсу НБС на дан 26. децембар 2023. године од 1 ЕУРО = 117,1679 РСД износи 33.345.984,30 РСД или 70.349,95 РСД/м².

Имајући у виду наведено, као и 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, утврђено је да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду на име земљишту уз зграду и други објекат износ од 37.086,02 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 – супструктура за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I у Новом Саду, Улица Јована Цвијића број 24 коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-306/20 од 3. јула 2020. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично

становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 139396/20 од 18. јуна 2020. године за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

5. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију, број: 446-06-021-000824/2022-01 од 18. марта 2022. године, утврђено је да за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I и објекте на наведеној парцели, није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење.

6. Увидом у Допис Градске пореске управе број: XXI-02-3/23-365 од 23. фебруара 2023. године утврђено је да се непокретност у улици Јована Цвијића налази у другој зони, као и непокретност у улици Партизанска

7. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+ПК, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+ПК у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат исплатити у новцу у складу са Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о утврђивању тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године.

10. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на стану број 28, евиденцијски број 45, површине 68 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I који је у приватној својини „ДБА“ ДОО НОВИ САД у целости, а све према Извештају о процени

тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

11. 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.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог стана и гаражног места 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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186 м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

Предлогом решења утврђено је да се прибавља непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 „DBA“ 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-185/2024 од 29. фебруара 2024. године, у коме је наведено да нацрт Уговора о размени непокретности између инвеститора „DBA“ DOO NOVI SAD и Града Новог Сада, који треба да закључи Град Нови Сад и „DBA“ DOO NOVI SAD, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада биће формално правно ваљан.

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





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., 4б 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. **„ДВА“ ДОО НОВИ САД**, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 (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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини

од 77 м2; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м2) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

2. Да је инвеститор власник:

- породичне стамбене зграде број 4, површине у габариту 68 м2, корисне површине 115 м2, грађевинске површине 134 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 77 м2, корисне површине 137 м2, грађевинске површине 154 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у приватној својини „ДБА“ ДОО НОВИ САД у целости са припадајућим заједничким уделом „ДБА“ ДОО НОВИ САД на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м2 (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м2; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м2) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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 број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м2, који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I.

Да ће инвеститор изградити стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у којем се налази стан број 3, корисне површине 47,27 м2, на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м2 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. 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 број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м2, који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м2, на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м2 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м2, корисне површине 92 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м2, корисне површине 11 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м2, корисне површине 4 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м2 (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м2; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м2) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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 1, евиденцијски број 1, корисне површине 92 м2, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24,

-породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м2, корисне површине 92 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24,

-помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м2, корисне површине 11 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића,

- - помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м2, корисне површине 4 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м2 (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м2; земљиште

под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м2; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м2), све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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

- стану број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м2, који се налази на четвртм спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стану број 3, корисне површине 47,27 м2, на приземљу и гаражном месту број 10, корисне површине 20,27 м2 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање и инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж. арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „ДБА“ ДОО НОВИ САД 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 дела земљишта уз зграду и други објекат у износу од 37.086,02 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 2, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу за непокретности из члана 1. став 1. овог уговора 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. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва 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 непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 непокретности описаној у члану 1. став 2. алинеја прва овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описана непокретност, није оптерећена никаквим неукњиженим теретима, да није под забраном располагања, као и то да трећа лица према истој немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити је непокретност 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 стана и гаражног места које инвеститор предаје Граду Новом Саду буде већа од површине стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора.

За случај да инвеститор изгради стан и гаражно место мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. алинеја друга 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевој улици, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора Граду Новом Саду који су потпуно грађевински завршени у складу са чланом 10. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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 стан из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен у стандарном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

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 стана и гаражног места 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 стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда стан и гаражно место 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 непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност предметног стана број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу будућег објекта износи 118.000,00 еура, и да тржишна вредност предметног гаражног места број 10 корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, у будућем објекту износи 18.000,00 еура, што укупно износи 136.000,00 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 стану број 28, евиденцијски број 45, корисне површине 68 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I који је у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD у целости, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретност Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02870/2023-0010 од 5. јануара 2024. 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 стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга 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 чла

Члан 15.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретностима из члана 1. став 2. алинеја друга 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 стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истим непокретностима 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, новоизграђен стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметне непокретности.

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 стамбени објект По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., у ком је исказан будући стану број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражном месту број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, 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 „ДВА“ DOO NOVI SAD

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ- ИДР

ЗА ГРАЂЕЊЕ/
ИЗВОЂЕЊЕ:

НОВА ГРАДЊА

ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ По+П+2+Пк, НА УГЛУ УЛИЦА
ЈОВАНА ЦВИЈИЋА И КАРАЂОРЂЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ
САДУ, катастарска парцела 8864, К.О. Нови Сад I

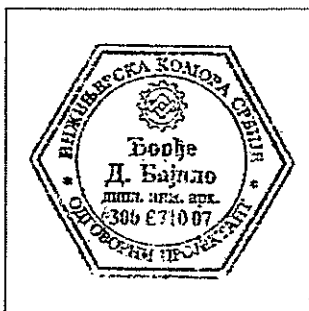
Пројектант: "Ђорђе Бајић архитекти" доо, Јована Цвијића 10, Нови Сад
Одговорно лице пројектанта: Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх.
Потпис:

dba DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I
POSREDOVANJE
Ђорђе Бајић архитекти
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10

dba DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I
POSREDOVANJE
Ђорђе Бајић архитекти
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10

Одговорни пројектант: Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 E710 07
Потпис:

dba DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I
POSREDOVANJE
Ђорђе Бајић архитекти
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10



Број тех. документације:
Место и датум:

E_36/2023/ИДР_1
Нови Сад, октобар 2023.

IDEJNO REŠENJE- ugao ulica Jovana Cvijića
i Karađorđeve, kat.parc. 8864, K.O. NS I
OSNOVA PODZEMNE GARAŽE

ZAJEDNICKE PROSTORIJE
 GARAZA- 21,51 m²

Br.	Naziv prostora	Osnovna pov.	Korisna pov.	Obrn.
		[m ²]	[m ²]	
01	HODNIK	3.705	3.595	7.914
02	HODNIK I STEPENIŠTE	18.464	17.91	26.97
		22.171	21.506	

TEHNIČKE PROSTRIJE
GARAŽA- 35,31 m²

	Naziv prostora	Osnovna povr.	Korisna povr.	Odn.
Br.		l m ² l	l m ² l	l m
01	T.P.1	10.579	10.281	15,99
02	T.P.2	10.329	10.018	14,41
03	T.P.3	7.233	7.018	10,8
04	T.P.4	8.294	8.018	12,34
		36.435	35.313	

KOLSKA KOMUNIKACIJE
GARAŽA- 134,55 m²

Br.	Naziv prostora	Osnojna pov.	Korišna pov.	Obl.
		[m ²]	[m ²]	
02	KOMUNIKACIJA	138.709	134.548	61,2
		138.709	134.548	

GARAŽNA MESTA- 150,73 m²

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr.	Karšinska povr.	Ostali
		m ²	m ²	m ²
01	GARAŽNO MESTO 1	14.292	13.864	18.181
02	GARAŽNO MESTO 2	14.215	13.788	16.134
03	GARAŽNO MESTO 3	13.501	13.096	15.801
04	GARAŽNO MESTO 4	12.685	12.494	15.653
05	GARAŽNO MESTO 5	11.824	11.469	14.565
06	GARAŽNO MESTO 6	12.959	12.609	15.2
07	GARAŽNO MESTO 7	13.208	12.889	15.305
08	GARAŽNO MESTO 8	12.898	12.599	15.212
09	GARAŽNO MESTO 9	15.495	15.03	18.861
10	GARAŽNO MESTO 10	20.892	20.265	18.453
11	GARAŽNO MESTO 11	13.016	12.627	15.214
		155.393	150.731	

NETO GARAŽA- 342,10 m²
BRUTO GARAŽA- 417,82 m²

GARAŽNO MESTO
br. 10- 20.27 m² C

2	dba	Naziv projekta: IDEJNO REŠENJE Javna Cijela N. 2 1002 Novi Savi Parkovi C/ 130 1112 I. etap, cijela cijena		Red broj: 101 / 101 I-34/2023/IDR.N.
		Datum: 2023		
Projekat:		1- PROJEKAT ARHITEKTURE		Red broj: 101 / 101
Objekt i lokacija:		STAMBENI OBJEKAT- Po+P+2+PK, u ulici Jovana Cvijeka 24, katastarska parcela 8864, K.O. Novi Savi I		
Autor:		Dorđe Bašić, dr. Inženjer projekata i dr. Inženjer projekata i dr. Inženjer projekata		IDR
Projekat i projekat izvođenja:		Dorđe Bašić, dr. Inženjer projekata i dr. Inženjer projekata		
Naziv objekta:		OSNOVA PODRUMA- GARAZA NIYO - I		Projekat: I-100 Izvođenje: I-101 Izvođenje: I-102
Napomena:				

6. DEJNO REŠENJE- ugao ulica Jovana Cvijića
i Karađorđeve, kat.parc. 8864, K.O. NS I

OSNOVA PRIZEMLJA

PRIZEMLJE

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr.		Kofena. povr.		Dr.
		m^2	m^2	m^2	m^2	
01	ULAZ	15.152	14.697	15.152	14.697	01
02	VETROBRAN	7.403	7.181	7.403	7.181	02
03	HIDRONK	15.023	14.572	15.023	14.572	03
04	STEPENISTE	8.489	8.295	8.489	8.295	04
		46.067	44.745	46.067	44.745	

STAN 1- 83,91 m²- ČETVOROSOBAN

Sl.	Naziv prethoda	Osimotna poz.		Obl.
		1 m ²	1 m ³	
01	HOONIK	10,442	19,128	18,84
02	KUHENJA	5,026	4,875	5,54
03	DNEVNI BORAVAK	28,226	27,392	22,48
04	DEGAZIJA	6,414	6,221	12,48
05	SOBA	8,917	9,05	12,6
06	SPAVACA SOBA	8,841	8,540	13,97
07	KUPATILO	4,298	4,168	8,48
08	SPAVACA SOBA	11,832	11,283	14,46
09	WC	1,041	1,04	5,00
		86,5	83,808	

STAN 2- 37,05 m²- DVOSOBAN

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr.		Korisnik. povr.	
		1 m ² I	1 m ² II	1 m ² I	1 m ² II
01	MOONIK	3.428	3.354	8.03	
02	ON SOBA SA KUHINJOM	10.43	15.995	16	
03	SPAVACA SOBA	12.91	13.493	18	
04	KUPATILO	4.294	4.166	8,24	
		38.148	37.06		

STAN 3-47,27 m²- DVOSOBAN

Br.	Naziv proizvoda	Cenovna por.		O.
		1 ml ³	1 ml ³	
01	PREDROBLJE	2.841	2.735	6,8
02	OV BORAVAK SA PDPHUKOM	28.257	27.41	24,
03	KUPATILO	4.154	4.03	8,4
04	DEGAZMAN	2.907	2.82	7,4
05	SPAVACA SOBA	10.567	10.25	13,
		48.728	47.365	

NETO PRIZEMLJA- 236,64 m²
BRUTO PRIZEMLJA- 292,55 m²

dba	Vrednoteljske dokumentacije:		broj projekta i rač. E-36/2023/ADR
	IDEJNO REŠENJE Javna Cesta 14, 31002 Izlaz Srednja Velika 03, 310112 izlaz s Rijeke Hrabrova		
Naziv:			Godina 2023
Projekt:	1. PROJEKT ARHITEKTURE		Ime upravitelja:
Objekt i lokacija:	STAMBENI OBJEKAT: Po+P+2+Pk , u ulici Javana CVK0424, katastarska parcela 0844, K.O. Novi Sad i		MP:
Autori:	Dorđe Bašić, dia	Državljanin, projektant i arh. inž.	Dorđe Bašić, dia licenca 1023190402
Projektirao i pripremio crteže:	Dragana Belica, dia ulična Crtana, dia		
Naziv crteža:	OSNOVA PRTIZEMLJA		
Napomene:	U ovom predmetnom rešenju su izloženi predlozi, koji nisu obavezujući, a mogu biti izmijenjeni, dopunjeni ili otkazani. Izdavanje ovog rešenja ne predstavlja preduvjet za izdavanje projekatne dokumentacije, a ne predstavlja ni preduvjet za izdavanje projekatne dokumentacije, a ne predstavlja ni preduvjet za izdavanje projekatne dokumentacije.		IDR Broj i lista: 1100 Izdavao: 01.11.2023.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 10550

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 17.11.2023. 9:38:47

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	4ddb3fe3-8045-425b-a59d-dcc149f8b4dd
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	16.11.2023. 15:07
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В
Број парцеле:	8764
Површина m²:	1393
Број листа непокретности:	10550

Подаци о делу парцеле

Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	607

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
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:	12
Назив улице:	ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	607
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	СУ
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	4
Број етажа поткровље:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	12
Назив улице:	ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В

Број улаза:	3
Евид. број:	45
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	28
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m²:	68
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Имаоци права на посебном делу

Назив:	DVA DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба посебног дела

*** Нема забележбе ***

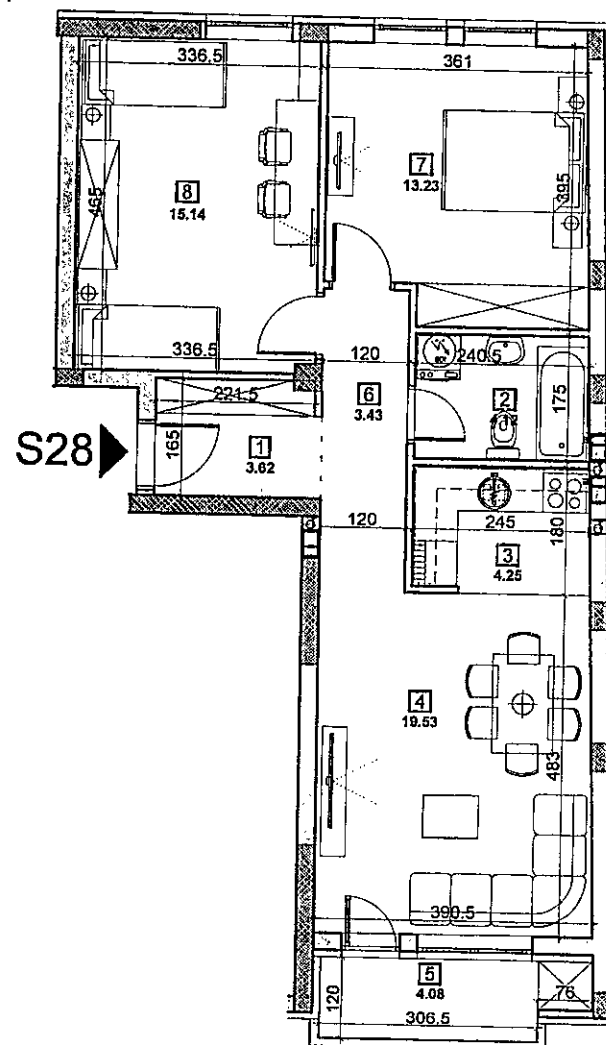
* Извод из базе података катастра непокретности.

Stan br. 28
67.40 m²

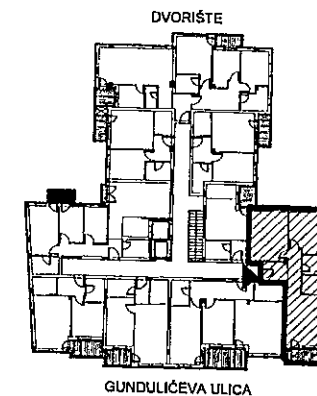
Trosoban stan, treći sprat

Stambeni objekat Su+P+4+Pk
Gundulićeva ulica 1-3, Novi Sad

INVESTITOR:
DOO "KESO INVEST", NOVI SAD
PROJEKTANT:
DOO "AB PRO-RIG SRB", NOVI SAD



Položaj lokala

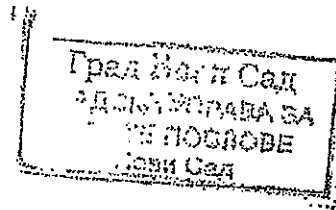


Napomena:
Postoji mogućnost da iz konstruktivnih razloga, kao i usled izvođačkih detalja
dođe do minimalnih odstupanja od crteža i površina prikazanih u komercijalnoj skici.

STAN S28 - TROSOBAN STAN				
br.	namen	korisna poda	P/m ² 100%	P/m ² 97%
1	ULAZ	ker. ploč.	3.73	3.62
2	KUPATILLO	ker. ploč.	4.25	4.12
3	KUHINJA	ker. ploč.	4.38	4.25
4	DNI. BORAVAK SA TRP.	parket	20.13	19.53
5	TERASA	ker. ploč.	4.21	4.08
6	HODNIK	ker. ploč.	3.64	3.43
7	SPAV. SOBA	parket	13.64	13.23
8	SPAV. SOBA	parket	15.61	15.14
UKUPNO			69.49	67.40

R= 1:100

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА НОВОГ САДА
Број: М-185/2024
Дана: 29.02.2024. године
Нови Сад



ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-464-51/20

Предмет: Мишљење на нацрт Уговора о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и „DBA“ DOO NOVI SAD

Правобранилаштво Града Новог Сада разматрало је достављени Нацрт Уговора о размени непокретности између „DBA“ 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 „DBA“ 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 „DBA“ 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 „DBA“ DOO NOVI SAD, број XXV-464-51/20 од 21.02.2024. 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 „DBA“ DOO NOVI SAD и Града Новог Сада који треба да закључи Град Нови Сад и „DBA“ DOO NOVI SAD, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада биће формално правно ваљан.



exp 29.02.2024.

29-02-2024
347

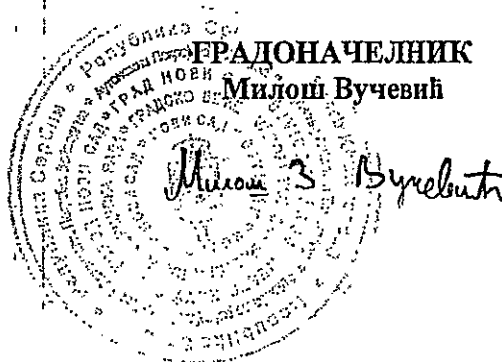
На основу чл. 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19 и 9/21), Градско веће Града Новог Сада на 44. седници од 25.03. 2021. године, доноси

ОДЛУКУ

Број:	500
Датум:	25.03.2021.
Град Нови Сад	

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD, ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, на парцели број 8864 КО Нови Сад I.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 464-51/2020-II
Дана: 25.03.2021. године
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), Градско веће Града Новог Сада на 47. седници од 09.04. 2021. године, доноси

РЕШЕЊЕ

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

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ДВА“ ДОО НОВИ САД (у даљем тексту: Комисија); ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, на парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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 нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада, и
- достави предлог са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада 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. Стручне и административне послове за потребе Комисије обављаће Градска управа за имовину и имовинско-правне послове.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 464-51/2020-1-II
Дана: 09.04.2021. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош Вучевић

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), Градско веће Града Новог Сада, на 47. седници од 09.04. 2021. године доноси

РЕШЕЊЕ

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

I. У Комисију за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ДВА“ ДОО НОВИ САД (у даљем тексту: Комисија) ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, на парцели број 8864 КО Нови Сад I, именују се:

за председника:

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

за заменика председника:

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

за чланове:

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

за заменика: Јована Радојчић Дукић, шеф одсека за имовину и опште послове у Градској управи за имовину и имовинско - правне послове,

2. Виолета Миљеновић, извршилац за послове контроле и озакоњења непокретности у Градској управи за имовину и имовинско - правне послове, и

за заменика: Маја Грлић, помоћник начелника за финансијске послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 464-51/2020-2-II
Дана: 09.04.2021. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Вучевић

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
 -SEKTOR ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE-

31-08-2020				
Oprava	Uprava	Број	РЕГИСТ	ПРЕДЛОЖ
XXX	-464	-52		20

Prilozi: Punomoćje, List nepokretnosti broj 16467 K.O. Novi Sad I, Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad 2 broj 952-226-45094/2020 od 13.05.2020. godine, Kopija plana broj 953-226-2099/2020 od dana 14.05.2020. godine, Informacija o lokaciji broj 139 396/20 JP „Urbanizam“ od dana 18.06.2020. godine, Informacija o lokaciji broj V-353-306/20 Gradska uprava za urbanizam i građevinske poslove Novi Sad od dana 03.07.2020. godine

PODNOŠILAC ZAHTEVA-INVESTITOR: DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD sa sedištem u Novom Sadu, ul. Jovana Cvijića br. 10, MB: 20273224, PIB: 104930233, koga zastupa direktor Đorđe Bajilo, čiji je punomoćnik Dejan Bugarski, advokat u Novom sadu, ul. Milete Jakšića br. 2a

ADVOKAT
 DEJAN BUGARSKI
 NOVI SAD, MILETE JAKŠIĆA 2A
 021/6612 629; 062 522 102

ZAHTEV

za razmenu objekata u javnoj svojini sa investitorom
 radi privođenja objekata urbanističkoj nameni

Poštovani,

ovim putem Vam se obraćam u ime DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD, koje u svojstvu investitora, podnosi ovaj zahtev za razmenu objekata u javnoj svojini radi privođenja objekata urbanističkoj nameni, imajući u vidu da je podnosilac zahteva većinski vlasnik na paceli, kao i vlasnik dva porodično-stambena objekta na lokaciji u Novom Sadu i to na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve, a koja lokacija se u Listu nepokretnosti broj 952-226-45094/2020 od 13.05.2020. godine vodi na adresi ul. Jovana Cvijića br. 24.

Iz priloženog prepisa Lista nepokretnosti broj 16467 K.O. Novi Sad I, Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad 2 broj 952-226-45094/2020 od 13.05.2020. godine jasno proizlazi da na parceli broj 8864 K.O. Novi Sad I postoji pet objekata, od kojih je investitor vlasnik dva i to dve porodično-stambene zgrade, a navedeni objekti su u predmetni List nepokretnosti upisani po Zakonu o ozakonjenju objekata i isti su označeni pod brojevima 4 i 5.

Pored navedenog, iz istog Lista nepokretnosti proizlazi da se na ovoj parceli nalaze još tri objekta i to jedna porodično-stambena zgrada i dve pomoćne zgrade, a koji objekti su označeni pod brojevima 1, 2 i 3 i koji objekti su u svojini Grada Novog Sada.

Uvažavajući nesporno pravno-formalno činjenično stanje koje se tiče objekata na parceli 8864 K.O. Novi Sad I, posebno ukazujemo da je predložena neposredna pogodba, onosno razmena zaista u potpunosti u interesu Grada Novog Sada, iz razloga što se na predmetnoj lokaciji već duži niz godina nalaze objekti koji su u izrazito lošem stanju, koji su delimično urušeni, a samo je pitanje momenta kada će se isti potpuno srušiti.

Što se tiče zemljišta, iz Lista nepokretnosti se nesporno utvrđuje da je imalac prava svojine na zemljištu Republika Srbija, a da investitor i Grad Novi Sad, kao vlasnici objekata, imaju pravo sukorisničke zajednice na zemljištu.

Shodno svemu iznetom, investitor predlaže da se ovaj zahtev realizuje razmenom objekata u javnoj svojini radi privođenja objekata urbanističkoj nameni, na taj način što će investitor ponuditi nekretnine u ekvivalentnoj površini (+10-15% više) u odnosu na postojeću kvadraturu objekata, a koja ponuda će u daljem toku postupka biti konkretizovana u odnosu na potrebe Grada i pravila postupka.

Investitor predlaže da se nekretnine u ekvivalentnoj kvadraturi razmene na taj način što će investitor ponuditi Gradu nekretnine na sličnoj lokaciji, te ukoliko Grad bude saglasan, razmena se može izvršiti u veoma kratkom roku.

Investitor ističe da se predmetni objekti za čiju razmenu se podnosi ovaj zahtev ne koriste niti imaju namenu, u lošem su stanju, fasada se urušava, nastaje sve veća šteta u odnosu na objekte, samo je pitanje kada će se objekti u potpunosti srušiti, kao što je to već bio slučaj sa bedemom koji se srušio na pešačku zonu, ali na sreću niko nije bio povređen, jer je upravo podnosilac zahteva, odnosno investitor, bio taj koji je o svom trošku uklonio porušeni zid i oslobodio pešačku zonu. Investitor održava objekte i sanira štetu, kao što je već navedeno. Od tri objekta u vlasništvu Grada, dva objekta su pomoćne zgrade male kvadrature.

Investitor u prilogu dostavlja List nepokretnosti broj 16467 K.O. Novi Sad I, Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad 2 broj 952-226-45094/2020 od 13.05.2020. godine, Kopiju plana broj 953-226-2099/2020 od dana 14.05.2020. godine, Informaciju o lokaciji broj 139 396/20 JP „Urbanizam“ od dana 18.06.2020. godine i Informaciju o lokaciji broj V-353-306/20 Gradska uprava za urbanizam i građevinske poslove Novi Sad od dana 03.07.2020. godine.

Uvidom u priložene Informacije o lokaciji jasno je da je predmetna parcela predviđena za višeporodično stanovanje srednjih gustina i to P+2+Pk do P+3+Pk.

Imajući u vidu sve navedeno, investitor moli Gradsku upravu da u što kraćem roku razmotri ovaj zahtev kako bi se razmenom omogućila izgradnja bezbednog i adekvatnog stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji, a čija izgradnja će bez sumnje samo ulepšati ovaj deo grada i čime će biti rešen višegodišnji problem zapuštenih i sada već opasnih objekata.

U Novom Sadu, dana 31.08.2020. godine

ADVOKAT
DEJAN BUGARSKI
NOVI SAD, MILETIAKSIĆA 2A
021 6612 629; 062 512 102

АДВОКАТ

ДЕЈАН БУГАРСКИ

21000 Нови Сад, Милете Јакшића бр. 2а

Тел: 021/6612-629, 062/522-102

ПУНОМОЋ

Овлашћујем БУГАРСКИ ДЕЈАНА адвоката из Новог Сада, Милете Јакшића бр. 2а, да ме нас

DBA DOO NOVI SAD, NOVI SAD, NOVANA CVIJIĆA 10,
MB: 20273224, PIB: 104930233

заступа брани пред ГРАДСКОМ УПРАВОМ ЗА ИНДИВИДУАЛНО-ИМУНИТЕТНО-ПРАВНЕ ПЕЛОВЕ
у предмету РАДИ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА РАВНЕНУ ОБРАДУ У ЈАВНОЈ СЛОЖИНИ СА
INVESTITURA

Нарочито је овлашћен да поднесе кривичне пријаве, тужбе, да склапа поравнања, да склапа и раскида правне послове и предузима друге мере у интересу властодавца.

Уједно се овлашћује да наплаћује сва потраживања властодавца у складу са Законом о адвокатури.

Властодавац овим даје сагласност да се награда за заступање – одбрану обрачуна у смислу чл.3 став 2 Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката.

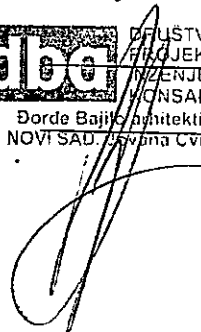
У случају потребе може пренети на АДВОКАТА Тијану Салдић

из NOVOG SADA, ul. MILETE JAKSICA 2A

У Новом Саду, 31.08.2020.

Пуномоћ дао-ла

dbai ДРУШТВО ЗА
ПРОЈЕКТОVANJE
INZENJERING I
CONSALTING
Đorđe Bajlo arhitekti DOO
NOVI SAD, Novana Cvijsica 10





ADVOKAT DEJAN BUGARSKI

Ul. Milete Jakšića br. 2a

21000 Novi Sad

Tel: 062/522-102

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 198
Датум: 01.04.2022
Нови Сад

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

-SEKTOR ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE-

NOVI SAD

Na broj: XXV-464-51/20

PODNOŠILAC ZAHTEVA-INVESTITOR: DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD sa
sedištem u Novom Sadu, ul. Jovana Cvijića br. 10, MB: 20273224, PIB: 104930233, koga zastupa
direktor Đorđe Bajilo, čiji je punomoćnik Dejan Bugarski, advokat u Novom Sadu, ul. Milete
Jakšića br. 2a

ADVOKAT
DEJAN BUGARSKI
NOVI SAD, MILETE JAKŠIĆA 2A
021 6612 629; 062 522 102

PONUĐA PODNOŠIOCA ZAHTEVA-INVESTITORA

Na osnovu obavljenih konsultacija i razjašnjenja sa naslovljenim organom, a sve u skladu sa uslovima propisanim Uredbom o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanja u zakup stvari u javnoj svojini odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda, ovim putem dostavljamo nadležnoj Upravi predlog, odnosno Ponudu povodom otuđenja nepokretnosti u javnoj svojini putem razmene, a koja nepokretnost se vodi u listu nepokretnosti broj 16467, K.O. Novi Sad I, broj parcele: 8864, ul. Jovana Cvijića br. 24.

Nadoknada za objekte

Nekretnine koje bi podnosilac zahteva dao u razmenu su sledeće nekretnine: stan površine 52,21 m² i stan površine 59,63 m², a koji stanovi su izgrađeni i odmah useljivi, te se nalaze na istim ili boljim lokacijama od nekretnine koja je predmet razmene.

Ukupna površina stanova koje podnosilac zahteva nudi za razmenu iznosi 111,84 m², a eventualnu razliku u pogledu nedostajućih kvadrata podnosilac zahteva bi realizovao na budućem objektu koji će izgraditi. U fazi projektovanja istog, podnosilac zahteva će zajedno sa naslovljenim organom koncipirati i precizirati neophodnu kvadraturu koja će biti locirana u prizemnom delu predmetnog objekta.

Podnosilac zahteva je spreman da za period do predaje predmetne nepokretnosti obezbedi adekvatnu garanciju u vidu hipoteke.

Nadoknada za zemljište

U pogledu nadoknade za zemljište na predmetnoj parceli podnosilac zahteva nudi isplatu u novčanom iznosu.

Molimo Vas da odgovor na ponudu dostavite punomoćniku podnosioca zahteva na adresu sedišta advokatske kancelarije i to:

advokat Dejan Bugarski, ul. Milete Jakšića br. 2a, p.fah 77, 21101 Novi Sad

U Novom Sadu, dana 29.03.2022. godine

Za podnosioca zahteva-investitora:

ADVOKAT
DEJAN BUGARSKI
NOVI SAD, MILETE JAKŠIĆA 2A
021 6612 629 ; 062 522 102



ADVOKAT DEJAN BUGARSKI

Ul. Milete Jakšića br. 2a

21000 Novi Sad

Tel: 062/522-102

Priloga: 1	
Gradnja uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove	
Broj: 47	Datum: 24.04.2023
Novi Sad	

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

-SEKTOR ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE-

NOVI SAD

Na broj: XXV-464-51/20

PODNOŠILAC ZAHTEVA-INVESTITOR: DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD sa sedištem u Novom Sadu, ul. Jovana Cvijića br. 10, MB: 20273224, PIB: 104930233, koga zastupa direktor Đorđe Bajilo, čiji je punomoćnik Dejan Bugarski, advokat u Novom Sadu, ul. Milete Jakšića br. 2a

**PRECIZIRAN PREDLOG ZA NASTAVAK POSTUPKA RADI RAZMENE
NEPOKRETNOSTI**

Primeraka: 1

Priloga: 2

Dana 07.10.2022. godine podnosilac zahteva-investitor je, putem punomoćnika, zaprimio Urgenciju naslovljene Gradske uprave kojim je obavestila istog da je potrebno postupanje po Dopisu Gradske uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove od 19.04.2022. godine.

Navedenim Dopisom podnosilac zahteva-investitor je obavešten da je Komisija konstatovala da je u cilju daljeg postupanja neophodno da isti dostavi naslovljenoj Gradskoj upravi precizne podatke o nepokretnostima koje nudi Gradu Novom Sadu na ime razmene i to u pogledu katastarske opštine, broja katastarske parcele, broja Lista nepokretnosti i broja posebnog dela.

Imajući u vidu navedeno, podnosilac zahteva-investitor dostavlja postupajućoj Gradskoj upravi neophodne podatke i to kako niže sledi.

Naknada za objekte

Nepokretnosti koje podnosilac zahteva-investitor nudi Gradu Novom Sadu na ime razmene, a čiji je investitor- podnosilac zahteva isključivi vlasnik u celosti, su:

- 1.) Nepokretnost koja je kod RGZ Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II, upisana u List nepokretnosti broj 20657, K.O. Novi Sad I, B2 list kao:

- STAN, broj objekta: 1, broj posebnog dela: 32, evidencioni broj: 174, površine 59 m², u Partizanskoj ulici broj 64, sagrađen na parceli broj 3343/3.

- 2.) Nepokretnost koja je kod RGZ Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II upisana u List nepokretnosti broj 10550, K.O. Novi Sad I, B2 list kao:

- STAN, broj objekta: 12, broj posebnog dela: 1, evidencioni broj: 18, površine 53 m², u ul. Gundulićeva broj 3, sagrađen na parceli broj 8764.

PRILOG: - List nepokretnosti broj 20657, K.O. Novi Sad I, broj katastarske parcele: 3343/3

- List nepokretnosti broj 10550, K.O. Novi Sad I, broj katastarske parcele: 8764

Investitor-podnosilac zahteva je spreman da se eventualna razlika za nedostajuću površinu realizuje na objektu koji će biti predmet izgradnje, a čiju bismo kvadraturu zajedno sa naslovljenim organom precizirali u fazi projektovanja.

Za period do predaje predmetne nepokretnosti investitor-podnosilac zahteva će obezbediti adekvatnu garanciju u vidu bankarske garancije.

Naknada za zemljište

U Ponudi koju je naslovljena Gradska uprava zaprimila dana 01.04.2022. godine podnosilac zahteva-investitor naveo je da je spreman da, kada je reč o naknadi za zemljište na predmetnoj parceli, isto naknadi isplatom u novčanom iznosu.

Budući da je u cilju utvrđivanja odgovarajuće naknade za zemljište potrebno utvrditi tačne udele Grada Novog Sada i podnosioca zahteva-investitora na istom, te s tim u vezi neophodno veštačenje od strane veštaka odgovarajuće struke, ovim putem podnosilac zahteva-investitor obaveštava naslovljenu Gradsku upravu da je saglasan sa navedenim, te moli za instrukcije u pogledu angažovanja veštaka odgovarajuće struke, a koje se odnose na određivanje i angažovanje istog, te da li će navedeno biti učinjeno od strane Gradske uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove ili podnosioca zahteva-investitora.

Molimo Vas da odgovor na preciziranu Ponudu dostavite punomoćniku podnosioca zahteva na adresu sedišta advokatske kancelarije i to:

advokat Dejan Bugarski
ul. Milete Jakšića br. 2a
p.fah 77
21101 Novi Sad

U Novom Sadu, dana 19.01.2023. godine

Za podnosioca zahteva-investitora:

ADVOKAT
DEJAN BUGARSKI
NOVI SAD, MILETE JAKŠIĆA 1A
021 661 2629 ; 021 521 133

dba

Đorđe Bajilo arhitekti doo.
Jovana Cvijića br.10, 21000 Novi Sad
Tel./Fax. 021 270 -1112
E-mail: office@dba.rs
PIB: 104930233, matični broj: 20273224

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 289
Датум: 07-04-2023
Нови Сад

dba DOO NOVI SAD
Dopis br. ID-041/2023.

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Datum: 07.04.2023.

Број: 07-04-2023
Орган: Београд
XXV-164-51/20

Đorđe Bajilo architects Ltd.

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
SEKTOR ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
NOVI SAD

Dopis br. ID-041/2023
Datum: 07.04.2023.
Mesto: Novi Sad

Predmet:

PRECIZIRAN PREDLOG ZA NASTAVAK POSTUPKA RADI RAZMENE NEPOKRETNOSTI

PODNOŠILAC ZAHTEVA-INVESTITOR: DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD sa sedištem u Novom Sadu, ul. Jovana Cvijića br. 10, MB: 20273224, PIB: 104930233, koga zastupa direktor Đorđe Bajilo.

Poštovani !

Ostaje za razmenu : Nepokretnost koju podnosilac zahteva-investitor nudi Gradu Novom Sadu na ime razmene upisana je kod RGZ Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad I, u List nepokretnosti broj 1055 K.O. Novi Sad I, kao stan broj 1, površine 53,23 m2, u Gundulićevoj ulici broj 3, prizemlje, sagrađen na parceli broj 10550 K.O.Novi Sad 1.

Nedostajuće kvadrature bi ponudili u budućem objektu uz zajedničku saglasnost za odabir i mi bi obezbedili adekvatno garanciju do isporuke nepokretnosti u izgradnji.

U prilogu dostavljamo: Nalaz - Elaborat sudskog veštaka ...dipl.ing Branke Pavlić

Ako je sve korektno i ispravno, onda imamo sledeće rezultata:

. Odnos kvadratura objekata za razmenu

A/ Neto površina objekata koja bi se otuđila iz javne svojine iznosi

neto površina objekata koji se otuđuju iz javne svojine Grada: 108,19 m2

neto površina objekata uvećana 15 % po čl. 4b Odluke: $108,19 \text{ m}^2 \times 1,15 = 124,41 \text{ m}^2$

B/ Neto površina koja bi se pribavila u javnu svojinu

neto površina Štana 1, pov. 53 m², u prizemlju, Gundulićeva br. 3: **53,00 m²**

Nedostajuća neto površina koju bi investitor ponudio u budućem objektu
uz sve potrebne garancije iznosi

A/- B/ = 71,41 m²

Odnos kvadratura pripadajućeg zemljišta uz objekte

Površina pripadajućeg zemljišta uz objekte, iznosi 186 m² (deo 6 parcele 8864 ko Novi Sad I), koja se
deli u odnosu 33,2 % : 66,8 % na sledeći način:

pripadajuće zemljište uz objekte Grada Novog Sada iznosi 33,2 %, odnosno **61,70 m²**

pripadajuće zemljište uz objekte DBA DOO iznosi 66,8%, odnosno **124,30 m²**

Tržišna vrednost pripadajućeg zemljišta uz objekte

Iznos koji investitor treba da plati Gradu Novom Sadu na ime tržišne vrednosti pripadajućeg

građevinskog zemljišta uz objekte je 61,70 m² x 70.662,35 din/m² = 4.359.867,00 dinara.

Dakle, obaveza ...DBA-a....po ovom nalazu su:

- **Nadoknada nedostajućih kvadrata...71,41m²...**koje bi nadoknadili kroz budući objekat kojg će mo sagraditi. Izradit će mo Idejno rešenje budućeg objekta I tačno locirati ...neophodnu kvadraturu od 71,40 m². Što se tiče dinamike izrade Idejnog rešenja,to bi uradili nakon završene uknjižbe u katastru i
- **Isplata nadoknade** za građevinsko zemljište oko objekta u iznosu od...4.359.867 din

Ukoliko ste saglasni sa ovim konačnim predlogom, spremi smo za konkretizaciju i pripremu finalnih dokumenata kako bi što pre okončali ovaj proces.

Srdačan pozdrav,



DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERING
KONSALTING

Đorđe Bajilo arhitekti DOO
NOVI SAD, Jovana Cvijeka 103

Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh.
direktor

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Sektor za imovinu i imovinskopravne poslove Novi Sad

Del.broj: ID-0164/2023
Datum: 23.10.2023.
Mesto: Novi Sad

Predmet: PREDLOG ZA IZMENU PREDMETA U POSTUPKU RAZMENE NEPOKRETNOSTI

PODNOŠILAC ZAHTEVA-INVESTITOR: DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD sa sedištem u Novom sadu, ul. Jovana Cvijića br. 10, MB: 20273224, PIB. 104930233, koga zastupa direktor Đorđe Bajilo.

Poštovani,

Kako je u očekivanju Vašeg odgovora na prethodni predlog došlo do promene naše organizacije te je neophodno ponuditi drugu nepokretnost u odnosu na prethodno ponuđenu. Umesto prethodno ponuđene nepokretnosti-stana u prizemlju u Gundulićevoj 3, koja je upisana u list nepokretnosti 1055 K.O. Novi Sad I, kao stan broj 1 površine 53,23m² nudimo za razmenu nepokretnost u Partizanskoj ulici broj 64, Lamela C, koja je upisana u list nepokretnosti 20657 K.O. Novi Sad I, kao stan broj 32, površine 59,15 m². Ovaj novi predlog je proizašao kao rezultat povećanja angažovanosti zaposlenih i objedinjavanja već postojećeg prostora na istoj lokaciji.

Za razmenu : Nepokretnost koju podnosioc zahteva-investitor nudi Gradu Novom Sadu na ime razmene upisana je kod RGZ Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad I, u List nepokretnosti broj 20657 K.O. Novi Sad I, kao stan broj 32, površine 59,15 m² u Partizanskoj ulici broj 64, Lamela C, četvrti sprat, sagrađen na parceli broj 3343/3 K.O.Novi Sad I, koji je Vaša komisija obišla i upoznata sa istim.

Nedostajuće kvadrate bi ponudili u budućem objektu uz zajedničku saglasnost za odabir i mi bi obezbedili adekvatno garanciju do isporuke nepokretnosti u izgradnji.

Ako je sve korektno i ispravno, onda imamo sledeći rezultat:

Odnos kvadratura objekata za zamenu

A/ Neto površina objekata koja bi se otuđila iz javne svojine iznosi

neto površina objekata koji se otuđuju iz javne svojine Grada: 108,19 m²

neto površina objekata uvećana 15 % po čl. 4b Odluke: 108,19 m² x 1,15 = 124,41 m²

B/ Neto površina koja bi se pribavila u javnu svojinu

neto površina Stana 32, pov. 59 m², IV sprat, Partizanska broj 64, Lamela C = 59,13- m²

Nedostajuća neto površina koju bi investitor ponudio u budućem objektu uz sve potrebne garancije iznosi:

A/- B/ = 65,28 m² od čega je 47,28m² stambenog prostora i 18m² garažnog prostora

dorđe bajilo arhitekti doo.
Jovana Cvijlića 10, 21000 Novi Sad
Tel./Fax. 021 270 1112; 021 270 1211
E-mail: office@dba.rs
PIB: 104930233, matični broj: 20273224
Žiro račun: 160-387078-29 Banca Intesa

dba

dorđe bajilo architects ltd.

Odnos kvadratura pripadajućeg zemljišta uz objekte

Površina pripadajućeg zemljišta uz objekte, iznosi 186 m² (deo 6 parcele 8864 ko Novi Sad I), koja se deli u odnosu 33,2 % : 66,8 % na sledeći način:

-pripadajuće zemljište uz objekte Grada Novog Sada iznosi 33,2 %, odnosno 61,70 m² -
pripadajuće zemljište uz objekte DBA DOO iznosi 66,8%, odnosno 124,30 m²

Tržišna vrednost pripadajućeg zemljišta uz objekte

Iznos koji investitor treba da plati Gradu Novom Sadu na ime tržišne vrednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekte je 61,70 m² x 70.662,35 din/m² = 4.359.867,00 dinara.

Dakle, obaveza DBA-a po ovom nalazu su:

- Nadoknada nedostajućih kvadrata- 47,27m² stambenog prostora i 18m² garažnog prostora bi nadoknadili kroz budući objekat kojeg ćemo sagraditi. Izrađeno je idejno rešenje budućeg objekta i tačno locirana neophodna kvadratura od 47,28m² stambenog prostora (stan broj 3 u prizemlju zgrade, po strukturi dvosoban) i parking mesto br.10 u garaži, površine 20,27m².
- Isplata nadoknade za građevinsko zemljište oko objekta u iznosu od 4.359.867,00 dinara.

Molimo Vas da uvažite naš predlog za kojeg smatramo da apsolutno ispunjava sve Vaše kriterijume.

Ukoliko ste saglasni sa ovim konačnim predlogom, spremi smo za konkretizaciju i pripremu finalnih dokumenata kako bi što pre okončali ovaj proces.

Srdačan pozdrav,

Izvršilac usluge:
"dba" doo Novi Sad:

 Društvo za
PROJEKTOVANJE
INGENJERING
CONSULTING
Dorđe Bajilo direktor
Dorđe Bajilo arhitekti DOO
NOVI SAD, Jovana Cvijlića 10

dorđe bajilo arhitekti doo.
Jovana Cvijića 10, 21000 Novi Sad
Tel./Fax. 021 270 1112; 021 270 1211
E-mail: office@dba.rs
PIB: 104930233, matični broj: 20273224
Žiro račun: 160-387078-29 Banca Intesa

dba

dorđe bajilo architects ltd.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ Сектор за имовину и имовинскоправне послове Нови Сад	Градска управа за имовину	дел. број: ИД-0182/2023
	Број: 907	Датум: 20.11.2023.
	Датум: 20.11.2023	Место: Нови Сад

Предмет: ДОПУНА ПРЕДЛОГА ЗА ИЗМЕНУ ПРЕДМЕТА У ПОСТУПКУ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА-ИНВЕСТИТОР: ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ ЂОРЂЕ БАЈИЛО АРХИТЕКТИ ДОО НОВИ САД са седиштем у Новом Саду, ул. Јована Цвијића бр. 10, МБ: 20273224, PIB: 104930233, кога заступа директор Ђорђе Бајило.

Поштовани,

Примљено	20.11.2023
Орган	XXV-464-51/20
Број	РЕДНОСТ

Поводом Вашег дописа број XXV-464-51/20 од 06.11.2023. године који сте нам доставили као одговор на наш предлог за измену предмета у поступку размене непокретности од 23.10.2023. године, достављамо следеће:

-Ситуациони план из кога је видљив положај предметног понуђеног стана у будућем објекту, као и коригован Извод из идејног решења, обзиром да смо у претходно достављеном за понуђени стан 3. грешком навели да се састоји од предсобља, дневног боравка, дегажмана и две спаваће собе, док је на цртежу приказано купатило уместо једне спаваће собе;

-Усклађено Идејно решење будућег објекта и прецизно лоцирано гаражно место бр.10 у оквиру гараже, површине 20,27м², а које гаражно место ће бити уписано у надлежној служби за катастар непокретности као посебан део на коме ће Гард Нови Сад моћи да упише јавну својину;

-Податке о непокретности која је у нашем власништву, а коју нудимо Граду Новом Саду са наменом заснивања хипотеке:

Непокретност је уписана код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад 1, у Лист непокретности број 10550 К.О. Нови Сад 1, као стан број 28, површине 68,46 м² у Гундулићевој улици број 3, трећи спрат, саграђен на парцели број 8764 К.О.Нови Сад И.

За процену вредности понуђене непокретности очекујемо да се обратите Министарству финансија- Пореској управи, ради прибављања тржишне вредности. Уколико је потребно да ми ангажујемо проценитеља, молим Вас да нас о томе обавестите.

Уколико сте сагласни са овим коначним предлогом, спреми смо за конкретизацију и припрему финалних докумената како би што пре окончали овај процес.

Срдачан поздрав,

Прилог:

- Идејно решење- ИДР- Е_36/2023/ИДР_1- кориговано према ствакама дописа а које је предмет у поступку размене непокретности у штампаној форми у 2 (два) примерка.
- Лист непокретности бр.10550, за стан који се нуди граду са наменом заснивања хипотеке
- Скица непокретности који се нуди граду-станбр.28 у Гундулићевој бр.3

ДРУШТВО ЗА
ИЗВРШИЛАЦ УСЛУГЕ:
INZENJERING I
KONSALTING
Dorđe Bajilo arhitekti DOO
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10

ДБА доо Нови Сад
Ђорђе Бајило, директор

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број: XXV-464-51/20
Дана: 06. новембра 2023. године
Нови Сад

Адвокат Дејан Бугарски
Нови Сад
Милете Јакшића 2А

Предмет: Допне

Поводом Предлога за намену предмета у поступку размене непокретности од 23. октобра 2023. године, који је поднет од стране привредног друштва "DBA DOO NOVI SAD", обавештавамо Вас о следећем:

Комисије за приоављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором "DBA DOO NOVI SAD" је дана 06. новембра 2023. године одржала IV седницу на којој је размотрила предлог инвеститора као и целокупну документацију и констатовала следеће:

да је понуђени стан и то – стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 39 м², који се налази на четвртој спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/8 КО Нови Сад I, у приватној својини "DBA DOO NOVI SAD" са уделом 171, одговорношћу да се Град Новом Саду да на име размене непокретности;

да је потребно да инвеститор Градској управи за имовину и имовинско – правне послове достави Ситуациони план из којег ће бити видљив положај предметног понуђеног стана у будућем објекту, као и да достави исправљен Извод из идејног решења, обзиром да је у достављеном за понуђени стан број 32 наведено да се састоји од предсобља, дневног боравка, дегажмана и две спаваће собе, док је на прелету приказано квалитативно уместо једне спаваће собе;

да понуђено паркинг место није одговорно, обзиром да је чланом 3, став 3, тачка 8. Закона о становању и одржавању зграда (Службени гласник РС, бр. 104/16 и 9/20-др. закон) прописано да је посебан део зграде – посебна функционална целина у згради који може да представља стан, послони простор, гаражу, гаражно место или гаражно бокс. Тачком 13. истог члана прописано је да је гаражно место посебан део гараже који чини простор, одређен обележеном површином за паркирање возила, а тачком 15. прописано је да је паркинг место одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изнад зграде;

да је потребно да инвеститор понуди гаражу или гаражно место у оквиру гараже, а које гаражно место ће бити уписано у надлежној служби за катастар непокретности као посебан део на коме ће Град Нови Сад моћи да упише јавну својину, као и да се наведеним усклади Извод из идејног решења;

да је потребно да инвеститор, за понуђене непокретности које се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности, а који су у будућем објекту на предметној локалитети, обезбеди заснивање хипотеке на непокретности у својини инвеститора

—Attachments:

IMG-bd9f25d788006055ea43bacf29b22f27-V.jpg

105 KB

IMG-293fa55fde5bad339109c1dd80062f9e-V.jpg

240 KB

изградње или трећег лица, те да податке о конкретној непокретности достави уз прецизирану понуду, а о чему је инвеститор већ обавештен, и да ће се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове поново обратити Министарству финансија – Пореској управи ради приобављања тржишне вредности предметног градског грађевинског земљишта.

Обрађивач

Тања Петровић

Помоћник начелника

Весна Бабић

ВД НАЧЕЛНИКА
Мирјана Марковић



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 20657

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 18.1.2023. 9:52:46

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	13f320d5-40b4-4d54-b03b-dda5937fede6
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:52
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПАРТИЗАНСКА 64,64А,64Б
Број парцеле:	3343/3
Површина m²:	2288
Број листа непокретности:	20657

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	2288

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	28.10.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	28.10.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*

Врста терета:	
Датум уписа:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ 28.10.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	26.11.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.11.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележка парцеле

Датум:	29.8.2022. 15:38:00
Број предмета:	952-02-14-226-15192/2022
Опис:	ПОКРЕНУТ ЈЕ ПОСТУПАК ЗА БРИСАЊЕ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА НА ПОСЕБНОМ ДЕЛУ ОБЈЕКТА БР.УОП-III:37-2022.; ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА ЈБ ИВАНА МАРИЋЕВИЋ; ВРЕМЕ 15:38

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ПАРТИЗАНСКА 64,64А,64Б
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	2288
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА-ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ ПОДРУМ, ПРИЗЕМЉЕ И МЕЗАНИН, ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ: ПОДРУМ, ПРИЗЕМЉЕ, МЕЗАНИН И ТРИ СПРАТА И ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ ПОДРУМ, ПРИЗЕМЉЕ, МЕЗАНИН И ЧЕТИРИ СПРАТА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	4
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ПАРТИЗАНСКА 64,64А,64Б
Број улаза:	64
Евид. број:	174
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	32
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m²:	59
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Имаоци права на посебном делу

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	26.11.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.11.2020.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

*Постоји решење на посебном делу које није коначно.***Забележка посебног дела**

Датум:	29.12.2022. 18:34:00
Број предмета:	952-02-6-226-134327/2022
Опис:	ПОКРЕНУТ ЈЕ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ПОСЕБНОМ ДЕЛУ: СТАН 32, ПОВРШИНЕ 59 М2, НА 4.СПРАТУ ЗГРАДЕ 1, ПО ОСНОВУ ИЗЈАВЕ ОПУ: 2055-2022, ЈБ НЕНАД СОЛДАТ ИЗ НОВОГ САДА, ВРЕМЕ 18:34
Датум:	19.10.2022. 0:00:00
Број предмета:	952-02-6-226-68515/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-226-68515/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.
Датум:	29.8.2022. 15:38:00
Број предмета:	952-02-14-226-15192/2022
Опис:	ПОКРЕНУТ ЈЕ ПОСТУПАК ЗА БРИСАЊЕ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА НА ПОСЕБНОМ ДЕЛУ ОБЈЕКТА БР.УОП-III:37-2022; ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА ЈБ ИВАНА МАРИЋЕВИЋ; ВРЕМЕ 15:38

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 10550

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 18.1.2023. 9:48:05

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	cd084e0f-3732-4e85-a73a-4ce6a8df8d14
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:52
Служба:	НОВИ САД 2

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГУНДУЛИЋЕВА
Број парцеле:	8764
Површина m ² :	1393
Број листа непокретности:	10550

Подаци о делу парцеле

Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	607

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
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:	12
Назив улице:	ГУНДУЛИЋЕВА
Кућни број:	3
Кућни подброј:	
Површина m ² :	607
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Број етажа под земљом:

СУ

Број етажа приземље:

1

Број етажа над земљом:

4

Број етажа поткровље:

1

Имаоци права на објекту

Назив:

"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:

12

Назив улице:

ГУНДУЛИЋЕВА

Број улаза:

3

Евид. број:

18

Начин коришћења:

СТАН

Број посебног дела:

1

Подброј посебног дела:

Грађевинска пов. m²:

ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Корисна пов. m²:

53

Начин утврђивања кор.пов.:

ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Имаоци права на посебном делу

Назив:

DBA DOO NOVI SAD

Лице уписано са матичним бројем:

ДА

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на посебном делу које није коначно.

Забележка посебног дела

Датум:

17.1.2023. 0:00:00

Број предмета:

952-02-6-226-105410/2022

Опис:

ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-226-105410/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 46
Датум: 18-01-2024
Нови Сад

dba
dorde bajlo arhitekti doo.
Jovana Cvijića 10, 21000 Novi Sad
Tel./Fax. 021 270 1112; 021 270 1211
E-mail: office@dba.rs
PIB: 104930233, matični broj: 20273224
Žiro račun: 160-387078-29 Banca Intesa

dba

djordje bajlo architects ltd.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за имовину и имовинскоправне послове Нови Сад

Дел.број: ИД-005/2024
Датум: 17.01.2024.
Место: Нови Сад

Предмет: ДОСТАВА ПРОЦЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА-ИНВЕСТИТОР: ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ БОРЂЕ БАЈИЛО АРХИТЕКТИ ДОО НОВИ САД са седиштем у Новом Саду, ул. Јована Цвијића бр.10, МБ: 20273224, ПИБ: 104930233, кога заступа директор Ђорђе Бајило.

Примљено: 17-01-2024				
Датум	Органа	Број	Предлог	Степеност
XXV-464-51/20	Једител			

Поштовани,

Поводом Вашег дописа број XXV-464-51/20 од 18.12.2023.године који сте нам доставили и у коме нас обавештавате да је Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са нама, као инвеститором, констатовала да је потребно да се прибави тржишна вредност градског грађевинског земљишта изражена по м² за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I, процењено од стране лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметне парцеле, степен њене изграђености и друго, овим путем вам достављамо 3(три) примерка Извештаја о процени тржишне вредности парцеле за изградњу површине 474м², у Новом Саду угао Јована Цвијића и Карађорђевог улице, КП 8864 КО Нови Сад I, који је сачињен од стране лиценцираног проценитеља Бранке Павлић.

Уколико сте сагласни са достављеним Извештајем о процени тржишне вредности непокретности, молим вас за информацију о истом, како бисмо могли приступити конкретизацији и припреми финалних докумената за окончање процеса размене.

Срдачан поздрав,

dba
ДРУШТВО ЗА
ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ИНЖЕЊЕРИНГ И
КОНСАЛТИНГ
Dorde Bajlo arhitekti DOO
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10
Ђорђе Бајило, директор

Град Нови Сад Градска управа за имовинско-правне послове	Ђорђе Бајић Jovana Cvijića 10, 21000 Novi Sad Tel./Fax: 021 270 1112; 021 270 1211 E-mail: office@dba.rs PIB: 104930233, matični broj: 20273224 Žiro račun: 160-387078-29 Banca Intesa
Број: 61	
Датум: 26-01-2024	
Нови Сад	

dba

djordje bajilo architects ltd.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ Сектор за имовину и имовинскоправне послове Нови Сад	Дел.број: ИД-011/2024 Датум: 25.01.2024. Место: Нови Сад

Предмет: ДОСТАВА ПРОЦЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА-ИНВЕСТИТОР: ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ ЂОРЂЕ БАЈИЛО АРХИТЕКТИ ДОО НОВИ САД са седиштем у Новом Саду, ул. Јована Цвијића бр 10, МБ: 20273224, ПИБ: 104930233, кога заступа директор Ђорђе Бајић.

Град Нови Сад Градска управа за имовинско-правне послове	26-01-2024
Примљено Оверено	
XXV-1464-51-20	20

Поштовани,

Поводом Вашег дописа број XXV-464-51/20 од 18.12.2023.године који сте нам доставили и у коме нас обавештавате да је Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са нама, као инвеститором, констатовала: -да је Градска управа за имовину и имовинско-правне послове обратила дописом број: XXV-464-51/20 од 22.11.2023.године Министарству финансија, Пореској управи, Сектору за издвојене активности ради прибављања процене тржишне вредности стана број 3, корисне површине 47,27м² у приземљу и гаражног места број 10 у подземној гаражи, подрум-гаражни ниво-1, према Изводу из идејног решења за стамбени објекат ПО+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023.године, који је израђен од стране „ДБА“ ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ ДОО НОВИ САД и који је оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипломирани инжењер архитектуре, који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту ПО+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, али да иста још увек није прибављена.

Констатујемо да смо дана 17.01.2024.године обезбедили Извештај о процени тржишне вредности стана број 3, корисне површине 47,27м² у приземљу и гаражног места број 10 у подземној гаражи, подрум-гаражни ниво-1, према Изводу из идејног решења за стамбени објекат ПО+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023.године који Вам достављамо у прилогу овог дописа у 3(три) примерка.

Уколико сте сагласни са достављеним Извештајем о процени тржишне вредности непокретности, молим вас за информацију о истом, како бисмо могли приступити конкретизацији и припреми финалних докумената за окончање процеса размене.

Срдачан поздрав,

dba
ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ
Ђорђе Бајић архитекта ДОО НОВИ САД, Јована Цвијића 10
Доба
Ђорђе Бајић, директор

dorđe bajlo arhitekti doo.
Jovana Cvijića 10, 21000 Novi Sad
Tel./Fax. 021 270 1112; 021 270 1211
E-mail: office@dba.rs
PIB: 104930233, matični broj: 20273224
Žiro račun: 160-387078-29 Banca Intesa

dba

dorđe bajlo architects ltd.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за имовину и имовинскоправне послове Нови Сад

Дел.број: ИД-031/2024
Датум: 13.02.2024.
Место: Нови Сад

Предмет: ДОСТАВА САГЛАСНОСТИ НА ПРЕДЛОГ УГОВОРА О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА-ИНВЕСТИТОР: ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ ЂОРЂЕ БАЈЛО АРХИТЕКТИ ДОО НОВИ САД са седиштем у Новом Саду, ул. Јована Цвијића бр. 10, МБ: 20273224, ПИБ: 104930233, кога заступа директор Ђорђе Бајло.

Поштовани,

Поводом достављања текста предлога Уговора који је припремила Ваша Комисија, изражавамо начелну сагласност и молимо Вас да сагледате коментаре нашег адвоката, Бугарски Дејана те уколико сматрате са су његове сугестије оправдане, молим Вас да их имплементирате у текст.

Са пуним поверењем се ослањамо на Ваш предлог и преуштамо Вам одлуку да ли је потребно нешто од предлога адвоката Бугарског усвојити.

Предлози адвоката су наведени у наставку дописа.

Предлози и напомене

****Члан 1 став 1 уговора гласи:**

„ Предмет овог Уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин штоо град Нови Сад отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на:

- стану број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 92 м2, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1

- породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м2, корисне површине 92 м2,

-помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м2, корисне површине 11 м2,

- помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м2, корисне површине 5 м2, - ПОТРЕБНА ЈЕ ИСПРАВКА НА 4 М2 ДА БИ СЕ СЛАГАЛО СА ОСТАТКОМ УГОВОРА И ЛИСТОМ НЕПОКРЕТНОСТИ, А КАКО БИ ПРОШЛО ДАЉУ ПРОЦЕДУРУ!

Све у јавној својини Града Новог Сада у целисти, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине од 474 м2, све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад И, у Новом Саду, улица Јована Цвијића бр. 24.- АНАЛИЗОМ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ НА НЕСУМЊИВ НАЧИН СЕ УТВРЂУЈЕ ДА НИСУ СВИ ОБЈЕКТИ ВЕЗАНИ ЗА БРОЈ 24 ИЗ МЕНИ НЕПОЗНАТИХ РАЗЛОГА, А ИМАЈУЋИ У ВИДУ ДА СЕ ОВДЕ ДЕФИНИШЕ ЗЕМЉИШТЕ У УКУПНОЈ ПОВРШИНИ ОД 474 М2, СМАТРАМ ДА БИ ОВДЕ ТРЕБАЛО ИЗБАЦИТИ КУЋНИ БРОЈ 24 ИЗ УГОВОРА И ИСТИ ПРИПОЈИТИ У ДЕЛУ УГОВОРА ГДЕ СЕ ПОМИЊУ ИСКЉУЧИВО ОБЈЕКТИ, А ДА НАКНАДНО НЕ БИСМО ДОШЛИ У ПРОБЛЕМ ДА НЕКО ЕВЕНТУАЛНО ПРОТУМАЧИ ДА НИЈЕ ДОБРО ДЕФИНСАНО У ОДНОСУ НА ЗЕМЉИШТЕ ЈЕР СЕ НА УКУПНОЈ ПОВРШИНИ ОД 474 М2 НАЛАЗЕ И ОБЈЕКТИ КОЈИ НИСУ ПРЕДМЕТ ОВОГ УГОВОРА А КОЈИ СУ НАМ ВАЖНИ ЗА ДАЉЕ КОРАКЕ МИМО УПРАВЕ, А ТАКОЂЕ СЕ НАЛАЗ НА ИСТОЈ ТОЈ ЗЕМЉИ А ФАКТИЧКИ И ФОРМАЛНО У КАТАСТРУ СУ ЗАВЕДЕНИ ПОД ДРУГОМ

АДРЕСОМ И ДРУГИМ КУЋНИМ БРОЈЕМ. ЈАСНО ЈЕ ДА ТО СВЕ НИЈЕ ПРЕДМЕТ РАЗМЕНЕ СА УПРАВО АЛИ ЈЕ МНОГО БОЉЕ САДА ТО СВЕ ПРЕЦИЗНО ДЕФИНИСАТИ И РАЗДВОЈИТИ ТЕКСТУАЛНО ОБЈЕКТЕ ОД ЗЕМЉЕ, А ТО НЕЋЕ НИШТА МЕЊАТИ ЧИЊЕНИЧНО НИТИ ЋЕ СПРЕЧАВАТИ РЕАЛИЗАЦИЈУ ОВОГ УГОВОРА ПРЕМА УПРАВИ, А ЗА НАШУ СТРАНУ ИМА ВЕЛИК ЗНАЧАЈ. ПОГРЕШНА ЈЕ И КВАДРАТУРА И ПОСТОЈИ МОГУЋНОСТ КОНФУЗИЈЕ У ПОГЛЕДУ РЕАЛИЗАЦИЈЕ КОНВЕРЗИЈЕ ЈЕДНОГ ДАНА У СМISЛУ ОДРЕЂИВАЊА ПРОЦЕНТУАЛНОГ ПРАВА СВОЈИНЕ НАД ЗЕМЉОМ А СХОДНО КВАДРАТИМА У СВОЈИНИ ГРАДА НА БУДУЋЕМ ОБЈЕКТУ, АКО ОСТАВИМО ОВАКО ИМА МЕСТА ТУМАЧЕЊУ ДА СЕ И ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ ГРАД ДАЈЕ У РАЗМЕНУ ОГРАНИЧАВА САМО НА ДЕО ЗЕМЉЕ КОЈИ СЕ ВЕЗУЈЕ ЗА АДРЕСУ И КУЋНИ БРОЈ ЈОВАНА ЦВИЈИЋА БР. 24, БУДУЋИ ДА СУ ДЕФИНИСАЛИ ОБЈЕКТЕ, ПА ЗЕМЉУ А ПОТОМ ОПЕТ ОБЈЕКТЕ).

* ПРЕДЛАЖЕМ УКОЛИКО ЈЕ МОГУЋЕ ДА СЕ У УГОВОРУ ЧЛАН 1 СТАВ 1 ДЕФИНИШЕ НА ОВАЈ НАЧИН (КАО И ДА СЕ СВУДА ГДЕ СЕ ПОМИЊЕ ЗЕМЉИШТЕ ОЗНАЧИ УЛИЦА/ПОТЕС ЈОВАНА ЦВИЈИЋА, А СВУДА ГДЕ СЕ РАДИ О ЗЕМЉИШТУ ИЗБАЦИТИ КУЋНИ БРОЈ 24 ЈЕР СВАКАКО КУЋНИ БРОЈ СЕ ВЕЗУЈЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И НЕМА ПОТРЕБЕ ДА СТВАРА КОНФУЗИЈА, А НА ПОМОЋНИМ ЗГРАДАМА У КАТАСТРУ И НЕ ПОСТОЈИ БРОЈ):

„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:

- породицној стамбеној зграда број 1, површине у габариту 122 м2, корисне површине 92 м2, Ул. Јована Цвијића бр. 24, објекат преузет из земљишне књиге
- стану број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 92 м2, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у улици Јована Цвијића, број улаза 24
- помоћној згради број 2, број објекта 2, површине у габариту 15 м2, корисне површине 11 м2, број приземних етажа 1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, ул. Јована Цвијића
- помоћној згради број 3, број објекта 3, површине у габариту 6 м2, корисне површине 4 м2, број приземних етажа 1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, ул. Јована Цвијића, све саградјено на катастарској парцели број 8864, К.О. НОВИ САД И.

Град преноси у својину ДБА и свој целокупни заједнички удео на градском грађевинском земљишту на катастарској парцели број 8864, К.О. НОВИ САД И, укупне површине 474 м2, улица/потес Јована Цвијића и то:

- Број дела парцеле 1, површина 122 м2, земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- Број дела парцеле 2, површина 15 м2, земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- Број дела парцеле 3, површина 6 м2, земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- Број дела парцеле 4, површина 68 м2, земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- Број дела парцеле 5, површина 77 м2, земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- Број дела парцеле 6, површина 186 м2, земљиште уз зграду и други објекат, врста земљишта: градско грађевинско земљиште (САМО ЗА ОВАЈ ДЕО ПАРЦЕЛЕ ДБА ПЛАЋА 37.086,02 евра)

Đorđe Bajlo arhitekti doo,
Jovana Cvijića 10, 21000 Novi Sad
Tel./Fax. 021 270 1112; 021 270 1211
E-mail: office@dba.rs
PIB: 104930233, matični broj: 20273224
Žiro račun: 160-387078-29 Banca Intesa

dba

Đorđe Bajlo architects ltd.

****** Као уговорне стране у заглављу Уговора означени су :

1. Град Нови Сад, и
2. ДБА ДОО НОВИ САД

а на крају Уговора међу потписницима истог поред означених уговорних страна наводи се и МОДЕНА ГРАДЊА НС- 021 ДОО НОВИ САД.

АНАЛИЗА ЧЛАНОВА УГОВОРА

ЧЛАН 1

СТАВ 1- непокретности које Град преноси у својину ДБА:

Стан у ул. Јована Цвијица, породична стамбена зграда, помоћна зграда број 2 и помоћна зграда број 3 (ИСПРАВКА- КОРИСНЕ ПОВРШИНЕ 4 А НЕ 5 М2!) са уделом Града на земљишту укупне површине од 474 м2.

ЧЛАН 11

ДБА је дужно да омогући Управи увид у реализацију изградње објекта у свако време, и да у случају примедби Управе отклони недостатке о свом трошку. – ПРЕДЛОГ ДОДАТИ: Да је ДБА дужно да о свом трошку поступи по примедбама и отклони утврђене недостатке сходно примедбама овлашћеног лица ГУ само уколико те примедбе потврђују одступање од пројекта)

Уколико сте сагласни са достављеним Предлозима и напоменама, молим Вас за корекцију предлога Уговора.

Срдачан поздрав,

Извођилац услуге:
 **ДБА ДОО НОВИ САД**
PROJEKTOVANJE
INZENJERING
KONSALTING
Đorđe Bajlo
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10/
Ђорђе Бајило, директор

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:20:28 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: 25.1.2024. 11:20:28

Резултати претраге

Датум ажурности	24.01.2024
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	8864
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	474
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020273224
Назив	DBADOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10/
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	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЋАНИНА 8А/
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 1/25/2024 11:20:28 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	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	122
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објект

Потес/Улица	ЈОВАН ЦВИЈИЋА 24
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	122
Корисна површина објекта [m²]	92
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
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	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А/
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	

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 1/25/2024 11:20:28 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)

Делови објекта

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	24
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]	92
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Спис 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 ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 84
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]	15
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЈОВАНА ЦВИЛИЋА
Кућни број	

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

Датум и време 1/25/2024 11:20:28 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)

Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	15
Корисна површина објекта [m ²]	11
Грађевинска површина објекта [m ²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОТНА 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	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8A/
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	3
Површина дела парцеле [m ²]	6
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потас/Улица	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	6
Корисна површина објекта [m ²]	4
Грађевинска површина објекта [m ²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОТНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:20:28 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)

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	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА ВА
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	4
Површина дела парцеле [m ²]	68
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 68А
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	68
Корисна површина објекта [m ²]	115
Грађевинска површина објекта [m ²]	134
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОНЈЕЊУ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:20:28 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)

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020273224
Назив	DBADOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10/
Број путне исправе	
Регистар који је издао пућну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележба својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m²]	77
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА, КАРАЂОРЂЕВА 26А
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	77
Корисна површина објекта [m²]	137
Грађевинска површина објекта [m²]	154
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗНАЧЕЊУ ОБЈЕКАТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
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	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020273224
Назив	DBADOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10/
Број путне исправе	

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

Датум и време 1/25/2024 11:20:28 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)

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	

Део парцеле

Број дела парцеле	6
Површина дела парцеле [m²]	186
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампано : Весна Бабић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад

Број: 2232-464-08-02140/2023-0010

Дана: 20.11.2023. године
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ
Нови Сад, Стевана Брановачког бр. 3

ПРЕДМЕТ: Достава записника

ВЕЗА: Ваш број: XXV-464-51/20, од 31.08.2023. године

У вези вашег захтева број: XXV-464-51/20, од 31.08.2023. године, достављамо вам Записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-02140/2023-0000, од 20.11.2023. године.

С поштовањем

Прилог : Записник

Зто
Милош Шарић

Начелник Одељења
Драган Буровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-02140/2023-0010
Дана: 20.11.2023. године
Нови Сад

На основу члана 128. став 1 Закона о пореском поступку и пореској администрацији
("Сл. гласник РС", бр. 80/2...138/2022) сачињава се,

ЗАПИСНИК
О УТВРЂИВАЊУ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА
ТЕРЕН, ПО ЗАХТЕВУ
Г.У.Г.З. И ИНВЕСТИЦИЈЕ НОВИ САД, Бр. XXV-464-51/20, од 31.08.2023.

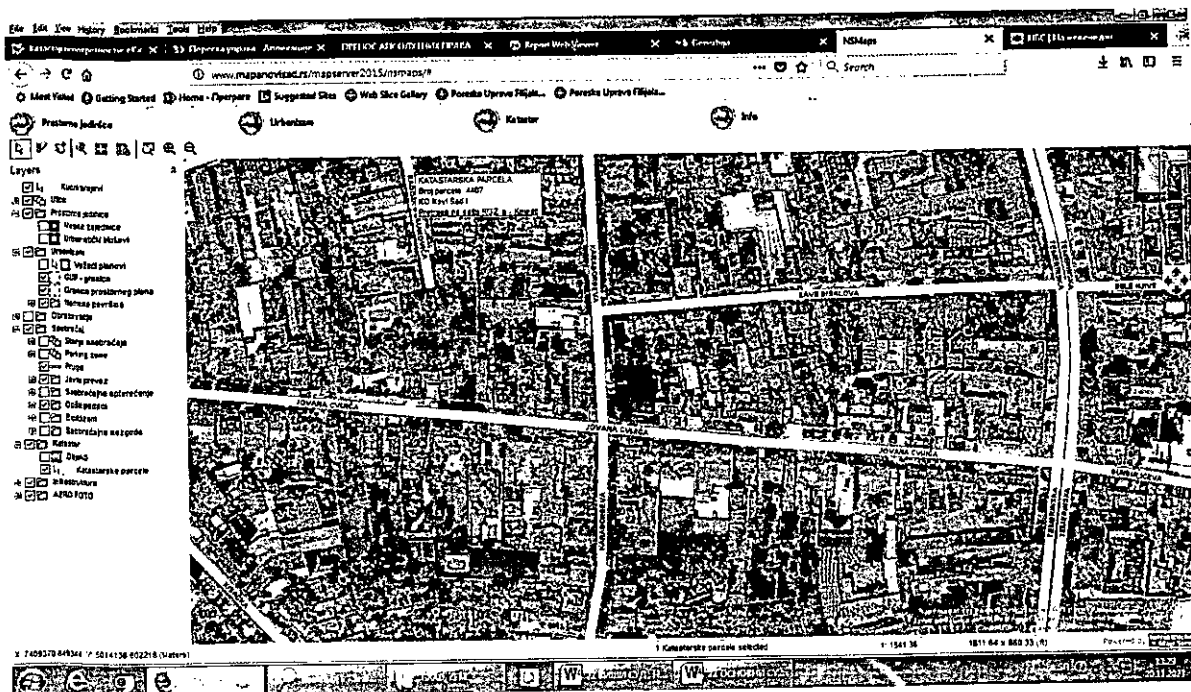
НА ДАН ИЗРАДЕ ЗАПИСНИКА 20.11.2023. године
1 ЕВРО ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС – 117,2034 дин.

ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ:

Ред. број	врста земљишта	Број парцеле	К.О.
1.	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, улица Јована Цвијића (без објеката)	8864	Нови Сад 1

Потребно је напоменути да се процена тржишне вредности непокретности у смислу члана 58. Закона о пореском поступку и пореској администрацији, као и тачке 11. Упутства о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права од 01.07.2019.г. године, врши на основу података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истог или сличног простора на тржишту, који је у истом месту, општини, зони, истом или најближем насељу, улици, а који је извршен у периоду од шест месеца који претходи поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права у конкретном случају. Уколико није било упоредивог промета у наведеном периоду узима се промет који је датумски најближи моменту настанка пореске обавезе која се утврђује.

ПАРЦЕЛА 8864, К.О. НОВИ САД 1, ЧИНИ ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И НАМЕЋЕНА ЈЕ У ДЕЛУ ИЛИ У ЦЕЛОСТИ ЗА ЈАВНУ ПОВРШИНУ,
У УЛИЦИ ЈОВАНА ЦВИЈИЋА У НОВОМ САДУ.



УПОРЕДНИ ПРЕДМЕТИ

Број решења и датум правоснажности	2232-436-03-03884-Е/2023-01 од 12.05.2023. правоснажно 01.06.2023.	2232-436-03-04505/2023-01 правоснажно 25.04.2023.	2232-436-03-06605-Г/2023-01 од 04.07.2023. правоснажно 23.08.2023.
Број парцеле и површина	кп. 2791, 2792 површине 09а 41м2	к.п. 4114/4 површине 00а 59м2	кп. 8879 површине 03а 40м2
К.О.	К.О. НОВИ САД 1	НОВИ САД 1	К.О. НОВИ САД 1
Улица земљишта и улица	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, улица Радоја Домановића	Градско грађевинско земљиште улица Темеринска	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, улица
Цена 1м2	63.293,80 дин/м2	114.926,11	56.605,63 дин/м2

ПРОСЕЧНА ЦЕНА ИЗНОСИ: 78.275,18

Наведена правоснажна решења налазе се у архиви Пореске управе, С.И.А. Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, и у складу са чланом 6. ЗПППА, могу се дати на увид пореском обвезнику и другим овлашћеним лицима.

С обзиром на то да се ради о јавној површини, умањује се утврђена тржишна вредност за корективни фактор од 10%, сходно тачки 13. став 3. Упутства директора Пореске управе односно, процењује се вредност предметних парцела, извођењем просечне вредности из упоредних правоснажних решења, у износу од 70.447,66 динара/м2, (78.275,18

– 7.827,52 = 70.447,66 динара, што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи **601,07 еура/м2**.

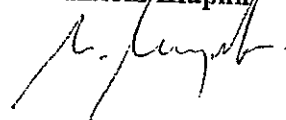
Р. бр.	врста земљишта	Број К.П	К.О.	ЦЕНА ПО 1М2
	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, улица Јована Цвијића (без објеката)	8864	Н. Сад 1	70.447,66 дин/м2 601,07 еура/м2

До овог налаза службено лице је дошла упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности Сектора за издвојене активности Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, сходно одредбама члана 58. став 1. тачка 1. Закона о пореском поступку и пореској администацији.

Овај записник је сачињен у 3 (три) примерка, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева, а остали се задржавају у списима предмета.

Виши порески сарадник

Милош Шарић



BRANKA PAVLIĆ NOVI SAD DRAGIŠE BRAŠOVANA 18/33
SUDSKI VEŠTAK ZA OBLAST GRAĐEVINARSTVA LICENCIIRANI PROCENITELJ
21120 NOVI SAD P. FAH 19 e-mail: brankapavlic@sbb.rs
MB 61781455 PIB 105956657 ŽR 340-11403127-24 tel.065/9515980



Naručilac:
DBA DOO NOVI SAD
21000 Novi Sad
Jovana Cvijića 10

Datum: 03.04.2023. god.
Naš br.: E-09/2023

NALAZ I MISLJENJE

Stalnog sudskog veštaka građevinske struke
na okolnost:

odnosa kvadrature za razmenu nepokretnosti i raspodele udela na parceli 8864 KO Novi Sad I, između trenutnih vlasnika objekata i zemljišta na predmetnoj parceli: Grada Novog Sada i DBA DOO NOVI SAD iz Novog Sada, Jovana Cvijića 10, MB 20273224, koje sve u prirodi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište na lokalitetu u ulici Jovana Cvijića 24 u Novom Sadu.

Svrha veštačenja

Za potrebe prikaza:

Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Narodnog fronta 53/I, Novi Sad, kao prilog predloga za razmenu nepokretnosti, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni.

СУДСКИ ВЕШТАК
Бранка Павлић
дипл. инж. грађ.
Нови Сад, Драгише Брашована 18
грађевинарство
процена тржишне вредности
некретности и др.

SUDSKI VEŠTAK

Branka Pavlić, dipl. ing.

Po rešenju Ministarstva pravde RS
broj: 740-05-04393/2010-03 od 06.07.2011. god.

SADRŽAJ:

I) Predmet i svrha veštačenja: -----	3
II) Osnovni podaci u vezi sa veštačenjem sa popisom dokumentacije -----	3
III) NALAZ -----	5
III.1) Parcela br 8864 K.O. Novi Sad I, Jovana Cvijića br. 24 -----	5
III.2) Stan br. 1, pov. 53 m2, u prizemlju, Gundulićeva br. 3 -----	7
III.3) Odnos kvadratura objekata za razmenu -----	7
III.4) Odnos kvadratura pripadajućeg zemljišta uz objekte -----	8
III.5) Tržišna vrednost pripadajućeg zemljišta uz objekte -----	9
IV) MIŠLJENJE VEŠTAKA -----	10

Prilozi:

- Podaci o nepokretnosti za lokaciju u Jovana Cvijića 24, kp 8864 KO Novi Sad I, upisana u LN 16467
- Podaci o nepokretnosti za stana br. 1, pov. 53 m2, u prizemlju stambenog objekta Su+P+4+Pk, br. objekta 12, u Novom Sadu, Gundulićeva 3, 3A, 3B, 3V, broj ulaza 3, kp 8764 KO Novi Sad I upisani u LN 10550, vlasnik DBA DOO NOVI SAD, svojina privatna 1/1
- Elaborat geodetskih radova, br. 96-I/23 od 21.03.2023. godine, NS GEODET, Novi Sad, Kosančić Ivana 10;
- Zapisnik o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti, Poreska uprava, Sektor za izdvojene aktivnosti, Odeljenje za kontrolu izdvojenih aktivnosti velikih lokacija novi Sad, broj: 2232-464-08-00602/2021-0010 od 23.02.2022. godine
- Rešenju Ministarstva pravde RS broj: 740-05-04393/2010-03 od 06.07.2011. god.

I) Predmet i svrha veštačenja:

Predmetno veštačenje se radi na osnovu zahteva DBA DOO NOVI SAD, 21000 Novi Sad Jovana Cvijića 10, MB 20273224,

Predmet veštačenja

Potrebno je uraditi veštačenje na okolnost:

odnosa kvadrature za razmenu nepokretnosti i raspodele udela na parceli 8864 KO Novi Sad I, između trenutnih vlasnika objekata i zemljišta na predmetnoj parceli: Grada Novog Sada i DBA DOO NOVI SAD iz Novog Sada, Jovana Cvijića 10, MB 20273224, koje sve u prirodi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište na lokalitetu u ulici Jovana Cvijića 24 u Novom Sadu.

Svrha veštačenja

Za potrebe prikaza

Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Narodnog fronta 53/I, Novi Sad, kao prilog predloga za razmenu nepokretnosti, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni.

II) Osnovni podaci u vezi sa veštačenjem sa popisom dokumentacije

Veštačenje u ovom predmetu obavljeno je u periodu od 07.03. do 29.03. 2023. godine i to:

- 07.03.2023. godine, izvršen je vizuelni pregled lokacije i objekata u ulici Jovana Cvijića 24 u Novom Sadu, u prisustvu predstavnika DBA DOO NOVI SAD i predstavnika Gradske uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Violete Miljenović, Željka Sladojevića i Dejana Stojkovića;
- 15.03.2023. godine, izvršen je pregled unutrašnjosti objekta i geodetsko merenje objekata u ulici Jovana Cvijića 24 u Novom Sadu, od strane geodetskog biroa NS GEODET Rade Sedlar PR iz Novog Sada, u prisustvu predstavnika DBA DOO NOVI SAD i predstavnika Gradske uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Dejana Stojkovića;
- izvršen je uvid u podatke katastra nepokretnosti za predmetnu lokaciju kao i za stanove koji su od DBA DOO NOVI SAD predloženi za razmenu;
- izvršen je uvid u raspoloživu tehničku i drugu dokumentaciju naručioca, za predmetnu lokaciju, kao i za stanove predložene za razmenu;
- izvršena je analiza dokumentacije i sprovedeni su obračuni u skladu sa važećim propisima i po pravilima struke

Veštaku je od strane naručioca prezentovana sledeća dokumentacija:

- *Elaborat geodetskih radova*, br. 96-I/23 od 21.03.2023. godine, NS GEODET, Novi Sad, Kosančić Ivana 10;
- *Rešenje RGZ SKN Novi Sad* 2 br. 952-02-5-226-22891/2018 od 13.12.2018. godine
- *Rešenje o ozakonjenju* Gradska uprava za urbanizam i građevinske poslove, br. V-351-2874/18 od 17.09.2018. godine be. 952-02-9-226-20567/2020 od 28.09.2021. godine
- *Rešenje RGZ SKN Novi Sad* 2 br. 952-02-5-226-22891/2018 od 13.12.2018. godine
- *Prepis lista nepokretnosti* br. 16467 od 10.01.2018. godine
- Informacija o lokaciji – suprastruktura za parcelu broj 8864 K.O. Novi Sad I u Novom Sadu, Jovana Cvijića br. 24, izdata od strane Grada Novog Sada – gradske uprave za urbanizam i građevinske poslove, broj V-353-306/20 od 03.07.2020. godine – na uvid
- Zapisnik o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti, Poreska uprava, Sektor za izdvojene aktivnosti, Odeljenje za kontrolu izdvojenih aktivnosti velikih lokacija novi Sad, broj: 2232-464-08-00602/2021-0010 od 23.02.2022. godine
- *Komercijalna skica* dvoiposobnog stana br. 1, pov. 52,21 m², u prizemlju stambenog objekta Su+P+4+Pk, u Novom Sadu, Gundulićeva 1-3, investitora DOO GALENS INVEST NOVI SAD,

Veštak je izvršio uvid u zakone i podzakonska akta i javno dostupne podatke:

- *Zakon o javnoj svojini* ("Sl. glasnik RS", br. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - dr. zakon, 108/2016, 113/2017, 95/2018 i 153/2020)
- *Zakon o planiranju i izgradnji* („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021)
- *Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova* ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018, 31/2019 i 15/2020)
- *Uredba o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti* ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018, 31/2019 i 15/2020)
- *Odluka o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju nepokretnostima u javnoj svojini Grada Novog Sada* ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 31/2019, 61/2019, 9/2021 i 9/2021- dr. odluka)
- *Odluka o izmenama i dopunama odluke o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju nepokretnostima u javnoj svojini Grada Novog Sada* ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 61/2022.)
- *Podaci o nepokretnosti za lokaciju u Jovana Cvijića 24, kp 8864 KO Novi Sad I, upisana u LN 16467*
- *Podaci o nepokretnosti za stana br. 1, pov. 53 m², u prizemlju stambenog objekta Su+P+4+Pk, br. objekta 12, u Novom Sadu, Gundulićeva 3, 3A, 3B, 3V, broj ulaza 3, kp 8764 KO Novi Sad I upisani u LN 10550, vlasnik DBA DOO NOVI SAD, svojina privatna 1/1*

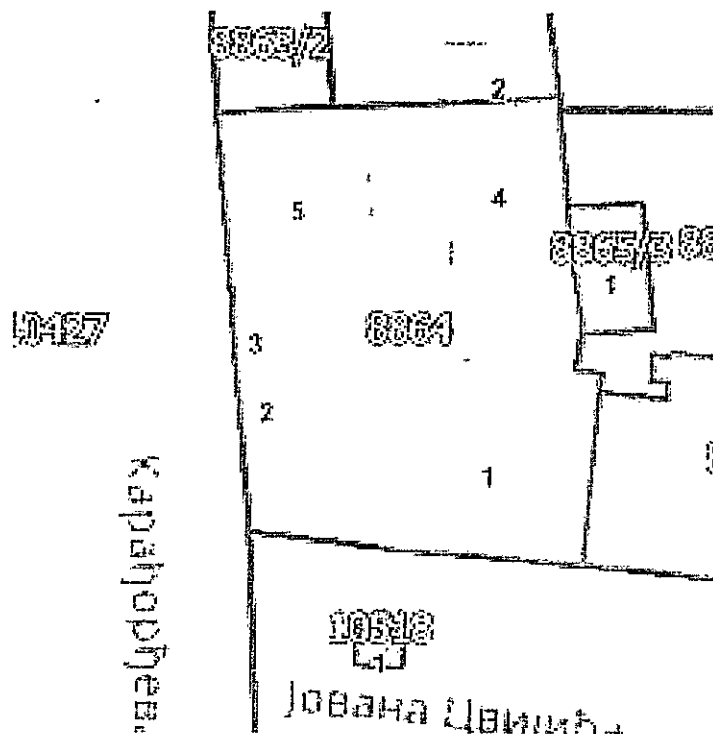
Na osnovu napred navedenoga, daje se sledeći

III) NALAZ

III.1) Parcela br 8864 K.O. Novi Sad I, Jovana Cvijića br. 24



Sl. 1 - Orto-foto snimak predmetne lokacije – postojeće stanje, ul. Jovana Cvijića 24
(Izvor: JP Gradsko zelenilo)



Sl. 2 - Karta predmetne lokacije, k.p. 8864 – ul. Jovana Cvijića 24
(Izvor: Geosrbija)

Uvidom u podatke katastra nepokretnosti utvrđeno je:

- da se k.p. 8864, gradsko građevinsko zemljište koja je površine 474 m², sastoji iz 6 delova:

- Deo 1 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 122 m²
- Deo 2 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 15 m²
- Deo 3 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 6 m²
- Deo 4 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 68 m²
- Deo 5 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 77 m²
- Deo 6 – zemljište uz zgradu i drugi objekat, površine 186 m²

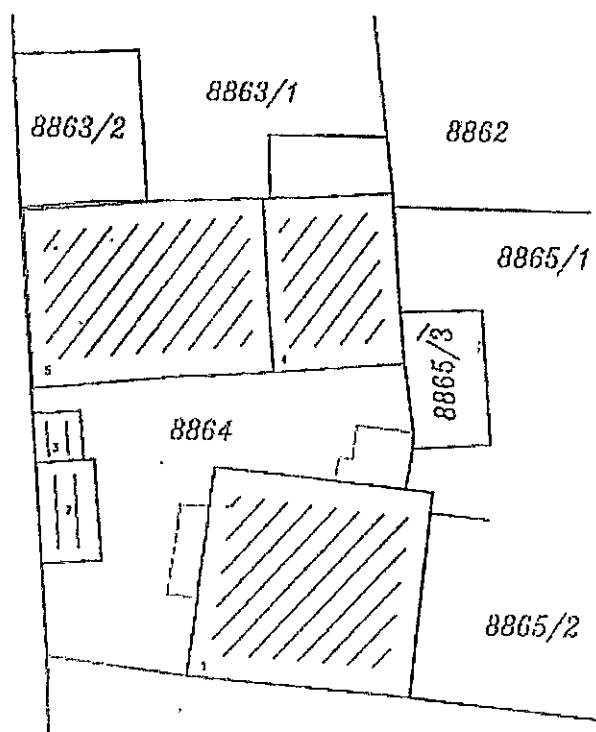
- da na k.p. 8864 postoji uknjiženih 5 objekata:

- Objekat br. 1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P, površine 122 m²
- Objekat br. 2 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine 15 m²
- Objekat br. 3 – pomoćna zgrada, spratnosti P, površine 6 m²
- Objekat br. 4 – porodična stambena zgrada, spratnosti P+1, površine 134 m²
- Objekat br. 5 – porodična stambena zgrada, spratnosti P+1, površine 154 m²

- da su za objekte 1, 2, i 3 iskazane samo površine pod objektima (koje odgovaraju bruto površinama, s obzirom da su objekti prizemni), a da za objekte 4 i 5 postoje iskazane površine pod objektima, neto površine i bruto površine.

Geodetskim snimanjem izvršenim dana 15.03.2023. godine od strane NS GEODET, utvrđene su neto površine objekata 1, 2, i 3. i to:

- Objekat br. 1 – neto površina iznosi 92,35 m²
- Objekat br. 2 – neto površina iznosi 11,19 m²
- Objekat br. 3 – neto površina iznosi 4,65 m²



Sl. 3 - Skica položaja objekata na parceli, k.p. 8864 – ul. Jovana Cvijića 24
(Izvor: Elaborat geodetskih radova, br. 96-I/23 od 21.03.2023., NS GEODET)

Tabelarni pregled utvrđenih površina, daje se u Tabeli 1:

Tabela 1

Br. parcele	Br. dela parcele	Površina (m2)	Objekat		Spratnost	Površina pod objektom (m2)	Bruto površina objekta (m2)	Neto površina objekta (m2)	Imaoci prava na objektu
8864 KO Novi Sad I	1	122	1	Porodična stambena zgrada	P	122	122	92,35	Grad Novi Sad Javna svojina 1/1
	2	15	2	Pomoćna zgrada	P	15	15	11,19	Grad Novi Sad Javna svojina 1/1
	3	6	3	Pomoćna zgrada	P	6	6	4,65	Grad Novi Sad Javna svojina 1/1
	4	68	4	Porodična stambena zgrada	P+1	68	134	115	DBA DOO NOVI SAD Privatna svojina 1/1
	5	77	5	Porodična stambena zgrada	P+1	77	154	137	DBA DOO NOVI SAD Privatna svojina 1/1
	6	186							
Ukupno		474				288	431	360,19	

Imaoci prava na zemljištu su:

DBA DOO NOVI SAD, Jovana Cvijića 10, privatna svojina, udeo z.s.

GRAD NOVI SAD, Žarka Zrenjanina 8A, javna svojina, udeo z.s.

III.2) Stan br. 1, pov. 53 m2, u prizemlju, Gundulićeva br. 3

Uvidom u podatke katastra nepokretnosti utvrđeni su sledeći podaci o stanu i zgradi u kojoj se stan nalazi:

- Podaci o zgradi/delu zgrade: stambeni objekat Su+P+4+Pk, br. objekta 12, u Novom Sadu, Gundulićeva 3, 3A, 3B, 3V, broj ulaza 3, kp 8764 KO Novi Sad I upisan u LN 10550
- Podaci o posebnom delu - stanu: stan br.1, korisna površina: 53 m2, sprat: prizemlje, imaoci prava na posebnom delu: DBA DOO NOVI SAD, svojina privatna 1/1

Napomena: korisna površina = neto površina

III.3) Odnos kvadratura objekata za razmenu

Odlukom o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju nepokretnostima u javnoj svojini Grada Novog Sada ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 31/2019, 61/2019, 9/2021 i 9/2021- dr. odluka), u daljem tekstu Odluka, propisano je:

Član 4b - „U slučaju pribavljanja putem razmene nepokretnosti sa investitorom izgradnje objekta, Gradu na ime naknade za nepokretnost, koja je predviđena za rušenje u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni, koja se otuđuje iz javne svojine Grada, i pripadajuće građevinsko zemljište ispod

objekta, u postupku razmene, pripada nepokretnost na istoj lokaciji koja ima veću površinu za najmanje 15% kada je Grad manjinski vlasnik u objektu koji je predviđen za rušenje...”

U konkretnom slučaju, objekti za rušenje koji bi se, predloženom razmenom, otudili iz javne svojine Grada, su objekti 1, 2, i 3, ukupne bruto površine 143 m², ukupne neto površine 108,19 m², kao i pripadajuće građevinsko zemljište ispod objekata ukupne površine 143 m², prema prikazu u Tabeli 2:

Tabela 2

Br. Parcele	Br. Dela parcele	Površina (m ²)	Objekat	Spratnost	Površina pod objektom (m ²)	Bruto površina objekta (m ²)	Neto površina objekta (m ²)
8864 KO Novi Sad I	1	122	1	P	122	122	92,35
	2	15	2	P	15	15	11,19
	3	6	3	P	6	6	4,65
Ukupno		143			143	143	108,19

Kako su predloženom razmenom nepokretnosti na ime naknade za nepokretnosti koje se ruše ponuđeni stanovi, u istoj stambenoj zoni, uknjiženi na investitora DBA DOO NOVI SAD, za odnos kvadratura za razmenu uzima se neto površina:

A/ Neto površina koja bi se otudila iz javne svojine

neto površina objekata koji se otuđuju iz javne svojine Grada: 108,19 m²
 neto površina objekata uvećana 15 % po čl. 4b *Odluke*: 108,19 m² x 1,15= **124,41 m²**

B/ Neto površina koja bi se pribavila u javnu svojinu

neto površina Stana 1, pov. 53 m², u prizemlju, Gundulićeva br. 3: **53,00 m²**

Nedostajuća neto površina koju bi investitor ponudio u budućem objektu uz sve potrebne garancije iznosi

A/- B/ = **71,41 m²**

III.4) Odnos kvadratura pripadajućeg zemljišta uz objekte

Članom 4b, stav 4 *Odluke* propisano je da, „u smislu jedinstva nepokretnosti, u skladu sa zakonom, investitor objekta na ime naknade za pripadajuće građevinsko zemljište uz objekat koje Grad otuđuje u postupku pribavljanja putem razmene nepokretnosti zajedno sa objektom u javnoj svojini Grada“, može Gradu da plati tržišnu vrednost pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekat, koja se procenjuje u skladu sa propisima kojima se reguliše javna svojina.

Članom 3 *Zakona o prometu nepokretnosti* ("Sl glasnik RS", br 93/14, 121/14, 6/15) propisano je da se prenosom prava svojine na objektu, istovremeno prenosi i pravo svojine na zemljištu na kojem se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

U situaciji kada su udeli na zemljištu neopredeljeni, a na parceli postoje objekti različitih vlasnika, kakav je i konkretan slučaj, prethodno pitanje je određivanje pripadajućeg zemljišta uz objekte.

Članom 104. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) propisano je:

„Ako se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu različitih lica ili je objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica, čiji su udeli na zemljištu neopredeljeni, po zahtevu lica koji stiče pravo svojine na građevinskom zemljištu u skladu sa članom 102. ovog zakona, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli...“

Na osnovu prethodnog, izračunat je procentualni odnos ukupnih površina objekata u svojini Grada Novog Sada i ukupnih površina objekata u svojini DBA DOO NOVI SAD, i taj odnos iznosi 33,2 % : 66,8% u skladu sa Tabelom 3:

Tabela 3

Br. Parcele	Objekat	Spratnost	Bruto površina objekta (m ²)	Odnos površina %	Imaoci prava na objektu (m ²)
8864 KO Novi Sad I	1	P	122	28,3%	Grad Novi Sad Javna svojina 1/1
	2	P	15	3,5%	
	3	P	6	1,4%	
			143	33,2%	
	4	P+1	134	31,1%	DBA DOO NOVI SAD Privatna svojina 1/1
	5	P+1	154	35,7%	
			288	66,8%	
Ukupno			431	100,0%	

Površina pripadajućeg zemljišta uz objekte, saglasno Tabeli 1, iznosi 186 m² (deo 6 parcele), te, kada se isti podeli u odnosu 33,2 % : 66,8 %, dobija se da je:

površina zemljišta uz objekte koja pripada Gradu iznosi $186 \times 0,332 = 61,70 \text{ m}^2$
 površina zemljišta uz objekte koja pripada DBA DOO iznosi $186 \times 0,668 = 124,30 \text{ m}^2$
UKUPNO **186,00 m²**

III.5) Tržišna vrednost pripadajućeg zemljišta uz objekte

Zapisnikom o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti, Poreska uprava, Sektor za izdvojene aktivnosti, Odeljenje za kontrolu izdvojenih aktivnosti velikih lokacija Novi Sad, broj: 2232-464-08-00602/2021-0010 od 23.02.2022. godine, utvrđena je vrednost građevinskog zemljišta u iznosu od 70.662,35 din/m².

Iznos koji investitor treba da plati Gradu Novom Sadu na ime tržišne vrednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekat, je $61,70 \text{ m}^2 \times 70.662,35 \text{ din/m}^2 = \underline{4.359.867,00 \text{ dinara.}}$

IV) MIŠLJENJE VEŠTAKA

Na osnovu svega navedenog dajem mišljenje na okolnost odnosa kvadrature za razmenu nepokretnosti i raspodele udela na parceli 8864 KO Novi Sad I, između trenutnih vlasnika objekata i zemljišta na predmetnoj parceli: Grada Novog Sada i DBA DOO NOVI SAD iz Novog Sada, Jovana Cvijića 10, MB 20273224, koje sve u prirodi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište na lokalitetu u ulici Jovana Cvijića 24 u Novom Sadu, kako sledi:

Odnos kvadratura objekata za razmenu

A/ Neto površina objekata koja bi se otudila iz javne svojine iznosi

neto površina objekata koji se otuđuju iz javne svojine Grada: 108,19 m²
neto površina objekata uvećana 15 % po čl. 4b Odluke: $108,19 \text{ m}^2 \times 1,15 = 124,41 \text{ m}^2$

B/ Neto površina koja bi se pribavila u javnu svojinu

neto površina Stana 1, pov. 53 m², u prizemlju, Gundulićeva br. 3: 53,00 m²

Nedostajuća neto površina koju bi investitor ponudio u budućem objektu uz sve potrebne garancije iznosi

A/- B/ = 71,41 m²

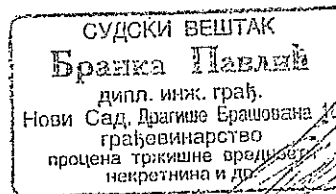
Odnos kvadratura pripadajućeg zemljišta uz objekte

Površina pripadajućeg zemljišta uz objekte, iznosi 186 m² (deo 6 parcele 8864 ko Novi Sad I), koja se deli u odnosu 33,2 % : 66,8 % na sledeći način:

pripadajuće zemljište uz objekte Grada Novog Sada iznosi 33,2 %, odnosno 61,70 m²
pripadajuće zemljište uz objekte DBA DOO iznosi 66,8 %, odnosno 124,30 m²

Tržišna vrednost pripadajućeg zemljišta uz objekte

Iznos koji investitor treba da plati Gradu Novom Sadu na ime tržišne vrednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekte je $61,70 \text{ m}^2 \times 70.662,35 \text{ din/m}^2 = 4.359.867,00 \text{ dinara}$.



SUDSKI VEŠTAK

Branka Pavlić, dipl. ing.
Po rešenju Ministarstva pravde RS
broj: 740-05-04393/2010-03 od 06.07.2011. god.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 16467

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.03.2023. 08:08:41

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине: 89010
Општина: НОВИ САД
Матични број катастарске општине: 802158
Катастарска општина: НОВИ САД I
Датум ажурности: 14.03.2023. 14:44
Служба: НОВИ САД 2
Извор податка: НОВИ САД 2, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ЈОВАНА ЦВИЛИЋА
Број парцеле: 8864
Површина m²: 474
Број листа непокретности: 16467

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 122

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: DBA DOO NOVI SAD
Адреса: НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЛИЋА 10
Матични број лица: 0000020273224
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 3,С.
Назив: ГРАД НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 3,С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта: 1
Назив улице: ЈОВАНА ЦВИЛИЋА
Кућни број: 24
Кућни подброј:
Површина m²: 122
Корисна површина m²:
Грађевинска површина m²:
Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ГРАД НОВИ САД

Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

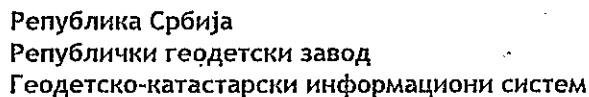
*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18, Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



katastar.rqz.gov.rs/eKatastar | 15.03.2023. 08:10:07

Подаци о непокретности	400015aa-c2-4a-4b-b3-400030a67210
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.03.2023, 14:44
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ЈЕ

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЗИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m²:	474
Број листа непокретности:	16467

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	15

Назив:	ДВА ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

*** Нема терета ***

*** Нема напомене ***

Број објекта:	2
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЗИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	15
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Назив: ГРАД НОВИ САД

Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 16467

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.03.2023. 08:09:49

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	16467
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.03.2023. 14:44
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЗИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474
Број листа непокретности:	16467

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	6

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DVA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЗИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	3,С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	3,С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЗИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	6
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ГРАД НОВИ САД

Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАЋИНА 8 А -
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништваима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 16467

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.03.2023. 08:10:30

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.03.2023. 14:44
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474
Број листа непокретности:	16467

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	68

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Кућни број:	68
Кућни подброј:	А
Површина m ² :	68
Корисна површина m ² :	115
Грађевинска површина m ² :	134
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОНЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	DBA DOO NOVI SAD

Адреса: НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЛИЋА 10
Матични број лица: 0000020273224
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 16467

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.03.2023. 08:10:49

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.03.2023. 14:44
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474
Број листа непокретности:	16467

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	77

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД-НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	77
Корисна површина m ² :	137
Грађевинска површина m ² :	154
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	DBA DOO NOVI SAD

Адреса: НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА-10
Матични број лица: 0000020273224
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 16467

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.03.2023. 08:11:06

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	Застава државе Републике Србије
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.03.2023. 14:44
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЗИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474
Број листа непокретности:	16467

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	186

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДВА ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЗИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8 А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 10550

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.04.2023. 18:55:47

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	Значење
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	31.03.2023. 14:47
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В
Број парцеле:	8764
Површина m²:	1393
Број листа непокретности:	10550
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	607
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ФУТОШКА 1 А
Матични број лица:	0000020583487
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	09.03.2023.
Број предмета:	952-02-26-226-15556/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-26-226-15556/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	12
Назив улице:	ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	607
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	СУ
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	4
Број етажа у поткровљу:	1
Имаоци права на објекту	
Назив:	"GALENS INVEST" DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ФУТОШКА 1 А

Матични број лица:	0000020583487
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	12
Назив улице:	ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В
Број улаза:	3
Евид. број:	18
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Спратност:	Приземље
Собност:	<непознат податак>
Грађевинска пов. m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m²:	53
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Имаоци права на посебном делу

Назив:	ДВА ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет посебног дела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Stan br. 1

52.21m²



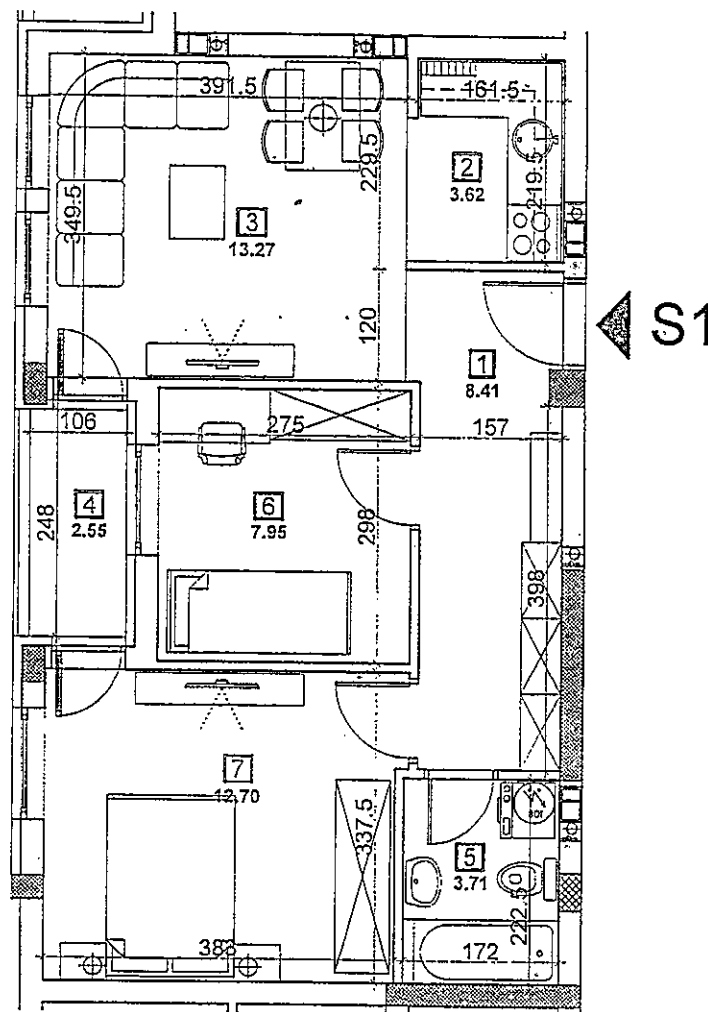
Dvoiposoban stan, prizemlje

Stambeni objekat Su+P+4+Pk

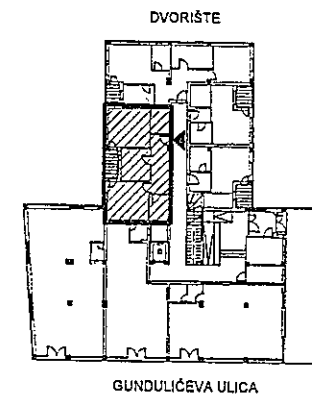
Gundulićeva 1-3, Novi Sad

INVESTITOR:
DOO "GALENS INVEST", NOVI SAD

PROJEKTANT:
DOO "AB PRO-ING SRB", NOVI SAD



Položaj stana



STAN S1 - DVOIPOSOBAN STAN				
br.	namena	obrada poda	P/m2 100%	P/m2 97%
1	ULAZ	ker. ploč.	8.67	8.41
2	KUHINJA	ker. ploč.	3.73	3.62
3	DN. BORAVAK SA TRP.	parket	13.68	13.27
4	TERASA	ker. ploč.	2.63	2.55
5	KUPATILO	ker. ploč.	3.82	3.71
6	SPAVAĆA SOBA	parket	8.20	7.95
7	SPAVAĆA SOBA	parket	13.09	12.70
UKUPNO			53.83	52.21

Napomena:

Postoji mogućnost da iz konstruktivnih razloga, kao i usled izvođačkih detalja
dođe do minimalnih odstupanja od crteža i površina prikazanih u komercijalnoj skici.

R= 1:75

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА
КО
ПАРЦЕЛА БР.

НОВИ САД
НОВИ САД I
8864

Предмет број:
Датум:
Место:

96-I/23
21.03.2023.
Нови Сад

ПРИЛОГ 16

ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА

ОБРАЧУН ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

САДРЖАЈ:

Редни број	Назив документа и број прилога		
1	Скица положаја објекта на парцели		
2	Основа етаже		
3	Обрачун површина		
4	Записник о извршеном увиђају		
5	Решења и лиценце		



Елаборат израдио:
НС Геодет

Косанчић Ивана 10, 21000 Нови Сад

NS GEODET
NOVI SAD

Преглед и пријем елабората извршио:

МП

Раде Седлар, мастер инж. геод.

(име и презиме, потпис)

Одговорно лице:

СКН

НОВИ САД 2

МП

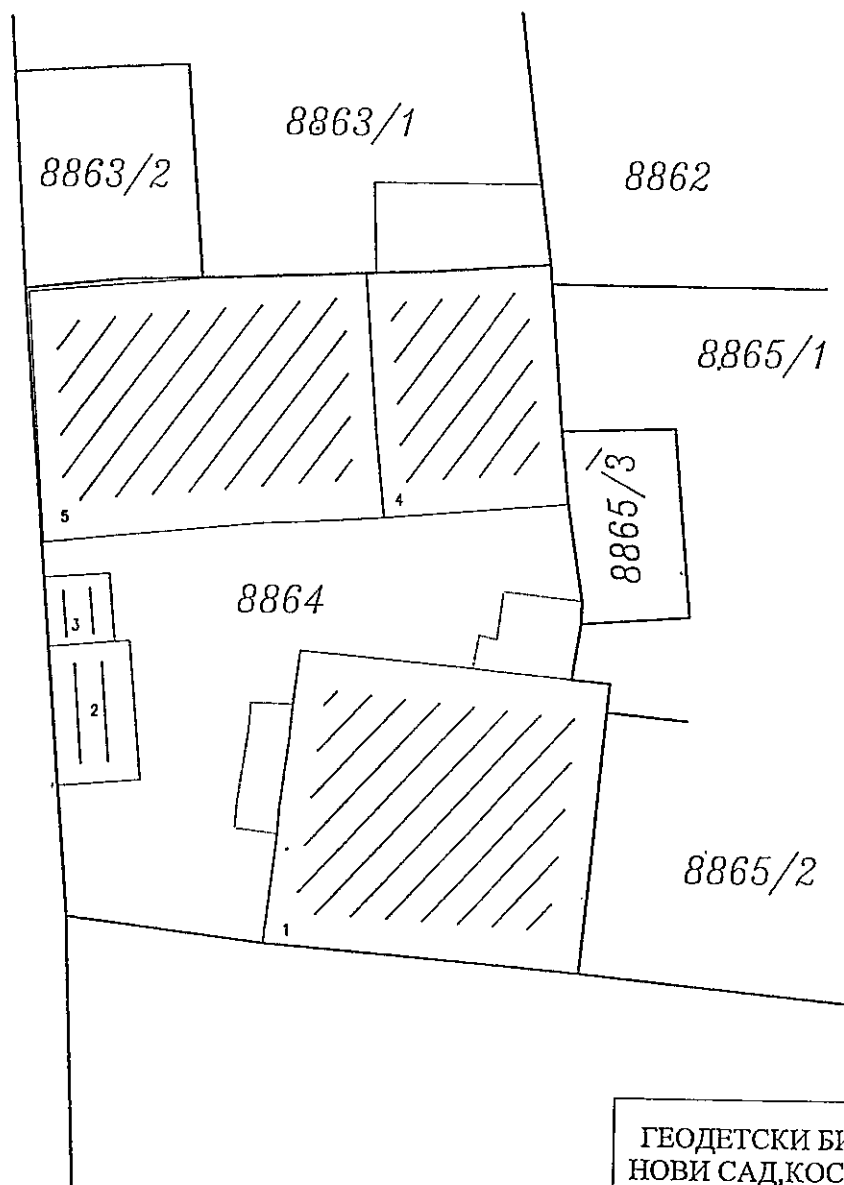
Датум прегледа:

Раде Седлар, мастер инж. геод.



Скица положаја објеката на парцели

Косанчић Ивана 10, Нови Сад
064/265-56-93



ГЕОДЕТСКИ БИРО "НС ГЕОДЕТ",
НОВИ САД, КОСАНЧИЋ ИВАНА 10

Број предмета	96-1/23
Катастарска општина	Нови Сад I
Број парцеле	8864
Пр. размера	1 : 250
Место снимања	Улица Јована Цвијића, Нови Сад
Снимио и оверио:	Седлар Раде, мастер инж. геодезије
Датум израде:	21.03.2023.



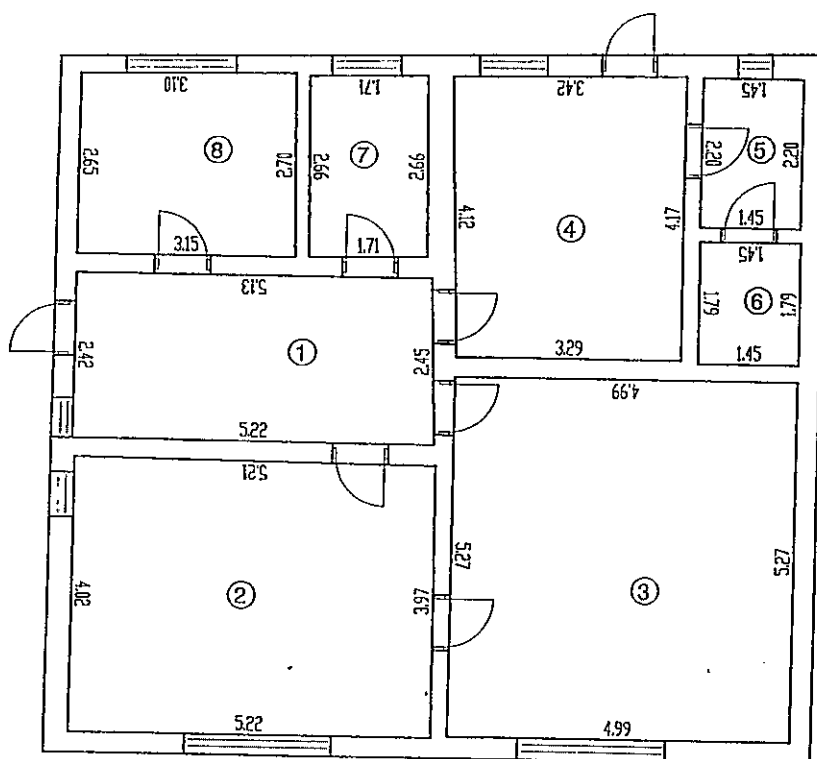
R. Sedlar

RADE SEDLAR PR
GEODETSKI BIRO
NS GEODET
NOVI SAD



Косанчић Ивана 10, Нови Сад
064/265-56-93

Основа приземља Објект бр. 1



ГЕОДЕТСКИ БИРО "НС ГЕОДЕТ",
НОВИ САД, КОСАНЧИЋ ИВАНА 10

Број предмета	96-I/23
Катастарска општина	Нови Сад I
Број парцеле	8864
Пр. размера	1 : 100
Место снимања	Улица Јована Цвијића, Нови Сад
Снимио и оверио:	Седлар Раде, мастер инж. геодезије
Датум израде:	21.03.2023.



Р. Седлар

RADE SEDLAR PR
GEODETSKI BIRO
NS GEODET
NOVI SAD

ОБРАЧУН ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БР 1 НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 8864, К.О. НОВИ САД I

Локација : Улица Јована Цвијића, Нови Сад

Спратност објекта: Пр

Намена објекта: Стамбени објекат

Објекат 1	Спратност	Број просторије	Намена просторије	Корисна нето површина (m2)
ГРАД НОВИ САД	Приземље	1	Ходник	12.61
		2	Соба	20.84
		3	Соба	26.30
		4	Соба	13.90
		5	Кухиња	3.19
		6	Остава	2.60
		7	Купатило	4.55
		8	Соба	8.36
Укупна површина објекта бр 1:				92.35

Површине су обрачунате по ЈУС У.С2.100 из 2002.год.

Нови Сад
21.03.2023.

Обрачун површина урадио :

Р. Седлар



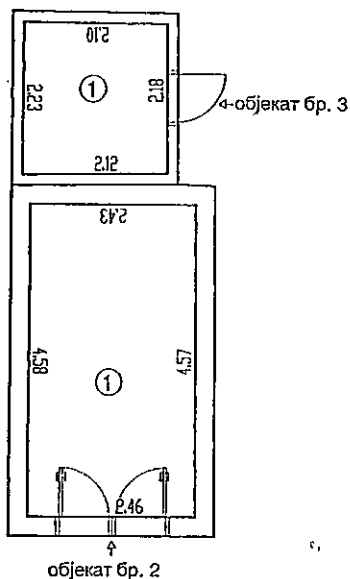
RADE SEDLAR PR
GEODETSKI BIRU
NOVI SAD

Раде Седлар мастер инжењер геодезије



Косанчић Ивана 10, Нови Сад
064/265-56-93

Основа приземља Објект бр. 2 и 3



R. Sedlar

RADE SEDLAR PR
GEODETSKI BIRO
NS GEODET
NOVI SAD

ГЕОДЕТСКИ БИРО "НС ГЕОДЕТ", НОВИ САД, КОСАНЧИЋ ИВАНА 10	
Број предмета	96-И/23
Катастарска општина	Нови Сад I
Број парцеле	8864
Пр. размера	1 : 100
Место снимања	Улица Јована Цвијића, Нови Сад
Снимио и оверио:	Седлар Раде, мастер инж. геодезије
Датум израде:	21.03.2023.

ОБРАЧУН ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БР 2 НА
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 8864, К.О. НОВИ САД I

Локација : Улица Јована Цвијића, Нови Сад

Спратност објекта: Пр

Намена објекта: Помоћни објект

Објект 2	Спратност	Број просторије	Намена просторије	Корисна нето површина (m ²)
ГРАД НОВИ САД	Приземље	1	Гаража	11.19
Укупна површина објекта бр 2:				11.19

Површине су обрачунате по JUS U.C2.100 из 2002.год.

Нови Сад
21.03.2023.

Обрачун површина урадио :

P. Sedlar

Раде Седлар мастер инжењер геодезије



ОБРАЧУН ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА БР 3 НА
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 8864, К.О. НОВИ САД I

Локација : Улица Јована Цвијића, Нови Сад

Спратност објекта: Пр

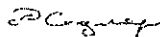
Намена објекта: Помоћни објекат

Објекат 3	Спратност	Број просторије	Намена просторије	Корисна нето површина (m2)
ГРАД НОВИ САД	Приземље	1	Остава	4.65
Укупна површина објекта бр 3:				4.65

Површине су обрачунате по ЈУС U.C2.100 из 2002.год.

Нови Сад
21.03.2023.

Обрачун површина урадио :





NS GEODET

Рађе Седлар мастер инжењер геодезије



Косанчић Ивана бр.10
info@nsgeodet.com
064/26-55-693

геодетски биро

Бр. предмета : 96-I/23

ЗАПИСНИК О ИЗВРШЕНОМ УВИЂАЈУ

Састављен у Новом Саду од стране извођача радова : Геодетски биро „НС Геодет“, Косанчић Ивана 10, Нови Сад, на дан 21.03.2023. године, за обављене геодетске радове:

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОВРШИНА ПОСЕБНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

Инвеститор: ГРАД НОВИ САД

Присутни су: Извођач радова : Геодетски биро " НС ГЕОДЕТ ", Нови Сад, Косанчић Ивана 10

Резултат увиђаја на лицу места :

Дана 21.03.2023. године извршили смо геодетска мерења објекта бр. 1, 2 и 3 на катастарској парцели број 8864, К.О. Нови Сад I, улица Јована Цвијића, у Новом Саду. Мерења смо извршили инструментом марке BOSCH dle 70 Professional, а обраду мерених података на рачунару у одговарајућем програмском пакету за који поседујемо лиценце.

Извођач радова:



Р. Косанчић



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000125341182

Регистар привредних субјеката

БП 43619/2017

Дана, 04.05.2017. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, са матичним/регистарским бројем: 63130176, коју је поднео:

Име и презиме: Раде Седлар

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET
Novi Sad**

Регистарски/матични број: 63130176

и то следећа промена:

- Промена пословног седишта:

Брише се:

Седиште: Достојевског 14, Нови Сад, Србија
Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Уписује се:

Седиште: Косанчић Ивана 10, Нови Сад, Србија
Број и назив поште: 21000 Нови Сад

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 43619/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР
Милан Миланов



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
број 952-03-311/2018
Дана: 24.01.2019. године
Београд

Републички геодетски завод, решавајући по захтеву Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, Нови Сад, ул. Косанчић Ивана бр. 10, о измени решења којим је издата лиценца за рад на основу члана 18. став 3. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18) и члана 136. Закона о општем управном поступку («Службени гласник РС», број 18/2016), доноси

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ измена лиценце за рад геодетској организацији издата Решењем Републичког геодетског завода број 952-03-42/2013-2 од 12.06.2014. године „Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad“ (МБ 63130176) и то за израду техничке документације и стручни надзор над извођењем геодетских радова, за које је законом предвиђена израда главног пројекта; за извођење геодетских радова за које је законом предвиђена израда главног пројекта; за извођење геодетских радова у одржавању катастра непокретности и катастра водова; за извођење геодетских радова на изради геодетских подлога у инжењерско-техничким областима за које се не израђује главни пројекат; за израду пројекта геодетског обележавања у области урбанистичког планирања и реализацији пројекта геодетског обележавања у области урбанистичког планирања.

Ивковић Милан, мастер инжењер геодезије, Седлар Раде, мастер инжењер геодезије и Илић Милан, струковни инжењер геодезије су запослени а Бјелица Данило, дипломирани инжењер геодезије, Миленковић Миомир, дипломирани инжењер геодезије, Калуђеровић Бојан, мастер инжењер геодезије, Копривица Данило, дипломирани инжењер геодезије и Крагуљ Борко, геометар, засновали су радни однос у геодетској организацији „Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad“. Бјелица Данилу, дипломираном инжењеру геодезије, Миленковић Миомиру, дипломираном инжењеру геодезије, Калуђеровић Бојану, мастер инжењеру геодезије, Копривица Данилу, дипломираном инжењеру геодезије и Крагуљ Борку, геометру, запосленима у геодетској организацији „Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad“, издају се легитимације за идентификацију.

Уместо адресе седишта геодетске организације Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, Достојевског 14, Нови Сад, Србија, уписује се нова адреса седишта, Косанчић Ивана 10, Нови Сад, Србија.

Овим решењем замењује се решење Републичког геодетског завода број 952-03-42/2013-2 од 12.06.2014. године.

Образложење

Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, поднела је Републичком геодетском заводу захтев за измену решења број 952-03-42/2013-2 од 12.06.2014. године, којим је издата лиценца за рад, због промене седишта и пријема у радни однос Бјелица Данила, дипломираног инжењера геодезије, Миленковић Миомира, дипломираног инжењера геодезије, Калуђеровић Бојана, мастер инжењера геодезије, Копривица Данила, дипломираног инжењера геодезије и Крагуљ Борка, геометро. За Бјелица Данила, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-Б-289/О од 18.05.2015. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и фотокопија личне карте. За Миленковић Миомира, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-Б-372/О од 27.01.2017. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. За Калуђеровић Бојана, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-МС-70/О од 12.07.2012. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. За Копривица Данила, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-Б-460/О од 12.07.2018. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. За Крагуљ Борка, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Техничке школе „Јован Вукановић“ у Новом Саду број 01-139/Гео41 од 19.06.2006. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. Поред наведеног, достављени су докази о поседовању геодетских инструмената и уверења о исправности истих.

Увидом у достављене исправе, утврђено је да су Бјелица Данило, дипломирани инжењер геодезије, Миленковић Миомир, дипломирани инжењер геодезије, Калуђеровић Бојан, мастер инжењер геодезије, Копривица Данило, дипломирани инжењер геодезије и Крагуљ Борко, геометро, запослени у геодетској организацији Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, те да испуњава услове из члана 17. став 1., 2., 3., 4. и 5. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18), те је одлучено као у ставу 1. диспозитива овог решења.

Обзиром да је одредбама члана 16. став 1. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18), прописано да лицу геодетске струке запосленом у геодетској организацији, Завод издаје легитимацију за идентификацију, одлучено је као у ставу 2. диспозитива овог решења.

Уместо адресе седишта геодетске организације Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, Достојевског 14, Нови Сад, Србија, уписује се нова адреса седишта, Косанчић Ивана 10, Нови Сад, Србија.

Овим решењем замењује се решење Републичког геодетског завода број 952-03-42/2013-2 од 12.06.2014. године.

Образложење

Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, поднела је Републичком геодетском заводу захтев за измену решења број 952-03-42/2013-2 од 12.06.2014. године, којим је издата лиценца за рад, због промене седишта и пријема у радни однос Бјелица Данила, дипломираног инжењера геодезије, Миленковић Миомира, дипломираног инжењера геодезије, Калуђеровић Бојана, мастер инжењера геодезије, Копривица Данила, дипломираног инжењера геодезије и Крагуљ Борка, геометро. За Бјелица Данила, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-Б-289/О од 18.05.2015. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и фотокопија личне карте. За Миленковић Миомира, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-Б-372/О од 27.01.2017. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. За Калуђеровић Бојана, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-МС-70/О од 12.07.2012. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. За Копривица Данила, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Факултета техничких наука Универзитета у Београду број 012-Б-460/О од 12.07.2018. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. За Крагуљ Борка, уз захтев, достављена је оверена копија дипломе Техничке школе „Јован Вукановић“ у Новом Саду број 01-139/Гео41 од 19.06.2006. године, потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање и очитана лична карта. Поред наведеног, достављени су докази о поседовању геодетских инструмената и уверења о исправности истих.

Увидом у достављене исправе, утврђено је да су Бјелица Данило, дипломирани инжењер геодезије, Миленковић Миомир, дипломирани инжењер геодезије, Калуђеровић Бојан, мастер инжењер геодезије, Копривица Данило, дипломирани инжењер геодезије и Крагуљ Борко, геометро, запослени у геодетској организацији Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, те да испуњава услове из члана 17. став 1., 2., 3., 4. и 5. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18), те је одлучено као у ставу 1. диспозитива овог решења.

Обзиром да је одредбама члана 16. став 1. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18), прописано да лицу геодетске струке запосленом у геодетској организацији, Завод издаје легитимацију за идентификацију, одлучено је као у ставу 2. диспозитива овог решења.

Увидом у достављено решење Агенције за привредне регистре БП 43619/2017 од 04.05.2017. године, утврђено је да је геодетска организација Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, променила адресу седишта тако да је уместо адресе Достојевског 14, Нови Сад, Србија, уписана нова адреса, Косанчић Ивана 10, Нови Сад, Србија, па је сходно одредбама члана 18. став 1. тачка 5. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18), одлучено као у ставу 3. диспозитива овог решења.

Решавајући о изменама лиценце за рад геодетске организације, овај орган је проценио да је целисходније раније донето решење о издавању лиценце за рад геодетске организације Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, заменити новим решењем, па је одлучено је као у ставу 4. диспозитива овог решења.

Наплаћена је административна такса у износу од 310,00 динара, сходно тарифном бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18 и 50/18) такса за издавање легитимације за идентификацију за новозапослена лица у износу од 6900,00 динара и такса за измену решења којим је издата лиценца за рад у износу од 3190,00 динара, сходно тарифном броју 215г Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18 и 50/18).

Против овог решења може се изјавити жалба. Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Републичког геодетског завода у Београду, ул. Булевар Војводе Мишића бр. 39, са доказом о плаћеној републичкој административној такси у износу од 470,00 динара сходно тарифном бр. 6 горе поменутог Закона, на жиро-рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 са позивом на број 7801640600.



В.Д. ПОМОЋНИКА ДИРЕКТОРА

Славиша Томовић, дипл.инж.геодез.

Доставити:

- Rade Sedlar Pr Geodetski biro NS GEODET Novi Sad, Нови Сад, ул. Косанчић Ивана бр. 10
- СКН Нови Сад 1
- СКН Нови Сад 2
- СКН Нови Сад 3
- Архиви



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА

првог реда

Решењем Републичког геодетског завода 03 број
952-03-750/2012 од 04. октобра 2012. године

утврђено је да је

Раде М. Седлар
мастер инжењер геодезије
ЈМБГ 0606985800044

ималац геодетске лиценце првог реда

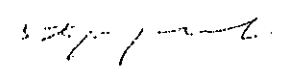
Број

01 0245 12



У Београду,
04. октобар 2012. године

ДИРЕКТОР


Зоран Крејовић, дипл.геод.инж.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељења за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-164-08-00602/2021-0010

Датум: 23.02.2022. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 144/20), Комисија Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву за процену тржишне вредности непокретности сачињава:

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Комисија Одељења за контролу Нови Сад, а по захтеву за процену непокретности Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-464-51/20 од 14.01.2022. године, је утврдила следеће:

Полази из захтева:

Предмет: Процена тржишне вредности непокретности на адреси Нови Сад, Јована Цвијића бр. 24.

Ради отуђења непокретности из јавне својине Града Новог Сада, доставити процену тржишне вредности за непокретности (објекте и земљиште) уписане у Лист непокретности број 16467/КСО Нови Сад 1 и то:

- породичну стамбену зграду број 1, земљиште под зградом и другим објектом површине 122м²,
 - помоћну зграду број 2, земљиште под зградом и другим објектом површине 15м²,
 - помоћну зграду број 3, земљиште под зградом и другим објектом површине 6м²,
- које се налазе у Новом Саду, улица Јована Цвијића бр. 24, катастарска парцела број 8864 КСО Нови Сад 1, која је укупне површине 474м².
- уз напомену да је потребно појединачно изразити тржишну вредност по м² за сваки од објеката и земљиште.

Уз датум достављени је Информација о локацији - супраструктура за парцелу број 8864 К.О. Нови Сад 1 у Новом Саду, Јована Ђурића бр. 24, издата од стране Градске Управе за тржишне и грађевинске послове, број V-353-306/20, од 03.07.2020. године.

Увидом у Информацију о локацији - супраструктура за парцелу број 8864 К.О. Нови Сад 1 у Новом Саду, Јована Ђурића бр. 24, утврђено је да је намена земљишта вишеспородично становање средњих класних ПЧ-2.ПЧ.

Комисија је претрагом података на сајту РГЗ-а, јавни увид у катастар непокретности, утврдила да се катастарска парцела број 8864 К.О. Нови Сад 1 састоји од следећих непокретности:

Број парцеле	Ред број	Намена објекта	Начин коришћења и класа земљишта	Површина ha	a	m ²	Врста земљишта
8866	1	стамбени	земљ. под зградом-објект		1	2	гра. грађ. земљи.
	2	помоћни	земљ. под зградом-објект			15	гра. грађ. земљи.
	3	помоћни	земљ. под зградом-објект			6	гра. грађ. земљи.
	4	стамбени	земљ. под зградом-објект			68	гра. грађ. земљи.
	5	стамбени	земљ. под зградом-објект			77	гра. грађ. земљи.
	6	земљиште	земљ. уз зграду-објект		1	86	гра. грађ. земљи.
укупна површина парцеле				4	74	117	

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	2232-436-03-14166-1/2021-01 од 16.07.2021. године	2232-436-03-16647-1/2021-01 од 11.08.2021. године	
Предмет промета	породична стамбена зграда	породична стамбена зграда	
Место, КО	Нови Сад	Нови Сад	
улица и бр. КП	Скерлићева бр. 35	Ђорђа Зличића бр. 28	
Површина	36,00 м ²	70,00 м ²	
Утврђена тржишна вредност у дин/м ²	35.265,62 дин/м ²	36.642,66 дин/м ²	

просечна тржишна вредност: 35.954,14 дин/м²

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 35.954,14 дин/м²

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

Број и датум	2232-436-03-16602/2021-01 од 16.07.2021. године	2232-436-03-16647-1/2021-01 од 11.08.2021. године	

Решава	23.11.2021. године	31.08.2021. године	
Предмет промета	други објект или његово посебноство	други објект или његово посебноство	
Место, КО	Нови Сад	Нови Сад	
Улица и бр. кул	Павла Пана бр. 25	Ђорђа Змићка бр. 28	
Површина	12,00 м ²	30,00 м ²	
Утврђена тржишна вредност у дин/м ²	13.515,30 дин/м ²	16.371,22 дин/м ²	
просечна тржишна вредност: 14.943,26 дин/м ²			

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 14.943,26 дин/м².

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	2232-436-03-28637-3/2021-01 од 04.01.2022. године	2232-436-03-18651-7/2021-01 од 06.09.2021. године	
Предмет промета	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште	
Место, КО	Нови Сад, КО Нови Сад I	Нови Сад, КО Нови Сад I	
Кул	5809	6019/2	
Површина	378,55 м ²	30 м ²	
Утврђена тржишна вредност у дин/м ²	84.529,93 дин/м ²	56.794,78 дин/м ²	
просечна тржишна вредност: 70.662,35 дин/м ²			

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 70.662,35 динара.

породична ста. зграда број 1, површине 122 м² * 35.954,14 дин/м² = 4.386.405,08 дин
 помоћна зграда број 1, површине 15 м² * 14.943,26 дин/м² = 224.148,90 динара
 помоћна зграда број 2, површине 6 м² * 14.943,26 дин/м² = 89.659,56 динара
 грађевинско земљиште, површине 474 м² * 70.662,35 дин/м² = 33.493.953,90 динара

укупно 38.194.167,44 динара

Процењује се тржишна вредност наведених објеката и земљишта у укупном износу од 38.194.167,44 динара (324.810,44 евра).

Вредност еура по средњем курсу НБС на дан процене 23.02.2022. године износи 7.5891 динара.

2) da ovaj Zavrtava Komisija je došla u poručujuće tržiti predočiti ostaviti
prosto i nepreputno na poručujuće i one Financijske Uprave, koje
našao na poručujuće i nepreputno, postupiti prema odredbama člana 58. stavka 1.
Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji.

Комисија

1. Милош Ђурић
Милош Ђурић

2. Милан Ђурић
Милан Ђурић

3. Милош Шаран
Милош Шаран



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-04393/2010-03

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 Павлић Бранка за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Павлић (Бранко) Бранка, дипломирани инжењер грађевине, адреса: Драгиша Брашована 18, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: процена тржишне вредности некретнина и др.

Образложење

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

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

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

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

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

-уверење о држављанству,

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

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

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

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

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења



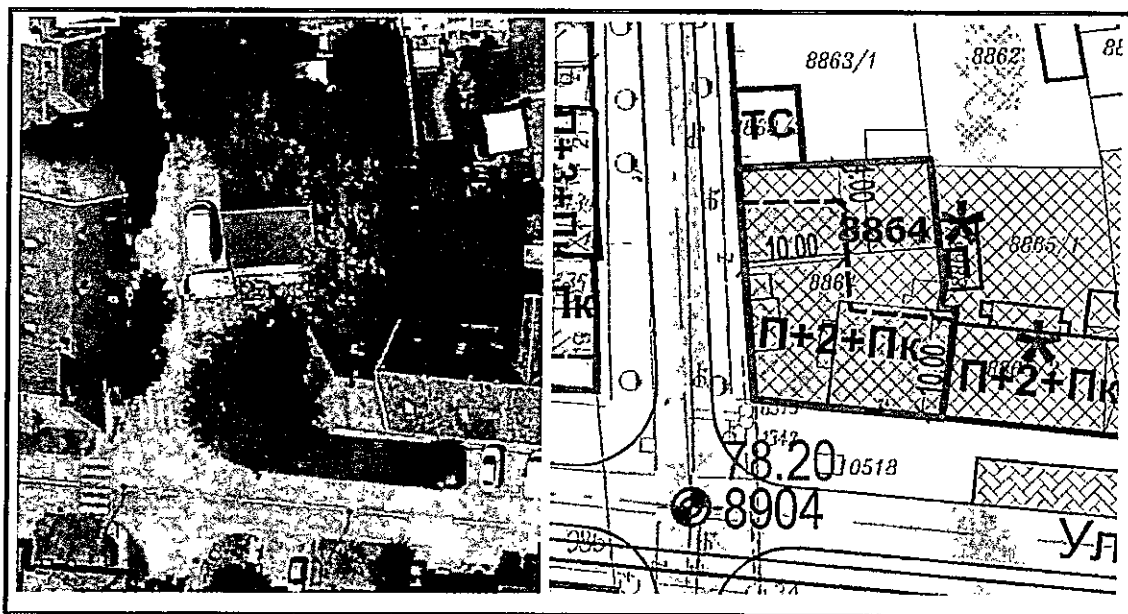
Снежана Миловић

BRANKA PAVLIĆ PR STEČAJNI UPRAVNIK NOVI SAD DRAGIŠE BRAŠOVANA 18/33
SUDSKI VEŠTAK ZA OBLAST GRAĐEVINARSTVA **LICENCI RANI PROCENITELJ**
21120 NOVI SAD P. FAH 19 e-mail: brankapavlic@sbb.rs
MB 61781455 PIB 105956657 ŽR 340-11403127-24 tel.065/9515980

Izveštaj o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti

Broj : 46-2023-1

Predmet procene: Parcela za izgradnju površine 474 m²
Adresa/Lokacija: Novi Sad, ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice
Klijent: DBA DOO NOVI SAD, Novi Sad, Jovana Cvijića br. 10
Kat. parcela: 8864
Katastarska opština: Novi Sad I
Služba KN: Novi Sad 2



Datum objave: 15.01.2024.

TRŽIŠNA VREDNOST Parcele za izgradnju, površine 474 m ² , u Novom Sadu, ul. Jovana Cvijića br. 24	600,42 EUR/m ² 70.349,95 RSD/m ²

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

Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m ² , U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

DBA
djordje bajilo architects ltd.
Jovana Cvijića 10
21000 Novi Sad

Poštovani,

U skladu sa uslovima angažovanja, dostavljam vam izveštaj o proceni tržišne vrednosti gradskog građevinskog zemljišta - parcele za izgradnju, površine 474 m², u Novom Sadu, izraženu po m² za katastarsku parcelu broj 8864 KO Novi Sad I, koja se nalazi na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, u Novom Sadu.

Mišljenje o vrednosti je zasnovano na informacijama, pretpostavkama i ograničenjima iznetim u ovom izveštaju, i predstavlja objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Potvrđujem da ne postoje okolnosti koje bi mogle biti osnov za postojanje sukoba interesa u vezi sa prihvatanjem ovog zadatka.

U skladu sa potkrepljujućim podacima iz ovog izveštaja, smatram da tržišna vrednost predmeta procene, na datum procene 26.12.2023. godine iznosi

600,42 EUR/m²

odnosno,

70.349,95 RSD/m²

Procenjena vrednost predstavlja najpribližniju vrednost u razmeni za predmetnu nepokretnost.

Verujem da je ovaj izveštaj u skladu sa uslovima angažovanja. Ukoliko zahtevate bilo kakva dodatna objašnjenja ili imate pitanja, budite slobodni da me kontaktirate.

U Novom Sadu, dana 15.01.2024.



Branka Pavlič, licencirani procenitelj
sudski veštak za oblast građevinarstva,
Licenca ministarstva finansija br. 181
Rešenje Min. pravde 740-05-04393/2010-03

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

SADRŽAJ

I. REZIME PROCENE

II. PROCENA

- Naručilac procene i drugi potencijalni korisnici izveštaja
- Uputstvo za obavljanje zadatka angažmana
- Predmet procene i adresa predmeta procene
- Identifikacija nepokretnosti i svih prava koja postoje na nepokretnosti
- Ime procenitelja i broj licence
- Svrha procene
- Datum inspekcije, datum procene i datum izveštaja
- Osnov vrednosti
- Opis nepokretnosti
- Pravni status nepokretnosti (vrsta prava na nepokretnosti, nosilac prava, obim prava, ugovori o zakupu, urbanističko planiranje itd.)
- Komentar o tržištu nepokretnosti
- Opis metodologije procene
- Pretpostavke i specijalne pretpostavke koje su napravljene
- Moguća ograničenja procene vrednosti
- Analiza najbolje i najisplativije upotrebe (Highest-and-best-use)
- Analitički postupak sproveden pri vršenju procene
- Rekonsilijacija
- Mišljenje o vrednosti nepokretnosti
- Izjava o usaglašenosti sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike i mogućim odstupanjima od njih

III. PRILOZI

- Dokumentovani izvori informisanja (izveštaji RGZ)
- Grafička i foto dokumentacija
- Idejno rešenje lokacije na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice u Novom Sadu, katastarska parcela 8864 K.O. Novi Sad I, od okt. 2023. godine, DBA DOO NOVI SAD – izvod (naslovna strana i iskazi površina);
- Dopis br. XXV-464-51/20 od 18.12.2023. godine, Grad Novi Sad, Gradska uprava za imovinu i imovinsko pravne poslove
- Podaci RGZ o nepokretnosti za k.p. 8864 K.O. Novi Sad I
- Plan detaljne regulacije dela Salajke, Sl. List grada Novog Sada br. 13/19 od 29. marta 2019.- izvod
- Odluka 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): -izvod
- Kursna lista na dan procene
- Kopija Licence procenitelja
- Kopija rešenja Ministarstva pravde

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

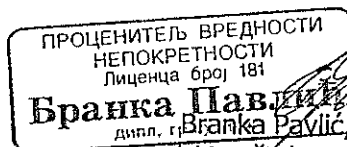
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

I/REZIME PROCENE

Naručilac procene	DBA DOO NOVI SAD, Novi Sad, Jovana Cvijića br. 10
Procenitelj	Branka Pavlić, dipl. ing. građ. licencirani procenitelj
Svrha procene	Utvrdjivanje tržišne vrednosti gradskog građevinskog zemljišta, izražene po m ² , za kat. parcelu br. 8864 KO Novi Sad I, radi prikaza Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Novi Sad, Narodnog fronta 53/I, kao prilog predloga za razmenu nepokretnosti, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni.
Predmet procene	Parcela za izgradnju, površine 474 m ² , u Novom Sadu, ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ul., kp 8864 KO Novi Sad I
Adresa/potes predmeta procene	ul. Jovana Cvijića
Katastarski podaci	kp 8864 KO Novi Sad I
Opis	Gradsko građevinsko zemljište (izgradjeno, stari objekti za rušenje)
Planirana namena lokacije	Višeporodično stanovanje srednjih gustina P+2+Pk
Površina predmeta procene	474 m ²
Vlasništvo	DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina 1/1, udeo z.s. Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1, udeo z.s.
Podaci dobijeni od Naručioca	-Idejno rešenje lokacije na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice u Novom Sadu, katastarska parcela 8864 K.O. Novi Sad I, od okt. 2023. godine, DBA DOO NOVI SAD; -Dopis br. XXV-464-51/20 od 18.12.2023. godine, Grad Novi Sad, Gradska uprava za imovinu i imovinsko pravne poslove
Podaci dobijeni iz javnih izvora	-Podaci RGZ o nepokretnosti za k.p. 8864 K.O. Novi Sad I -Plan detaljne regulacije dela Salajke, Sl. List grada Novog Sada br. 13/19 od 29. marta 2019.
Osnov vrednosti	Tržišna vrednost
Metod procene	Rezidualni metod
Datum procene	26.12.2023.
Srednji kurs NBS na dan procene	1 EUR = 117,1679 RSD
Procenjena tržišna vrednost	600,42 EUR/m², odnosno, 70.349,95 RSD/m²



Branka Pavlić, licencirani procenitelj
sudski veštak za oblast građevinarstva,
Licenca ministarstva finansija br. 181
Rešenje Min. pravde 740-05-04393/2010-03

Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m ² , U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

II/ PROCENA

NARUČILAC PROCENE I DRUGI POTENCIJALNI KORISNICI IZVEŠTAJA

DBA DOO NOVI SAD, Novi Sad, Jovana Cvijića br. 10
MB: 20273224 PIB:104930233

Rezultati procene vrednosti se ne mogu dostavljati trećim licima i koristiti za neku drugu svrhu, osim za svrhu navedenu u ovom izveštaju. U slučaju da se rezultati procene vrednosti po ovom nalogu koriste za neku drugu svrhu, procenitelj isključuje bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani.

UPUTSTVO ZA OBAVLJANJE ZADATKA ANGAŽOVANJA

Na osnovu Uslova angažovanja i zahteva od strane naručioca koji se obratio procenitelju, potrebno je izvršiti procenu tržišne vrednosti gradskog građevinskog zemljišta, izražene po m², za kat. parcelu br. 8864 KO Novi Sad I.

PREDMET PROCENE I ADRESA PREDMETA PROCENE

Parcela za izgradnju, površine 474 m², u Novom Sadu, ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, kp 8864 KO Novi Sad I

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA KOJA POSTOJE NA NEPOKRETNOSTI

Zemljište

Predmetna k.p. 8864, gradsko građevinsko zemljište koja je površine 474 m², sastoji iz 6 delova:

- Deo 1 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 122 m²
- Deo 2 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 15 m²
- Deo 3 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 6 m²
- Deo 4 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 68 m²
- Deo 5 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 77 m²
- Deo 6 – zemljište uz zgradu i drugi objekat, površine 186 m²

Imaoci prava na parceli su DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina, udeo z.s. i Grad Novi Sad, Javna svojina, udeo z.s.

Objekti

Na predmetnoj k.p. 8864 postoji uknjiženih 5 objekata:

Objekat br. 1 – porodična stambena zgrada, objekat preuzet iz zemljišne knjige, spratnosti P, pov. 122 m², korisne pov. 92 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1, sa upisanim posebnim delom objekta, stanom pov. 92 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1.

Objekat br. 2 – pomoćna zgrada, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta, spratnosti P, površine 15 m², korisne pov. 11 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1.

Objekat br. 3 – pomoćna zgrada, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta spratnosti P, pov. 6 m², korisne pov. 4 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1.

Objekat br. 4 – porodična stambena zgrada, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata spratnosti P+1, površine 68 m², korisne pov. 115 m², građevinske pov. 134 m², vlasnik: DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina 1/1.

Objekat br. 5 – porodična stambena zgrada, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata spratnosti P+1, površine 77 m², korisne pov. 137 m², građevinske pov. 154 m², vlasnik: DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina 1/1.

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Procenitelj će u okviru postupka procene nepokretnosti svoj rad bazirati na vlasničkoj i ostaloj dokumentaciji o predmetu procene koji mu dostavlja naručilac procene. Predmet procene nije ispravnost navedene dokumentacije.

Procenitelj se ograda od izjava ili tumačenja bilo kakvih promena nastalih nakon naznačenog datuma u dostavljenoj dokumentaciji od naručioca procene.

IME PROCENITELJA I BROJ LICENCE

Branka Pavlič dipl. ing. građ.
Novi Sad
Dragiše Brašovana 18/33
Licenca br. 181

SVRHA PROCENE

Utvrdjivanje tržišne vrednosti gradskog građevinskog zemljišta, izražene po m², za kat. parcelu br. 8864 KO Novi Sad I, radi prikaza Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Narodnog fronta 53/I, Novi Sad, kao prilog predloga za razmenu nepokretnosti, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni.

DATUM INSPEKCIJE, DATUM PROCENE I DATUM IZVEŠTAJA

Inspekcija nepokretnosti je obavljena na licu mesta dana od 07.03.2023. do 15.03.2023. godine i 26.12.2023. godine i to:

- 07.03.2023. godine, izvršen je vizuelni pregled lokacije i objekata
- 15.03.2023. godine, izvršen je pregled unutrašnjosti objekta i geodetsko merenje objekata u ulici Jovana Cvijića 24 u Novom Sadu, od strane geodetskog biroa NS GEODET Rade Sedlar PR iz Novog Sada,
- 26.12.2023. godine, izvršen je vizuelni pregled lokacije i objekata -- konstatovano da je stanje nepromenjeno

Datum procene: 26.12.2023. godine

Datum izveštaja o proceni: 15.01.2024. godine

OSNOV VREDNOSTI

U skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Sl. Glasnik RS“ broj 37/2023) kao osnov vrednosti koristi se tržišna vrednost.

Definicija tržišne vrednosti (NSP 1):

„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.“

OPIS NEPOKRETNOSTI

Predmetna k.p. 8864, gradsko građevinsko zemljište koja je površine 474 m², sastoji iz 6 delova:

- Deo 1 -- zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 122 m²
- Deo 2 -- zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 15 m²
- Deo 3 -- zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 6 m²
- Deo 4 -- zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 68 m²
- Deo 5 -- zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 77 m²
- Deo 6 -- zemljište uz zgradu i drugi objekat, površine 186 m² (površine preuzete iz Listova nepokretnosti).

Predmetno zemljište je izgrađeno, a uslov za realizaciju planirane namene, je rušenje postojećih objekata na predmetnoj parceli.

Parcela je približno kvadratnog oblika, nalazi se na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve, te sa dve strane izlazi na javne površine -- saobraćajnice -- ulicu Jovana Cvijića i ulicu Karađorđeva.

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

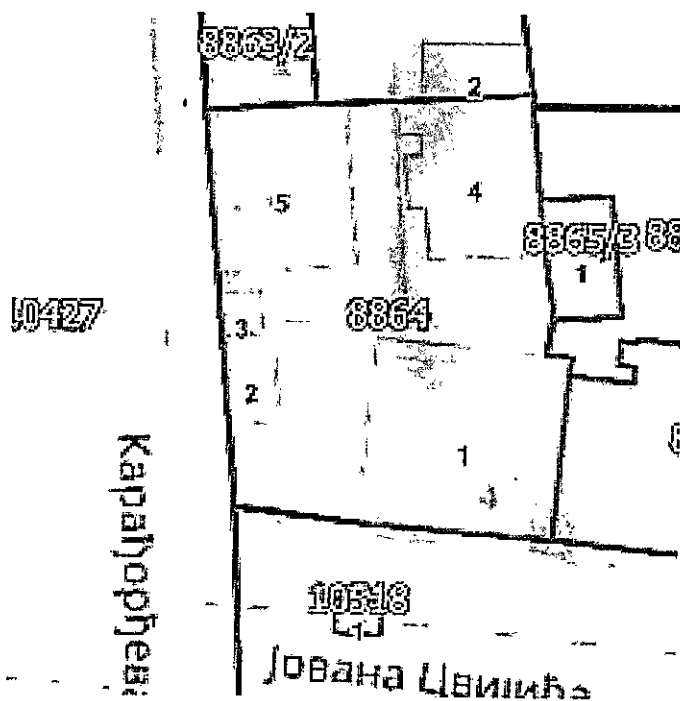
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023



Sl. 1 - Orto-foto snimak predmetne lokacije – postojeće stanje, ul. Jovana Cvijića 24
(Izvor: JP Gradsko zelenilo)



Sl. 2 - Karta predmetne lokacije, k.p. 8864 – ul. Jovana Cvijića 24
(Izvor: Geosrbija)

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Opis		Predmetna nepokretnost
1.	Nadležni organ evidencije	RGZ, Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad 2
2.	Broj lista nepokretnosti (LN)	16467
3.	Katastarska opština	Novi Sad I
4.	Broj katastarske parcele	8864
5.	Podbroj katastarske parcele	-
6.	Mesto/naselje	Novi Sad
7.	Opština	Novi Sad
8.	Makro lokacija	Novi Sad
9.	Mikro lokacija	Salajka
10.	Adresa - naziv ulice/potresa	Jovana Cvijića
11.	Zona pripadnosti	II zona
12.	Namena	Višeporodično stanovanje
13.	Površina iz LN	474 m ²
14.	Uknjiženo (da/ne)	da
15.	Pravo na zemljištu	Javna i privatna svojina (prema upisima u LN)
16.	Udaljenost od strogog centra:	oko 1,5 km
17.	Prilazni putevi	Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice
18.	Prevozna sredstva	Sopstveni i gradski prevoz
19.	Zagađenost i buka	U dozvoljenim granicama
20.	Kontaminacija zemljišta	nema

Lokacija predmeta procene (makro i mikro lokacija)

Predmetna parcela se nalazi u gradskoj četvrti Salajka u Novom Sadu i okružena je sa zatečenim porodičnim stambenim objektima i izgrađenim višeporodičnim stambenim objektima.

MAKRO LOKACIJA

Novi Sad je najveći grad Autonomne Pokrajine Vojvodine i njen administrativni centar, posle Beograda drugi grad u Srbiji po broju stanovnika i površini. Prema konačnim rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine, na administrativnoj teritoriji grada Novog Sada je živelo 341.625 stanovnika, dok je u samom naselju Novi Sad živelo 250.439 stanovnika, a na urbanom području koje čini grad Novi Sad 277.522 stanovnika.

Osnovan 1694. godine, Novi Sad je dugo vremena bio centar srpske kulture, zbog čega je često nazivan „Srpska Atina“. Danas je Novi Sad veliki industrijski i finansijski centar srpske ekonomije; univerzitetski grad i školski centar, kulturni, naučni, zdravstveni i politički centar Autonomne Pokrajine Vojvodine, grad domaćin mnogih međunarodnih i domaćih privrednih, kulturnih, naučnih i sportskih manifestacija, kao i grad muzeja, galerija, biblioteka i pozorišta.

Grad leži na obalama reke Dunav, između 1252. i 1262. kilometra rečnog toka. Na levoj obali Dunava se nalazi ravničarski deo grada (Bačka), dok je na desnoj obali, na obroncima Fruške gore, smešten brdoviti deo grada (Srem). Nadmorska visina sa bačke strane je od 72 do 80 m, dok se sa sremske strane kreće između 250 i 350 m. Kod Novog Sada se u Dunav (sa leve strane reke) uliva Mali bački kanal, koji je deo sistema kanala Dunav—Tisa—Dunav. Bački deo grada je smešten sa obe strane ovog kanala.

Grad se nalazi na važnim saobraćajnim koridorima, što obezbeđuje značajne komparativne prednosti. Novi Sad ima drumsku, železničku i rečnu vezu sa okruženjem. Mesto je sticanja i povezivanja mreže magistralnih kopnenih saobraćajnica na pravcima: Severoistočna i Istočna Evropa, prema Bliskom i Dalekom istoku; Srednja Evropa i Severna Evropa, prema jadranskim lukama.

Kroz grad prolazi saobraćajni koridor br. 10 koji na svom osnovnom pravcu od Salzburga do Soluna povezuje osam, a uključujući krake, još šest država. Koridor br. 7 ili Dunavski koridor vođenim putem, preko Dunava, povezuje zemlje zapadne Evrope sa Crnim morem. Plovnim malim kanalom Novi Sad je

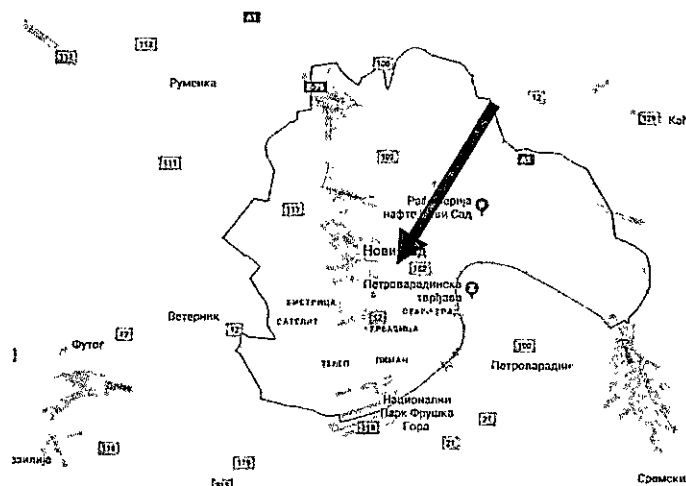
**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

povezan sa sistemom kanala Dunav-Tisa-Dunav koji omogućava saobraćajne veze plovnim putem i to uzvodno do srednje Evrope i nizvodno prema Crnom moru.



Položaj predmetne lokacije na planu Novog Sada

Izvor: GoogleMaps

MIKRO LOKACIJA

Predmetna parcela se nalazi na Salajci, u širem centru Novog Sada.

Salajka je jedna od starijih gradskih četvrti Novog Sada, nekada izrazito srpski i paorski kraj. Vremenom, naselje je promenilo svoj karakter, tako da njegovi stanovnici nisu više ratari, povrtari i stočari, već zanatlijsko-trgovačko, radničko i intelektualno gradsko stanovništvo.

Ime Salajke najverovatnije dolazi od imena nekadašnje ugarske županije Zala ili Sala (u susedstvu zapadne Slavonije, preko Drave, na tlu današnje Mađarske), odakle se ovamo doselio deo Srba, kojima je pretilo uniženje. Srbi su sebe nazivali Zalajci ili Salajci, a vremenom su nastali oblici Salajka i Salajčani.

U Temerinskoj ulici još u 19. veku bila je velika pijaca, na kojoj se sem povrća i voća prodavala i stoka, živina, nudili se zanatski proizvodi, drvo i drugo. Na ulazu u grad kod Salajke postojale su dve kapije, Kisačka i Temerinska, na kojima se kontrolisao promet robe i ljudi i naplaćivala trošarina.

Do 1918. godine, Salajka se prostirala do današnje Šajkaške ulice, koja se tada zvala Šanačka. U međuratnom periodu od Šulcovog mlina do Kanala parcelisano je zemljište za gradnju kuća, pa je tu nastao novi deo Salajke, pod imenom Šulcovo naselje. Otvarane su zanatske radionice, a na levoj strani Temerinske ulice nizale su se trgovačke i uslužne radnje, ju, a manji deo na Grbavici. Grbavica važi za atraktivnu lokaciju za stanovanje i zakup stambenog prostora.

Zapadnu i južnu granicu Salajke čini Kisačka ulica, istočnu Temerinska ulica, a severnu kanal Dunav—Tisa—Dunav. U administrativnom smislu, naselje se nalazi u sastavu mesne zajednice „Salajka“, koja pored Salajke obuhvata Pervazovo naselje, Radnu zonu sever 3 (koja se smatra delom Podbare) i zapadni deo Radne zone sever 4, koja se nalazi sa druge strane kanala Dunav—Tisa—Dunav.

Susedna naselja

Susedne četvrti su: Podbara (na istoku), Stari Grad (na jugoistoku), Rotkvarija (na jugozapadu), Banatić, Pervazovo Naselje i Industrijska Zona Jug (na zapadu) i Vidovdansko Naselje (na severu, preko kanala).

Stanovništvo

Prema podacima preduzeća JKP Informatika Novi Sad, na području mesne zajednice „Salajka“ živi 5.911 stanovnika.

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023



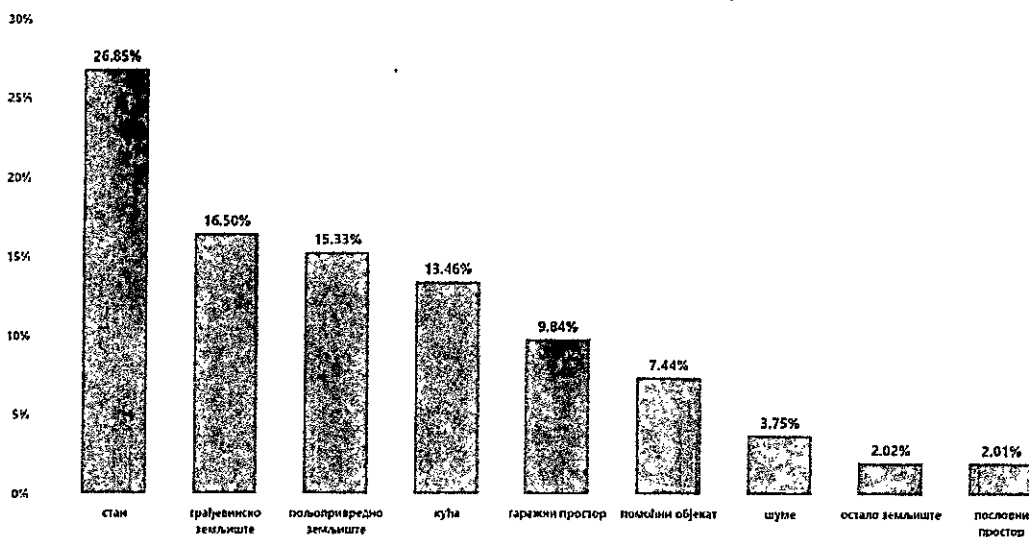
Izvor: Google maps

KOMENTAR O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Pojam tržišta nekretnosti: „Tržište je interaktivni odnos između kupca i prodavca određene vrste nekretnosti“. 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, mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, površina, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.

Podaci o tržištu nekretnosti u Srbiji, pa tako i u Novom Sadu i okolini, dobijeni sveobuhvatnom metodološkom analizom, ne postoje, ali se mogu pratiti trendovi iz objavljenih podataka RGZ Odeljenje za procenu i vođenje vrednosti nepokretnosti.

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u drugom kvartalu 2023. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 27%, što je za 2 procentna poena manje u odnosu na prvi kvartal 2022. godine. Posle stanova u drugom kvartalu 2023. godine najviše je prometovano građevinsko zemljište 16%, zatim poljoprivredno zemljište 15% i kuće 13%. Grafički prikaz:



**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Podaci o tržištu nekretnina u Novom Sadu

U prethodnim godinama, praćen je blagi ali stalni rast cena nekretnina iz meseca u mesec, sve do globalne pandemije, kada je došlo do potpune stagnacije. Potom je usledilo vreme brzog i nestabilnog rasta, ljudi su sve češće pretraživali pojmove kao što su prodaja stanova Novi Sad, te se dogodio i rast u potražnji za kupovinom stanova.

U oblikovanju cena, ruski državljani su bili jedan od faktora, ale ne i jedini. Trenutne cene nekretnina su više nego prošle godine, a razlozi se pripisuju visokim cenama građevinskog materijala, visokim cenama radne snage koja je inače deficitarna, ali i obavezama koje investitori imaju, kao što je uređenje komunalne infrastrukture na parcelama. Sve ove promene, uz dodatak krize i inflacije, učinile su neizbežnim dalje promene na tržištu.

Rast kamatnih stopa oblikuje tržište nekretnina. Blagi zastoj u rastu cena, koji pokazuju i oglasi nekretnina u Novom Sadu, paralelno sa smanjenom potražnjom, mogao bi biti posledica rasta kamatnih stopa koje nameću banke. Nakon perioda niskih kamatnih stopa, situacija se promenila, i sada se, u zavisnosti od banke, kreću počevši od šest procenata. Rastuća inflacija je smanjila promet nekretnina ali ne i cene.

Cene stanova u Novom Sadu - U perifernim oblastima kreću se oko 1.500 evra po kvadratu, dok su u centralnim i atraktivnijim područjima često dvostruko više. Ipak, dva lokaliteta doživljavaju smanjenje cene kvadrata. Centar grada je u maju 2023. zabeležio neznatni pad od 0,04%, što je rezultiralo srednjom cenom od 2.681 evra po kvadratu. Potom, Podbara doživljava pad cene od 1,50%, sa standardnom cenom od 2.567 evra po kvadratu. S druge strane, ostale lokacije u gradu doživljavaju rast vrednosti. Novo naselje svedoči laganoj inflaciji za 0,56% sa cenom od 2.143 evra po kvadratu, dok Grbavica sa 2.674 evra po kvadratu doživljava rast od 1,91%.

Cene za izdavanje stanova u Novom Sadu su trenutno u padu, sa predviđenim smanjenjem od čak 20 procenata. Prodaja nekretnina u Novom Sadu, ali i drugim velikim gradovima u Srbiji, nudi veću sigurnost stalne popunjenosti i više cene iznajmljivanja. S obzirom na rastuću popularnost i mladalčki duh, prodaja nekretnina u Novom Sadu zauzima bitan deo tržišta nekretnina u Srbiji. Iako su cene nekretnina u Novom Sadu niže u odnosu na prestonicu, one i dalje omogućavaju stabilan izvor prihoda kroz izdavanje.

Pad cena novih stanova je malo verovatna pojava u nekoj skorijoj budućnosti, uključujući tu i Novi Sad, koji je u stalnom procesu širenja, posebno ka Sremu.

Uz rastuće cene nekretnina i kamatne stope jasno je da će tržište nekretnina nastaviti da se menja i prilagođava.

Izvori: <https://www.021.rs/story/Novi-Sad/Vesti/346520/Dinamika-i-trendovi-trzista-nekretnina-u-Novom-Sadu.html> od 12.07.2023.

Podaci Agencija za promet nekretnina

Agencija za prmet nekretnina **4zida** daje detaljne podatke o cenama stanova u novogradnji i starogradnji, trendovima kretanja cena kao i prosečno vreme prodaje nekretnina.

Podaci kretanja cena na sajtu **Agencije 4zida** su dobijeni na osnovu svih prikladnih aktivnih oglasa na sajtu 4zida.rs i predstavljaju cene koje prodavci traže (tzv. tražene cene), dok su podaci RGZ-a (Republički geodetski zavod) dobijeni na osnovu njihovog poslednjeg izveštaja i predstavljaju cene iz zvaničnih kupoprodajnih ugovora (tzv. prodajne cene).

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Novogradnja

Prodaja stanova Gradske lokacije, Novi Sad

Starogradnja

Novogradnja

Prosek cena stanova u novogradnji

Na sajtu 4zida.rs

Po podacima RGZ-a

2.175 €/m²

1.845 €/m²

Kretanje cena stanova u novogradnji

Na sajtu 4zida.rs

Po podacima RGZ-a

od 827 €/m²

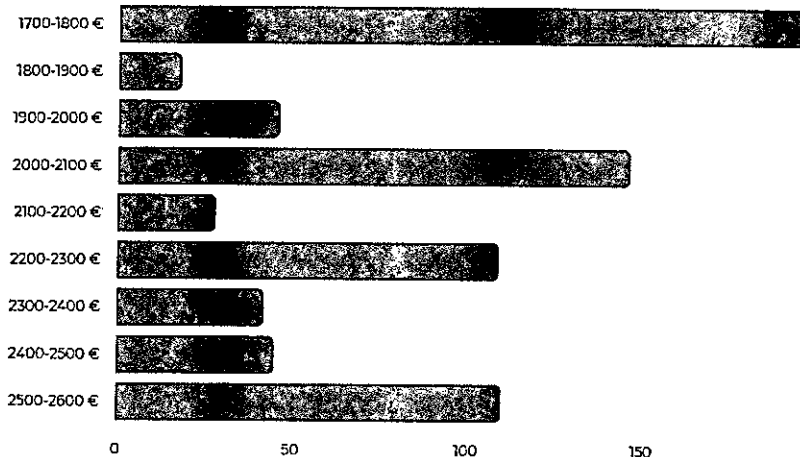
od 507 €/m²

do 3.523 €/m²

do 3.295 €/m²

Ponuda stanova na sajtu 4zida.rs

Klikni i pogledaj oglase u datom cenovnom rasponu.



*Broj oglasa u cenovnom rasponu varira zbog aktivnosti na sajtu.

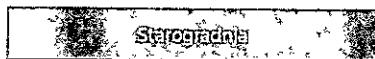
**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Starogradnja



Novogradnja

Prosek cena stanova u starogradnji

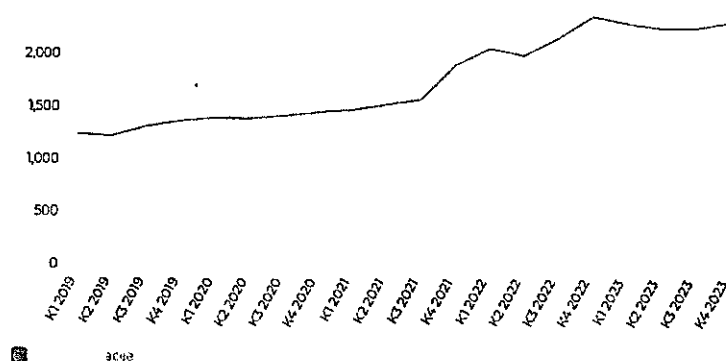
Na sajtu 4zida.rs

2.268 €/m²

Po podacima RGZ-a

1.890 €/m²

Trend kretanja prosečnih cena



Kretanje cena stanova u starogradnji

Na sajtu 4zida.rs

od 1.697 €/m²

do 2.840 €/m²

Po podacima RGZ-a

od 575 €/m²

do 3.547 €/m²



69 dana

Prosek cena stanova u starogradnji za pojedine Gradske lokacije u Novom Sadu

Stari Grad	2.720 €/m ²
Liman	2.426 €/m ²
Podbara	2.480 €/m ²
Adice	1.709 €/m ²
Grbavica	2.579 €/m ²
Adamovićevo Naselje	2.558 €/m ²
Sajmište	2.502 €/m ²
Banatić	2.225 €/m ²
Detelinara	2.351 €/m ²
Rotkvarija	2.593 €/m ²
Salajka	2.374 €/m ²
Avijatičarsko Naselje	1.891 €/m ²
Klisa	1.754 €/m ²
Telep	2.290 €/m ²
Veternik	1.882 €/m ²
Jugovićevo	2.050 €/m ²
Petrovaradin	1.939 €/m ²
Sremska Kamenica	2.090 €/m ²
Novo Naselje	2.062 €/m ²
Bulevar Oslobođenja	2.482 €/m ²
Futoška	2.141 €/m ²
Bulevar Evrope	2.446 €/m ²

Izvor: <https://www.4zida.rs/prosecna-cena-kvadrata-nekretnine/prodaja/stanovi/gradske-lokacije-novi-sad>

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Na osnovu prethodnog, zaključujem da su **rasponi cena u starogradnji i novogradnji izjednačeni, kao i prosečne cene stanova**. Za gradsku lokaciju Salajka, usvajam sledeće parametre od značaja za obračun:

Vrednost nekretnine		☒ U porastu	☐ Stabilna	☐ U opadanju
Interesovanje za kupovinu	☐ Visoko	☒ Srednje	☐ Nisko	☐ Nepostojeće
Interesovanje za iznajmljivanje	☐ Visoko	☒ Srednje	☐ Nisko	☐ Nepostojeće
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		☒ 3-6 meseci	☐ 6-12 meseci	☐ preko 12 meseci

i prosečnu cenu stana za obračun

2.374 €/m²

Cene garažnog prostora u Novom Sadu – Prema podacima o prometovanim vrednostima garažnog prostora u toku 2023. godine na lokaciji Salajka, cene suse kretale od 9.000 evra do 17.400 evra po garažnom mestu, odnosno od 625 evra/m² do 1000 evra/m² garažnog mesta. Za projektovana garažna mesta 150,731 m² i usvojenom prosečnom cenom garažnog mesta po m² od 900 evra, dobija se prosečna cena po garažnom mestu od 12.300 evra.

Usvojena prosečna cena garažnog mesta za obračun je

900 €/m²

OPIS METODOLOGIJE PROCENE

Postoje dva glavna pristupa u odnosu na procenu nekretnine za razvoj: tržišni pristup i rezidualni metod.

Za potrebe izrade ovog izveštaja vršeno je istraživanje o ostvarenim transakcijama (tržišnim cenama) uporedivih nepokretnosti – nekretnina za razvoj, ali je konstatovano da ne postoji dovoljan broj uporedivih transakcije za dati lokalitet, tako da nije bilo moguće prikupiti podatke o nedavnim prodajama nekretnina za razvoj.

Stoga se procenitelj opredelio za rezidualni metod, zasnovan na „bruto razvojnoj vrednosti“ završenog razvoja, umanjenoj za troškove razvoja i profit investitora, te je dobijena rezidualna vrednost nekretnine za razvoj. Ključni inputi su definisani na osnovu informacija sa tržišta o cenama stanova, i garaža na predmetnoj lokaciji, urbanističkih parametara na osnovu važećeg PDR-a, važećih iznosa naknada, troškova priključaka, nematerijalnih troškova i troškova finansiranja za pretpostavljeni model finansiranja.

Procena tržišne vrednosti date parcele za izgradnju u ovom izveštaju je izrađena primenom rezidualne metode. Rezidualna metoda predstavlja model finansijske analize svih troškova vezanih za razvoj nekretnine, koji se oduzimaju od tržišne vrednosti finalno izvedenog objekta.

Ova metoda se najviše primenjuje kada je u pitanju zemljište namenjeno za razvoj. Primena rezidualne metode za određivanje tržišne vrednosti pretpostavlja da je zemljište poboljšano do svoje najviše i najbolje upotrebe, prema važećem planskom osnovu.

Rezidualna vrednost, koja se dobija rezidualnim metodom, može ili ne mora biti jednaka tržišnoj vrednosti nekretnine za razvoj u svom sadašnjem stanju, koja nije razmatrana.

U ovoj metodi, rezidualna vrednost zemljišta (tržišna vrednost) je obračunata kao razlika između prodajne vrednosti nepokretnosti bez PDV-a koju je moguće izgraditi na predmetnoj parceli i ukupnih troškova izgradnje uvećanih za dobit investitora:

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

REZIDUALNA VREDNOST ZEMLJIŠTA = BRV -- (TR raz + P inv)

- BRV- Bruto razvojna vrednost,
- TR raz- troškovi razvoja ;
- P inv – profit investitora

Rezidualna vrednost zemljišta (tržišna vrednost) takođe predstavlja i maksimalnu moguću cenu koju investitor može da plati za zemljište

Izabrani pristup rezidualnoj metodi

U rezidualnoj metodi možemo razlikovati dva pristupa:

- Ukoliko je razvoj predviđen u jednoj fazi, kraći period izgradnje i relativno jednostavan objekat, objekat namenjen za prodaju odmah nakon izgradnje, primenjuje se jednostavna rezidualna shema.
- Ukoliko je projekat kompleksan, izvođenje predviđeno u više faza ili objekti koji ostaju u vlasništvu a namenjeni za zakup, primenjuje se rezidualna tehnika sa diskontovanim novčanim tokom gde uzimamo u obzir vreme u kojem imamo dotok i odliv novca.

Izabrana je jednostavna rezidualna shema, iz sledećih razloga:

- Razvoj je planiran u jednoj fazi,
- kratak je period izgradnje (12 meseci)
- objekat je relativno jednostavan,
- objekat je namenjen za prodaju odmah nakon izgradnje

PRETPOSTAVKE KOJE SU NAPRAVLJENE

Procenitelj pretpostavlja da se važeći *Plan detaljne regulacije dela Salajke*, Sl. List grada Novog Sada br. 13/19 od 29. marta 2019., neće menjati posle datuma procene.

Procenitelj takođe pretpostavlja da neće doći do izmene Obračuna vrednosti doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i koncepcije i površine objekta prikazanog u Idejnom rešenju lokacije na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice u Novom Sadu, katastarska parcela 8864 K.O. Novi Sad I, od oktobra 2023. godine, DBA DOO NOVI SAD, na bazi koga je izvršena analiza tržišne vrednosti date parcele, nakon datuma procene naznačenog u ovom izveštaju.

Procenitelj pretpostavlja da će tržišne cene stambenog i garažnog prostora koje su korišćene u analizi ove metode biti stabilne i neće se menjati, nakon datuma procene naznačenog u ovom izveštaju.

Procenitelj pretpostavlja da tlo nije kontaminirano i da je lišeno materijala opasnih po životnu sredinu.

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.

MOGUĆA OGRANIČENJA PROCENE VREDNOSTI

Procenitelj se na informacije dobijene od naručioca procene vrednosti oslanja u delu valjanosti urbanističke, vlasničke i ostale dokumentacije. Za ove informacije je razumno pretpostavljeno da su tačne, te nije vršena njihova nezavisna provera.

ANALIZA NAJBOLJE I NAJISPLATIVIJE UPOTREBE (Highest-and-best-use)

U skladu sa međunarodnim standardima procene Highest and Best use se može definisati kao: "Tržišna vrednost sredstva će održavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva." To je najbolja i najisplativija iskorišćenost neke nepokretnosti koja će odražavati njenu optimalnu i realnu utrživost.

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Zapravo, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procene vrednosti, koja nudi najvišu vrednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti isključuje se latentna vrednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nisu na raspolaganju.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma „optimalne iskorišćenosti“ koje treba proceniti na dan procene vrednosti su: da je to najrazumljivija i najverovatnija upotreba, bez obzira na specifične primene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

Četiri kriterijuma koje HABU mora da ispuni:

1. Pravno dopuštena - Za predmetnu nepokretnost postoji pravna i investiciono tehnička dokumentacija usklađena sa Planskim dokumentima.

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

3. Finansijski održiva - Predmetna nepokretnost može vlasniku da obezbediti prihod i od izdavanja i od prodaje.

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

Zaključak: Budući da se radi o proceni optimalne iskorišćenosti koju tržište može anticipirati na dan procene, a na osnovu inspekcije predmeta procene kao i neposrednog okruženja i uvidom u važeći planski osnov i projektnu dokumentaciju, procenitelj potvrđuje da je zemljište najoptimalnije za razvoj stambene namene.

ANALITIČKI POSTUPAK KOJI JE SPROVEDEN PRI VRŠENJU PROCENE

KLJUČNI INPUTI - Urbanistički parametri preuzeti iz Idejnog rešenja

Spratnost objekta: P+2+Pk

Etaže objekta: Po+P+2+Pk

Površina parcele: 474 m²

Ukupna bruto građevinska površina: 1.700,70 m²

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP): 1.282,88 m² Bruto podzemna površina objekta: 417,82 m²

Ukupna neto građevinska površina (NGP): 1370,10 m²

Neto nadzemna površina objekta (korisna): 1028,00 m²

Neto podzemna površina objekta (korisna): 342,1 m²

Neto prodajna površina: ukupno 1044,46 m² (stanovi – 893,7, m², garaže – 150,73 m²).

Odnos neto/bruto = 81%

Odnos neto prodajna/bruto = 61%

Površina zemljišta pod objektom: 292,55 m²

Broj parking mesta: 11 garažnih mesta u podrumu, 3 parking mesta u dvorištu

Broj funkcionalnih jedinica: 13 stanova

Procenat zelenih površina: 20 % neizgrađenog dela parcele

Indeks zauzetosti: 62 %

Indeks izgrađenosti: 2,7

Prosečna neto površina stana: 69 m²

Površina objekata koji se ruše: 143 m² (122+15+6 – prizemni objekti) + 288 m² (134+154 – građevinske površine spratnih objekata)

Prosečne cene stanova i garaža/garažnih mesta, kao elementi za obračun bruto razvojne vrednosti, dobijene su iz sledećih izvora:

- Izveštaja br. 34045 iz Registra cena nepokretnosti – promet posebnih delova objekata podaci o ostvarenim kupoprodajama na teritoriji opštine NOVI SAD, KO NOVI SAD I, za vremenski period 2023. godina – stan u stambenoj zgradi, garaža/garažni prostor

- Javni uvid u Registar cena nepokretnosti – garažni prostor

- Oglas agencija za promet nekretnina

Za obračun Bruto razvojne vrednosti uzete su sledeće prosečne cene prometovanih nepokretnosti: stan u stambenoj zgradi 2374 EUR/m², garaža/garažno mesto 2374 EUR/m²

Parking mesta na otvorenom delu parcele se ne mogu prometovati odvojeno.

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. Ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, - prema *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):

Član 5 – „Iznos doprinosa za izgradnju objekta obračunava se tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u Gradu, objavljena od strane Republičkog zavoda za statistiku za teritoriju Grada, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta utvrđenim ovom odlukom.“

Cene stanova novogradnje u Novom Sadu, za II polugodište 2018. godine iznosi 199.451 dinara, odnosno 1702 evra/m² (1 EUR = 117.1679) *Izvor: RZS*

Objekat je u I zoni, Kz= 0,0969

Stambena namena Kn=1,4

Investitor plaća doprinos u celosti, čime mu se obaveza umanjuje 30%.

Priključci na infrastrukturu- *Priključenje na Ed mrežu* – prema važećem Cenovniku troškova priključenja na sistem za distribuciju EPS Distribucija. Određuje se prema tipu priključka, broju mernih uređaja u propisanom iznosu po mernom uređaju (cca 225 evra/OMM), što čini fiksne troškove priključenja, na koje se dodaju varijabilni troškovi, zavisno od uslova na terenu, ovde u iznosu od 40% fiksnih troškova. Za ovaj slučaj je usvojen tipski priključak G52, do 64 brojila, za usvojenih 15 mernih mesta: 13 stanova+zajednička potrošnja+hidrant.

Priključenje na daljinski sistem grejanja – Prema cenovniku Novi Sad - Gas cca 960 evra/priključku. Svedeno na m² neto površine: 14,3 evra/m².

Priključenje na sistem vodovoda i kanalizacije – Prema cenovniku JKP Vodovod i kanalizacija Novi Sad. Svedeno na m² neto površine: 4 evra/m²

Ostale impute potrebne za postupak procene troškova: troškove izgradnje, profesionalne naknade projektovanja, nadzora, tehničke kontrole, pribavljanja dozvola, troškove marketinga i drugo, procenitelj je uneo u proračun na bazi dugogodišnjeg profesionalnog iskustva.

Troškovi finansiranja: Po informaciji dobijenoj od klijenta, klijent je obezbedio sopstvena sredstva za finansiranje 50% troškova razvoja, dok je za drugih 50% predviđeno finansiranje iz sredstava kratkoročnog kredita, te je takav model i primenjen u proceni.

Profit investitora je zadat u procentu od 15% troškova razvoja.

Postupak procene

Tržišna vrednost nepokretnosti rezidualnom metodom je obračunata kao razlika između prodajne vrednosti nepokretnosti bez PDV-a koju je moguće izgraditi na predmetnoj parceli i ukupnih troškova izgradnje uvećanih za dobit investitora.

Kada je vrednovanje građevinskog zemljišta sa potencijalom za izgradnju u pitanju, primena rezidualnog pristupa za kalkulaciju vrednosti nepokretnosti je opravdana u slučaju postojanja urbanističkih parametara za predmetnu lokaciju, kao i načelnih planova za razvoj budućeg projekta. Kako je procenitelju dostavljena urbanističko-tehnička dokumentacija, procenitelj je mišljenja da je u konkretnom slučaju opravdano korišćenje rezidualnog pristupa proceni tržišne vrednosti nepokretnosti.

Mišljenje procenitelja je zasnovano na dostavljenoj i prikupljenoj dokumentaciji, prikupljenim podacima, obilasku predmetne nepokretnosti, istraživanjem tržišta, analizom svih prikupljenih podataka, kao i veštinama procenitelja koji je kompetentan, stručan i kvalifikovana u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije, da postupi u skladu sa primljenim nalogima sadržanim u Uslovima angažovanja za procenu vrednosti predmetne nepokretnosti.

Procena tržišne vrednosti predmetnog zemljišta rezidualnom metodom u ovom izveštaju je rađena na osnovu Idejnog rešenja, te je projekcija mogućnosti izgradnje definisana.

Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m ² , U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. Ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

BRUTO RAZVOJNA VREDNOST (BRV)

Stambena zgrada	površina	cena po m ²	UKUPNO €
Ukupna prodajna površina stanova (P+2+Pk)	893,73 m ²	2.374,00 €	2.121.715,02 €
Ukupna prodajna površina lokala (poslovni prostor)			
UKUPNA PRODAJNA POVRŠINA	893,73 m ²		
Garažna mesta i parking	površina	cene po jedinici	
podzemna garaža - garažna mesta - 11 kom	150,73 m ²	900,00 €	135.657,00 €
parking mesta u dvorištu (ne mogu se zasebno prometovati) - 3 kom			0,00 €
UKUPNO garažna mesta i parking:	150,73 m ²		
BRUTO RAZVOJNA VREDNOST (BRV):			2.257.372,02 €

TROŠKOVI RAZVOJA (TR raz)

1/ Troškovi izgradnje			
Pripremni radovi	površina	cena po m ²	UKUPNO €
Troškovi pripremanja lokacije (rušenje postojećih objekata)	431,00 m ²	80,00 €	34.480,00 €
Troškovi pripremanja lokacije - obezbeđenje temeljne jame	474,00 m ²	60,00 €	28.440,00 €
Privremeni priključci			1.500,00 €
Ukupno pripremni radovi:			64.420,00 €
Građevinski radovi	površina	cena po m ²	UKUPNO €
Ukupna bruto površina nadzemnog dela - stambene površine	1.282,88 m ²	880,00 €	1.128.934,40 €
Ukupna bruto površina nadzemnog dela- lokali			
Ukupna bruto površina podzemnog dela	417,82 m ²	500,00 €	208.910,00 €
Pristupni putevi, interne saobraćajnice, trotoari	145,16 m ²	60,00 €	8.709,60 €
Uređenje terena (zelenilo 20% neizgrađenog dela parcele)	36,29 m ²	10,00 €	362,90 €
Ukupno građevinski radovi:			1.346.916,90 €
Naknada za opremanje građevinskog zemljišta	površina	cena po m ²	UKUPNO €
Naknade za GGZ (ekstra zona) - ukupna neto stambena	893,73 m ²	230,89 €	206.356,29 €
Naknade za GGZ (ekstra zona) - ukupna neto komercijalna			
Naknade za GGZ (ekstra zona) - ukupna neto garaže	150,73 m ²	0,00 €	0,00 €
Diskont od 30% ako se plati odjednom			-61.906,89 €
Umanjenje za postojeće uknjižene objekte (uknjižene neto površine)	359,00 m ²	230,89 €	-82.890,70 €
Umanjenje za ustupljeno zemljište (član 14. Odluke o utvrdiv. doprinosu)			
Ukupno naknada za opremanje građevinskog zemljišta:			61.558,70 €
Troškovi priključenja na infrastrukturu	površina/kom	cena po jed. mere	UKUPNO €
ED (15 mernih mesta)	15	497,00 €	7.455,00 €
Grejanje	893,73 m ²	14,30 €	12.780,34 €
TT mreža i KDS	893,73 m ²	3,00 €	2.681,19 €
V&K	893,73 m ²	5,00 €	4.468,65 €
Ukupno troškovi priključenja na infrastrukturu:			27.385,18 €
Nematerijalni troškovi	površina	cena po m ²	UKUPNO €
Elaborati: geomehanički, energetske efikasnosti, etažiranje, tehničke kontrole	1.700,70 m ²	4,00 €	6.802,80 €
Tehnički prijem (komisija)	1.700,70 m ²	1,00 €	1.700,70 €
Ostali troškovi (advokatske usluge, saglasnosti i dozvole)	1.700,70 m ²	5,20 €	8.843,64 €
Ukupno nematerijalni troškovi:			17.347,14 €
Nepredviđeni troškovi	površina	cena po m ²	UKUPNO €
Nepredviđeni troškovi (3% cene građevinskih radova):	3%	1.346.916,90 €	40.407,51 €
Ukupno 1/			1.558.035,42 €

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

2/ Trošak finansiranja			
Troškovi izgradnje se finansiraju 50% iz kredita po kamatnoj stopi 8% godišnje			
ukupani troškovi izgradnje	1.558.035,42 €		
ukupan kredit (50% troškova izgradnje)	779.017,71 €		
kamatna stopa	8%		
za vremenski period	12 months		
trošak kamate			62.321,42 €
nakanada za povlačenje kredita	0,5%		3.895,09 €
Ukupno 2/			66.216,51 €

3/ Projekti			
	1.700,70 m ²	18,00 €	30.612,60 €
Ukupno 3/			30.612,60 €

4/ Nadzor i project management			
	2 %	1.558.035,42 €	31.160,71 €
Ukupno 4/			31.160,71 €

UKUPNO: (1/+2/+3/+4/)

1.686.025,24 €

5/ P_{inv}=Profit investitora (poslovni profit)			
	15 %	1.686.025,24 €	252.903,79 €
Ukupno 5/			252.903,79 €

6/ Troškovi marketinga - agencije (1,5% od prodajne vrednosti)			
	1,5 %	2.257.372,02 €	33.860,58 €
Ukupno 6/			33.860,58 €

TR raz=TROŠKOVI RAZVOJA (1/+2/+3/+4/+5/+6/)

1.972.789,61 €

REZIDUALNA VREDNOST ZEMLJIŠTA			
			284.582,41 €

Rezime			
BRV = BRUTO RAZVOJNA VREDNOST	2.257.372,02 €	100,00 %	
TROŠKOVI IZGRADNJE (izvođenje+ troškovi finansiranja)	1.624.251,93 €	71,95%	
P _{inv} = PROFIT INVESTITORA	252.903,79 €	11,20%	
PROJEKTI, NADZOR I TROŠKOVI MARKETINGA	95.633,89 €	4,24%	
TR raz = TROŠKOVI RAZVOJA	1.972.789,61 €	87,39%	
OSTATAK - REZIDUAL	284.582,41 €	12,61%	
REZIDUALNA VREDNOST ZEMLJIŠTA	284.582,41 €	12,61%	
ZAOKRUŽENO:	284.600,00 €		
površina parcele	474,00 m ²		
REZIDUALNA VREDNOST ZEMLJIŠTA PO m ²	600,42 €		

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijica i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. Ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Analiza senzitivnosti 1

Izvršena je variranjem troškova razvoja za -10%, -5%, 0, +5% i +10%, i istovremenim variranjem Bruto razvojne vrednosti za -10%, -5%, 0, +5% i +10. Analiza pokazuje da postoji rizik po investitora u situaciji kada troškovi razvoja porastu za 5% odnosno 10%, a bruto razvojna vrednost u isto vreme opadne za 10%, kao i u slučaju kada troškovi razvoja porastu za 10%, a istovremeno bruto razvojna vrednost opadne 5%. U ta tri slučaja dobija se negativna rezidualna vrednost, što pokazuje da projekat, u ta tri slučaja nije finansijski izvodljiv.

ANALIZA SENZITIVNOSTI-1

Troškovi razvoja		Bruto razvojna vrednost				
sve stavke troškova su promenljive		-10%	-5%	0%	5%	10%
		2.031.634,82 €	2.144.503,42 €	2.257.372,02 €	2.370.240,62 €	2.483.109,22 €
-10%	1.775.510,64 €	256.124,17 €	368.992,77 €	481.861,38 €	594.729,98 €	707.598,58 €
-5%	1.874.150,12 €	157.484,69 €	270.353,29 €	383.221,90 €	496.090,50 €	608.959,10 €
0%	1.972.789,61 €	58.845,21 €	171.713,81 €	284.582,41 €	397.451,02 €	510.319,62 €
5%	2.071.429,09 €	-39.794,27 €	73.074,33 €	185.942,93 €	298.811,54 €	411.680,14 €
10%	2.170.068,57 €	-138.433,75 €	-25.565,15 €	87.303,45 €	200.172,06 €	313.040,66 €

Best case: 148,64% 1.492,82 € /m²
Worst case: -148,64% -292,05 € /m²

Analiza senzitivnosti 2

Postoje načini da se rizici umanje tako sto se fiksiraju određene varijabile.

U konkretnom slučaju, moguće je troškove gradnje fiksirati ugovorom, dok se ostali troškovi mogu varirati za -10%, -5%, 0, +5% i +10%. U ovom slučaju rizik je smanjen, te se u svakom pojedinačnom slučaju dobija pozitivna rezidualna vrednost zemljišta, što pokazuje da je projekat finansijski izvodljiv, ukoliko troškovi izgradnje budu sa izvođačem ugovoreni „ključ u ruke“, kako bi se deo troškova zadržao na projektovanom nivou.

ANALIZA SENZITIVNOSTI-2

Troškovi razvoja		Bruto razvojna vrednost				
stavka "građevinski radovi" je fiksna		-10%	-5%	0%	5%	10%
		2.031.634,82 €	2.144.503,42 €	2.257.372,02 €	2.370.240,62 €	2.483.109,22 €
-10%	1.910.202,33 €	121.432,48 €	234.301,08 €	347.169,69 €	460.038,29 €	572.906,89 €
-5%	1.941.495,97 €	90.138,85 €	203.007,45 €	315.876,05 €	428.744,65 €	541.613,25 €
0%	1.972.789,61 €	58.845,21 €	171.713,81 €	284.582,41 €	397.451,02 €	510.319,62 €
5%	2.004.083,24 €	27.551,58 €	140.420,18 €	253.288,78 €	366.157,38 €	479.025,98 €
10%	2.035.376,88 €	-3.742,06 €	109.126,54 €	221.995,14 €	334.863,75 €	447.732,35 €

Best case: 101,31% 1.208,66 € /m²
Worst case: -101,31% -7,89 € /m²

**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

REKONSILIJACIJA

Predmetna nepokretnost je procenjivana kao nekretnina za razvoj, pri čemu procenjena vrednost predstavlja vrednost nekretnine, koja zahteva razvoj, kako bi se postigla najbolja i najisplativija upotreba.

Unapređenja su razmatrana kao ponovni razvoj na prethodno izgrađenom zemljištu.

Postoje dva glavna pristupa u odnosu na procenu nekretnine za razvoj: tržišni pristup i rezidualni metod.

Za potrebe izrade ovog izveštaja vršeno je istraživanje o ostvarenim transakcijama (tržišnim cenama) uporedivih nepokretnosti – nekretnina za razvoj, ali je konstatovano da ne postoji dovoljan broj uporedivih transakcije za dati lokalitet, tako da nije bilo moguće prikupiti podatke o nedavnim prodajama nekretnina za razvoj.

Stoga se procenitelj opredelio za rezidualni metod, zasnovan na „bruto razvojnoj vrednosti“ završenog razvoja, umanjenoj za troškove razvoja i profit investitora, te je dobijena rezidualna vrednost nekretnine za razvoj. Ključni inputi su definisani na osnovu informacija sa tržišta o cenama stanova, i garaža na predmetnoj lokaciji, urbanističkih parametara na osnovu važećeg PDR-a, važećih iznosa naknada, troškova priključaka, nematerijalnih troškova i troškova finansiranja za pretpostavljeni model finansiranja.

Rezidualna vrednost, koja se dobija rezidualnim metodom, može ili ne mora biti jednaka tržišnoj vrednosti nekretnine za razvoj u svom sadašnjem stanju, koja nije razmatrana.

Urađena je analiza senzitivnosti u dve varijante, koje pokazuju da je projekat razvoja nepokretnosti finansijski izvodljiv uz preduzimanje mera minimiziranja rizika.

Konačno mišljenje procenitelja je zasnovano na dostavljenoj i prikupljenoj dokumentaciji, prikupljenim podacima, obilasku predmetne nepokretnosti, istraživanjem tržišta, analizom svih prikupljenih podataka, kao i veštinama procenitelja koji je kompetentan, stručan i kvalifikovana u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije, da postupi u skladu sa primljenim nalogima sadržanim u Uslovima angažovanja za procenu vrednosti predmetne nepokretnosti.

MIŠLJENJE O VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Na osnovu navedenog, mišljenja sam da tržišna vrednost predmetne parcele namenjene za razvoj, iznosi:

284.600,00 EUR

ili

600,42 EUR/m²

što po srednjem kursu NBS na dan 26.12.2023. od 1EUR=117,1679 RSD iznosi:

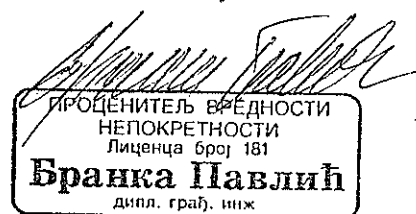
33.345.984,30 RSD

ili

70.349,95 RSD/m²

U Novom Sadu, dana 15.01.2024.

Procenitelj
Branka Pavlić



Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m2, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

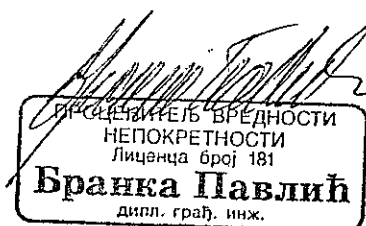
IZJAVA O USAGLAŠENOSTI SA NACIONALNIM STANDARDIMA, KODEKSBOM ETIKE I MOGUĆIM ODSUPANJIMA OD NJIH

Izjava

Ja, Branka Pavlić, JMBG: 2807959805022, izjavljujem da sam odgovorna za procenu vrednosti koju sam izvršila prema naručiocu procene i da je ista u celosti usaglašena sa Nacionalnim standardima procene i kodeksom etike.

U Novom Sadu, dana 15.01.2024.

Procenitelj
Branka Pavlić



**Procena tržišne vrednosti parcele za izgradnju površine 474 m², U Novom Sadu
ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I**

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

III/ PRILOZI

34045_Извештај_стан

Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта :

Редни број	ИД	Број мале	Мапа(ознака)	ОПШТИ ПОДАЦИ ИЗ УГОВОРА													
				Поправка непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Број парцеле	Улица	Кућни број	Број спрата	Број посебног дела објекта	Површина посебног дела објекта (m2)	Удео - посебни део објекта
1	1919815	1.1	A	1	1	27.11.2023	EUR	165.000	не	НОВИ САД I	8405/1	КАРАЂОРЂЕВА	32	Поткровље	51	89	1/1
2	1908786	1.1	B	1	1	10.11.2023	EUR	209.000	не	НОВИ САД I	8401/1	КАРАЂОРЂЕВА	38	Први спрат	6	99	1/1
3	1907751	1.1	C	1	2	09.11.2023	EUR	160.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	33	84	1/1
4	1892753	1.1	D	1	3	12.10.2023	EUR	26.200	не	НОВИ САД I	9039/1	ДОСИТЕЈЕВА	19	Други спрат	7	28	1/2
5	1872525	1.1	C	1	2	04.09.2023	EUR	118.712	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	35	62	1/1
6	1866523	1.1	D	1	1	22.08.2023	EUR	76.000	не	НОВИ САД I	9039/1	ДОСИТЕЈЕВА	19	Приземље	1	31	1/1
7	1858961	1.1	C	1	2	08.08.2023	EUR	91.296	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	28	38	1/1
8	1858619	1.1	E	1	1	07.08.2023	EUR	120.000	не	НОВИ САД I	8921/1	ДОСИТЕЈЕВА	16	Трећи спрат	30	63	1/1
9	1854987	1.1	C	1	2	31.07.2023	EUR	125.160	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	30	83	1/1
10	1848019	1.1	F	1	2	14.07.2023	EUR	80.200	да	НОВИ САД I	8921/1	КАРАЂОРЂЕВА	10	Први спрат	7	63	1/1
11	1848027	1.1	C	1	2	14.07.2023	EUR	79.947	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	8	38	1/1
12	1845581	1.1	C	1	2	10.07.2023	EUR	110.267	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	29	63	1/1
13	1844988	1.1	C	1	2	07.07.2023	EUR	131.046	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	27	66	1/1
14	1843285	1.1	C	1	2	04.07.2023	EUR	117.173	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	19	62	1/1
15	1841497	1.1	C	1	2	29.06.2023	EUR	91.418	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	6	44	1/1
1	1839053	2.1	A	1	1	23.06.2023	EUR	67.500	не	НОВИ САД I	8886/1	ДОСИТЕЈЕВА	2	Поткровље	41	40	1/1
2	1838087	2.1	B	1	2	22.06.2023	EUR	75.722	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	11	34	1/1
3	1838123	2.1	B	1	2	22.06.2023	EUR	66.097	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	5	29	1/1
4	1836445	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	114.404	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	26	62	1/1
5	1836456	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	50.580	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	24	25	1/1
6	1836501	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	92.999	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	23	43	1/1
7	1836564	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	67.380	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	25	34	1/1

8	1836601	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	58.900	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	4	29	1/1
9	1836632	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	82.800	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	14	41	1/1
10	1836657	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	50.100	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	3	25	1/1
11	1834777	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	84.517	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	2	41	1/1
12	1834831	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	51.460	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	10	26	1/1
13	1834919	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	82.940	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	7	41	1/1
14	1834941	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	51.220	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	17	26	1/1
15	1834958	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	117.971	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	12	62	1/1
1	1835006	3.1	A	1	2	15.06.2023	EUR	51.880	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	1	27	1/1
2	1834147	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	105.360	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	34	53	1/1
3	1834165	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	83.160	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	15	38	1/1
4	1834175	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	68.256	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	18	34	1/1
5	1834202	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	71.675	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	31	34	1/1
6	1834220	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	92.606	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	16	42	1/1
7	1834298	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	75.780	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	22	38	1/1
8	1834338	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	77.512	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	21	41	1/1
9	1831837	3.1	B	1	1	08.06.2023	RSD	1.644.222	не	НОВИ САД I	8892	ЈОВАНА ЦВИЛИЋА	9	Приземље	4	24	1/1
10	1814663	3.1	C	1	2	08.05.2023	EUR	138.224	да	НОВИ САД I	8921/1	КАРАЂОРЂЕВА	10	Трећи спрат	21	86	1/1
11	1782953	3.1	D	1	1	03.03.2023	EUR	145.000	не	НОВИ САД I	8873/1	ЈОВАНА ЦВИЛИЋА	10	Први спрат	9	50	1/1
12	1765049	3.1	E	1	2	24.01.2023	EUR	84.847	да	НОВИ САД I	8921/1	ДОСИТЕЈЕВА	16	Други спрат	23	63	1/1

Поделста непокретности: 1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-апартман, 4-локали, 5-канцеларија, 6-пословни простор за који није утврђена делатност, 7-складишни и магацински простор, 8-скла индустријски, 9-простор за индустријску производњу, 10-други део стамбене зграде, 11-други део нестамбене зграде, 12-гаражна просторија, 13-гаражно место, 14-паркинг место ван објекта, 15-апартман пп Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13 – купопродајни предуговор Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат

[1] Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично

Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронск 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање систе тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за коришћењем података из Регистра цена непокретности.

[illegible]

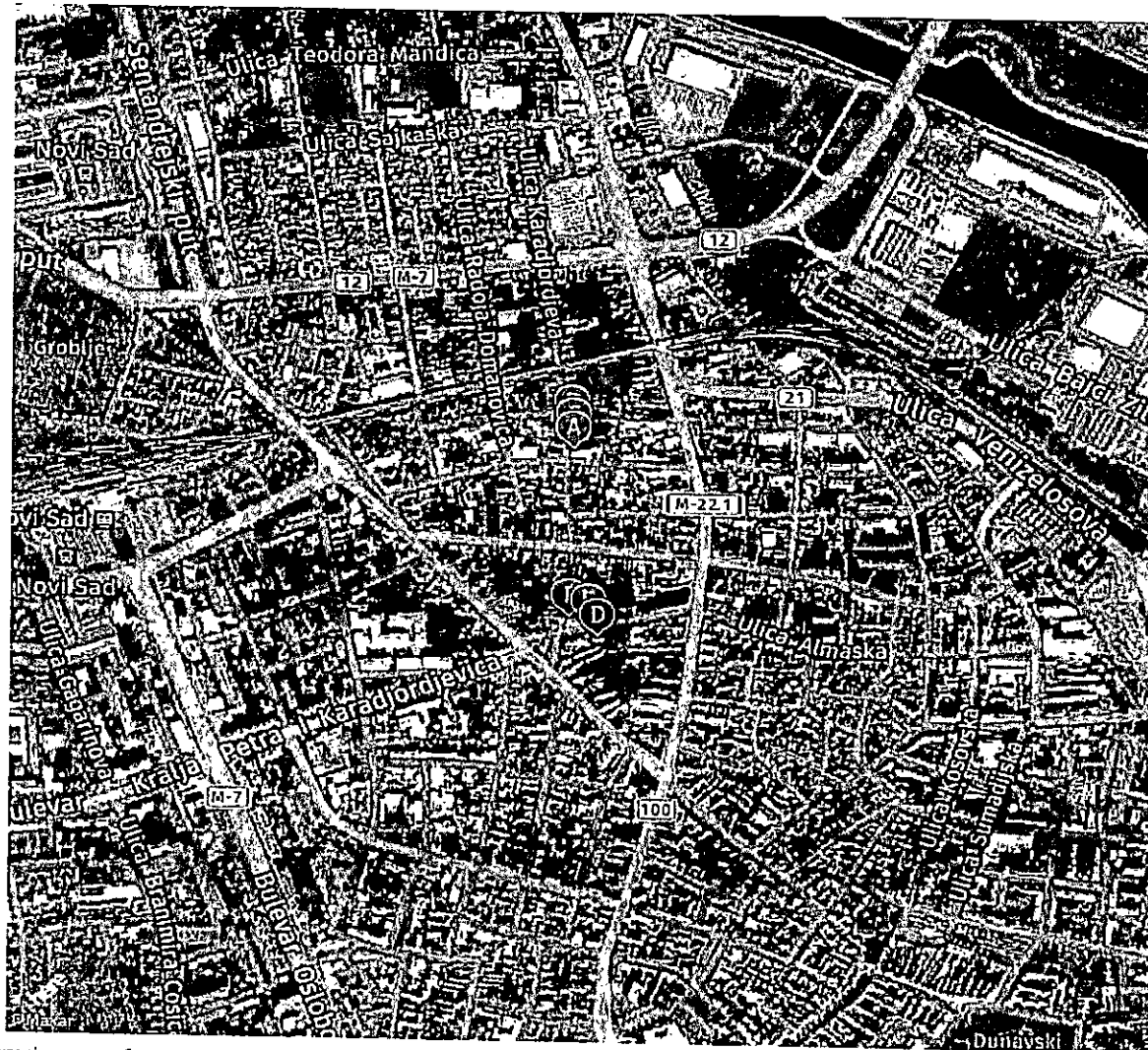
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
4	Гарсоњера	1	2009						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
7	<непознат податак>	1	2015						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони

идишни и магацински простор -

е доставе уговора од старне органа овере (од 1. ј
ма масовне процене вредности непокретности,
штету која би евентуално могла настати у вези

Број мапе: 1.1

-  Тачна локација
 -  Приближна локација
- центар КО
- центар улице
 -  Више продаја на истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

			КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА														
Број објекта	Структура посебног дела објекта	Терети	Година изградње	Година доградње	Објекат у изградњи	Објекат за рушење	Даљинско или геотермално	Додатна опремљеност објекта [1]	Спратност објекта (број етажа)				Монтажни објекат	Објекат од дрвета	Материјал	Ближа локација	
									Под земљом	У приземљу	Изнад земље	У поткровљу					
12	<непознат податак>	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
6	<непознат податак>	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
4	<непознат податак>	1	2004						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
4	<непознат податак>	1	2004						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2020						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2011						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023						1	1	5	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони	

Број мапе: 2.1



Тачна локација



Приближна локација
- центар КО
- центар улице



Виша продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старе органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

Број мапе: 3.1



Тачна локација

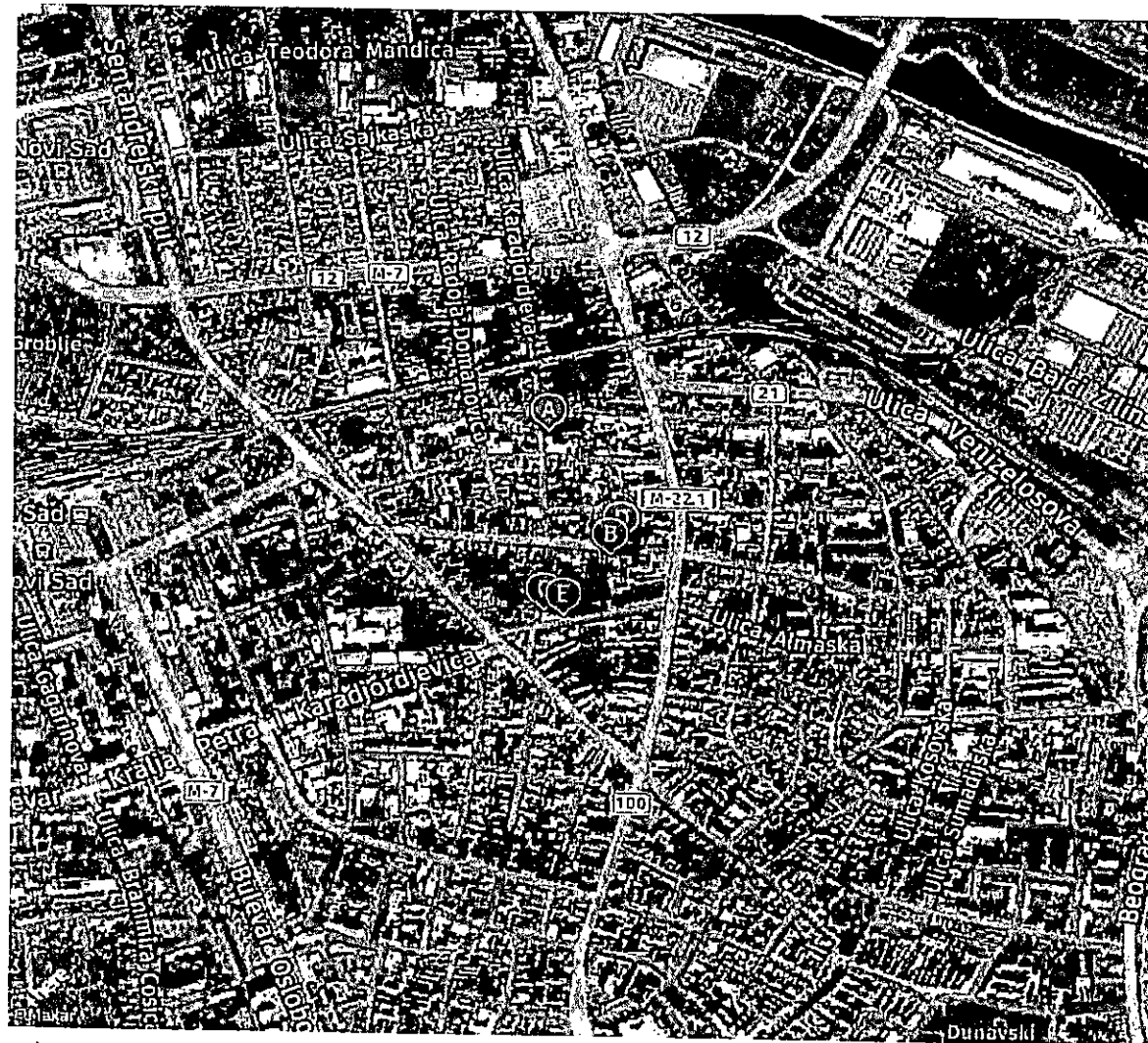


Приближна локација

- центар КО
- центар улице



Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

34045_Извештај_гаражни простор

Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта :

Редни број	ИД	Број мале	Мапа(ознака)	ОПШТИ ПОДАЦИ ИЗ УГОВОРА													
				Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Број парцеле	Улица	Кућни број	Број спрата	Број посебног дела објекта	Површина посебног дела објекта (m ²)	Удео - посебни део објекта
1	1919815	1.1	A	13	1	27.11.2023	EUR	9.000	не	НОВИ САД I	8405/1	КАРАЂОРЂЕВА	32	Подрум	35	11	1/1
2	1912181	1.1	B	12	1	17.11.2023	EUR	12.000	не	НОВИ САД I	9045/1	ДОСИТЕЈЕВА	7	Сутерен	8	17	1/1
3	1901575	1.1	C	12	1	27.10.2023	EUR	17.400	не	НОВИ САД I	8899/1	ДОСИТЕЈЕВА	12	Сутерен	2,3	26	1/1
4	1872525	1.1	D	13	2	04.09.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	4	14	1/1
5	1858619	1.1	E	13	1	07.08.2023	EUR	10.000	не	НОВИ САД I	8921/1	ДОСИТЕЈЕВА	16	Сутерен	13	10	1/1
6	1854987	1.1	D	13	2	31.07.2023	EUR	11.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	2	13	1/1
7	1844988	1.1	D	13	2	07.07.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	11	13	1/1
8	1836445	1.1	D	13	2	19.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	12	13	1/1
9	1836564	1.1	D	13	2	19.06.2023	EUR	10.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	8	14	1/1
10	1836632	1.1	D	13	2	19.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	10	13	1/1
11	1834786	1.1	D	13	2	15.06.2023	EUR	10.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	6	15	1/1
12	1834797	1.1	D	13	2	15.06.2023	EUR	10.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	5	16	1/1
13	1834958	1.1	D	13	2	15.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	13	13	1/1
14	1834147	1.1	D	13	2	14.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	3	13	1/1
15	1834252	1.1	D	12	12	14.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	7	34	1/1

Подврста непокретности: 1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-апартман, 4-локали, 5-канцеларија, 6-пословни простор за који није утврђена делатност, 7-складишни и магацински простор, 8-скла индустријски, 9-простор за индустријску производњу, 10-други део стамбене зграде, 11-други део нестамбене зграде, 12-гаражна просторија, 13-гаражно место, 14-паркинг место ван објекта, 15-апартман пл
Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13 - купопродајни предуговор
Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – неlegalан објекат

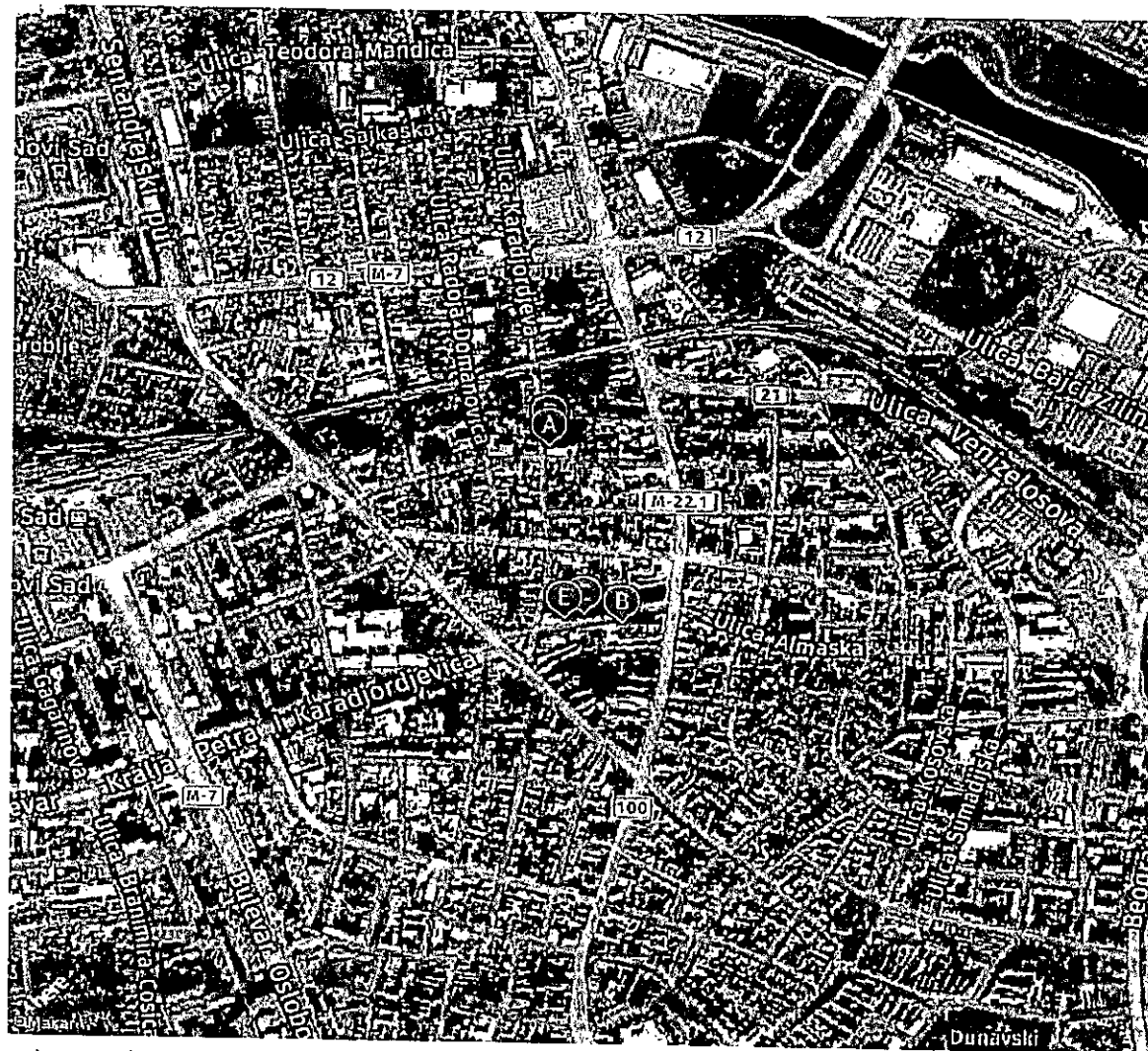
[1] Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично

Број објекта	Структура посебног дела објекта	Терети	Година изградње	Година доградње	Објекат у изградњи	Објекат за рушење	Далјинско или геотермално	Додатна опремљеност објекта [1]	КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА				Монтажни објекат	Објекат од дрвета	Материјал	Ближа локација
									Спратност објекта (број етажа)							
									Под земљом	У приземљу	Изнад земље	У поткровљу				
12	Једно гаражно место	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
3	<непознат податак>	1	2007						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
4	<непознат податак>	1	2010						1	1	2	2				налази се у стамбеној зони
	Једно гаражно место	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2020						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
идишни и магацински простор -																

идишни и магацински простор -

Број мапе: 1.1

-  Тачна локација
-  Приближна локација
- центар КО
- центар улице
-  Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старе органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

dba

Ђорђе Бајић архитекти доо, Јована Цвијића бр.10, 21000 Нови Сад
Тел./Факс: 021/270.1112, Е-пошта: office@dba.rs

Stranа 1/1

E-36/2023/ИДР_1

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ- ИДР

ЗА ГРАЂЕЊЕ/
ИЗВОЂЕЊЕ:

НОВА ГРАДЊА

ОБЈЕКАТ:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ По+П+2+Пк, НА УГЛУ УЛИЦА
ЈОВАНА ЦВИЈИЋА И КАРАЂОРЂЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ
САДУ, катастарска парцела 8864, К.О. Нови Сад

Пројектант:

Одговорно лице пројектанта:

Потпис:

"Ђорђе Бајић архитекти" доо, Јована Цвијића 10, Нови Сад
Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх.



DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I
KONSALTING

Ђорђе Бајић архитекти доо
NOVI SAD, Jovana Cvijića 10

Одговорни пројектант:

Број лиценце:

Потпис:

Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх.
300 E710 07



Број тех. документације:

Место и датум:

E-36/2023/ИДР_1

Нови Сад, октобар 2023.

A

③

①

④

GARAŽNO MESTO
br. 10- 20.27 m² ☐

16. 46 - (G)

Id.	NOME PROPOSTA	Cotação por		
		2m1	3m1	6m1
01	CARABO MESTO 1	14.702	13.264	18.151
02	CARABO MESTO 2	14.715	13.711	18.154
03	CARABO MESTO 3	13.451	13.008	18.801
04	CARABO MESTO 4	12.718	12.454	18.003
05	CARABO MESTO 5	11.124	11.453	14.568
06	CARABO MESTO 6	12.500	12.500	15,7
07	CARABO MESTO 7	13.518	12.810	18.306
08	CARABO MESTO 8	12.692	12.450	15.712
09	CARABO MESTO 9	13.426	13.073	18.061
10	CARABO MESTO 10	13.882	13.136	18.482
11	CARABO MESTO 11	13.018	12.507	18.204
		146.303	130.791	

[illegible]

IDEJNO REŠENJE- ugao ulica Jovana Cvijića
i Karađorđeve, kat.parc. 8864, K.O. NS I

OSNOVA PRIZEMLJA

STAN br. 3- 47.27 m2
2.0- dvosoban

PRIZEMLJE

ZAJEDNICKE PRÓSTORJE

Sr.	New process	Simonsa pol.	Kaduna pol.	Cbr.
		1977	1978	
01	ALAC	15157	14057	10.5
02	WATERGAS	7425	7126	15121
03	BOILER	12 003	14372	25 372
04	STEELWATT	6 450	6 265	12 574
05		44587	42745	

STAN 1- 83,91 m² - ČETVOROSOBAN

No.	Nomenklatura	Dok. dat. pos.		Ostat.
		1971	1972	
04	ИЗДАНИЕ	10 442	10 120	13 628
05	МАТЕРИАЛ	6 020	4 605	2 843
03	СРЕДСТВА ДОСТАВКИ	23 259	27 393	22 370
04	ИЗДАНИЕ	0 414	0 753	12 441
05	МАТЕРИАЛ	0 517	0 005	17 224
06	СРЕДСТВА ДОСТАВКИ	6 541	9 040	15 622
07	МАТЕРИАЛ	4 594	4 123	3 441
08	СРЕДСТВА ДОСТАВКИ	11 023	11 303	14 608
09	МАТЕРИАЛ	1 651	1 814	5 023
		66 5	83 808	

STAN 2- 37,05 m²- DVOSOBN

Sr	FACHA DESESA	DESESA por	REDESA por	DESESA por
		1991	1991	1991
54	RECIBO	3 450	3 304	3 474
55	DESESA SANTAS CRUZ	12 40	10 565	10 565
56	DESESA DOCA	13 81	13 483	13 483
57	DESESA DO	4 200	4 109	4 209
58	DESESA DO	33 190	37 05	

STAN 3-47,27 m²- DVOSOBN

No.	Sampel / Lokasi	Suhu (°C)		Catatan
		Permukaan	Udara	
01	PONDOKSILO	33,81	31,52	4.22.15
02	DA. DOGAYAN (KAWA) BUNGM	30,25	27,41	3.52.55
03	KURATLO	41,54	4,03	3.44
04	KURATSIAN	35,07	2,47	3.45.17
05	GRANADA (DRI)	10,63	10,25	12.26.17
		40.756	47.200	

NETO PRIZEMLJA- 236,64 m²
BRUTO PRIZEMLJA- 292,55 m²

[illegible]

OSNOVA PRVOG SPRATA

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

PRVI SPRAT- 24,35 m²

Dr.	Naziv prostora	Osnovna pov. m ²	Koristna pov. m ²	Ostak m ²
01	OSJEPLJENJE	10,571	10,254	0,317
02	KLONIK	14,034	14,000	0,034
		24,605	24,254	

STAN 4- 43,83 m²
-2,0-dvosoban

Dr.	Naziv prostora	Osnovna pov. m ²	Koristna pov. m ²	Ostak m ²
01	PRIDOLJE	2,720	2,700	0,020
02	ON KORAK	10,004	10,000	0,004
03	KUHINJA	2,800	2,700	0,100
04	SPAVAJA SOBA	12,227	11,000	1,227
05	KUPALO	4,727	4,500	0,227
06	LODIA	2,227	2,154	0,073
		45,702	43,832	1,870

STAN 5- 68,82 m²
- 3,0- trosoban

Dr.	Naziv prostora	Osnovna pov. m ²	Koristna pov. m ²	Ostak m ²
01	PRIDOLJE	10,000	10,000	0,000
02	KUHINJA	6,120	6,000	0,120
03	ON KORAK	21,102	21,100	0,002
04	KUHINJA	2,772	2,700	0,072
05	KUPALO	3,457	3,400	0,057
06	SPAVAJA SOBA	10,200	10,000	0,200
07	SPAVAJA SOBA	6,200	6,000	0,200
		70,851	68,820	2,031

STAN 6- 46,19 m²
- 2,0- dvosoban

Dr.	Naziv prostora	Osnovna pov. m ²	Koristna pov. m ²	Ostak m ²
01	PRIDOLJE	2,074	2,000	0,074
02	ON KORAK	20,171	20,000	0,171
03	KUHINJA	3,104	3,000	0,104
04	KUPALO	4,344	4,200	0,144
05	SPAVAJA SOBA	11,400	11,200	0,200
06	KUHINJA	5,100	5,000	0,100
		46,187	45,400	0,787

STAN 7- 81,62 m²
-4,0- četvorosoban

Dr.	Naziv prostora	Osnovna pov. m ²	Koristna pov. m ²	Ostak m ²
01	PRIDOLJE	4,411	4,300	0,111
02	TOALET	1,800	1,800	0,000
03	ON KORAK	20,771	20,700	0,071
04	KUHINJA	5,000	4,800	0,200
05	SPAVAJA SOBA	11,000	10,700	0,300
06	KUPALO	5,071	5,000	0,071
07	SPAVAJA SOBA	10,000	10,000	0,000
08	SPAVAJA SOBA	9,072	8,800	0,272
09	KUHINJA	1,000	1,000	0,000
10	KUHINJA	4,000	4,000	0,000
		81,131	81,620	0,511

NETO PRVOG SPRATA- 264,81 m²
BRUTO PRVOG SPRATA- 330,11 m²

dba	IDEJNO REŠENJE		Datum: 15.12.2021. 15.12.2021.
	1- PRIDOLJE I KORAK		
Naziv:	1- PRIDOLJE I KORAK		Datum: 15.12.2021.
Objekt/lokalitet:	STAMBENI OBJEKAT- Po+P+2+PK, u ulici Javna, Cesta 24, u blizini puta 1004, R.D. Novi Sad I		
Adresa:	Cesta 24, u blizini puta 1004, R.D. Novi Sad I		Datum: 15.12.2021.
Projektant:	Projektant: 15.12.2021.		
Ime i prezime:	OSNOVA I. STUPAJA		Datum: 15.12.2021.
Projektant:	Projektant: 15.12.2021.		
Ime i prezime:	IDR		Datum: 15.12.2021.
Projektant:	Projektant: 15.12.2021.		

№	наименование	Генерал пов.	Корпус пов.	Офиц.
		1941	1942	1943
01	2100000000	10571	10254	10254
02	140000	14534	14000	14000
		25500	24000	

STAN 9- 68,82 m²
-3,0- trosoban

Id.	NOME primario	GRANDEZA por 100%	GRANDEZA, por 100%	CÓDIGO
C1	FRIGORÍFICO	2.763	2.700	0.208
C2	ENGRASADOR	19.234	18.725	0.257
C3	REFRIG.	3.200	3.725	0.274
C4	ESPALMADORA	10.027	11.03	11.02
C5	REFRIG.	4.723	4.585	0.253
C6	LOGA	2.223	2.154	0.182
		45.122	43.032	

Sp.	NEW PRODS	CANADA pop. (mil)	YORKT. pop. (mil)	CHRG
01	HOCKEY	15.68	18.22	23.66%
02	KENNES	0.132	1.261	11.64%
03	CANADIAN ROCK	21.722	21.1	24.26%
04	TERESA	2.779	2.635	6.22%
05	WOLF-LO	5.627	5.463	2.82%
06	STANLEY DOGA	10.206	10.205	12.22%
07	STANLEY DOGA	0.581	1.204	13.12%
		70.241	53.612	

STAN 10- 46,19 m²
- 2,0- dvosoban

Sr.	NOME PRATICA	DATUM INI.	DATUM FIN.	OBS.
		(197)	(197)	
01	FREDOLOGUE	2.631	2.707	7.721
02	EN BOURGAIN	20.171	15.502	12.500
03	KORHIA	3.164	2.008	7.428
04	MEYALLO	4.742	4.204	5.777
05	STANCA DOCA	11.425	11.125	12.594
06	TEJADA	5.197	5.045	11.623
		47.022	46.153	

STAN 11- 81,62 m²
-4,0- četvorosoban

Or	BOM FARM	Cultura por		
		1974	1975	1976
04	FRIOGOLLE	4.451	4.372	8.823
05	TOULET	1.653	1.81	2.634
06	CHOCORRAMINTIMIZ	20.271	27.425	28.068
04	OGGAGHER	5.029	4.275	18.222
06	SPINAZZA SOGA	11.664	10.721	6.543
05	POZZALO	5.871	5.792	10.222
07	SPINAZZA SOGA	10.945	10.247	13.556
01	SPINAZZA SOGA	9.212	6.622	10.222
03	OGGAGHER	1.962	1.81	5.273
10	TRAGA	4.828	4.712	10.222
		64.331	11.627	

NETO DRUGOG SPRATA- 264,81 m²
BRUTO DRUGOG SPRATA- 330,11 m²

[illegible]

PK- 18.02 m²

STAN 12- 183,73 m²

-4,0- četrrosoban

UKUPNO

① A

2

8

STAN 12- 93.17 m²

otvoreni deo- baze

STAN 13- 60,85 m²

-3,0- trosoban

	Deceza pos.	Kaseta pos.	Chim
1. 1940			
2. 1941			
3. 1942			
4. 1943			
5. 1944			
6. 1945			
7. 1946			
8. 1947			
9. 1948			
10. 1949			
11. 1950			
12. 1951			
13. 1952			
14. 1953			
15. 1954			
16. 1955			
17. 1956			
18. 1957			
19. 1958			
20. 1959			
21. 1960			
22. 1961			
23. 1962			
24. 1963			
25. 1964			
26. 1965			
27. 1966			
28. 1967			
29. 1968			
30. 1969			
31. 1970			
32. 1971			
33. 1972			
34. 1973			
35. 1974			
36. 1975			
37. 1976			
38. 1977			
39. 1978			
40. 1979			
41. 1980			
42. 1981			
43. 1982			
44. 1983			
45. 1984			
46. 1985			
47. 1986			
48. 1987			
49. 1988			
50. 1989			
51. 1990			
52. 1991			
53. 1992			
54. 1993			
55. 1994			
56. 1995			
57. 1996			
58. 1997			
59. 1998			
60. 1999			
61. 2000			
62. 2001			
63. 2002			
64. 2003			
65. 2004			
66. 2005			
67. 2006			
68. 2007			
69. 2008			
70. 2009			
71. 2010			
72. 2011			
73. 2012			
74. 2013			
75. 2014			
76. 2015			
77. 2016			
78. 2017			
79. 2018			
80. 2019			
81. 2020			
82. 2021			
83. 2022			
84. 2023			
85. 2024			
86. 2025			
87. 2026			
88. 2027			
89. 2028			
90. 2029			
91. 2030			
92. 2031			
93. 2032			
94. 2033			
95. 2034			
96. 2035			
97. 2036			
98. 2037			
99. 2038			
100. 2039			
101. 2040			
102. 2041			
103. 2042			
104. 2043			
105. 2044			
106. 2045			
107. 2046			
108. 2047			
109. 2048			
110. 2049			
111. 2050			
112. 2051			

NETO POTKROVLJA- 262.60 m²

[illegible]

IDR

Zusammenfassung:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-464-51/20

Дана: 18. децембра 2023. године
Нови Сад

Адвокат Дејан Бугарски
Нови Сад
Милете Јакшића 2А

Предмет: Допис

Путем овог дописа обавештавам Вас о следећем:

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором DBA DOO NOVI SAD, је дана 18. децембра 2023. године одржала VI седницу на којој је размотрила Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Новог Сада о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-021-40/2023-0010 од 20. новембра 2023. године, и констатовала следеће:

Увидом у горе наведени Записник, Комисија је констатовала да је процењена тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, што у износу од 70.446,66 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 601,07 евра/м². Такође у записнику је наведено да вредност једног евра по средњем курсу НБС на дан израде записника (20. новембра 2023. године) износи 117,2034 динара.

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

Обзиром на горе наведено, Комисија је констатовала следеће:

- да је потребно да се прибави тржишна вредност градоког грађевинског земљишта изражена по м² за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I, процењену од стране лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметне парцеле, степен њене изграђености и др. и

- да се Градска управа за имовину и имовинско-правне послове обратила Дописом, број: XXV-464-51/20 од 29. новембра 2023. године Министарству финансија, Пореској управи, Сектору за издвојене активности ради прибављања процене тржишне вредности

стана број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу и гаражном места број 10 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објект По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е 36/2023/ИДР I од октобра 2023. године, који је израђен од стране "ДВА" Друштво за пројектовање inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж. арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, као и Дописом, број: XXV-464-51/20 од 29. новембра 2023. године ради прибављања процене тржишне вредности стана број 28, евиденцијски број 45 који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I, али да исте још увек нису прибављене.

Обрађивач

Тања Петровић

Помоћник начелника

Весна Бабић

ВД НАЧЕЛНИКА

Мирјана Марковић



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2024. 11:53:35

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c18c7203-b6c7-4d44-bef6-e078bb493239
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	12.01.2024. 16:23
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	122

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 24
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	122
Корисна површина m ² :	92
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 у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ГРАД НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта: 1
Назив улице: ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број улаза: 24
Евид. број: 1
Начин коришћења: СТАН
Број посебног дела: 1
Подброј посебног дела:
Спратност: Приземље
Собност: <непознат податак>
Грађевинска пов. m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m²: 92
Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив: ГРАД НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет посебног дела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2024. 11:53:57

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	12.01.2024. 16:23
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	15

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	15
Корисна површина m ² :	11
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ
ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ГРАД НОВИ САД
Адреса: НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2024. 11:54:21

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	df	32-29
Матични број општине:	89010	
Општина:	НОВИ САД	
Матични број катастарске општине:	802158	
Катастарска општина:	НОВИ САД I	
Датум ажурности:	12.01.2024. 16:23	
Служба:	НОВИ САД 2	
Извор податка:	НОВИ САД 2, ИСКН	

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	6

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	6
Корисна површина m ² :	4
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта:

ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ
ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

ГРАД НОВИ САД

Адреса:

НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ЈАВНА СВОЈИНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодеетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2024. 11:54:38

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	203416 - 1430 - Б-1 - 802158 - 2372a442d4d4
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	12.01.2024. 16:23
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	68

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DVA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	З.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	З.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 68А
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	68
Корисна површина m ² :	115
Грађевинска површина m ² :	134

*** Нема напомене ***

Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

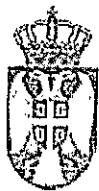
*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2024. 11:54:54

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	52-5fe 428c 400c 2 d324a9a7d9
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	12.01.2024. 16:23
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m ² :	474

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	77

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	3.С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	3.С.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА; КАРАЂОРЂЕВА 26А
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	77
Корисна површина m ² :	137
Грађевинска површина m ² :	154

Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.01.2024. 11:55:16

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	еЗЕГ... 0416-4ac2-b659-bbc*cd .11142
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	12.01.2024. 16:23
Служба:	НОВИ САД 2
Извор податка:	НОВИ САД 2, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА
Број парцеле:	8864
Површина m²:	474

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	186

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DBA DOO NOVI SAD
Адреса:	НОВИ САД, ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10
Матични број лица:	0000020273224
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	3,С.
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЋАНИНА 8А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	3,С.

Терети на парцели - Г лист

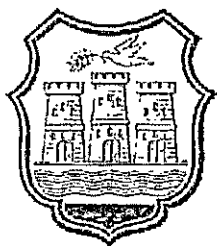
*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXXVIII - Број 13

НОВИ САД, 29. март 2019.

примерак 420,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

235

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 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 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVIII седници од 25. марта 2019. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор у непосредној близини традиционалног центра града. Простире се између магистралне железничке пруге, Доситејево и Карађорђево, Кисачке и Темеринске улице.

Овај простор је наслеђено урбано ткиво, хетерогене структуре у процесу већ поодмакле трансформације из породичног становања у општестамбену зону са линијским центрима дуж примарних саобраћајница.

Најзначајнија промена која се утврђује овим, као и претходним плановима је повезивање магистралне саобраћајнице, Улице Венизелосове продужавањем Улице Косте Шокице и њено спајање са Булеваром Јаше Томића. Након реализације нове градске трансверзале исток-запад, саобраћајна доступност ће додатно повећати атрактивност простора па се очекује интензивнија реализација планираних садржаја. Основну тешкоћу у реализацији пуног профила Улице Косте Шокице представља обезбеђивање средстава и решавање имовинско-правних односа јер је потребно укловити око 30 породичних објеката.

Простор је у потпуности инфраструктурно опремљен, а планом је дефинисана сва потребна инфраструктура и услови за реализацију према планираним капацитетима.

План обухвата 29,21 ха.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 3/17), коју је донела

Скупштина Града Новог Сада на XV седници 26. јануара 2017. године.

Плански основ за израду је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17 и 9/18) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је дефинисана обавезна израда плана детаљне регулације, а на делу простора директно се примењује План генералне регулације. Претежне намене које су дефинисане Планом генералне регулације су: породично становање, породично и вишепородично становање мањих густина, вишепородично становање средњих густина, општеградски и линијски центри, предшколска установа, здравствена установа, уређена јавна површина и заштитно зеленило. У Доситејевој улици број 10 се налази непокретно културно добро, споменик културе.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима.

Планом се одређује намена земљишта и дефинише се улична мрежа. Првенствено, одвојене су површине јавних намена од површина осталих намена. Дефинисани су услови за реализацију на основу овог плана, односно омогућена је реализација према параметрима из плана.

Такође, дефинисани су услови за израду урбанистичког пројекта и препорука за расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Кисачке улице и јужне регулационе линије железничке пруге Нови Сад-Београд. Од ове тачке у правцу истока граница прати јужну регулациону линију железничке пруге до пресека са источним регулационом линијом Темеринске улице, затим скреће ка југу, прати источну регулациону линију Темеринске улице до пресека са северном планираном регулационом линијом Венизелосове улице. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну планирану регулациону линију Вени-

- на парцелама већим од 400 m² се дозвољава 4 стана у објекту под условом да се обезбеди паркирање на парцели према правилима утврђеним овим планом,
- ако се на парцели реализује и пословање дозвољава се један стан у објекту,
- могуће је да део објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности могу да се реализују искључиво ако су у складу са комуналним и другим прописима који регулишу заштиту животне средине (првенствено намењено делатностима које не угрожавају становање: услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.),
- искључиво унутар објекта могуће је реализовати пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, бојење, пескарење, паковање, и сл.) под условом да се штетна дејства апсорбују унутар објекта,
- не могу се реализовати: отворене, самоуслугне аутоперионице, технички преглед возила и сличне сервисне радионице са технологијом која подразумева рад на отвореном,
- обавезно је обезбедити паркирање на парцели за све кориснике (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм),
- планира се један колски приступ парцели,
- планирају се коси кровови, у складу са традиционалним, са нагибом кровних равни до 30°, може се пројектовати раван кров уз посебну пажњу у обликовању у односу на окружење.

Породично и вишепородично становање мањих густина (до П+1+Пк)

За породично становање у овој намени важе претходно дефинисани услови за породично становање.

За вишепородично становање примењују се наведени услови.

За формирање грађевинских парцела утврђују се следећа правила:

- постојеће парцеле се по правилу задржавају, могу се делити или укрупњавати према планом дефинисаним параметрима,
- обједињују се улична и баштенска парцела,
- најмања величина парцеле је 600 m²,
- минимални фронт је 15 m,
- максимална површина је 1000 m², сем оних које настају спајањем са парцелом баште.

За изградњу објеката утврђује се следеће:

- нови објекти се постављају по правилу на регулациону линију или на највише 5 m од ње у зависности од позиције објеката у окружењу,
- индекс заузетости је до 40 % ,

- за парцеле преко 1000 m² индекс заузетости се рачуна као да је парцела 1000 m²,
- бруто развијена површина објекта може бити највише до 1000 m²,
- просечна величина стана је најмање 60 m² нето, а најмања 26 m²,
- највећи број стамбених јединица је 12 ако је обезбеђен довољан број паркинг места,
- може се градити само један главни објекат на парцели,
- обавезно је обезбедити паркирање на парцели (1 стан/1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм),
- могућа је изградња подземне гараже,
- објекат може бити намењен становању или пословању или се ове намене могу комбиновати,
- уколико се на парцели гради објекат намењен искључиво пословању за изградњу, као и за одређивање намене и делатности примењују се услови дефинисани у делу: " Услови за породично становање до П+1+Пк"
- могућа је изградња гаража приземне спратности до дозвољеног индекса заузетости.

Вишепородично становања средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк)

Објекти се првенствено намењују становању а пословање није обавезно, мада је могуће, тако да и приземна етажа може бити намењена становању.

Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње у складу са прописаним индексом заузетости.

Минимална површина парцеле је 600 m².

За изградњу објеката спратности П+2+Пк могуће мања парцела али не мања од 450 m² (број стамбених и/или пословних јединица мора бити у складу са расположивим простором за паркирање: 1 стан/1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм), односно ако то није могуће због облика парцеле или др. неопходно је обједињавањем обезбедити оптималну површину за реализацију.

На целом простору у обухвату плана, где се планира изградња објеката спратности П+2+Пк, уколико је постојећа, односно парцела која се формира обавезним обједињавањем површине најмање 1000 m² (уз одступање од 10%), могуће је градити објекте спратности П+3+Пк уз испуњење свих осталих услова везаних за паркирање и озелењавање. Такође, у овој намени, објекти спратности П+3+Пк се могу градити ако се спајањем парцела за које није прописано обавезно обједињавање формира парцела прописане површине. Поменуте могућности су назначене на графичком приказу.

Објекат се гради у оквиру дефинисане зоне изградње на графичком приказу број 2: "План намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објеката".

Минимални фронт 12 m у непрекинутом низу (најмање 3 објекта), у прекинутом 15 m.

Индекс заузетости је до 50%, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком приказу.

Према намени породичног становања бочно у низу, и породичног и вишепородичног малих густина, могу се пројектовати само високопарпетни прозори.

Приземне гараже се могу градити тако да заузимају највише 30% слободног дела парцеле, не угрожавајући озелењени део.

Спратност је означена бројем пуних етажа, али простор у волумену крова може бити једна независна етажа уколико постоје просторне могућности.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максималне висине 160 см, односно према важећем релевантном правилнику.

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који формирају кровне равни нагиба 30°.

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Најмања величина стамбене јединице је 26 m².

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм).

У приземљу објеката са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила.

Пожељно је да се 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле) намени озелењавању и да се на том делу се не гради подземна гаража.

У том случају се подземне гараже се могу градити испод највише 90% површине парцеле како би 20% слободног дела могло бити озелењено.

Уколико постоји потреба да се гаража гради испод целе парцеле обавезно је оставити 1m до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растлиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Део објекта, или објекат у целини може бити намењен пословању.

Планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање.

Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Општеградски и линијски центри (П+З+Пк до П+4+Пк)

Пожељно је да се у овој зони граде објекти са претежно ванстамбеном наменом, са садржајима централних функција, али се условљава пословање у приземљу објекта, на целој етажи. Приземље може делом бити намењено техничким и заједничким просторијама.

По правилу дубина габарита је 10-14 m сем уз Темеринску улицу где је дозвољена дубина габарита 16 m. Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње према индексу заузетости.

Уз улице Темеринску и Кисачку планира се повећана висина приземне етаже (до 6,0 m) због формирања луксузног пословног простора. У оквиру волумена приземља могуће је пројектовати галерију, али се не могу формирати две независне етаже.

За реализацију планираних саобраћајница у залеђу Темеринске улице неопходно је утврдити право службености пролаза (на парцелама бр. 8435/1, 8430/1, и 8876 КО Нови Сад I), на деловима парцела преко којих се приступа јавној површини. За приступ јавној саобраћајници, у приземљу нових објеката задржавају се реализовани пасаж и постојећим димензијама, а пешачки пасаж, кроз планирани објекат на парцели број 8876 је минималне ширине 2,5m.

Минимална површина парцеле за изградњу је 600 m².

Минимални фронт 15 m.

Индекс заузетости је до 50 %, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком приказу.

Према намени породичног становања и породичног и вишепородичног малих густина бочно у низу, могу се пројектовати само високопарпетни прозори (ово правило важи и када намене дели саобраћајница).

Спратност је означена бројем надземних етажа, а простор у волумену крова може бити искључиво једна независна етажа.

Кровови су коси, нагиба кровних равни до 30°.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максималне висине 160 см, односно према важећем релевантном правилнику.

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који формирају кровне равни нагиба 30°.

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм).

Обавезна је изградња подземне гараже са отвореним паркинг местима које се могу градити испод целе парцеле уколико је потребно за задовољење норматива за паркирање.

Обавезно је 20% слободне површине парцеле уредити као озелењени простор, најмање партерним зеленилом и поставком жардињера уколико се гаража гради испод целе парцеле па садња високог дрвећа није могућа.

Уколико се гради гаража испод целе парцеле обавезно оставити 1m до границе суседне парцеле дуж најмање

ODLUKA

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)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se postupak i način obračuna i naplate doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: doprinos), zone i vrste namena objekata, iznosi koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijumi, iznos i postupak umanjivanja doprinosa, posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu i uslovi i način obračuna umanjivanja za troškove infrastrukturnog opremanja sredstvima investitora, kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za izgradnju objekata u zonama definisanim ovom odlukom, na teritoriji Grada Novog Sada (u daljem tekstu: Grad).

Član 2

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje građevinskog zemljišta, raseljavanje, uklanjanje objekata, saniranje terena i druge radove.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Član 3

Doprinos plaća investitor, odnosno finansijer, u skladu sa izdatom urbanističkom dokumentacijom i Zakonom.

II POSTUPAK I NAČIN OBRAČUNA DOPRINOSA

Član 4

Gradska uprava za građevinsko zemljište i investicije obračunava iznos doprinosa na osnovu podataka iz Centralnog informacionog sistema za elektronsko sprovođenje objedinjene procedure (u daljem tekstu: CIS), koji se vodi pri Agenciji za privredne registre.

Obračun doprinosa dostavlja se Gradskoj upravi za urbanizam i građevinske poslove (u daljem tekstu: Gradska uprava), putem CIS-a, u roku od dva radna dana od dana elektronskog dobijanja zahteva za obračun doprinosa. Iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole, odnosno rešenjem o upotrebnoj dozvoli i rešenjem o odobrenju za izvođenje radova.

Član 5

Iznos doprinosa za izgradnju objekta obračunava se tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u Gradu, objavljena od strane Republičkog zavoda za statistiku za teritoriju Grada, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta utvrđenim ovom odlukom.

Član 6

Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je, u skladu sa planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje i korišćenje i to: saobraćajnim površinama, kanalizacionom i vodovodnom mrežom, elektromrežom (20 kv ili 10 kv vodovi i distributivne transformatorske stanice 20/0,4 kv ili 10/0,4 kv), javnim osvetljenjem i uređenjem površina javne namene.

a) Zone

Član 7

Za obračun doprinosa određuju se sledeće zone u Gradu:

EKSTRA ZONA

- Beogradski kej, Ulica Marka Miljanova, planirani produžetak Ulice Pavla Stamatovića, ulice Filipa Višnjića, Jaše Ignjatovića, Gundulićeva, Temerinska, Dositejeva, Zmaj Ognjena Vuka, Kraljevića Marka, Bulevar kralja Petra I, ulice Branimira Ćosića, Novosadskog sajma, Kosančić Ivana, Ćirpanova, Branišlava Nušića, Braće Ribnikar, Bulevar oslobođenja do obale Dunava, Sunčani kej, Kej žrtava racije i Beogradski kej,

- deo Bulevara oslobođenja od Bulevara kralja Petra I do Bulevara Jaše Tomića.

Ovu zonu ograničavaju:

- Beogradski kej, železnička pruga, Ulica Kornelija Stankovića, Rumenački put do Ulice Alberta Ajnštajna, sa obe strane Ulice Alberta Ajnštajna, produžetak Ulice Alberta Ajnštajna do Bulevara Evrope, Bulevar Evrope do tromeđe parcela 876/1, 540/1 i 864/1, sve u KO Novi Sad I, nadalje granicom parcele 540/1 KO Novi Sad IV i granicom katastarskih opština KO Novi Sad I i KO Novi Sad IV, do tromeđe katastarskih opština Veternik, Novi Sad I i Novi Sad IV, Somborska rampa, Futoški put, Somborska ulica, Somborski bulevar, ulica Jozefa Atile, Čirila i Metodija, Ulica Sime Matavulja, put za Ribarsko ostrvo, obala Dunava, obala Dunava do Mosta slobode, Bulevar oslobođenja, ulice Braće Ribnikar, Branislava Nušića, Čirpanova, Kosančić Ivana, Novosadskog sajma, Branimira Čosića, Bulevar kralja Petra I, ulice Marka Kraljevića, Zmaj Ognjena Vuka, Dositejeva, Temerinska, Gundulićeva, Jaše Ignjatovića, Filipa Višnjića, produžetak ulice Pavla Stamatovića (ulaznog pravca na Podbari), Marka Miljanova i Beogradski kej,

Petrovaradinska tvrđava:

- Železničko-drumski most, Ulice Ljermontova, Reljkovićeve, Aleksandra Ostrovskog, Pavla Jurišića Šturma, zapadna ivica kompleksa Osnovne škole "Jovan Dučić", nasip stare železničke pruge, izlaz iz tunela, granica Petrovaradinske tvrđave do Dunava i obala Dunava do početne tačke.

Unutar opisane 1. zone nalazi se i deo 2. zone sa sledećom opisanom granica bloka: obe strane Ulice Koči Ivana, Ulica Melhiora Erdujhelija, Panonska ulica, Bogdana Šuputa, Futoški put, Subotička ulica, severna granica blokova višeporodičnog stanovanja uz Somborski bulevar.

Ovu zonu ograničavaju:

- Santandrejski put, železnička pruga do Rumačke ulice, ulice Rumačka do Alberta Ajnštajna, Ulica Alberta Ajnštajna do Bulevara Evrope, Bulevar Evrope do tromede parcela 876/1, 540/1 i 864/1, sve u KO Novi Sad I, nadalje granicom parcele 540/1 KO Novi Sad IV i granica katastarskih opština KO Novi Sad I i KO Novi Sad IV, poljskim putem parcela 695/1, KO Novi Sad IV, Kameni put 851/2 i 851/1, severno granicom katastarskih opština KO Veternik i KO Novi Sad IV, atarski put parcelom 570/3 KO Novi Sad IV, kanal parcelom 887, atarski put parcelom 882 KO Novi Sad IV, južna granica Novog groblja, Bulevarom Evrope, granica katastarskih opština KO Novi Sad I i KO Novi Sad IV, železničkom prugom paralelom 895 KO Novi Sad IV, železničkom prugom paralelom 2398 KO Novi Sad IV, do obale Kanala DTD, obala Kanala DTD do Santandrejskog puta i Santandrejski put do železničke pruge.

- Beogradski kej, železnička pruga, železnička pruga do Temerinske ulice, Temerinska ulica do Kanala DTD i Kanal DTD do početne tačke na Beogradskom keju,

- Temerinska ulica, obala Kanala DTD, Put Šajkaškog odreda do raskrsnice sa putem za Šangaj, put za Šangaj, Planinarski biosferni park, kompleksa "NIS-GAS", Industrijska pruga do autoputa E-75, autoput E-75 do pešije, Temerinski put, Ulica Vase Ostojića, granica planova detaljne regulacije "Mali Beograd - Veliki rit 1 i 2".

- Novosadski put, granica katastarskih opština KO Novi Sad II i KO Vetemik, nasip Dunavca, put za Ribarsko ostrvo, Ulica Sime Matavulja, Ulica Ćirila i Metodija, Ulica Jožefa Atila, Somborski bulevar, Somborska ulica, Novosadski put.

Ovu zonu ograničavaju:

- Kanal DTD, železnička pruga Novi Sad-Titel-Bečej, do pružnog prelaza, parcela broj 2319 KO Novi Sad IV, i granica Plana detaljne regulacije radne zone Sever 1.

- Put Šajkaškog odreda do raskrsnice sa putem za Šangaj, put za Šangaj, planirana saobraćajnica oko kompleksa "NIS- GAS", industrijska pruga do autoputa E-75, autoput E-75 prema zapadu, granica građevinskog rejlona do preseka sa rekom Dunav i reka Dunav,

- obala Dunava u pravcu puta za Ribarsko ostrvo, ulice Sime Matavulja, Ćirila i Metodija, Jožefa Atila, Petefi Šandora do novoplanirane ulice (parcele br. 5765/2 i 5765/4 KO Novi Sad II), novoplanirana ulica u pravcu Futoškog puta, Futoški put do Šumske ulice, Šumska ulica, odbrambeni nasip granice Plana detaljne regulacije priobalja u KO Veternik i obala Dunava do početne tačke.

- železnička pruga, Temerinska ulica do Kanala DTD, obala Kanala DTD do Sentandrejskog puta, Sentandrejski put do železničke pruge, železnička pruga do Temerinske ulice.

Petrovaradin i Sremska Kamenica:

Član 8

Namena objekata, odnosno prostora može biti:

- **Stambena:** stambeni objekti, stambeni prostor u stambeno-poslovnim objektima i poslovno-stambenim objektima sa pratećim sadržajima u funkciji ovih objekata, pripadajući garažni prostor i drugi objekti u funkciji stanovanja,
- **Komercijalna:** poslovni objekti, hoteli, ugostiteljski objekti, trgovinski objekti - prostori sa pratećim prostorom, poslovno-stambeni apartmani, ostali prostori poslovno-komercijalnog karaktera u okviru stambeno-poslovnih, privredno-proizvodnih i ostalih objekata, skladišni, stovarišni i magacinski prostori u okviru komercijalne namene skladišta, kao i pripadajući garažni prostor u ovim objektima, stanice za snadbjevanje gorivom sa svim pratećim objektima i sadržajima i drugi objekti komercijalnog i uslužnog karaktera i objekti u funkciji komercijalnih objekata,
- **Proizvodna:** proizvodni objekti, skladišni objekti u funkciji proizvodnih objekata, stovarišta i magacini u okviru proizvodne namene, kao i objekti proizvodnog zanatstva, industrije i građevinarstva, poljoprivredni objekti, ekonomski objekti i garažni prostor u ovim objektima i drugi objekti u funkciji proizvodnih objekata,
- **Javna:** objekti namenjeni za javno korišćenje, objekti javne namene u javnoj svojini po osnovu posebnih zakona (linijski infrastrukturni objekti, objekti za potrebe državnih organa, organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave itd.) sa pratećim sadržajima u funkciji ovih objekata i ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine (bolnice, domovi zdravlja, domovi za stare, objekti obrazovanja, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, objekti kulture, saobraćajni terminali, pošte i drugi objekti) pijace, garaže kao posebni objekti, objekti - prostori tradicionalnih crkava i tradicionalnih verskih zajednica, u smislu propisa o crkvama i verskim zajednicama.

Objekti koji nisu navedeni u stavu 1. ovog člana upodobiće se najbližnijoj navedenoj nameni.

v) Koeficijenti

Član 9

Za obračun doprinosa utvrđuju se sledeći koeficijenti:

Koeficijent zone (K_z):

Urbanistička zona	Koeficijent
Ekstra zona	0,1000
Prva zona	0,0969
Druga zona	0,0807
Treća zona	0,0669
Četvrta zona	0,0519
Peta zona	0,0438
Šesta zona	0,0346
Sedma zona	0,0243
Osmu zona	0,0070

Koeficijent namene (K_n):

Namena objekta	Koeficijent
Komercijalna	1,5
Stambena	1,4
Proizvodna	0
Javna	0,8

Član 10

Ukoliko je građevinsko zemljište uređeno, odnosno komunalno opremljeno, saobraćajnim površinama, kanalizacionom i vodovodnom mrežom, elektromrežom (20 kv ili 10 kv vodovi i distributivne transformatorske stanice 20/0,4 kv ili 10/0,4 kv) obračunava se pun iznos doprinosa.

Ukoliko građevinsko zemljište nije opremljeno infrastrukturom potrebnog kapaciteta za priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu, koja u trenutku izdavanja lokacijskih uslova nije izvedena a neophodan je uslov za funkcionisanje objekta koji se gradi, investitor je dužan da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi

КУРСНА ЛИСТА БР.249
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 26.12.2023. ГОДИНЕ

ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
EUR	978	ЕМУ	1	117,1679
AUD	36	Аустралија	1	72,4153
CAD	124	Канада	1	80,1916
CNY	156	Кина	1	14,8766
CZK	203	Чешка Република	1	4,7660
DKK	208	Данска	1	15,7127
HUF	348	Мађарска	100	30,7479
INR	356	Индија	1	1,2778
JPY	392	Јапан	100	74,6911
KWD	414	Кувајт	1	345,6280
NOK	578	Норвешка	1	10,4325
RUB	643	Руска Федерација	1	1,1619
SEK	752	Шведска	1	10,6317
CHF	756	Швајцарска	1	124,2897
AED	784	Уједињени Арапски Емирати	1	28,9353
MKD	807	Република Северна Македонија	1	1,8965
GBP	826	Велика Британија	1	135,0016
USD	840	САД	1	106,2651
BYN	933	Белорусија	1	32,1934
RON	946	Румунија	1	23,5580
TRY	949	Турска	1	3,6258
BGN	975	Бугарска	1	59,9070
BAM	977	Босна и Херцеговина	1	59,9070
PLN	985	Пољска	1	27,0165
ATS	40	Аустрија	1	8,5149



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 401-00-03738/2022-16

8. јун 2022. године

Кнеза Милоша 20

Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6. и 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 Бранке Павлић за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БРАНКИ ПАВЛИЋ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2807959805022

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 181
на период од три године и важи до 9. јула 2025. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Бранка Павлић поднела је 16. маја 2022. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 181 од 9. јула 2019. 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 процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложену и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9. и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а-Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-04393/2010-03

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 Павлић Бранка за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Павлић (Бранко) Бранка, дипломирани инжењер грађевине, адреса: Драгиша Брашована 18, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство – ужа специјалност: процена тржишне вредности непокретности и др.

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 изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења



Снежана Миловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-306/20
Дана: 03.07.2020. године
Н О В И С А Д
ЗВ/ЗМ

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 09/20), Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 52/2011, 17/2017, 9/18, 22/19 и 50/19), Плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/19 и 32/19-исправка), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13 и 70/16) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове број V-40-1/2018-254 од 22.06.2018. године, решавајући по захтеву "ДВА" ДОО из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ -СУПРАСТРУКТУРА
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 8864 К.О. НОВИ САД I
У НОВОМ САДУ, УЛИЦА ЈОВАНА ЦВИЈИЋА БРОЈ 24**

Целина, односно зона у којој се налази
- вишепородично становање средњих густина

Намена земљишта
- вишепородично становање средњих густина П+2+Пк

Регулационе и грађевинске линије
- приказане су у приложеним изводима из плана.

Правила грађења
-Услов за изградњу је рушење свих објеката на предметним парцелама.

**Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У
НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ**

"7. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

9.1. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену инвеститор радова се обавезује да :
"Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, општећивања или крађе."

9.2. Мере очувања културних добара

На предметном простору нема евидентираних налаза са архолошким садржајем али он представља зону потенцијалних локалитета са археолошким и историјским садржајем. Поред историјских података и писаних извора као и података са старих карата Новог Сада, случајни налази људских скелетних остатака у Улици Доситејевој указују на постојање некрополе у некадашњој Улици старог гробља. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, потребно је одмах, без одлагања да се обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Режији изградње објеката

Планирани објекти

На графичком приказу су дефинисане зоне изградње за планиране објекте различитих намена. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу који не може бити већи од прописаног индекса заузетости. Мимо овог габарита може се градити други објекат на парцели ако је то у складу са условима дефинисаним овим планом. Такође, могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и дефинисаним условима.

Улични препусти се могу градити тако да најмање 12m мора остати слободно целом висином уличног простора након изградње свих планираних објеката (са обе стране улице). Обе стране улице које се граде морају имати равноправну могућност изградње препуста. На целом простору дворишни препусти се могу градити према правилима утврђеним важећим правилником.

12.2. Правила за формирање грађевинских парцела

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10% за све планиране намене сем за вишепородично становање спратности П+2+Пк, односно парцела не може бити мања од 450 m² осим ако није другачије наведено у плану.

12.3. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Планом су утврђена правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за објекте осталих намена.

Сви објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу тако да нивелета пода код објеката јавне намене и пословног простора буде највише 20 cm изнад коте терена а за остале највише 120 cm под условом да се денивелација решава унутар објекта и да се примењују прописи о приступачности. Приликом пројектовања подземних етажа (за потребе гаражирања је могуће предвидети више од једне подземне етаже) неопходно је

обезбедити објекат од подземних вода уз остале грађевинске прописе. Остали услови у вези са изградњом подземних етажа су прописани појединачно по наменама.

Кровови који се пројектују на објектима могу бити равни, коси, лучни или комбиновани. Могућност примене је дефинисана по наменама. Нагиб кровних равни се формира под углом од највише 30° , а лук код лучних кровова може бити описан око троугла које формирају косе равни. Кров се поставља са назитком у складу са важећим релевантним правилником, али не више од 160cm, а волумен испод крова може бити корисна површина намењена заједничким просторијама или становању искључиво као једна корисна етажа.

Поткровна етажа се осветљава постављањем лежећих кровних прозора или баца. Уколико се пројектују баце за осветљавање последње етаже оне морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијално усађена са фасадом и укупним волуменом објекта. Баце не могу прелазити грађевинску линију објекта и могу заузимају највише 50% дужине фасаде. Уколико се пројектују лучни кровови или комбиновани лучни и коси кровне баце на делу лучног крова могу се пројектовати као појединачни отвори, односно не могу се повезивати тако да се формира пуна етажа.

Препусти на објектима су дефинисани у односу на ширину саобраћајнице и намену дуж наведених саобраћајница. За остале локације примењују се правила из важећег правилника који регулише ову област. Препусти се морају завршити са последњом пуном етажом тако да на поткровној етажи не може бити препуста.

Колски приступи се планирају за сваку парцелу, према "Условима за грађење саобраћајних површина".

Колски пасажи кроз објекат, уколико се планирају, морају имати димензије најмање 3,5 m ширине и 4 m висине.

Када се гараже граде испод парцеле, изван габарита објекта, неопходно је да се изградња нивелационо усклади са постојећим тереном тако да нивелета изнад гараже буде на коти која није виша од уличне, односно да се уклапа са нивелетом терна у дворишном делу.

Просечна величина стана са којом је рачунат капацитет је 60 m² нето, а најмања стамбена јединица може да буде величине 26 m². Имајући у виду да је обавезно приликом пројектовања, обезбедити паркирање на парцели корисника према дефинисаним правилима, површина просечног стана може бити и већа за конкретну локацију, јер је решавање паркирања приоритетни критеријум приликом пројектовања. Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 m² нето, али не мања од 50 m² на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле.

12.3.2. Услови за изградњу на површинама осталих намена

Вишепородично становања средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк)

Објекти се првенствено намењују становању а пословање није обавезно, мада је могуће, тако да и приземна етажа може бити намењена становању.

Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње у складу са прописаним индексом заузетости.

Објекат се гради у оквиру дефинисане зоне изградње на графичком приказу број 2: "План намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објекта".

Минимални фронт 12 m у непрекинутом низу (најмање 3 објекта), у прекинутом 15 m.

Индекс заузетости је до 50%, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком прказу.

Приземне гараже се могу градити тако да заузимају највише 30% слободног дела парцеле, неугожавајући озелењени део.

Спратност је означена бројем пуних етажа, али простор у волумену крова може бити једна независна етажа уколико постоје просторне могућности.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максимане висине 160 cm, односно према важећем релевантном правилнику.

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који фомирају кровне равни нагиба 30°.

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Најмања величина стамбене јединице је 26 m².

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1 пм).

У приземљу објекта са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила.

Пожељно је да се 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле) намени озелењавању и да се на том делу се не гради подземна гаража.

У том случају се подземне гараже могу градити испод највише 90% површине парцеле како би 20% слободног дела могло бити озелењено.

Уколико постоји потреба да се гаража гради испод целе парцеле обавезно је оставити 1m до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Део објекта, или објекат у целини може бити намењен пословању.

Планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање.

Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

12.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m осим у случају појединих објеката у Кисачкој и Темеринској улици.

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе."

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним" или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом. "

Услови прикључења на инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура

– планирана грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини из улице Карађорђевог и Јована Цвијића.

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 гасним инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ДП "Нови Сад - Гас".

Електронске комуникације:

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

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- Предметна парцела представља грађевинску парцелу.

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- Степен сеизмике - VIII

Посебни услови:

- нема

Графички прилози

- лист број 1 - Ситуациони план $P=1:500$;
- лист број 2 - Извод из плана - Плана намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја са режимом изградње објеката $P=1:500$;
- лист број 3- Извод из плана - План регулације површина јавне намене и саобраћаја са парцелацијом $P=1:500$;

Напомена:

- Идентификација предметних парцела извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана);
- 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 дин. износ, 55/2012- усклађени. дин. износ 93/2012, 47/2013-усклађени дин. износ 65/2013- др. Закон, 57/2014- усклађени дин. износ 45/2015 - усклађени дин. износ 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износ 61/2017 - усклађени дин. износ и 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19 и 90/19), према тарифном броју 1 и тарифном броју 1716 наплаћена је такса на захтев у износу од 320,00 динара и такса за издавање информације о локацији у износу од 2.810,00 динара.

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и

Марина Милинковић, дип. лингвист. грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Нови Сад 2
(назив унутрашње јединице)

Нови Сад
(седиште)

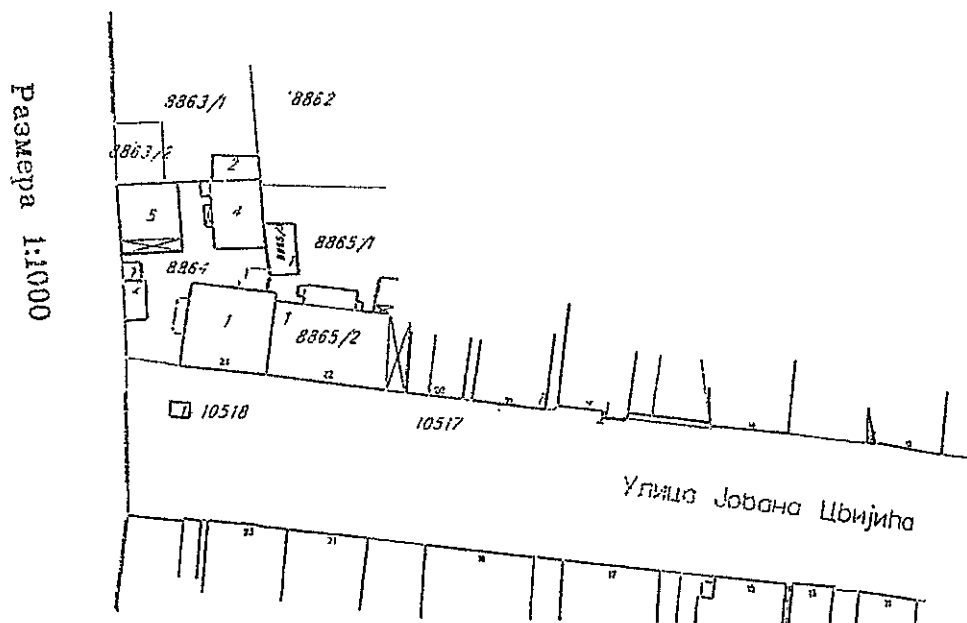
Број: 953-226-2099/2020

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Нови Сад 1

Катастарска парцела број 8864

Размера штампе 1: 1000



РАДЕ
СЕДЛАР
0606985
800044
0606985
800044
Digitally signed
by RADE SEDLAR
0606985800044-0
DN: cn=RADE
SEDLAR, o=RADE
SEDLAR, ou=RADE
SEDLAR, email=0606985800044-0, c=RS
Date: 2020.05.15
16:00:17 +02'00'

РАДЕ СЕДЛАР
ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
NS GEODETSKI ZAVOD
NOVI SAD
Седлар

Израдио: Душанка Драгић

Датум и време издавања:

14.05.2020.

Mirjana Bajić

14-May-20 2:05:2

Овлашћено лице:

М.П.

ЈП "УРБАНИЗАМ"

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

Број: 139 396 / 20

Градска управа: V-353-306/20

Нови Сад 18.6.2020

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 и 9/20) 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 **"ДБА" ДОО**

из **Нови Сад, ул. Јована Цвијића бр.10**

Парцела број **8864**

у К.О. **Нови Сад I**

у **Новом Саду**

улица **Јована Цвијића бр.24**

Плански документ на основу кога се издаје

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ**
(„Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19 и 50/19)
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САПАЈКЕ У НОВОМ САДУ
(„Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 13/19 и 32/19-исправка)

Целина, односно зона у којој се налази

- вишепородично становање средњих густина

Намена земљишта

- вишепородично становање средњих густина П+2+Пк до П+3+Пк

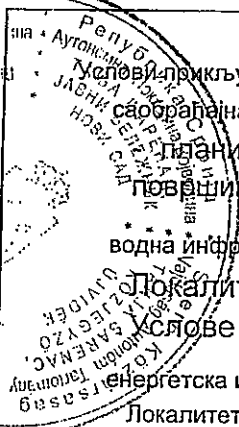
Регулационе и грађевинске линије

- приказане су у приложеним изводима из плана.

Правила грађења

- Услов за изградњу је рушење свих објеката на предметним парцелама

Опширније на страни бр. 3-6



Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

Планирана грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини из улице Карађорђевој и Јована Цвијића

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 гасним инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ДП "Нови Сад - гас".

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)

- предметна парцела представља грађевинску парцелу

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

степен сеизмике - VIII

Посебни услови

- нема

Графички прилози

- лист бр. 1 - Ситуациони план - R=1:500;
- лист бр. 2 - Извод из плана - план намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објекта R=1:500;
- лист бр. 3 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене и саобраћаја са парцелацијом R=1:500;

Напомена:

- Идентификација предметних парцела извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана).
- 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.

Обрадили:

Јована МИПОВИЋ, дипл.инж.арх.

Немања ЈОВАНОВИЋ, дипл.правник

Контролисао:

Душан РАДОМИРОВИЋ, маст.менаџ.

Достављено:

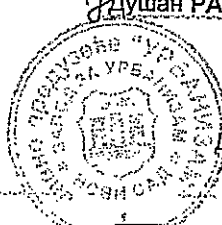
1. наслову
2. архиви

Помоћник директора за УУ

Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.

Директор

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.



Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ
АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ

"7. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације

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 и то:

део урбанистичке целине 3 за коју се примењују: План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 16/07)

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.4. Археолошки локалитети

У оквиру границе плана нема познатих археолошких локалитета, али је део простора препознат као зона потенцијалног археолошког налазишта с обзиром на непосредну близину регистрованих локалитета. Приликом грађевинских радова стога је неопходно поштовати наведене услове и мере заштите:

- пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима, као и у зонама заштите, потребно је од надлежног завода исходовати услове заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена претходним прибављањем мера заштите;

- 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 САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ

"3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Простор својим положајем, између пруге, две примарне саобраћајнице и Доситејеве улице, иако хетероген по структури, чини целину подељену на 14 блокова које дефинише постојећа и планирана саобраћајна мрежа, а што представља основну поделу на просторне целине.

Блокове омеђавају следеће улице:

Блок број 154: Косте Шокице, Темеринска, Бранка Радичевића и Карађорђева;

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Средишњи део простора у обухвату плана је намењен становању мањих густина, преко породичног и вишепородичног у објектима мале спратности (П до П+1+ПК) до вишепородичног средњих густина, спратности П+2+ПК до П+3+ПК.

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Паркирање

Планом се предвиђа решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима, изградњи гараже и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објеката.

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

9.1. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену инвеститор радова се обавезује да :

"Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе."

12. Мере очувања културних добара

На предметном простору нема евидентираних налаза са архолошким садржајем али он представља зону потенцијалних локалитета са археолошким и историјским садржајем. Поред историјских података и писаних извора као и података са старих карата Новог Сада, случајни налази људских скелетних остатака у Улици Доситејевој указују на постојање некрополе у некадашњој Улици старог гробља. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, потребно је одмах, без одлагања да се обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Режији изградње објекта

Планирани објекти

На графичком приказу су дефинисане зоне изградње за планиране објекте различитих намена. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу који не може бити већи од прописаног индекса заузетости. Мимо овог габарита може се градити други објект на парцели ако је то у складу са условима дефинисаним овим планом. Такође, могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и дефинисаним условима.

Улични препусти се могу градити тако да најмање 12m мора остати слободно целом висином уличног простора након изградње свих планираних објекта (са обе стране улице). Обе стране улице које се граде морају имати равноправну могућност изградње препуста. На целом простору дворишни препусти се могу градити према правилима утврђеним важећим правилником.

12.2. Правила за формирање грађевинских парцела

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10% за све планиране намене сем за вишепородично становање спратности П+2+Пк, односно парцела не може бити мања од 450 m² осим ако није другачије наведено у плану.

12.3. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Планом су утврђена правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за објекте осталих намена.

Сви објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу тако да нивелета пода код објекта јавне намене и пословног простора буде највише 20 cm изнад коте терена а за остале највише 120 cm под условом да се денивелација решава унутар објекта и да се примењују прописи о приступачности. Приликом пројектовања подземних етажа (за потребе гаражирања је могуће предвидети више од једне подземне етаже) неопходно је обезбедити објект од подземних вода уз остале грађевинске прописе. Остали услови у вези са изградњом подземних етажа су прописани појединачно по наменама.

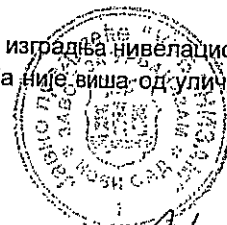
Кровови који се пројектују на објектима могу бити равни, коси, лучни или комбиновани. Могућност примене је дефинисана по наменама. Нагиб кровних равни се формира под углом од највише 30°, а лук код лучних кровова може бити описан око троугла које формирају косе равни. Кров се поставља са назитком у складу са важећим релевантним правилником, али не више од 160cm, а волумен испод крова може бити корисна површина намењена заједничким просторијама или становању искључиво као једна корисна етажа.

Поткровна етажа се осветљава постављањем лежећих кровних прозора или баџа. Уколико се пројектују баџе за осветљавање последње етаже оне морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорционално усађена са фасадом и укупним волуменом објекта. Баџе не могу прелазити грађевинску линију објекта и могу заузимати највише 50% дужине фасаде. Уколико се пројектују лучни кровови или комбиновани лучни и коси кровне баџе на делу лучног крова могу се пројектовати као појединачни отвори, односно не могу се повезивати тако да се формира пуна етажа.

Препусти на објектима су дефинисани у односу на ширину саобраћајнице и намену дуж наведених саобраћајница. За остале локације примењују се правила из важећег правилника који регулише ову област. Препусти се морају завршити са последњом-пуном етажом тако да на поткровној етажи не може бити препуста.

Колски приступи се планирају за сваку парцелу, према "Условима за грађење саобраћајних површина". Колски пасажи кроз објект, уколико се планирају, морају имати димензије најмање 3,5 m ширине и 4 m висине.

Када се гараже граде испод парцеле, изван габарита објекта, неопходно је да се изградња нивелационо усклади са постојећим тереном тако да нивелета изнад гараже буде на коти која није виша од уличне, односно да се уклапа са нивелетом терна у дворишном делу.



Просечна величина стана са којом је рачунат капацитет је 60 m² нето, а најмања стамбена јединица може да буде величине 26 m². Имајући у виду да је обавезно приликом пројектовања, обезбедити паркирање на парцели корисника према дефинисаним правилима, површина просечног стана може бити и већа за конкретну локацију, јер је решавање паркирања приоритетни критеријум приликом пројектовања.

Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 m² нето, али не мања од 50 m² на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле.

12.3.2. Услови за изградњу на површинама осталих намена Вишепородично становања средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк)

Објекти се првенствено намењују становању а пословање није обавезно, мада је могуће, тако да и приземна етажа може бити намењена становању.

Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње у складу са прописаним индексом заузетости.

Објекат се гради у оквиру дефинисане зоне изградње на графичком приказу број 2: "План намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објеката".

Минимални фронт 12 m у непрекинутом низу (најмање 3 објекта), у прекинутом 15 m.

Индекс заузетости је до 50%, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком приказу.

Приземне гараже се могу градити тако да заузимају највише 30% слободног дела парцеле, неугожавајући озелењени део.

Спратност је означена бројем пуних етажа, али простор у волумену крова може бити једна независна етажа уколико постоје просторне могућности.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максимане висине 160 cm, односно према важећем релевантном правилнику.

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који фомирају кровне равни нагиба 30°.

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Најмања величина стамбене јединице је 26 m².

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1 пм).

У приземљу објекта са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила.

Пожељно је да се 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле) намени озелењавању и да се на том делу се не гради подземна гаража.

У том случају се подземне гараже се могу градити испод највише 90% површине парцеле како би 20% слободног дела могло бити озелењено.

Уколико постоји потреба да се гаража гради испод целе парцеле обавезно је оставити 1m до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Део објекта, или објекат у целини може бити намењен пословању.

Планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање.

Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).



12.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Овака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m осим у случају појединих објеката у Кисачкој и Темеринској улици.

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);

- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;

- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;

- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;

- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;

- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе."

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним" или сличним елементима (типа бехатон - растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и SRPS U.A9:204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом. "



Инвеститор је дужан да пре почетка пројектовања прибави геодезски снимак стварног стања које карактерише предметну парцелу (дужине, углови, објекти, висинске коте)

 предмет ИНФОРМАЦИЈЕ			
Јавно предузеће		Завод за урбанизам	
"УРБАНИЗАМ"			
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/II			
ПРЕДМЕТ:	Информација о локацији		
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА		
ОБРАЂИВАЧ:	Ј. Миловић, мастер арх.		
ШЕФ СЕКТОРА:	П. Стојић, дипломирани арх.		
УУ	размера:	датум:	број:
139396/20	1:500	08.2020	1



Нева

985
1341

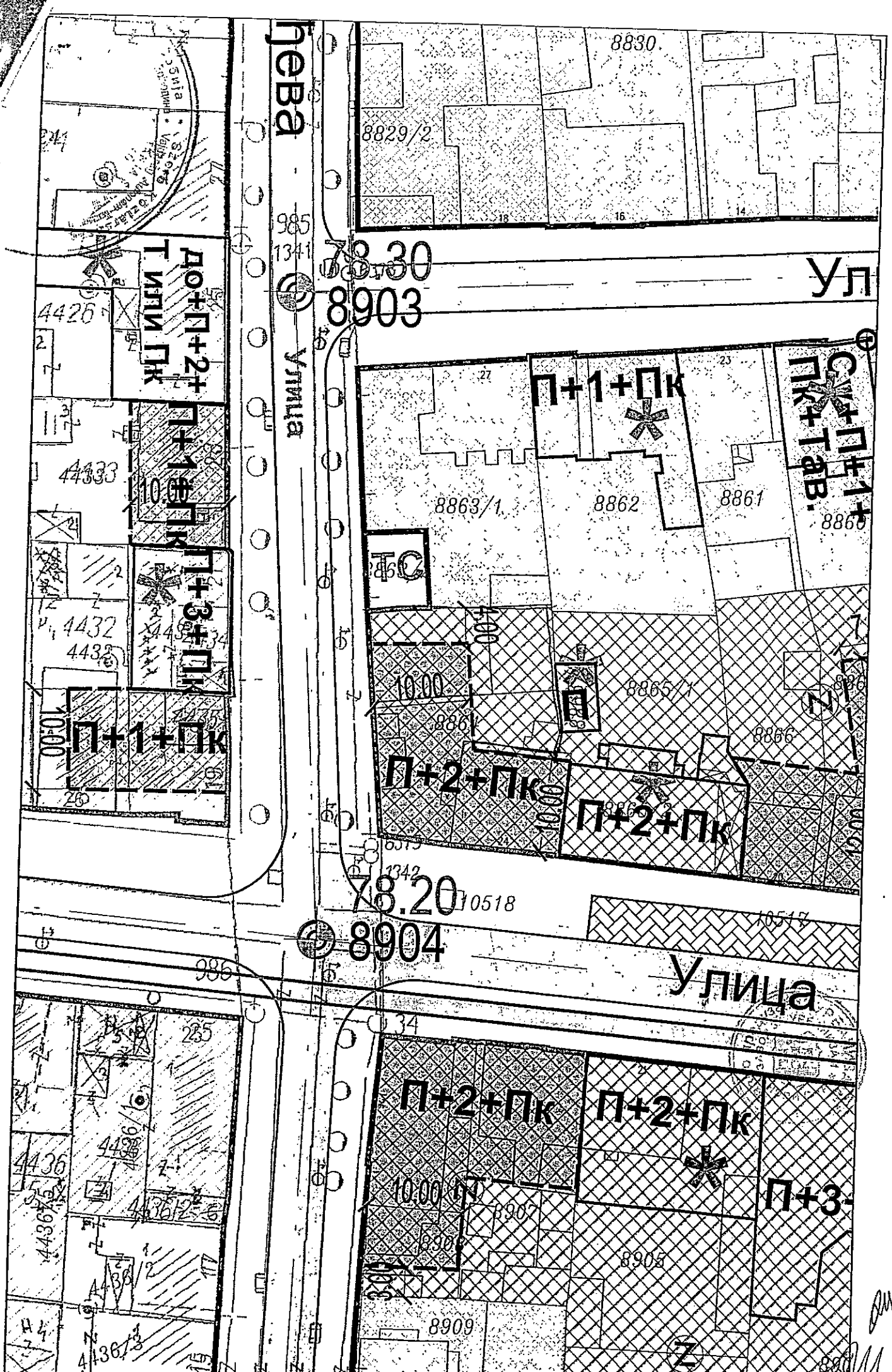
Улица

78.30
8903

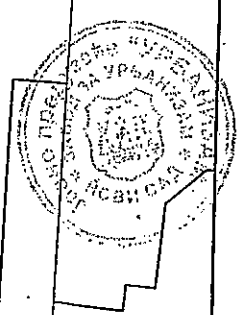
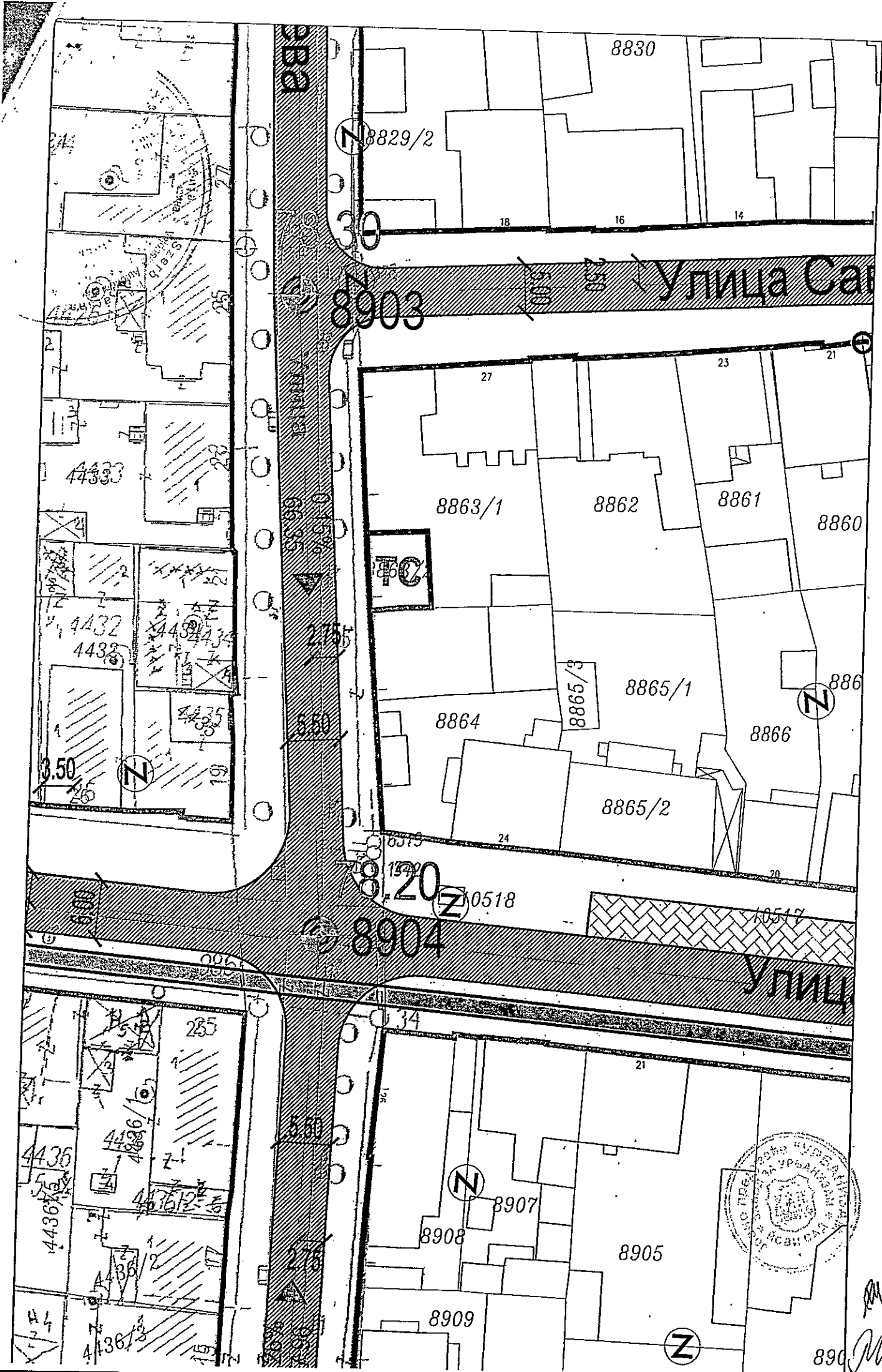
Ул

78.20
8904

Улица



 Јавно предузеće "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III			
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЈАКЕ У НОВОМ САДУ		
ОПШТИНА УРБАНИСТА	Јасена Митровић-Дукић, инж. град.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕЉЕ И ЗЕМЉИШТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ИМОВАЊЕ СА РЕЗЕРВИМА КОРИСНЕ ПОВРХЕ
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ	Јасена Митровић-Дукић, инж. град. Јасена Дукић-Дукић, инж. град.	НАПОМЕНЕ	ГРАД НОВИ САД



890 *M*

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
 - - - - - ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 (Z) ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 [Z] ПРЕДЛОЖЕНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 - - - - - ЛИНИЈА ОБАВЕЗНЕ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ (у блоку 154)

154

БРОЈ БЛОКА

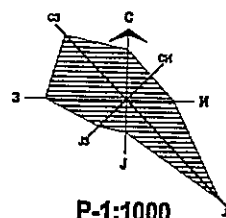
- ЛОКАЛИТЕТИ КОЈИ СЕ СПРОВОДЕ НА ОСНОВУ ПГР-а
 ■■■■■■■■■ ЛОКАЛИТЕТ КОЈИ СЕ СПРОВОДИ НА ОСНОВУ ПГР И ПДР
 ■■■■■■■■■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И
САОБРАЋАЈА СА ПАРЦЕЛАЦИЈОМ

ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 [] УРЕЂЕНА ЈАВНА ПОВРШИНА
 [] ЗЕЛЕНИЛО СА ДЕЧИЈИМ ИГРАЛИШТЕМ
 [] УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
 [] ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
 [] ЗДРАВСТВЕНА УСТАНОВА
 [ТС] ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ
 [] ПЕШАЧКИ ПРОЛАЗ



P-1:1000

ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- [] КОЛОВОЗ
 [] ПАРКИНГ
 [] БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
 [] ПЕШАЧКА ПАСАРЕЛА-ДРУМСКИ ОБЈЕКАТ
 [] ЗАШТИТНИ ПОЈАС ПРУГЕ (25 m)
 [] ОСОВИНА
 [] ОСОВИНСКА ТАЧКА
 [] НИВЕЛЕТА
 0.24% 248.00 нагиб нивелете (%)
 растојање (m)

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III					
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Јелена Неђебауер, дипл. урб. арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈА СА ПАРЦЕЛАЦИЈОМ		
ОБРАЗЛАЖ	Јована Драгојевић, дипл. урб. арх. год. др Александар Јовановић, дипл. урб. арх. год. Јулијана Бопић, дипл. урб. арх. год. Блажа Димитријевић, дипл. урб. арх. год.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК	Гордана Ђилас, дипл. урб. арх. год.	БРОЈ ЗАДАКА	ДАТУМ:	РАЗМЕР:	БРОЈ:



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр. 7
Број: 446-06-021-000824/2022-01
Датум: 18. март 2022. године
Д.А.

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 169
Датум: 22.03.2022
Нови Сад

Веза: XXV-464-51/20

Република Србија – АПВ
Град Нови Сад
Градска управа за имовину

Предмет: Обавештење

Народног фронта 53
Нови Сад

У вези са Вашим захтевом од дана 17.03.2022. године, поднетог Агенцији за реституцију, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију утврђено је да није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење за приложену кат. парцелу број 8864 КО Нови Сад 1 и објекте на истој.

На нашем званичном веб-сајту www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 108/2013 и 142/2014).

С поштовањем,

ДИРЕКТОР
Страхиња Секулић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Градска пореска управа
Број: XXI-02-3/23-365
Дана: 23. фебруара 2023. године
НОВИ САД

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 753
Датум: 27-02-2023
Нови Сад

ДБА

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

НОВИ САД
Народног фронта 53

Веза Ваш број: XXV-464-3/20

Поводом вашег дописа број: XXV-464/-3/20 од 9. фебруара 2023. године, који је запримљен у Градској пореској управи 17. фебруара 2023. године, а у вези поступка прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом, те утврђивања зона непокретности које се налазе у Новом Саду, улице Јована Цвијића број 24, Партизанска број 64 и Гудулићева број 3, 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 „Салајка“, у којој се налазе Булевар улице Јована Цвијића и Партизанска, припадају другој зони, као и Улица Гундулицева, која припада месној заједници „Подбара“.

С поштовањем,

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
В.Д. НАЧЕЛНИКА
Станислава Прпа

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 2/8/2024 2:15:58 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: 8.2.2024. 14:15:58

Резултати претраге

Датум ажурности	07.02.2024
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	8764
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	1393
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ГУНДУЛИЋЕВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020583487
Назив	GALENS INVEST DOO NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	НАРОДНИХ ХЕРОЈА 3/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	12
Површина дела парцеле [m²]	607
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објект

Потес/Улица	ГУНДУЛИЋЕВА 3; ГУНДУЛИЋЕВА 3А; ГУНДУЛИЋЕВА 3Б; ГУНДУЛИЋЕВА 3В; ГУНДУЛИЋЕВА 3,3А,3Б,3В

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 2/8/2024 2:15:58 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)

Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	607
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	СУ
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	4
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	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020583487
Назив	GALENS INVEST DOO NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	НАРОДНИХ ХЕРОЈА 3/
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	

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	3
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Сутерен
Број соба	Једно гаражно место
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објекат део корисна површина [m²]	14
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 у изградњи	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 2/8/2024 2:15:58 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)

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	45
Број улаза	3
Број стана	28
Под број стана	
Број спрата	Трећи спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објект део корисна површина [m²]	68
Објект 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	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020273224
Назив	DBADOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10/
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

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 2/8/2024 2:15:58 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)

Опис	+ 2,99% НАГОДИШЊЕМ НИВОУ; РОК ОТПЛАТЕ: 240 МЕСЕЦИ; ОСНОВ ПОТРАЖИВАЊА: УГОВОР О КРЕДИТУ БРОЈ 265000000201617223 ЗАКЉУЧЕН ДАНА 14.01.2022. ГОДИНЕ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА И КОРИСНИКА КРЕДИТА: МАРИЈА (ЈОВАН) ОЉАЧИЋ, НОВИ САД, ЛАЗЕ КОСТИЋА 11/12 (ЈМБГ: 0410982778658), СВЕ У СКАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНЕ ИСПРАВЕ КАО И СВИХ ЕВЕНТУАЛНИХ АНЕКСА, АУПИСАНО У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПОД БРОЈЕМ 952-02-12-226-1497/2022 ОД 27.01.2022. ГОДИНЕ И ТО НА СТАН У ИЗГРАДЊИ БР.48, ПРОЈЕКТОВАНЕ ПОВРШИНЕ 62М2, ЕТАЖИРАНЕ ПОВРШИНЕ 61,59М2, НА ПОТКРОВЉУ И ГАРАЖНОМЕСТОУ ИЗГРАДЊИ БР.10, ПРОЈЕКТОВАНЕ ПОВРШИНЕ 15М2, ЕТАЖИРАНЕ ПОВРШИНЕ 14,58М2, У ПОДРУМУ, СВЕ У ОБЈЕКТУ У УЛ. ГУНДУЛИЋЕВА БР.1-3, НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР.8764, КО НОВИ САД I, ЗА КОЈИ ЈЕ ИЗДАТО РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ РОП-НСД-29057-ЦГП-5/2019 ОД 01.08.2019. ГОДИНЕ
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајања терета	

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА С А Ј М Б Г
Матични број	0410982778658
Презиме	ОЉАЧИЋ
Име родитеља	ЈОВАН
Име	МАРИЈА
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАЗЕ КОСТИЋА 11/3/12 /
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	13
Површина дела парцеле [m²]	786
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Тања Петровић

BRANKA PAVLIĆ PR STEČAJNI UPRAVNIK NOVI SAD DRAGIŠE BRAŠOVANA 18/33
SUDSKI VEŠTAK ZA OBLAST GRAĐEVINARSTVA LICENCIIRANI PROCENITELJ
21120 NOVI SAD P. FAH 19 e-mail: brankapavlic@sbb.rs
MB 61781455 PIB 105956657 ŽR 340-11403127-24 tel.065/9515980

Izveštaj o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti

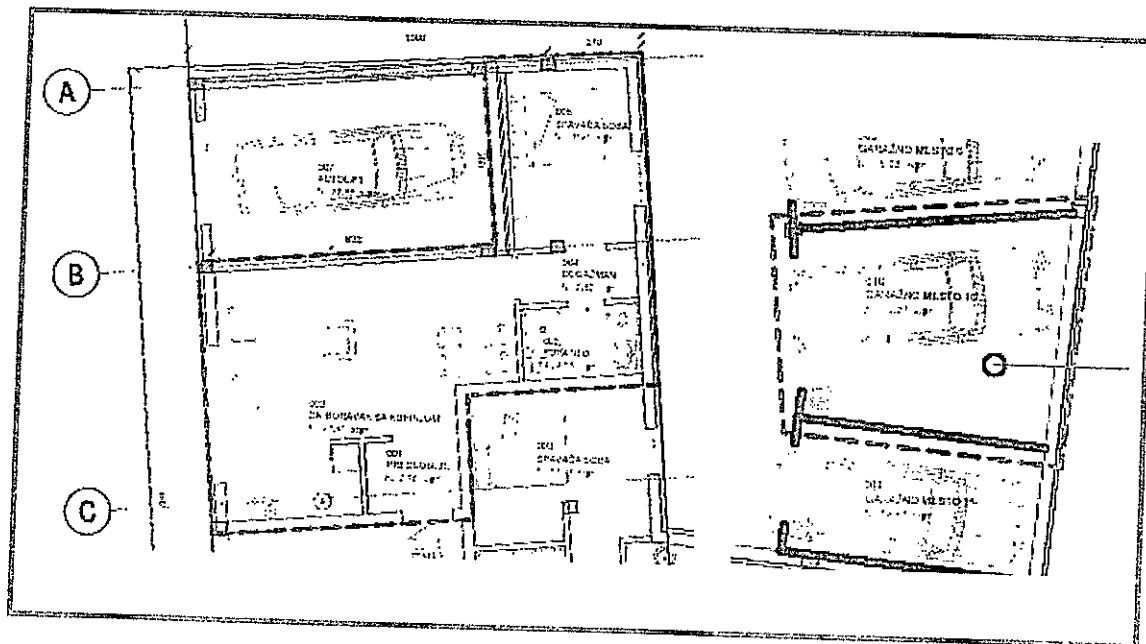
Broj : 46-2023-2

Predmet procene: Stan br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i
Garažno mesto br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži
u budućem objektu

Adresa/Lokacija: Novi Sad, ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice

Klijent: DBA DOO NOVI SAD, Novi Sad, Jovana Cvijića br. 10

Kat. parcela: 8864
Katastarska opština: Novi Sad I
Služba KN: Novi Sad 2



Datum objave: 15.01.2024.

TRŽIŠNA VREDNOST

Stan br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju	118.000 EUR
Garažno mesto br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži	18.000 EUR

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

Procena tržišne vrednosti Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

DBA
djordje bajilo architects ltd.
 Jovana Cvijića 10
 21000 Novi Sad

Poštovani,

U skladu sa uslovima angažovanja, dostavljam vam izveštaj o proceni tržišne vrednosti Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I.

Mišljenje o vrednosti je zasnovano na informacijama, pretpostavkama i ograničenjima iznetim u ovom izveštaju, i predstavlja objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Potvrđujem da ne postoje okolnosti koje bi mogle biti osnov za postojanje sukoba interesa u vezi sa prihvatanjem ovog zadatka.

U skladu sa potkrepljujućim podacima iz ovog izveštaja, smatram da tržišna vrednost predmeta procene, na datum procene 26.12.2023. godine iznosi

Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju

118.000 EUR odnosno, 13.825.812,20 RSD

Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži

18.000 EUR odnosno, 2.109.022,20 RSD

računajući po srednjem kursu NBS na dan 26.12.2023. od 1EUR=117,1679 RSD

Procenjena vrednost predstavlja najpribližniju vrednost u razmeni za predmetnu nepokretnost.

Verujem da je ovaj izveštaj u skladu sa uslovima angažovanja. Ukoliko zahtevate bilo kakva dodatna objašnjenja ili imate pitanja, budite slobodni da me kontaktirate.

U Novom Sadu, dana 15.01.2024.

ПРОЦЕНИТЕЉ ВРЕДНОСТИ
 НЕПОКРЕТНОСТИ
 Лиценца број 181
Бранка Павлич
 Branka Pavlic, licencirani procenitelj
 sudski veštak za oblast građevinarstva,
 Licenca ministarstva finansija br. 181
 Rešenje Min. pravde 740-05-04393/2010-03

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

SADRŽAJ

I. REZIME PROCENE

II. PROCENA

- Naručilac procene i drugi potencijalni korisnici izveštaja
- Uputstvo za obavljanje zadatka angažmana
- Predmet procene i adresa predmeta procene
- Identifikacija nepokretnosti i svih prava koja postoje na nepokretnosti
- Ime procenitelja i broj licence
- Svrha procene
- Datum inspekcije, datum procene i datum izveštaja
- Osnov vrednosti
- Opis nepokretnosti
- Pravni status nepokretnosti (vrsta prava na nepokretnosti, nosilac prava, obim prava, ugovori o zakupu, urbanističko planiranje itd.)
- Komentar o tržištu nepokretnosti
- Opis metodologije procene
- Pretpostavke i specijalne pretpostavke koje su napravljene
- Moguća ograničenja procene vrednosti
- Analiza najbolje i najisplativije upotrebe (Highest-and-best-use)
- Analitički postupak sproveden pri vršenju procene
- Rekonsilijacija
- Mišljenje o vrednosti nepokretnosti
- Izjava o usaglašenosti sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike i mogućim odstupanjima od njih

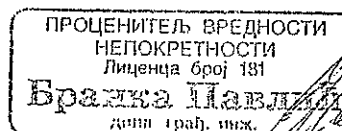
III. PRILOZI

- Idejno rešenje lokacije na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice u Novom Sadu, katastarska parcela 8864 K.O. Novi Sad I, E_36/2023/MP_1 od okt. 2023. godine, DBA DOO NOVI SAD – izvod (naslovna strana, osnova podzemne garaže sa označenim garažnim mestom br. 10, osnova prizemlja sa označenim stanom br. 3);
- Dokumentovani izvori informisanja - - *Izveštaja br. 34045 iz Registra cena nepokretnosti – promet posebnih delova objekata podaci o ostvarenim kupoprodajama na teritoriji opštine NOVI SAD, KO NOVI SAD I, za vremenski period 2023. godina – stan u stambenoj zgradi, garaža/garažni prostor*
- Rešenje o utvrđivanju prosečne cene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti po zonama na teritoriji Grada Novog Sada za utvrđivanje poreza na imovinu za 2023. godinu
- Kopija licence procenitelja
- Kopija rešenja Ministarstva pravde

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

REZIME PROCENE

Naručilac procene	DBA DOO NOVI SAD, Novi Sad, Jovana Cvijića br. 10
Procenitelj	Branka Pavlič, dipl. ing. građ. licencirani procenitelj
Svrha procene	Utvrdjivanje tržišne vrednosti nepokretnosti, radi prikaza Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Novi Sad, Narodnog fronta 53/I, kao prilog predloga za razmenu nepokretnosti, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni.
Predmet procene	Stan br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažno mesto br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I
Adresa/potes predmeta procene	ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice
Katastarski podaci	kp 8864 KO Novi Sad I
Trenutno stanje lokacije	Gradsko građevinsko zemljište (izgradjeno, stari objekti za rušenje)
Planirana namena lokacije	Višeporodično stanovanje srednjih gustina P+2+Pk
Vlasništvo na parceli	DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina 1/1, udeo z.s. Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1, udeo z.s.
Podaci dobijeni od Naručioca	Idejno rešenje lokacije na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice u Novom Sadu, katastarska parcela 8864 K.O. Novi Sad I, E_36/2023/ИДР_1 od okt. 2023. godine, DBA DOO NOVI SAD – Izvod
Osnov vrednosti	Tržišna vrednost
Metod procene	Tržišni pristup - direktno poređenje tržišnih cena
Datum procene	26.12.2023.
Srednji kurs NBS na dan procene	1 EUR = 117,1679 RSD
Procenjena tržišna vrednost stana br. 3 pov. 47,27 m2	118.000 EUR odnosno, 13.825.812,20 RSD
Procenjena tržišna vrednost garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2	18.000 EUR, odnosno, 2.109.022,20 RSD



Branka Pavlič, licencirani procenitelj
sudski veštak za oblast građevinarstva,
Licenca ministarstva finansija br. 181
Rešenje Min. pravde 740-05-04393/2010-03

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. Ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

II/PROCENA

NARUČILAC PROCENE I DRUGI POTENCIJALNI KORISNICI IZVEŠTAJA

DBA DOO NOVI SAD, Novi Sad, Jovana Cvijića br. 10
MB: 20273224 PIB:104930233

Rezultati procene vrednosti se ne mogu dostavljati trećim licima i koristiti za neku drugu svrhu, osim za svrhu navedenu u ovom izveštaju. U slučaju da se rezultati procene vrednosti po ovom nalogu koriste za neku drugu svrhu, procenitelj isključuje bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani.

UPUTSTVO ZA OBAVLJANJE ZADATKA ANGAŽOVANJA

Na osnovu Uslova angažovanja i zahteva od strane naručioca koji se obratio procenitelju, potrebno je izvršiti procenu tržišne vrednosti Stana br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I 8864 KO Novi Sad I.

PREDMET PROCENE I ADRESA PREDMETA PROCENE

Stan br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju i Garažno mesto br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I,

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA KOJA POSTOJE NA NEPOKRETNOSTI

Parcela na kojoj će se graditi budući objekat, na dan procene je izgrađeno građevinsko zemljište sa starim objektima za rušenje. Prema podacima katastra nepokretnosti:

Zemljište

Predmetna k.p. 8864, gradsko građevinsko zemljište koja je površine 474 m², sastoji iz 6 delova:

Deo 1 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 122 m²

Deo 2 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 15 m²

Deo 3 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 6 m²

Deo 4 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 68 m²

Deo 5 – zemljište pod zgradom i drugim objektom, površine 77 m²

Deo 6 – zemljište uz zgradu i drugi objekat, površine 186 m²

Imaoci prava na parceli su DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina, udeo z.s. i Grad Novi Sad, Javna svojina, udeo z.s.

Objekti

Na predmetnoj k.p. 8864 postoji uknjiženih 5 objekata:

Objekat br. 1 – porodična stambena zgrada, objekat preuzet iz zemljišne knjige, spratnosti P, pov. 122 m², korisne pov. 92 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1, sa upisanim posebnim delom objekta, stanom pov. 92 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1.

Objekat br. 2 – pomoćna zgrada, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta, spratnosti P, površine 15 m², korisne pov. 11 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1.

Objekat br. 3 – pomoćna zgrada, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta spratnosti P, pov. 6 m², korisne pov. 4 m², vlasnik: Grad Novi Sad, Javna svojina 1/1.

Objekat br. 4 – porodična stambena zgrada, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata spratnosti P+1, površine 68 m², korisne pov. 115 m², građevinske pov. 134 m², vlasnik: DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina 1/1.

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

Objekat br. 5 – porodična stambena zgrada, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata spratnosti P+1, površine 77 m², korisne pov. 137 m², građevinske pov. 154 m², vlasnik: DBA DOO NOVI SAD, Privatna svojina 1/1.

Procenitelj će u okviru postupka procene nepokretnosti svoj rad bazirati na vlasničkoj i ostaloj dokumentaciji o predmetu procene koji mu dostavlja naručilac procene. Predmet procene nije ispravnost navedene dokumentacije.

Procenitelj se ogrlašuje od izjava ili tumačenja bilo kakvih promena nastalih nakon naznačenog datuma u dostavljenoj dokumentaciji od naručioca procene.

IME PROCENITELJA I BROJ LICENCE

Branka Pavlić dipl. ing. građ.
Novi Sad
Dragiše Brašovana 18/33
Licenca br. 181

SVRHA PROCENE

Utvrdjivanje tržišne vrednosti nepokretnosti radi prikaza Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada, Narodnog fronta 53/I, Novi Sad, kao prilog predloga za razmenu nepokretnosti, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni.

DATUM INSPEKCIJE, DATUM PROCENE I DATUM IZVEŠTAJA

Inspekcija nepokretnosti je obavljena na licu mesta dana 26.12.2023. godine

Datum procene: 26.12.2023. godine

Datum izveštaja o proceni: 15.01.2024. godine

OSNOV VREDNOSTI

U skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Sl. Glasnik RS“ broj 37/2023) kao osnov vrednosti koristi se tržišna vrednost.

Definicija tržišne vrednosti (NSP 1):

„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.“

Procena tržišne vrednosti
Stana br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj
garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice,
k.p. 8864 K.O. Novi Sad I

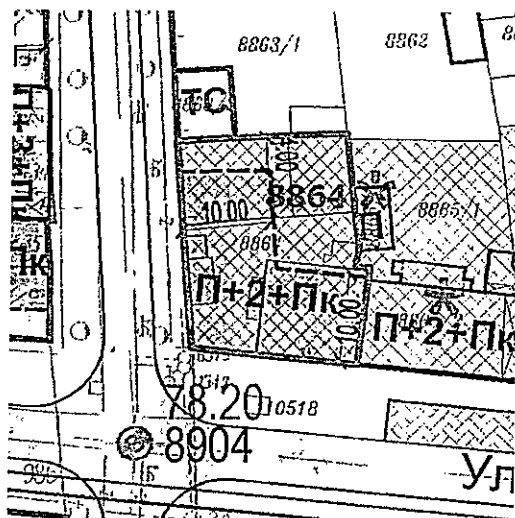
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

OPIS NEPOKRETNOSTI

Parcela na kojoj će se graditi budući objekat je približno kvadratnog oblika, nalazi se na uglu ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve, te sa dve strane izlazi na javne površine – saobraćajnice – ulicu Jovana Cvijića i ulicu Karađorđeva. Projektovani objekat u kome se nalaze predmetne nepokretnosti je stambeni objekat višeporodičnog stanovanja Po+P+2+Pk, sa 13 stanova, 11 parking mesta u podzemnoj garaži i 3 parking mesta u dvorištu objekta.



Sl. 1 – Parcela 8864 i objekat P+2+Pk, ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve (Izvor: PDR dela Salajke)

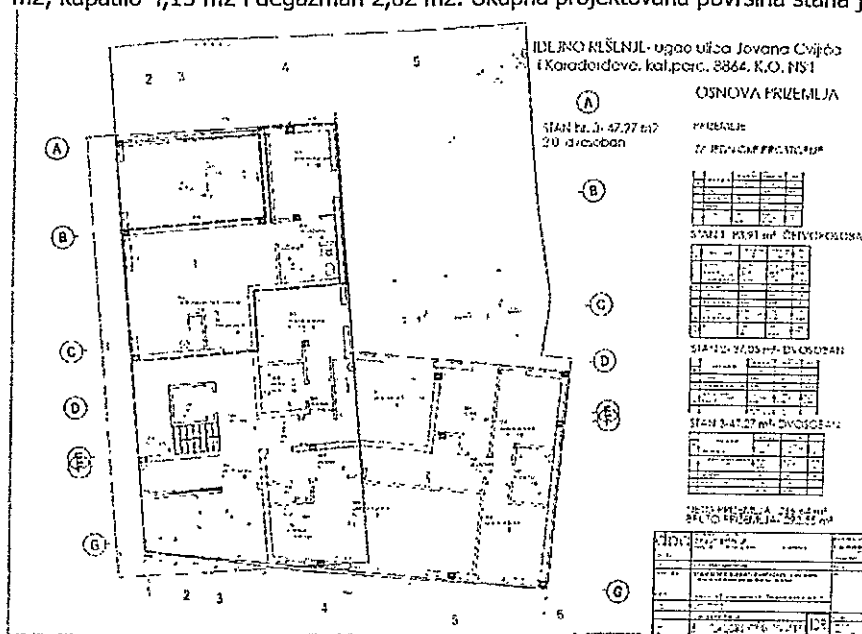
Opis		Predmetna nepokretnost
1.	Nadležni organ evidencije	RGZ, Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad 2
2.	Broj lista nepokretnosti (LN)	16467
3.	Katastarska opština	Novi Sad I
4.	Broj katastarske parcele	8864
5.	Podbroj katastarske parcele	-
6.	Mesto/naselje	Novi Sad
7.	Opština	Novi Sad
8.	Makro lokacija	Novi Sad
9.	Mikro lokacija	Salajka
10.	Adresa - naziv ulice/potresa	Jovana Cvijića
11.	Zona pripadnosti	II zona
12.	Namena	Višeporodično stanovanje
13.	Površina parcele iz LN	474 m ²
14.	Uknjiženo (da/ne)	da
15.	Pravo na zemljištu	Javna i privatna svojina (prema upisima u LN)
16.	Udaljenost od strogog centra:	oko 1,5 km
17.	Prilazni putevi	Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice
18.	Prevozna sredstva	Sopstveni i gradski prevoz
19.	Zagađenost i buka	U dozvoljenim granicama
20.	Kontaminacija zemljišta	nema

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

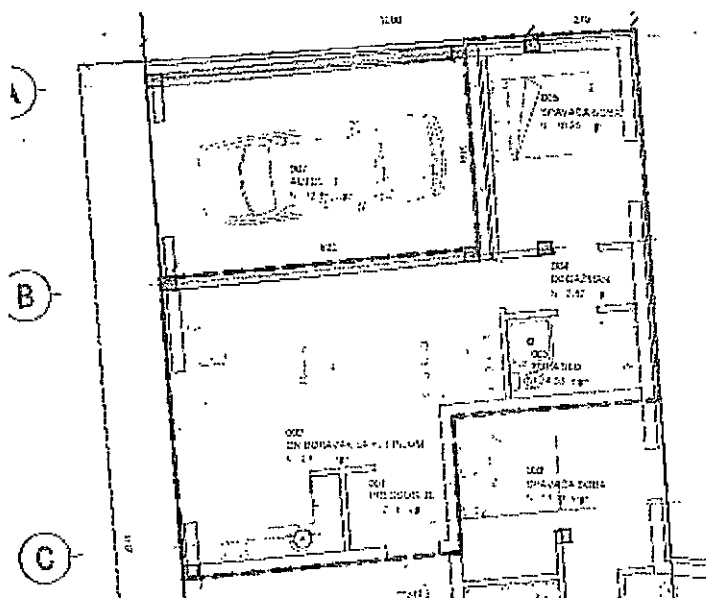
Stan br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju

Stan je po strukturi dvosoban, orijentisan dvostrano, na Karađorđevu ulicu i na dvorište.

Stan se sastoji iz sledećih prostorija: predsoblje 2,76 m², dnevni boravak sa kuhinjom 27,41m², spavaća soba 10,57 m², kupatilo 4,15 m² i degažman 2,82 m². Ukupna projektovana površina stana je 47,27 m².



Sl. 2 - Položaj stana br. 3 u osnovi prizemlja (Izvor: Idejni projekat)

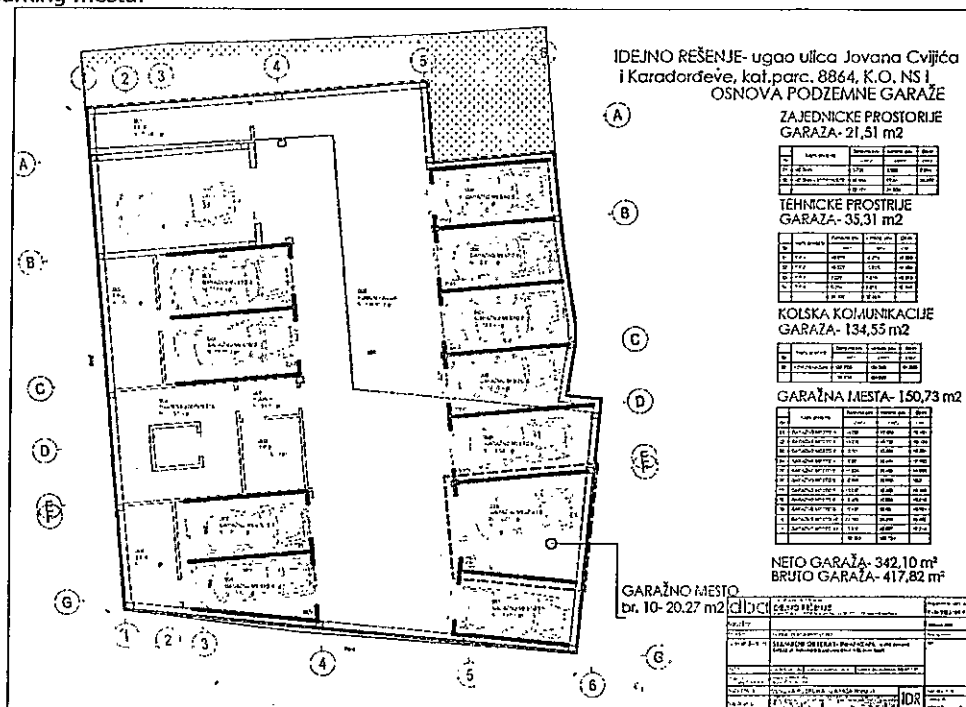


Sl. 3 - Stan br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju (Izvor: Idejni projekat)

Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I

br: 46-2023

Parking mesta u podzemnoj garaži zauzimaju ukupno 150,73 m², nisu ograđena, osim garažnog mesta br. 10, koje će biti izdvojeno odgovarajućom žičanom pregradom sa vratima i biće omogućeno zaključavanje ovog parking mesta.



Sl. 5 - Garažno mesto br. 10 pov. 20,27 m² (Izvor: Idejni projekt)

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023.

Lokacija predmeta procene (makro i mikro lokacija)

Predmetna parcela se nalazi u gradskoj četvrti Salajka u Novom Sadu i okružena je sa zatečenim porodičnim stambenim objektima i izgrađenim višeporodičnim stambenim objektima.

MAKRO LOKACIJA

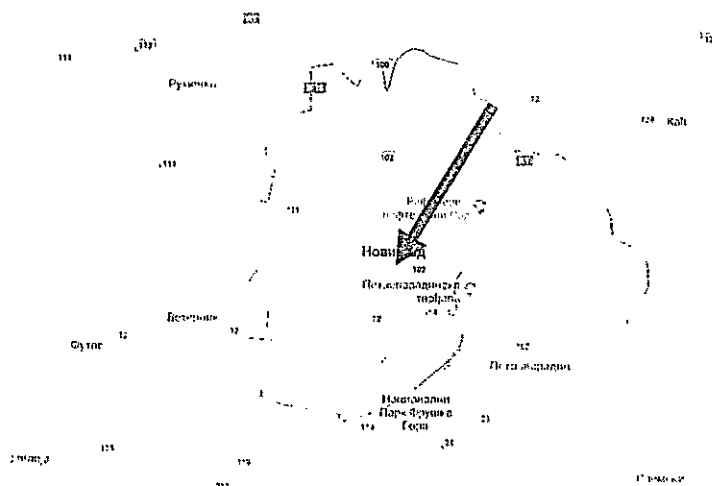
Novi Sad je najveći grad Autonomne Pokrajine Vojvodine i njen administrativni centar, posle Beograda drugi grad u Srbiji po broju stanovnika i površini. Prema konačnim rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine, na administrativnoj teritoriji grada Novog Sada je živelo 341.625 stanovnika, dok je u samom naselju Novi Sad živelo 250.439 stanovnika, a na urbanom području koje čini grad Novi Sad 277.522 stanovnika.

Osnovan 1694. godine, Novi Sad je dugo vremena bio centar srpske kulture, zbog čega je često nazivan „Srpska Atina“. Danas je Novi Sad veliki industrijski i finansijski centar srpske ekonomije, univerzitetski grad i školski centar, kulturni, naučni, zdravstveni i politički centar Autonomne Pokrajine Vojvodine, grad domaćin mnogih međunarodnih i domaćih privrednih, kulturnih, naučnih i sportskih manifestacija, kao i grad muzeja, galerija, biblioteka i pozorišta.

Grad leži na obalama reke Dunav, između 1252. i 1262. kilometra rečnog toka. Na levoj obali Dunava se nalazi ravničarski deo grada (Bačka), dok je na desnoj obali, na obroncima Fruške gore, smešten brdoviti deo grada (Srem). Nadmorska visina sa bačke strane je od 72 do 80 m, dok se sa sremske strane kreće između 250 i 350 m. Kod Novog Sada se u Dunav (sa leve strane reke) uliva Mali bački kanal, koji je deo sistema kanala Dunav—Tisa—Dunav. Bački deo grada je smešten sa obe strane ovog kanala.

Grad se nalazi na važnim saobraćajnim koridorima, što obezbeđuje značajne komparativne prednosti. Novi Sad ima drumsku, železničku i rečnu vezu sa okruženjem. Mesto je sticanja i povezivanja mreže magistralnih kopnenih saobraćajnica na pravcima: Severoistočna i Istočna Evropa, prema Bliskom i Dalekom istoku; Srednja Evropa i Severna Evropa, prema jadranskim lukama.

Kroz grad prolazi saobraćajni koridor br. 10 koji na svom osnovnom pravcu od Salzburga do Soluna povezuje osam, a uključujući krake, još šest država. Koridor br. 7 ili Dunavski koridor vodenim putem, preko Dunava, povezuje zemlje zapadne Evrope sa Crnim morem. Plovnim malim kanalom Novi Sad je povezan sa sistemom kanala Dunav-Tisa-Dunav koji omogućava saobraćajne veze plovnim putem i to uzvodno do srednje Evrope i nizvodno prema Crnom moru.



Položaj predmetne lokacije na planu Novog Sada

Izvor: GoogleMaps

Procena tržišne vrednosti
Stana br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing.-građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

MIKRO LOKACIJA

Predmetna parcela se nalazi na Salajci, u širem centru Novog Sada.

Salajka je jedna od starijih gradskih četvrti Novog Sada, nekada izrazito srpski i paorski kraj. Vremenom, naselje je promenilo svoj karakter, tako da njegovi stanovnici nisu više ratari, povrtari i stočari, već zanatlijsko-trgovačko, radničko i intelektualno gradsko stanovništvo.

Ime Salajke najverovatnije dolazi od imena nekadašnje ugarske županije Zala ili Sala (u susedstvu zapadne Slavonije, preko Drave, na tlu današnje Mađarske), odakle se ovamo doselio deo Srba, kojima je pretilo uniženje. Srbi su sebe nazivali Zalajci ili Salajci, a vremenom su nastali oblici Salajka i Salajčani.

U Temerinskoj ulici još u 19. veku bila je velika pijaca, na kojoj se sem povrća i voća prodavala i stoka, živina, nudili se zanatski proizvodi, drvo i drugo. Na ulazu u grad kod Salajke postojale su dve kapije, Kisačka i Temerinska, na kojima se kontrolisao promet robe i ljudi i naplaćivala trošarina.

Do 1918. godine, Salajka se prostirala do današnje Šajkaške ulice, koja se tada zvala Šanačka. U međuratnom periodu od Šulcovog mlinu do Kanala parcelisano je zemljište za gradnju kuća, pa je tu nastao novi deo Salajke, pod imenom Šulcovo naselje. Otvarane su zanatske radionice, a na levoj strani Temerinske ulice nizale su se trgovačke i uslužne radnje. Ju, a manji deo na Grbavici. Grbavica važi za atraktivnu lokaciju za stanovanje i zakup stambenog prostora.

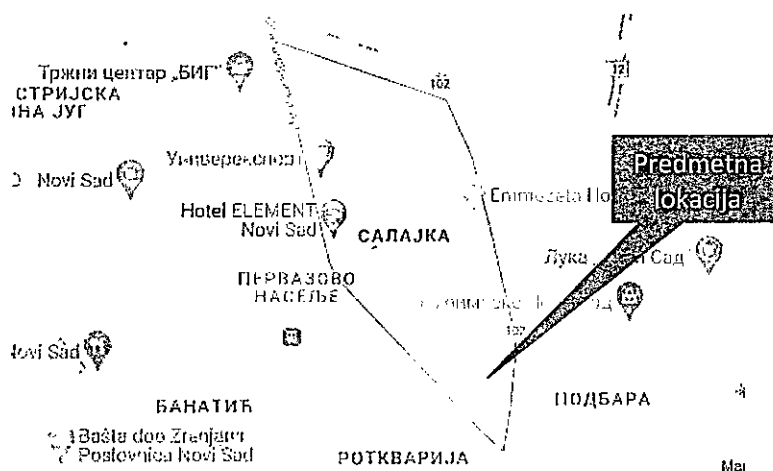
Zapadnu i južnu granicu Salajke čini Kisačka ulica, istočnu Temerinska ulica, a severnu kanal Dunav—Tisa—Dunav. U administrativnom smislu, naselje se nalazi u sastavu mesne zajednice „Salajka“, koja pored Salajke obuhvata Pervazovo naselje, Radnu zonu sever 3 (koja se smatra delom Podbare) i zapadni deo Radne zone sever 4, koja se nalazi sa druge strane kanala Dunav—Tisa—Dunav.

Susedna naselja

Susedne četvrti su: Podbara (na istoku), Stari Grad (na jugoistoku), Rotkvarijska (na jugozapadu), Banatić, Pervazovo Naselje i Industrijska Zona Jug (na zapadu) i Vidovdansko Naselje (na severu, preko kanala).

Stanovništvo

Prema podacima preduzeća JKP Informatika Novi Sad, na području mesne zajednice „Salajka“ živi 5.911 stanovnika.



Izvor: Google maps

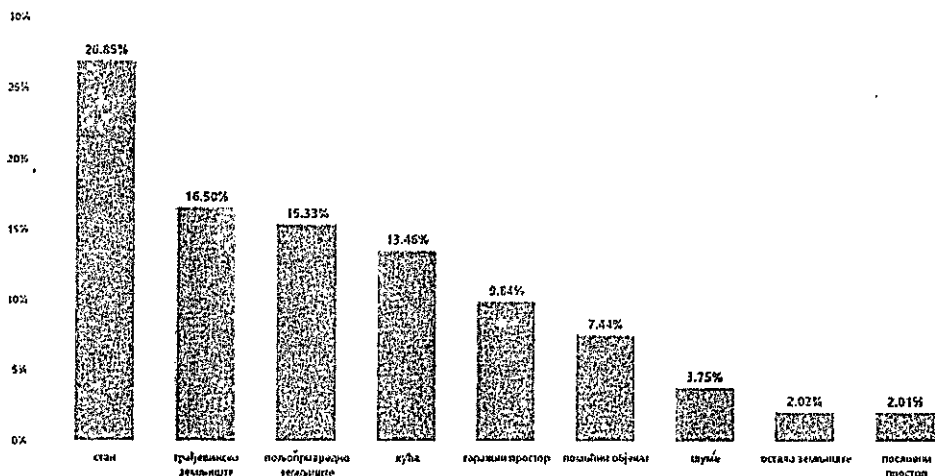
Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

KOMENTAR O TRŽIŠTU NEKRETNINA

Pojam tržišta nekretnina: „Tržište je Interaktivni odnos između kupca i prodavca određene vrste nekretnina". 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, mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, površina, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.

Podaci o tržištu nekretnina u Srbiji, pa tako i u Novom Sadu i okolini, dobijeni sveobuhvatnom metodološkom analizom, ne postoje, ali se mogu pratiti trendovi iz objavljenih podataka RGZ Odeljenje za procenu i vođenje vrednosti nepokretnosti.

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u drugom kvartalu 2023. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 27%, što je za 2 procentna poena manje u odnosu na prvi kvartal 2022. godine. Posle stanova u drugom kvartalu 2023. godine najviše je prometovano građevinsko zemljište 16%, zatim poljoprivredno zemljište 15% i kuće 13%. Grafički prikaz:



Podaci o tržištu nekretnina u Novom Sadu

U prethodnim godinama, praćen je blagi ali stalni rast cena nekretnina iz meseca u mesec, sve do globalne pandemije, kada je došlo do potpune stagnacije. Potom je usledilo vreme brzog i nestabilnog rasta, ljudi su sve češće pretraživali pojmove kao što su prodaja stanova Novi Sad, te se dogodio i rast u potražnji za kupovinom stanova.

U oblikovanju cena, ruski državljani su bili jedan od faktora, ale ne i jedini. Trenutne cene nekretnina su više nego prošle godine, a razlozi se pripisuju visokim cenama građevinskog materijala, visokim cenama radne snage koja je inače deficitarna, ali i obavezama koje investitori imaju, kao što je uređenje komunalne infrastrukture na parcelama. Sve ove promene, uz dodatak krize i inflacije, učinile su neizbežnim dalje promene na tržištu.

Rast kamatnih stopa oblikuje tržište nekretnina. Blagi zastoj u rastu cena, koji pokazuju i oglasi nekretnina u Novom Sadu, paralelno sa smanjenom potražnjom, mogao bi biti posledica rasta kamatnih stopa koje nameću banke. Nakon perioda niskih kamatnih stopa, situacija se promerila, i sada se, u zavisnosti od banke, kreću počevši od šest procenata. Rastuća inflacija je smanjila promet nekretnina ali ne i cene.

Cene stanova u Novom Sadu - U perifernim oblastima kreću se oko 1.500 evra po kvadratu, dok su u centralnim i atraktivnijim područjima često dvostruko više. Ipak, dva lokaliteta doživljavaju smanjenje cene kvadrata. Centar grada je u maju 2023. zabeležio neznatni pad od 0,04%, što je rezultiralo srednjom cenom od 2.681 evra po kvadratu. Potom, Podbara doživljava pad cene od 1,50%, sa standardnom cenom

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

od 2.567 evra po kvadratu. S druge strane, ostale lokacije u gradu doživljavaju rast vrednosti. Novo naselje svedoči laganoj inflaciji za 0,56% sa cenom od 2.143 evra po kvadratu, dok Grbavica sa 2.674 evra po kvadratu doživljava rast od 1,91%.

Cene za izdavanje stanova u Novom Sadu su trenutno u padu, sa predviđenim smanjenjem od čak 20 procenata. Prodaja nekretnina u Novom Sadu, ali i drugim velikim gradovima u Srbiji, nudi veću sigurnost stalne popunjenosti i više cene iznajmljivanja. S obzirom na rastuću popularnost i mladalački duh, prodaja nekretnina u Novom Sadu zauzima bitan deo tržišta nekretnina u Srbiji. Iako su cene nekretnina u Novom Sadu niže u odnosu na prestonicu, one i dalje omogućavaju stabilan izvor prihoda kroz izdavanje. Pad cena novih stanova je malo verovatna pojava u nekoj skorijoj budućnosti, uključujući tu i Novi Sad, koji je u stalnom procesu širenja, posebno ka Sremu. Uz rastuće cene nekretnina i kamatne stope jasno je da će tržište nekretnina nastaviti da se menja i prilagođava.

Izvor: <https://www.021.rs/story/Novi-Sad/Vesti/346520/Dinamika-i-trendovi-trzista-nekretnina-u-Novom-Sadu.html> od 12.07.2023.

Podaci Agencija za promet nekretnina

Agencija za promet nekretnina **4zida** daje detaljne podatke o cenama stanova u novogradnji i starogradnji, trendovima kretanja cena kao i prosečno vreme prodaje nekretnina.

Podaci kretanja cena na sajtu **Agencije 4zida** su dobijeni na osnovu svih prikladnih aktivnih oglasa na sajtu 4zida.rs i predstavljaju cene koje prodavci traže (tzv. tražene cene), dok su podaci RGZ-a (Republički geodetski zavod) dobijeni na osnovu njihovog poslednjeg izveštaja i predstavljaju cene iz zvaničnih kupoprodajnih ugovora (tzv. prodajne cene).

Novogradnja

Prodaja stanova Gradske lokacije, Novi Sad

Starogradnja



Prosek cena stanova u novogradnji

Na sajtu 4zida.rs

Po podacima RGZ-a

2.175 €/m²

1.845 €/m²

trendovima kretanja cena kao i prosečno vreme prodaje nekretnina

Kretanje cena stanova u novogradnji

Na sajtu 4zida.rs

Po podacima RGZ-a

od 827 €/m²

od 507 €/m²

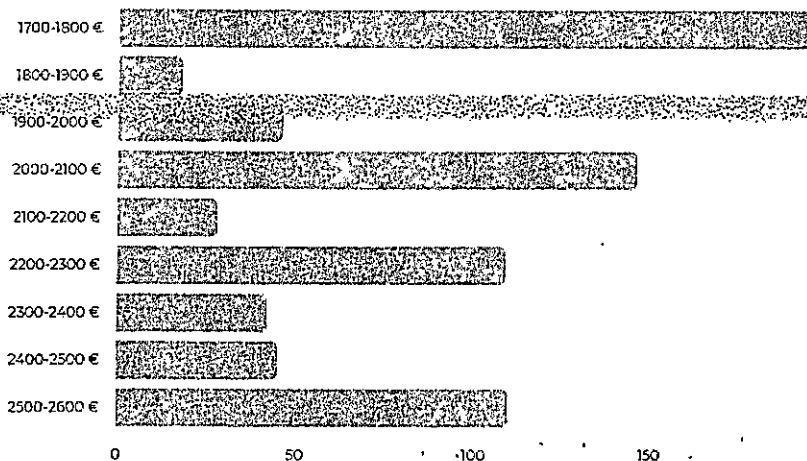
do 3.523 €/m²

do 3.295 €/m²

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procentitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

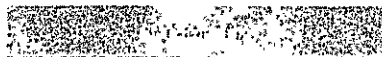
Ponuda stanova na sajtu 4zida.rs

Klikni i pogledaj oglase u datom cenovnom rasponu.



*Broj oglasa u cenovnom rasponu varira zbog aktivnosti na sajtu.

Starogradnja



Novogradnja

Prosek cena stanova u starogradnji

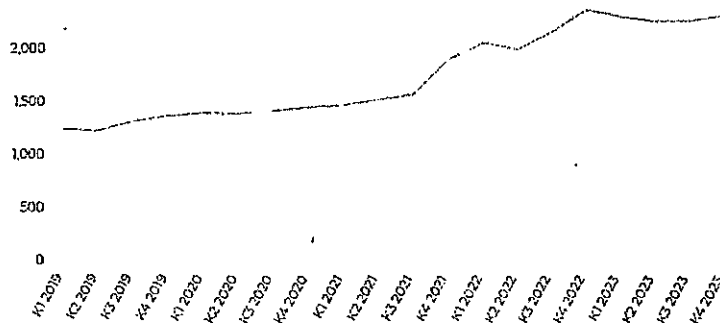
Na sajtu 4zida.rs

2.268 €/m²

Po podacima RGZ-a

1.890 €/m²

Trend kretanja prosečnih cena



Kretanje cena stanova u starogradnji

Na sajtu 4zida.rs

od 1.697 €/m²

do 2.840 €/m²

Po podacima RGZ-a

od 575 €/m²

do 3.547 €/m²



69 dana

Procena tržišne vrednosti
Stana br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I

Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. Ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

Prosek cena stanova u starogradnji za pojedine Gradske lokacije u Novom Sadu

Stari Grad	2.720 € / m ²
Liman	2.426 € / m ²
Podbara	2.480 € / m ²
Adice	1.709 € / m ²
Grbavica	2.579 € / m ²
Adamovićevo Naselje	2.558 € / m ²
Sajmište	2.502 € / m ²
Banatić	2.225 € / m ²
Detelinara	2.351 € / m ²
Rotkvarija	2.593 € / m ²
Salajka	2.374 € / m ²
Avijatičarsko Naselje	1.891 € / m ²
Klisa	1.754 € / m ²
Telep	2.290 € / m ²
Veternik	1.882 € / m ²
Jugovićevo	2.050 € / m ²
Petrovaradin	1.939 € / m ²
Sremska Kamenica	2.090 € / m ²
Novo Naselje	2.062 € / m ²
Bulevar Oslobođenja	2.482 € / m ²
Futoška	2.141 € / m ²
Bulevar Evrope	2.446 € / m ²

Izvor: <https://www.4zida.rs/prosecna-cena-kvadrata-nekretnine/prodaja/stanovi/gradske-lokacije-novi-sad>

Na osnovu prethodnog, zaključujem da su **rasponi cena u starogradnji i novogradnji izjednačeni, kao i prosečne cene stanova**. Za gradsku lokaciju Salajka, usvajam sledeće parametre od značaja za obračun:

Vrednost nekretnine		☒ U porastu	☐ Stabilna	☐ U opadanju
Interesovanje za kupovinu	☐ Visoko	☒ Srednje	☐ Nisko	☐ Nepostojeće
Interesovanje za iznajmljivanje	☐ Visoko	☒ Srednje	☐ Nisko	☐ Nepostojeće
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		☒ 3-6 meseci	☐ 6-12 meseci	☐ preko 12 meseci

Cene garažnog prostora u Novom Sadu – Prema podacima o prometovanim vrednostima garažnog prostora u toku 2023. godine na lokaciji Salajka, cene su se kretale od 9.000 evra do 17.400 evra po garažnom mestu, odnosno od 625 evra/m² do 1000 evra/m² garažnog mesta. Za projektovana garažna mesta 150,731 m² i usvojenom prosečnom cenom garažnog mesta po m² od 900 evra, dobija se prosečna cena po garažnom mestu od 12.300 evra.

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. Ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

OPIS METODOLOGIJE PROCENE

Postoji tri priznata pristupa procenama nepokretnosti, koje definiše Nacionalni standard za procenu vrednosti nepokretnosti: Tržišni pristup, Prinosni pristup i Troškovni pristup.

Tržišni pristup - direktno poređenje tržišnih cena (Sales Comparison Method)

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

Ova metoda se uglavnom koristi za stanove, porodične kuće i kuće u nizu, za procenu poljoprivrednog zemljišta kao i za druge nepokretnosti za koje postoji dovoljan broj uporedivih transakcija na tržištu. U slučaju izgrađenog zemljišta koje je u privatnoj svojini pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena se koristi za određivanje vrednosti zemljišta i u troškovnom i u prinosnom pristupu.

Prinosni pristup - (Income Approach)

Kod primene prinosnog pristupa tržišna vrednost se određuje kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje u periodu posle datuma procene ili koji je postignut u prethodnom periodu uz adekvatnu stopu kapitalizacije i u skladu sa očekivanim preostalim ekonomskim životnim vekom nepokretnosti. U normalnim okolnostima prinosni pristup mora da se koristi ukoliko se procenjuje nepokretnost koristi za ostvarivanje prihoda (sve komercijalne nepokretnosti). Ova metoda se najčešće koristi za poslovne i komercijalne objekte koji se izdaju u zakup, kao i za nepokretnosti za mešovitu upotrebu (hoteli, turističke nepokretnosti, itd.). Prinosni pristup može da se primenjuje i za nepokretnosti za ličnu upotrebu, ali koje je moguće iznajmljivati.

Troškovni pristup (Cost Approach)

Rezultat primene troškovnog pristupa (metoda amortizovanih troškova) dobija se sabiranjem utvrđene vrednosti zemljišta i amortizovanih troškova izgradnje novog objekta u skladu sa starošću zgrade i tehničkim uslovima njene fizičke strukture, uključujući pomoćne objekte i tehničke pogodnosti. Pretpostavka je da kupac neku nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine. U svrhu procene vrednosti postojećeg objekta analiziraju se troškovi izgradnje novog objekta jednakog standarda. Vrednost objekta se amortizuje prema zastarelosti objekata. Na taj način utvrđuje se trenutna vrednost nekretnine. Troškovna metoda služi za određivanje vrednosti izgrađenih objekata koji se koriste od strane vlasnika i kada su troškovi gradnje prioritetni potencijalnim kupcima. Osim toga, koristi se za objekte koji se ne mogu koristiti u komercijalne svrhe.

PRETPOSTAVKE KOJE SU NAPRAVLJENE

Procenitelj pretpostavlja da se važeći *Plan detaljne regulacije dela Salajke*, Sl. List grada Novog Sada br. 13/19 od 29. marta 2019., neće menjati posle datuma procene.

Procenitelj pretpostavlja da će tržišne cene stambenog i garažnog prostora koje su korišćene u analizi ove metode biti stabilne i neće se menjati, nakon datuma procene naznačenog u ovom izveštaju.

Procenitelj pretpostavlja da tlo nije kontaminirano i da je lišeno materijala opasnih po životnu sredinu.

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.

MOGUĆA OGRANIČENJA PROCENE VREDNOSTI

Procenitelj se na informacije dobijene od naručioca procene vrednosti oslanja u delu valjanosti urbanističke, vlasničke i ostale dokumentacije. Za ove informacije je razumno pretpostavljeno da su tačne, te nije vršena njihova nezavisna provera.

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

ANALIZA NAJBOLJE I NAJISPLATIVIJE UPOTREBE (Highest-and-best-use)

U skladu sa međunarodnim standardima procene Highest and Best use se može definisati kao: "Tržišna vrednost sredstva će održavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva." To je najbolja i najisplativija iskorišćenost neke nepokretnosti koja će odražavati njenu optimalnu i realnu utrživost.

Četiri kriterijuma koje HABU mora da ispuni:

1. Pravno dopuštena - Za predmetnu nepokretnost postoji pravna i investiciono tehnička dokumentacija usklađena sa Planskim dokumentima.
2. Fizički moguća i razumno najverovatnija - pozicija, veličina i pristupi predmetnoj nepokretnosti su u skladu sa zahtevima za datu namenu.
3. Finansijski održiva - Predmetna nepokretnost može vlasniku da obezbediti prihod i od izdavanja i od prodaje.
4. Maksimalna produktivnost - razmotreno je da je izgradnja na datoj lokaciji izvodljiva i bazirana na navedenim pretpostavkama koje su razumne i maksimizuju produktivnost nepokretnosti.

Zaključak: Budući da se radi o proceni optimalne iskorišćenosti koju tržište može anticipirati na dan procene, a na osnovu inspekcije predmeta procene kao i neposrednog okruženja i uvidom u važeći planski osnov i projektnu dokumentaciju, procenitelj potvrđuje da su nepokretnosti u najboljoj i najisplativijoj nameni ukoliko se koriste u skladu sa planskim dokumentom i projektovanim rešenjem

ANALITIČKI POSTUPAK KOJI JE SPROVEDEN PRI VRŠENJU PROCENE

U ovoj proceni primenjena je sledeća metodologija: Tržišni pristup - direktno poređenje tržišnih cena. Izabrane su tri prometovane vrednosti iz Registra cena nepokretnosti (Podaci o realizovanim transakcijama iz Registra cena nepokretnosti - u prilogu).

KOMPARATIVNI PODACI						
	KOMPARATIV C1 prometovano		KOMPARATIV C2 prometovano		KOMPARATIV C3 prometovano	
Adresa	Karađorđeva 34		Karađorđeva 34		Jovana Cvijića 10	
Izvor podataka:	Izveštaj iz Registra cena nepokretnosti br. 34045		Izveštaj iz Registra cena nepokretnosti br. 34045		Izveštaj iz Registra cena nepokretnosti br. 34045	
Površina (m2)	44		41		50	
Realizovana/oglašena cena (EUR)	91.418,00		84.517,00		145.000,00	
Datum prometa/oglasa	29.06.2023.		15.06.2023.		03.03.2023.	
Vremensko usklađivanje (rast 1,0% mesečno)	106,00%	96.903,08	106,00%	89.588,02	110,00%	159.500,00
Vremenski usklađena cena (EUR)						
Prilagođena cena u slučaju oglasa (EUR)	100%	96.903,08	100%	89.588,02	100%	159.500,00
(u slučaju oglasa koef. 0,90)						
Cena po jedinici (EUR/m2)	2.202,34		2.185,07		3.190,00	

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

KOMPARATIVNA MATRICA										
ПРОЦЕНТУАЛНО УЧЕШЋЕ		KOMPARATIV C1			KOMPARATIV C2			KOMPARATIV C3		
		procenjivana nepokretnost je			procenjivana nepokretnost je			procenjivana nepokretnost je		
Lokacija predmetne nekretnine	30%	Ista	100	30	Ista	100	30	Ista	100	30
Površina predmetne nekretnine	10%	Ista	100	10	Ista	100	10	Ista	100	10
Starost predmetne nekretnine	20%	Ista	100	20	Ista	100	20	Bolja	120	24
Kvalitet predmetne nekretnine	20%	Ista	100	20	Ista	100	20	Ista	100	20
Sprat predmetne nekretnine	20%	Ista	100	20	Ista	100	20	Lošija	70	14
Poređenje u procentima				100			100			98
Jed. cena (EUR/m ²)		2202,34			2185,07			3126,2		
Srednja vrednost (EUR/m ²)					2505,00					

IZRAČUNATA JEDINIČNA CENA	2505,00 EUR/m ²
POVRŠINA procenjivane nepokretnosti	47,27 m ²
VREDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI	118.411,35 EUR
ZAOKRUŽENA VREDNOST	118.000,00 EUR
DOBIJENA JEDINIČNA CENA	2496,00 EUR/m ²

Usvojena tržišna vrednost stana br. 3 u prizemlju: 118.000 EUR

Cene garažnog prostora u Novom Sadu -- Prema podacima o prometovanim vrednostima garažnog prostora u toku 2023. godine na lokaciji Salajka, cene su se kretale od 9.000 evra do 17.400 evra po garažnom mestu, odnosno od 625 evra/m² do 1000 evra/m² garažnog mesta. Usvojena je prosečna cena garažnog mesta za obračun od 900 EUR/m².

Za predmetno garažno mesto površine 20,27 m², cena parking mesta iznosi:

20,27 x 900 = 18.243 EUR, zaokruženo: 18.000 EUR

Usvojena tržišna vrednost garažnog mesta br. 10 u prizemlju: 18.000 EUR

Procena tržišne vrednosti		
Stana br. 3 pov. 47,27 m ² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m ² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

REKONSILIJACIJA

Procenitelj je mišljenje zasnovao na tržišnom pristupu – **komparativnoj metodi**, jer za predmetne nepokretnosti postoji aktivno tržište, kao i dovoljan broj uporedivih transakcija. Procenitelj je pažljivim izborom uporedivih transakcija i njihovim prilagođavanjem predmetima procene, uz sagledavanje svih prednosti i nedostataka predmetnih nepokretnosti (građevinskih, strukturnih, funkcionalnih ili drugih prednosti i nedostataka), izvršio procenu tržišne vrednosti stručno, savesno, nezavisno i prema svim raspoloživim podacima na dan procene.

MIŠLJENJE O VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Na osnovu navedenog, mišljenja sam da tržišne vrednosti predmetnih nepokretnosti iznose

Stana br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju

118.000 EUR odnosno, 13.825.812,20 RSD

Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj garaži

18.000 EUR odnosno, 2.109.022,20 RSD

računajući po srednjem kursu NBS na dan 26.12.2023. od 1EUR=117,1679 RSD

U Novom Sadu, dana 15.01.2024.

Procenitelj
Branka Pavlić

ПРОЦЕНИТЕЉ ВРЕДНОСТИ
НЕПОКРЕТНОСТИ
Лиценца број 181
Бранка Павлић
дипл. грађ.

Procena tržišne vrednosti Stana br. 3 pov. 47,27 m2 u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m2 u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I		
Procenitelj: Branka Pavlić, dipl. ing. građ.	Datum procene: 26.12.2023.	br: 46-2023

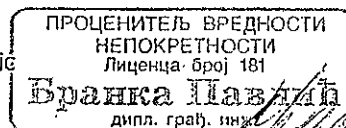
IZJAVA O USAGLAŠENOSTI SA NACIONALNIM STANDARDIMA, KODEKSOM ETIKE I MOGUĆIM ODSUTUPANJIMA OD NJIH

Izjava

Ja, Branka Pavlić, JMBG: 2807959805022, izjavljujem da sam odgovorna za procenu vrednosti koju sam izvršila prema naručiocu procene i da je ista u celosti usaglašena sa Nacionalnim standardima procene i kodeksom etike.

U Novom Sadu, dana 15.01.2024.

Procenitelj
Branka Pavlić



Procena tržišne vrednosti

Stana br. 3 pov. 47,27 m² u prizemlju i Garažnog mesta br. 10 pov. 20,27 m² u podzemnoj garaži, u budućem objektu, U Novom Sadu ugao ulica Jovana Cvijića i Karađorđeve ulice, k.p. 8864 K.O. Novi Sad I

Procenitelj: Branka Pavlič, dipl. ing. građ.

Datum procene: 26.12.2023.

br: 46-2023

II/PRILOGI

dba

Ђорђе Бајић архитекти доо, Јована Цвијића бр.10, 21000 Нови Сад
Тел./Факс. 021 270 1112, Е-mail: office@dba.rs

Strana: 1/1

E: 36/2023/ИДР_1

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ- ИДР

ЗА ГРАЂЕЊЕ/
ИЗВОЂЕЊЕ:

НОВА ГРАДЊА

ОБЈЕКАТ:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ По+П+2+ПК НА УГЛУ УЛИЦА
ЈОВАНА ЦВИЈИЋА И КАРАЂОРЂЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ
САДУ, катастарска парцела 8864 К.О. Нови Сад I

Пројектант:

Одговорно лице пројектанта:

Потпис:

"Ђорђе Бајић архитекти" доо, Јована Цвијића 10, Нови Сад
Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх.



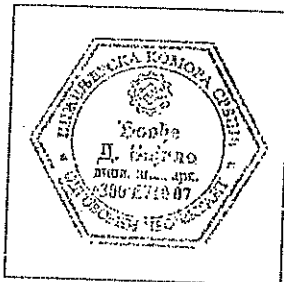
DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I
KONSALTING
Ђорђе Бајић архитекти доо
НОВИ САД, Јована Цвијића 10

Одговорни пројектант:

Број лиценце:

Потпис:

Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх.
300 Е710 07



Број тех. документације:

Место и датум:

E_36/2023/ИДР_1

Нови Сад, октобар 2023.

[illegible]

IDEJNO REŠENJE- ugao ulica Jovana Cvijića
i Karađorđeve, kat.parc. 8864, K.O. NS I
OSNOVA PODZEMNE GARAŽE

ZAJEDNICKE PROSTORIJE
GARAŽA- 21,51 m²

Br.	Naziv prostora	Osnovna pov. / m ² /	Korisna. pov. / m ² /	Obim / m /
01	HODNIK	3.708	3.595	7.914
02	HODNIK I STEPENIŠTE	18.464	17.91	26.977
		22.171	21.506	

TEHNIČKE PROSTRIJE
GARAŽA- 35,31 m²

Br.	Naziv prostora	Osnovna pov. / m ² /	Korisna. pov. / m ² /	Obim / m /
01	T.P.1	10.579	10.261	15.999
02	T.P.2	10.328	10.018	14.404
03	T.P.3	7.235	7.018	10.813
04	T.P.4	8.204	8.015	12.349
		36.406	35.312	

KOLSKA KOMUNIKACIJE
GARAŽA- 134,55 m²

Br.	Naziv prostora	Osnovna pov. / m ² /	Korisna. pov. / m ² /	Obim / m /
02	KOMUNIKACIJA	138.709	134.548	61.289
		138.709	134.548	

GARAŽNA MESTA- 150,73 m²

Br.	Naziv prostora	Osnovna pov. / m ² /	Korisna. pov. / m ² /	Obim / m /
01	GARAŽNO MESTO 1	14.292	13.864	16.161
02	GARAŽNO MESTO 2	14.215	13.788	16.134
03	GARAŽNO MESTO 3	13.501	13.098	15.901
04	GARAŽNO MESTO 4	12.68	12.494	15.693
05	GARAŽNO MESTO 5	11.824	11.469	14.555
06	GARAŽNO MESTO 6	12.999	12.609	15.2
07	GARAŽNO MESTO 7	13.298	12.889	15.305
08	GARAŽNO MESTO 8	12.989	12.589	15.212
09	GARAŽNO MESTO 9	15.495	15.03	18.861
10	GARAŽNO MESTO 10	20.892	20.265	18.452
11	GARAŽNO MESTO 11	13.018	12.627	15.214
		155.293	150.731	

NETO GARAŽA- 342,10 m²
BRUTO GARAŽA- 417,82 m²

GARAŽNO MESTO
br. 10- 20.27 m²

Vrsta tehničke dokumentacije		IDEJNO REŠENJE	Br. projekta i datum
Adresna Cesta 18, 11000 Novi Sad, Republika Srbija, ulica Jovana Cvijića 18			E-36/2023/DR_1
Naručilac:	1. PROJEKT ARHITEKTURE		Oktober 2023
Projektat:	STAMBENI OBJEKAT- Po+P+2+Pk, u ulici Jovana Cvijića 18, katastarska parcelna 8864, K.O. Novi Sad I		Br. ugovora:
Projektat i lokacija:			MP:
Autorka:	Dorđe Božić, dipl. inženjer arhitekture (arh.)		Dorđe Božić, diploma (2007/10/07)
Projektat i izvođenje:	Dragana Beloš, dipl. inženjer arhitekture (arh.)		Dragana Beloš, diploma (2007/10/07)
Naziv crteža:	OSNOVA PODRUMNA- GARAŽA NIVO -1		Skala: 1:100
Napomena:	Osnovna podrumna- garaža nivo -1		Svešta 184.
IDR		Svešta 184. kat. 1.7.2	

IDEJNO REŠENJE- ugao ulica Jovana Cvijića
i Karađorđeve, kat.parc. 8864, K.O. NS I

OSNOVA PRIZEMLJA

PRIZEMLJE

ZAJEDNICKE PROSTORIJE

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr. / m ²	Korisna povr. / m ²	Oštin / m ²
01	ULAZ	15.152	14.897	16.5
02	VETROBRAN	7.403	7.181	13.171
03	HODNIK	13.023	14.372	23.208
04	STEPENISTE	8.489	6.255	12.874
		44.067	42.745	

STAN 1- 83,91 m²- ČETVOROSOBAN

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr. / m ²	Korisna povr. / m ²	Oštin / m ²
01	HODNIK	10.442	10.128	18.928
02	KUHINJA	5.028	4.875	9.043
03	DNEVNI BORAVAK	28.229	27.382	22.820
04	DEGAŽMAN	6.414	6.221	12.441
05	SOBA	5.917	5.65	12.854
06	SPAVACA SOBA	9.841	9.548	13.877
07	KUPATILO	4.298	4.169	8.441
08	SPAVACA SOBA	11.632	11.293	14.606
09	WC	1.331	1.34	5.002
		85.5	83.905	

STAN 2- 37,05 m²- DVOSOBAN

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr. / m ²	Korisna povr. / m ²	Oštin / m ²
01	HODNIK	3.408	3.394	8.424
02	DN BORAVAK SA KUHINJOM	18.49	18.995	18.425
03	SPAVACA SOBA	13.91	13.493	18.051
04	KUPATILO	4.298	4.169	8.298
		38.106	37.05	

STAN 3-47,27 m²- DVOSOBAN

Br.	Naziv prostora	Osnovna povr. / m ²	Korisna povr. / m ²	Oštin / m ²
01	PREDSOBLJE	2.841	2.755	5.821
02	DN BORAVAK SA KUHINJOM	28.257	27.41	24.055
03	KUPATILO	4.154	4.03	8.44
04	DEGAŽMAN	2.907	2.83	7.497
05	SPAVACA SOBA	10.587	10.25	13.217
		48.728	47.285	

NETO PRIZEMLJA- 236,64 m²
BRUTO PRIZEMLJA- 292,55 m²

dba IDEJNO REŠENJE		Izrada projekta i dobiti	
Naručilac:		Oktobar 2023	
Projektat:		1- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Objekat i lokacija:		STAMBENI OBJEKAT- Po+P+2+Pk, u ulici Jovana Cvijića 24, katastarska parcela 8864, K.O. Novi Sad I	
Autor:		Davorin Bojčić, dipl. inženjer arhitekture (br. 1271112) i maj. arh. arh. arh.	
Projektant:		Davorin Bojčić, dipl. inženjer arhitekture (br. 1271112) i maj. arh. arh. arh.	
Naziv crteža:		OSNOVA PRIZEMLJA	
Napomena:		IDR	
		Skala: 1:100	
		Izrada: 01. list 1.3.3	

34045_Извештај_стан

Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта :

Редни број	ИД	Број мале	Мала (ознака)	Поправка непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Број парцеле	Улица	Кућни број	Број спрата	Број посебног дела објекта	Површина посебног дела објекта (m2)	Удео - посебни део објекта
1	1919815	1.1	A	1	1	27.11.2023	EUR	155.000	не	НОВИ САД I	8405/1	КАРАЂОРЂЕВА	32	Поткровље	51	89	1/1
2	1908786	1.1	B	1	1	10.11.2023	EUR	209.000	не	НОВИ САД I	8401/1	КАРАЂОРЂЕВА	38	Први спрат	6	99	1/1
3	1907751	1.1	C	1	2	09.11.2023	EUR	160.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	33	84	1/1
4	1892753	1.1	D	1	3	12.10.2023	EUR	26.200	не	НОВИ САД I	9039/1	ДОСИТЕЈЕВА	19	Други спрат	7	28	1/2
5	1872525	1.1	C	1	2	04.09.2023	EUR	118.712	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	35	62	1/1
6	1866523	1.1	D	1	1	22.08.2023	EUR	76.000	не	НОВИ САД I	9039/1	ДОСИТЕЈЕВА	19	Приземље	1	31	1/1
7	1858961	1.1	C	1	2	08.08.2023	EUR	91.296	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	28	38	1/1
8	1858619	1.1	E	1	1	07.08.2023	EUR	120.000	не	НОВИ САД I	8921/1	ДОСИТЕЈЕВА	16	Трећи спрат	30	63	1/1
9	1854987	1.1	C	1	2	31.07.2023	EUR	125.160	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	30	83	1/1
10	1848019	1.1	F	1	2	14.07.2023	EUR	80.200	да	НОВИ САД I	8921/1	КАРАЂОРЂЕВА	10	Први спрат	7	63	1/1
11	1848027	1.1	C	1	2	14.07.2023	EUR	79.547	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	8	38	1/1
12	1845581	1.1	C	1	2	10.07.2023	EUR	110.267	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Поткровље	29	63	1/1
13	1844928	1.1	C	1	2	07.07.2023	EUR	131.046	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	27	66	1/1
14	1843285	1.1	C	1	2	04.07.2023	EUR	117.173	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Други спрат	19	62	1/1
15	1841497	1.1	C	1	2	29.06.2023	EUR	91.418	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	6	44	1/1
1	1839053	2.1	A	1	1	23.06.2023	EUR	67.500	не	НОВИ САД I	8886/1	ДОСИТЕЈЕВА	2	Поткровље	41	40	1/1
2	1838087	2.1	B	1	2	22.06.2023	EUR	75.722	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Први спрат	11	34	1/1
3	1838123	2.1	B	1	2	22.06.2023	EUR	66.097	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Приземље	5	29	1/1
4	1836445	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	114.404	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	26	62	1/1
5	1836456	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	50.580	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	24	25	1/1
6	1836501	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	92.999	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	23	43	1/1
7	1836564	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	67.380	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Трећи спрат	25	34	1/1

8	1836601	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	58.900	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Приземље	4	29	1/1
9	1836632	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	82.800	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Други спрат	14	41	1/1
10	1836657	2.1	B	1	2	19.06.2023	EUR	50.100	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Приземље	3	25	1/1
11	1834777	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	84.517	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Приземље	2	41	1/1
12	1834831	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	51.460	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Први спрат	10	26	1/1
13	1834919	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	82.940	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Први спрат	7	41	1/1
14	1834941	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	51.220	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Други спрат	17	26	1/1
15	1834958	2.1	B	1	2	15.06.2023	EUR	117.971	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Први спрат	12	62	1/1
1	1835006	3.1	A	1	2	15.06.2023	EUR	51.880	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Приземље	1	27	1/1
2	1834147	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	105.360	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Поткровље	34	53	1/1
3	1834165	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	83.160	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Други спрат	15	38	1/1
4	1834175	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	68.256	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Други спрат	18	34	1/1
5	1834202	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	71.675	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Поткровље	31	34	1/1
6	1834220	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	92.606	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Други спрат	16	42	1/1
7	1834298	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	75.780	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Трећи спрат	22	38	1/1
8	1834338	3.1	A	1	2	14.06.2023	EUR	77.512	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАБОРЂЕВА	34	Трећи спрат	21	41	1/1
9	1831837	3.1	B	1	1	08.06.2023	RSD	1.644.222	не	НОВИ САД I	8892	ЈОВАНА ЦВИЛИЋА	9	Приземље	4	24	1/1
10	1814663	3.1	C	1	2	08.05.2023	EUR	138.224	да	НОВИ САД I	8921/1	КАРАБОРЂЕВА	10	Трећи спрат	21	86	1/1
11	1782953	3.1	D	1	1	03.03.2023	EUR	145.000	не	НОВИ САД I	8873/1	ЈОВАНА ЦВИЛИЋА	10	Први спрат	9	50	1/1
12	1765049	3.1	E	1	2	24.01.2023	EUR	84.847	да	НОВИ САД I	8921/1	ДОСИТЕЈЕВА	16	Други спрат	23	63	1/1

Подврста непокретности: 1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-апартман, 4-локали, 5-канцеларија, 6-пословни простор за који није утврђена делатност, 7-складишни и магацински простор, 8-скла индустријски, 9-простор за индустријску производњу, 10-други део стамбене зграде, 11-други део нестамбене зграде, 12-гаражна просторија, 13-гаражно место, 14-паркинг место ван објекта, 15-апартман пп
Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13 – купопродајни предуговор
Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат

[1] Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично

Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронск 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање систе тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за коришћењем података из Регистра цена непокретности.

Број објекта	Структура посебног дела објекта	Терети	Година изградње	Година доградње	Објекат у изградњи	Објекат за рушење	Дављинско или геотермално	Додатна опремљеност објекта [1]	КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА				Монтажни објекат	Објекат од дрвета	Материјал	Ближа локација
									Спратност објекта (број етажа)							
									Под земљом	У приземљу	Изнад земље	У поткровљу				
12	<непознат податак>	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
6	<непознат податак>	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
4	<непознат податак>	1	2004						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
4	<непознат податак>	1	2004						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2020						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2011						1	1	5	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да				1	1	3	1				налази се у стамбеној зони

	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023		да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
4	Гарсонџера	1	2009					1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
7	<непознат податак>	1	2015					1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2021					1	1	3	1				налази се у стамбеној зони

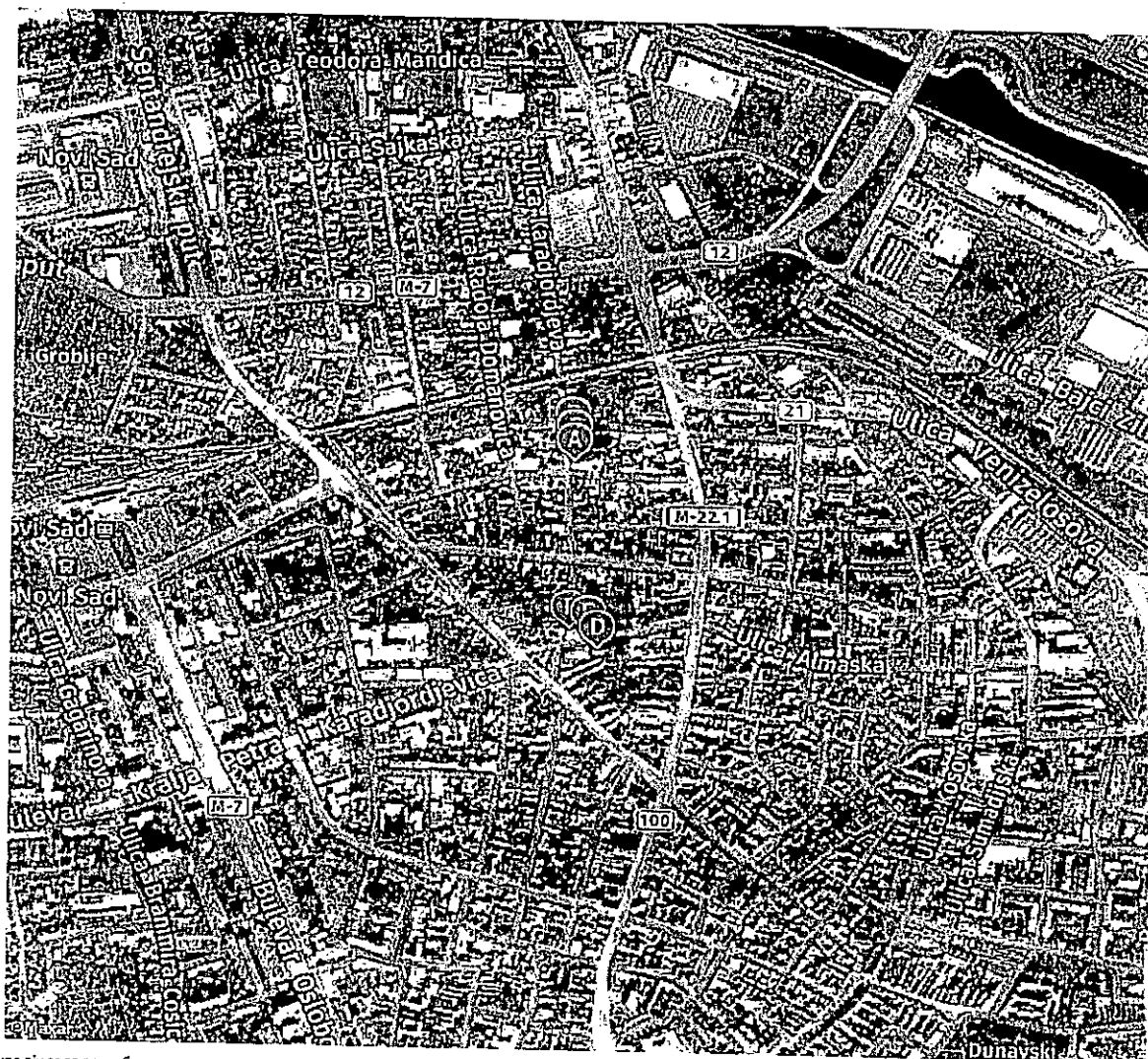
идишни и магацински простор -

е доставе уговора од старине органа овере (од 1. ј)
ма масовне процене вредности непокретности.
штету која би евентуално могла настати у вези

[illegible]

Број мапе: 1.1

-  Тачна локација
-  Приближна локација
- центар КО
- центар улица
-  Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

Број мапе: 2.1



Тачна лскација

Приближна локација
- центар КС
- центар улице

Више продаје на
истој лекцији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

Број мапе: 3.1



Тачна локација



Приближна лекција

- центр КС

- центар улице



Ришв продаја на

НОВАЈ ЛОКАЦИЈА



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

34045_Извештај_гаражни простор

Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта :

Редни број	ИД	Број мале	Мапа(санака)	ОПШТИ ПОДАЦИ ИЗ УГОВОРА													
				Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Број парцеле	Улица	Кућни број	Број спрата	Број посебног дела објекта	Површина посебног дела објекта (m2)	Удео - посебни део објекта
1	1919815	1.1	A	32	1	27.11.2023	EUR	9.000	не	НОВИ САД I	8405/1	КАРАЂОРЂЕВА	32	Подрум	35	11	1/1
2	1912181	1.1	B	32	1	17.11.2023	EUR	12.000	не	НОВИ САД I	9045/1	ДОСИТЕЈЕВА	7	Сутерен	8	17	1/1
3	1901575	1.1	C	32	1	27.10.2023	EUR	17.400	не	НОВИ САД I	8899/1	ДОСИТЕЈЕВА	12	Сутерен	2,3	26	1/1
4	1872525	1.1	D	32	2	04.09.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	4	14	1/1
5	1858619	1.1	E	32	1	07.08.2023	EUR	10.000	не	НОВИ САД I	8921/1	ДОСИТЕЈЕВА	16	Сутерен	13	10	1/1
6	1854987	1.1	D	32	2	31.07.2023	EUR	11.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	2	13	1/1
7	1844988	1.1	D	32	2	07.07.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	11	13	1/1
8	1836445	1.1	D	32	2	19.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	12	13	1/1
9	1836564	1.1	D	32	2	19.06.2023	EUR	10.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	8	14	1/1
10	1836632	1.1	D	32	2	19.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	10	13	1/1
11	1834786	1.1	D	32	2	15.06.2023	EUR	10.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	6	15	1/1
12	1834797	1.1	D	32	2	15.06.2023	EUR	10.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	5	16	1/1
13	1834958	1.1	D	32	2	15.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	13	13	1/1
14	1834147	1.1	D	32	2	14.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	3	13	1/1
15	1834252	1.1	D	32	12	14.06.2023	EUR	12.000	да	НОВИ САД I	8403/1	КАРАЂОРЂЕВА	34	Сутерен	7	34	1/1

Подврста непокретности:1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-апартман, 4-локал, 5-индивидуална, 6-

Подврста непокретности: 1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-апартман, 4-локали, 5-канцеларија, 6-пословни простор за који није утврђена делатност, 7-складишни и магацински простор, 8-складно-индустриски, 9-простор за индустриску производњу, 10-други део стамбене зграде, 11-други део нестамбене зграде, 12-гаражна просторија, 13-гаражно место, 14-паркинг место ван објекта, 15-апартман пп

Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13 – купопродајни предуговор

Трети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат

[1] Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично

Број објекта	Структура посебног дела објекта	Терети	КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА													
			Година изградње	Година доградње	Објект у изградњи	Објект за рушење	Даљинско или геотермално	Додатна опремљеност објекта [1]	Спратност објекта (број етажа)				Монтажни објект	Објект од дрвета	Материјал	Ближа локација
									Под земљом	У приземљу	Изнад земље	У поткровљу				
12	Једно гаражно место	1	2021						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
3	<непознат податак>	1	2007						1	1	2	1				налази се у стамбеној зони
4	<непознат податак>	1	2010						1	1	2	2				налази се у стамбеној зони
	Једно гаражно место	1	2023						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2020						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2023			да			1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
	<непознат податак>	1	2022						1	1	3	1				налази се у стамбеној зони
идишни и магацински простор - зони																

идишни и магацински простор -

Број мапе: 1.1

-  Тачна локација
 -  Приближна локација
- центар РС
- центар улице
 -  Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.

На основу члана 67. став 1. тачка 23. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ број 11/19), а у вези са чланом 6. ст. 5. до 7. и чланом 7а став 2. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, број 26/01, „Службени лист СРЈ“, бр. 42/02-одлука СУС и „Службени гласник РС“, бр. 80/02, 80/02-др.закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-одлука УС, 47/13, 68/14-др. закон, 95/18, 99/18-одлука Уставног суда, 86/19, 144/20 и 118/21), Градско веће Града Новог Сада, на 11. седници од 30.11.2022. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ЗОНАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2023. ГОДИНУ

1. Утврђује се износ просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Новог Сада за утврђивање пореза на имовину за 2023. годину, и то:

Зона	Локација	Грађевинско земљиште	Пољопривредно земљиште	Стан	Куће за становање	Пословне зграде и други грађевински и објекти који служе за обављање делатности	Гараже и помоћни објекти
I	„Житни трг“, „Стари град“, „Прва војвођанска бригада“, „Соња Маринковић“, „Лиман“, „Бошко Буха“, „Лиман III“, „Острво“, „Иво Андрић“ (изузев Улице Сике Метавуља број 1а), „Вера Павловић“, „7. Јули“, „Народни хероји“, „Омладински покрет“, „Сава Ковачевић“ и „Дунав“.	44.780,00	-	110.326,00	93.190,00	144.970,00	55.100,00
II	„Гаврило Принцип“, „Бистрица“, „Детелинара“, „Југовићева“, „Раднички“ (изузев улица: Привредникова од броја 20 до броја 998 и Проф. др Драгослава Милисављевића), „Подбара“, „Салајка“, „Братство-Телеп“ (изузев улица: Калетана Берића, Шумска и Милана Савића) и „Никола Тесла -Телеп“.	23.493,00	-	97.470,00	86.260,00	110.800,00	42.380,00

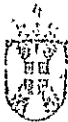
III	„Слана бара“, „Клиса“, „Видованско насеље“, „Каћ“, „Јужни Телеп“, „Адице“, „Футог“, „Ветерник“, „Свиљово“, „Сремска Каменица“ (изузет подручја „Чардак“, „Парагово“, „Главица“, „Поповица“, „Артиљево“ и „Боцке“), „Петроварадин“ (изузет подручја „Алибеговац“, „Везирац“, „Пучкарот“, „Занош“ и „Ширини“, „Карагача“ и „Гудуре“), подручје „Рибњак“, улице: Привредникова од броја 20 до броја 998 и Проф. др Драгослава Минисављевића (које припадају месној заједници „Раднички“), Улицу Симе Матавуља број 1а, (која припада месној заједници „Иво Андрић“), улице: Капетана Берића, Шумска и Милана Савића, (које припадају месној заједници „Братство-Телеп“) и Улицу VII 102 (која припада месној заједници „Шангај“).	3.170,00	52,00	51.525,00	47.456,00	59.193,00	24.400,00
IV	„Шангај“, „Руменика“, „Ченсј“, „Пејићев садаци-Неманови“, и подручја „Алибеговац“, „Везирац“, „Ширини“, „Пучкарот“, „Занош“, „Карагача“, „Гудуре“, „Чардак“, „Парагово“, „Главица“, „Поповица“, „Артиљево“ и „Боцке“.	2.044,00	48,00	44.880,00	40.410,00	45.600,00	15.000,00
V	„Буковац“, „Ледини“, „Стари Ледини“, „Бегач“, „Будисава“, „Кисач“, „Ковиљ“, „Степановићево“ и друга подручја која нису обухваћена у зонама од један до четири.	887,00	41,00	39.000,00	28.860,00	34.000,00	11.000,00

2. Решење објавити у „Службеном листу Града Новог Сада“ и на интернет страни Градске пореске управе.

3. Ово решење ступа на снагу даном објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“, а примењује се од 1. јануара 2023. године.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 02-3/2022-2915-11
Датум: 30.11. 2022. године
НОВИ САД





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-03738/2022-16
8. јун 2022. 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 Бранке Павлић за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БРАНКИ ПАВЛИЋ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2807959805022

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 181

на период од три године и важи до 9. јула 2025. године.

Образложење

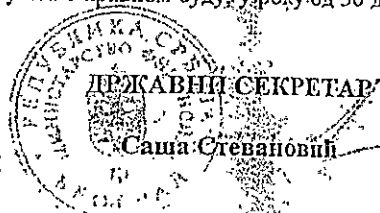
Лиценцирани проценитељ Бранка Павлић поднела је 16. маја 2022. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 181 од 9. јула 2019. године) и уз захтев је доставила документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени 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 процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложу 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 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03.... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-04393/2010-03

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 Павлић Бранка за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Павлић (Бранко) Бранка, дипломирани инжењер грађевине, адреса: Драгиша Брашована 18, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: процена тржишне вредности некретнина и др.

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 запошлење 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 изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења



Снежана Миловић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:21:01 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: 25.1.2024. 11:21:01

Резултати претраге

Датум ажурности	24.01.2024
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	3343
Подброј парцеле	3
Површина парцеле [m²]	2288
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПАРТИЗАНСКА 64,64A,64Б
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020583487
Назив	GALENS INVEST DOO NOV, SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	НАРОДНИХ ХЕРОЈА 3/
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	

Терет

Терети на парцели

Датум уписа	28.10.2020.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Опис	НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСПОСТАВЉАЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ОВЕРЕНОГ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКАРИСТО ТРАВАР НОВИ САД ПОД ОГУ:2294-2020 ДАНА 23.10.2020.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА ДОО БЕОГРАД-ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА НОВИ САД, НОВИ САД, БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 100 МБ:07005466 И GALENS INVEST DOO NOV, SAD, НОВИ САД, ХАЈДУК ВЕЉКОВА 11/5/505 МБ:20583487, УПИСУЈЕ СЕ СТВАРНА СЛУЖБЕНОСТ ПОСТАВЉАЊА И ИЗГРАДЊЕ НОВИХ КАБЛОВСКИХ ПРИКЉУЧНИХ КУТИЈА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:21:01 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)

Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Терети на парцели

Датум уписа	28.10.2020.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Опис	НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСПОСТАВЉАЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ОВЕРЕНОГ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА РИСТО ТРАВАР НОВИ САД ПОД ОПУ:2294-2020 ДАНА 23.10.2020.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА ДОО БЕОГРАД-ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА НОВИ САД, НОВИ САД, БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 100 МБ:07005466 И GALENS INVEST DOO NOM SAD, НОВИ САД, ХАЈДУК ВЕЉКОВА 11/5/505 МБ:20583487, УПИСУЈЕ СЕ СТВАРНА СЛУЖБЕНОСТ ПОСТАВЉАЊА И ИЗГРАДЊЕ УЗДАНЕ ТРАФО СТАНИЦЕ "ПАРТИЗАНСКА" КАО И СВОЈ ТЦ ПРИПАДАЈУЋИХ 20кV И 0,4кV ВОДОВА ДО ПУНОГ КАПАЦИТЕТА
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Терети на парцели

Датум уписа	28.10.2020.
Врста терета	ПРАВО ПРОЛАЗА
Опис	НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСПОСТАВЉАЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ОВЕРЕНОГ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА РИСТО ТРАВАР НОВИ САД ПОД ОПУ:2294-2020 ДАНА 23.10.2020.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА ДОО БЕОГРАД-ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА НОВИ САД, НОВИ САД, БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 100 МБ:07005466 И GALENS INVEST DOO NOM SAD, НОВИ САД, ХАЈДУК ВЕЉКОВА 11/5/505 МБ:20583487, УПИСУЈЕ СЕ ЛИЧНА СЛУЖБЕНОСТ ПЕШАЧКОГ И КОЛСКОГ ПРОЛАЗА ДО УЗТС "ПАРТИЗАНСКА", ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ВОДОВА И И КПК, У СВРХУ ЊИХОВОГ РЕДОВНОГ И ХАВАРИЈСКОГ ОДРЖАВАЊА (У ТОКУ ДВАДЕСЕТ-ЧЕТИРИ ЧАСА СВАКОГ ДАНА).
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	2288
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАРТИЗАНСКА 64; ПАРТИЗАНСКА 64А; ПАРТИЗАНСКА 64Б; ПАРТИЗАНСКА 64,64А,64Б
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	2288
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ ПОДРУМ, ПРИЗЕМЉЕ И МЕЗАНИН, ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ: ПОДРУМ, ПРИЗЕМЉЕ, МЕЗАНИН И ТРИ СПРАТА И ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ ПОДРУМ, ПРИЗЕМЉЕ, МЕЗАНИН И ЧЕТИРИ СПРАТА
Број подземних етажа	1

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:21:01 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 - посебан део

Евиденцијски број	174
Број улаза	64
Број стана	32
Под број стана	
Број спрата	Четврти спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објекат део корисна површина [m²]	59
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	0000020273224
Назив	DBA DOO NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ЈОВАНА ЦВИЈИЋА 10/
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	175
Број улаза	64
Број стана	33
Под број стана	
Број спрата	Четврти спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објекат део корисна површина [m²]	40
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/25/2024 11:21:01 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)

	ROP-NSD-22879-CRICH-1/2020 ОД 01.09.2020.ГОДИНЕ
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА ЈМБГ
Матични број	0304990731313
Презиме	КОСТАДИНОВИЋ
Име родитеља	ГОРАН
Име	ИВАН
Место	МОРАВАЦ
Адреса	НЕМА УЛИЦЕ 55 /
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	

Извештај одштапао : Тања Петровић



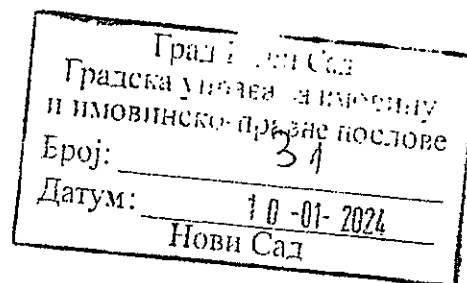
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад

Број: 2232-464-08-02870/2023-0010

Дана: 05.01.2024. године

Нови Сад



Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: ваш број XXV-464-51/20 од 29.11.2023. године

У вези вашег дописа под горњим бројем достављамо вам исправку записника о процени тржишне вредности непокретности од 05.01.2024. године.

Прилог:

- записник о процени тржишне вредности непокретности



Начелник одељења
Драган Турковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад

Број: 2232-464-08-2870/2023-0000

Дана: 05.01.2024. године

Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02...138/22) службено лице Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву за процену тржишне вредности непокретности, сачињава

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Службено лице Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, а по захтеву за процену непокретности, Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-464-51/20 од 29.11.2023. године, је утврдио следеће:

Подаци из захтева:

Процена тржишне вредности непокретности на адреси у Новом Саду улица гундулићева бр. 3, 3А, 3Б, 3В и то:

- стан број 28, евиденцијски број 45, корисне површине 68м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду улица гундулићева бр. 3, 3А, 3Б, 3В, катастарска парцела број 8764 К.О. Нови Сад 1.

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	2232-436-03-04458-Г/2023-01 од 28.04.2023. године	2232-436-03-09291/2023-01 од 19.09.2023. године	2232-436-03-12916/2023-10 од 12.12.2023. године
Предмет промета	стан	стан	стан
место, КО	Нови Сад,	Нови Сад,	Нови Сад,

улица и број	Гундулићева бр. 3	Гундулићева бр. 19Б	Гундулићева бр. 4
површина	38м2	24м2	45,61м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	306.329,12 дин/м2	327.197,29 дин/м2	257.775,98 дин/м2

просечна тржишна вредност: 297.100,79 дин/м2

Процењује се тржишна вредност стана у износу од 297.100,79 дин/м2.

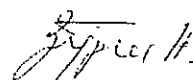
стан површине 68м2 * 297.100,79 дин/м2 = 20.202.853,72 динара.

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 20.202.853,72 динара (172.328,86 евра).

Вредност еура по средњем курсу НБС на дан процене 05.01.2024. године износи 117,2343 динара.

До овог налаза порески инспектор је дошао упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности ове Филијале Пореске управе, које се налазе на истој или сличној локацији, поступајући према одредбама члана 58. тачка 1) Закона о пореском поступку и пореској администрацији. Применом наведеног метода процене, односно парификације утврђена је тржишна вредност предметне некретнине.

Порески инспектор
Небојша Ђурић





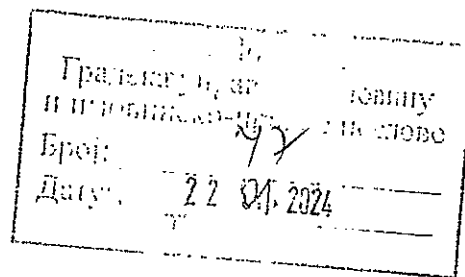
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад

Број: 2232-464-08-02882/2023-0010

Дана: 18.01.2024. године

Нови Сад



Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: ваш број XXV-464-51/20 од 29.11.2023. године

У вези вашег захтева под горњим бројем, у којем тражите да извршимо процену тржишне вредности будућих непокретности, обавештавамо вас да Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад не врши процене будућих објеката.

Начелник одељења
Драган Буровић



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„DBA“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-51/20
Дана: 21. фебруара 2024. године
Нови Сад**

З А П И С Н И К

Са VIII седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 21. фебруара 2024. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, Улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Маја Грлић, заменик члана.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Дописа „DBA“ DOO NOVI SAD, број ИД-031/2024 од 13. фебруара 2024. године у вези са Предлогом уговора о размени непокретности

Поводом Предлога уговора о размени непокретности који је утврдила Комисија и који је Градска управа за имовину и имовинско – правне послове доставила инвеститору ради изјашњења на исти у циљу предузимања даљих радњи у поступку, инвеститор је имао примедбе на исти.

Инвеститор у Допису наводи да је потребно да се Предлог уговора усклади са Листом непокретности за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I у погледу тачне адресе свих непокретности које Град Нови Сад отуђује на предметној парцели у циљу размене непокретности, а у ком Листу непокретности је наведено следеће:

- градско грађевинско земљиште, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, у заједничкој својини Града Новог Сада и привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD,

-породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м2, корисне површине 92 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

-помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м2, корисне површине 11 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

-помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м2, корисне површине 4 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости.

Имајући у виду наведено, Комисија је сагласна са наведеним предлогом инвеститора.

Инвеститор такође предлаже да се Предлог уговора измени и у делу података о грађевинском земљишту на предметној катастарској парцели тако да се наведе да градско грађевинско земљиште у површини од 474 м2 чини : земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м2; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м2; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м2, а што је у складу са Листом непокретности за предметну катастарску парцелу.

Комисија је сагласна са наведеним предлогом инвеститора.

Такође, Инвеститор предлаже да се исправи техничка грешка у члану 1. Предлога уговора у погледу корисне површине помоћне зграде број 3 тако да уместо 5 м2 буде 4 м2, а како је наведено у Листу непокретности за предметну катастарску парцелу.

Комисија је сагласна са наведеним предлогом инвеститора.

У погледу предлога инвеститора да се у члану 11. Предлога уговора дода да је инвеститор дужан о свом трошку отклони све недостатке које је овлашћено лице Градске управе уочило и о томе писано обавестило инвеститора, само уколико писане примедбе потврђују одступање од пројекта, Комисија није прихватила, обзиром да реализација и динамика изградње објекта не зависи искључиво од пројекта и одступања од истог.

Сходно наведеном, а имајући у виду да је Комисија прихватила предлоге инвеститора, те да се Предлог уговора због наведеног мења, Комисија је једногласно донела нови Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом, са текстом решења и текстом уговора, а у циљу усаглашавања са усвојеним предлозима инвеститора.

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 79/23), чл. 4. , 4б 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 464-51/2020-II од 25. марта 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-1-II од 9. априла 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-2-II од 9. априла 2021. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD на седници одржаној дана 21. фебруара 2024. године, сачинила је:

**ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „DBA“ DOO
NOVI SAD**

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I,

за:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртој спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска

број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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, непокретност из става 1. алинеја друга 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 непокретност из става 1. ове тачке предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретности из става 1. ове тачке (утошину електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити

изграђен у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор стан из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен у стандардном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из претходне тачке преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - стана број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражног места број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Društvo za projektovanje inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I а према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

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 стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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.

О б р а з л о ж е њ е

Разматрајући предлог инвеститора „DBA“ DOO NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке Републичког геодетског завода, утврђено је да су на парцели број 8864 КО Нови Сад I уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, у заједничкој својини Града Новог Сада и привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD,

- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD у целости, и

- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 137 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, у целости.

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 непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године, утврђена је тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, и то у износу од 70.447,66 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 601.07 еура/м².

Увидом у Налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године, утврђено је да је површина припадајућег земљишта уз објекте и то 186 м², дели у односу 33,2% : 66,8% на начин да припадајуће земљиште уз објекте Града Новог Сада износи 33,2%, односно 61,70м², а припадајуће земљиште уз објекте и „DBA“ DOO NOVI SAD износи 66,8%, односно 124,30м².

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности непокретности, број: 46-2023-1 од 15. јануара 2024. године, сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства, утврђено је да тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, која је укупне површине 474 м². износи 284.600,00 еура или 600,42 еура/м², што по средњем курсу НБС на дан 26. децембар 2023. године од 1 ЕУРО = 117,1679 РСД износи 33.345.984,30 РСД или 70.349,95 РСД/м².

Имајући у виду наведено, као и 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, утврђено је да је инвеститор

дужан да плати Граду Новом Саду на име земљишту уз зграду и други објекат износ од 37.086,02 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 – супструктура за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I у Новом Саду, Улица Јована Цвијића број 24 коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-306/20 од 3. јула 2020. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 139396/20 од 18. јуна 2020. године за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

5. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију, број: 446-06-021-000824/2022-01 од 18. марта 2022. године, утврђено је да за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I и објекте на наведеној парцели, није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење.

6. Увидом у Допис Градске пореске управе број: XXI-02-3/23-365 од 23. фебруара 2023. године утврђено је да се непокретност у улици Јована Цвијића налази у другој зони, као и непокретност у улици Партизанска

7. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртм спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат исплатити у новцу у складу са Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о утврђивању тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године.

10. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на стану број 28, евиденцијски број 45, површине 68 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I који је у приватној својини „ДВА“ ДОО НОВИ САД у целости, а све према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

11. 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, лошијег изгледа и неусловне за употребу.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог стана и гаражног места 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 79/23), 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 4б 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 79/23), 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 464-51/2020-II од 25. марта 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-1-II од 9. априла 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-2-II од 9. априла 2021. године, и образложеног Предлога Комисије за

прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ДВА“ ДОО НОВИ САД од 21. фебруара 2024. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2024. године доноси

РЕШЕЊЕ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „ДВА“ ДОО НОВИ САД

I.

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

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186 м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

II.

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

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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, непокретност из тачке II. став 1. алинеја прва 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 непокретност из тачке II. став 1. алинеја прва овог решења преда Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за предметну непокретност (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво - 1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Društvo за projektovanje inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор стан из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен у стандарном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из претходне тачке преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - стана број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражног места број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж. арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I а према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

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 стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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 „ДБА“ ДОО НОВИ САД, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 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 79/23), члана 4., 4б 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. „ДВА“ DOO NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 (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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186 м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

2. Да је инвеститор власник:

- породичне стамбене зграде број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 137 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у приватној својини „ДБА“ ДОО НОВИ САД у целости са припадајућим заједничким уделом „ДБА“ ДОО НОВИ САД на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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 број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I.

Да ће инвеститор изградити стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у којем се налази стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. 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 број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број

Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж. арх., који ће бити израђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186 м²) све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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 1, евиденцијски број 1, корисне површине 92 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број улаза 24,

- породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24,

- помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића,

- - помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у површини од 474 м² (које чини: земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1 у површини од 122 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2 у површини од 15 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3 у површини од 6 м²; земљиште под зградом и другим објектом, број дела 4 у површини од 68 м²; земљиште под зградом и другим објектом,

број дела 5 у површини од 77 м²; и земљиште уз зграду и други објекат, број дела 6, у површини од 186м²), све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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

- стану број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и
- стану број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражном месту број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „ДВА“ ДОО НОВИ САД 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 дела земљишта уз зграду и други објекат у износу од 37.086,02 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 2, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу за непокретности из члана 1. став 1. овог уговора 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. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва 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 непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 непокретности описаној у члану 1. став 2. алинеја прва овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описана непокретност, није оптерећена никаквим неукњиженим теретима, да није под забраном располагања, као и то да трећа лица према истој немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити је непокретност 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 стана и гаражног места које инвеститор предаје Граду Новом Саду буде већа од површине стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора.

За случај да инвеститор изгради стан и гаражно место мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. алинеја друга 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевој улици, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора Граду Новом Саду који су потпуно грађевински завршени у складу са чланом 10. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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 стан из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен у стандарном квалитету: 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, осветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

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 стана и гаражног места 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 стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда стан и гаражно место 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 непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност предметног стана број 3, корисне површине 47,27 м2, у приземљу будућег објекта износи 118.000,00 еура, и да тржишна вредност предметног гаражног места број 10 корисне површине 20,27 м2 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, у будућем објекту износи 18.000,00 еура, што укупно износи 136.000,00 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 стану број 28, евиденцијски број 45, корисне површине 68 м2, који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I који је у приватној својини „ДВА“ ДОО НОВИ САД у целости, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретност Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02870/2023-0010 од 5. јануара 2024. 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 стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга 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 непокретностима из члана 1. став 2. алинеја друга 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 стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истим непокретностима 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, новоизграђен стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметне непокретности.

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 стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., у ком је исказан будући стану број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражном месту број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, 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 „ДВА“ 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
„ДВА“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-51/20
Дана: 21. фебруара 2024. године
Нови Сад**

Весна Бабић, заменик председника,

Наташа Теофиловић, члан

Маја Грлић, заменик члана

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„DBA“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-464-51/20

Дана: 31. јануара 2024. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са VII седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 31. јануара 2024. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, Улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Извештаја о процени тржишне вредности непокретности, број: 46-2023-1 од 15. јануара 2024. године, сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства, и то за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I.

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности непокретности, број: 46-2023-1 од 15. јануара 2024. године, сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства, утврђено је да тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, која је укупне површине 474 м² износи 284.600,00 еура или 600,42 еура/м², што по средњем курсу НБС на дан 26. децембар 2023. године од 1 ЕУРО = 117,1679 РСД износи 33.345.984,30 РСД или 70.349,95 РСД/м².

Комисија констатује да је на предходним седницама увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о утврђивању тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године, утврдила тржишну вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, и то у износу од 70.447,66 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 601,07 еура/м².

Такође у Записнику је наведено да вредност једног евра по средњем курсу НБС на дан израде записника (20. новембра 2023. године) износи 117,2034 динара.

Увидом у Лист непокретности за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I утврђено је да је земљиште уз зграду и други објект површине 186м², а које је у заједничкој својини Града Новог Сада и инвеститора.

Такође, Комисија је на претходним седницама увидом у Налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године, утврдила да се површина припадајућег земљишта уз објекте и то 186 м², дели у односу 33,2% : 66,8% на начин да припадајуће земљиште уз објекте Града Новог Сада износи 33,2%, односно 61,70м², а припадајуће земљиште уз објекте „ДВА“ ДОО НОВИ САД износи 66,8%, односно 124,30м².

Обзиром на све горе наведено, утврђено је да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду доплати тржишне вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објект на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, и то у складу са горе наведеним Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године и Налазом и мишљењем сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године.

2. Разматрање Обавештења Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02882/2023-0010 од 18. јануара 2024. године, Извештаја о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства, за стан број 3, површине 47,27 м², у приземљу и гаражног места број 10, површине 20,27 м² у подземној гаражи у будућем објекту, у Новом Саду, угао улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I и Записника о процени тржишне вредности непокретност Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2870/2023-0010 од 5. јануара 2024. године.

Увидом у Обавештење Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02882/2023-0010 од 18. јануара 2024. године утврђено је да да Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, не врши процену тржишне вредности будућих непокретности.

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства утврђено је да тржишна вредност предметног стана број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу будућег објекта износи 118.000,00 еура, и да тржишна вредност предметног гаражног места број 10, површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, у будућем објекту износи 18.000,00 еура, што укупно износи 136.000,00 еура.

Увидом у Записник о процени тржишне вредности непокретност Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02870/2023-0010 од 5. јануара 2024. године, утврђено је да тржишна вредност стана број 28, евиденцијски број 45, површине 68 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I, износи 172.328,86 еура.

Имајући у виду да је Записником о процени тржишне вредности непокретност Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02870/2023-0010 од 5. јануара 2024. године, процењена вредност стана број 28, евиденцијски број 45, површине 68 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I на коме је као носилац права приватне својине уписан „DBA“ DOO NOVI SAD са уделом од 1/1 у износу од 172.328,86 еура, као и да је Извештајем о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства тржишна вредност будућег стана који Град Нови Сад прибавља у јавну својину у поступку размене непокретности, процењена у износу од 118.000,00 еура, као и будуће гараже у износу од 18.000,00 еура, што икупно износи 136.000,00 еура, Комисија је сагласна да се на горе наведеном стану заснује хипотека у циљу извршења обавеза инвеститора.

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 79/23), 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 464-51/2020-II од 25. марта 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-1-II од 9. априла 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-2-II од 9. априла 2021. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD на седници одржаној дана 31. јануара 2024. године, сачинила је:

ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „ДБА“ ДОО
NOVI SAD

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ДБА“ ДОО NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором „ДБА“ ДОО NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24,

за:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -I, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име

припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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, непокретност из става 1. алинеја друга 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 непокретност из става 1. ове тачке предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретности из става 1. ове тачке (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво - 1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор стан из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен у стандардном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из претходне тачке преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - стана број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражног места број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној

гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Društvo za projektovanje inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I а према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

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 стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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.

О б р а з л о ж е њ е

Разматрајући предлог инвеститора „DBA“ DOO NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке Републичког геодетског завода, утврђено је да су на парцели број 8864 КО Нови Сад I уписане следеће непокретности и то:

- градско грађевинско земљиште у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, у заједничкој својини Града Новог Сада и привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD,

- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада у целости,

- породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD у целости, и

- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 137 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, у целости.

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 непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године, утврђена је тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, и то у износу од 70.447,66 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 601.07 еура/м².

Увидом у Налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године, утврђено је да је површина припадајућег земљишта уз објекте и то 186 м², дели у односу 33,2% : 66,8% на начин да припадајуће земљиште уз објекте Града Новог Сада износи 33,2%, односно 61,70м², а припадајуће земљиште уз објекте и „DBA“ DOO NOVI SAD износи 66,8%, односно 124,30м².

Увидом у Извештај о процени тржишне вредности непокретности, број: 46-2023-1 од 15. јануара 2024. године, сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства, утврђено је да тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, која је укупне површине 474 м². износи 284.600,00 еура или 600,42 еура/м², што по средњем курсу НБС на дан 26. децембар 2023. године од 1 ЕУРО = 117,1679 РСД износи 33.345.984,30 РСД или 70.349,95 РСД/м².

Имајући у виду наведено, као и 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, утврђено је да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду на име земљишту уз зграду и други објекат износ од 37.086,02 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 – супструктура за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I у Новом Саду, Улица Јована Цвијића број 24 коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-306/20 од 3. јула 2020. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 139396/20 од 18. јуна 2020. године за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

5. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију, број: 446-06-021-000824/2022-01 од 18. марта 2022. године, утврђено је да за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I и објекте на наведеној парцели, није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење.

6. Увидом у Допис Градске пореске управе број: XXI-02-3/23-365 од 23. фебруара 2023. године утврђено је да се непокретност у улици Јована Цвијића налази у другој зони, као и непокретност у улици Партизанска

7. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

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. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат исплатити у новцу у складу са Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о утврђивању тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године.

10. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на стану број 28, евиденцијски број 45, површине 68 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I који је у приватној својини „ДВА“ ДОО НОВИ САД у целости, а све према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

11. 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, лошијег изгледа и неусловне за употребу.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем новог стана и гаражног места 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 79/23), 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 79/23), 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 464-51/2020-II од 25. марта 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-1-II од 9. априла 2021. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD број: 464-51/2020-2-II од 9. априла 2021. године, и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD од 31. јануара 2024. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2024. године доноси

РЕШЕЊЕ

ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „DBA“ DOO NOVI SAD

I.

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

- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м2, породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м2, корисне површине 92 м2, помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м2, корисне површине 11 м2, помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м2, корисне површине 4 м2, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском

земљишту у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24.

II.

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

- стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу, улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број E_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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, непокретност из тачке II. став 1. алинеја прва 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 непокретност из тачке II. став 1. алинеја прва овог решења преда Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за предметну непокретност (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво - 1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

4. Да инвеститор стан из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен у стандарном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из претходне тачке преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

5. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - стана број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражног места број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I а према Извештају о процени тржишне вредности непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

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 стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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 „DBA“ DOO NOVI SAD, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 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 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. **„ДВА“ DOO NOVI SAD**, Улица Јована Цвијића број 10, Нови Сад, матични број 20273224, ПИБ 104930233 (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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24,

2. Да је инвеститор власник:

- породичне стамбене зграде број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 137 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, све у приватној својини „ДВА“ DOO NOVI SAD у целости са припадајућим заједничким уделом „ДВА“ DOO NOVI SAD на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Јована Цвијића.

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 број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I.

Да ће инвеститор изградити стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у којем се налази стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. 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 број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стан број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м², породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м², помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м², помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 4 м², све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са

припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту у површини од 474 м², од чега је 186 м² земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24.

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 1, евиденцијски број 1, корисне површине 92 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1,

- породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м²,

- помоћној згради број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м²,

- помоћној згради број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 5 м²,

све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине од 474 м², све саграђено на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24.

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

- стану број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртм спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, и

- стану број 3, корисне површине 47,27 м², на приземљу и гаражном месту број 10, корисне површине 20,27 м² у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање ињенјеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 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 катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 37.086,02 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „ДБА“ ДОО НОВИ САД 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 дела земљишта уз зграду и други објекат у износу од 37.086,02 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 2, као власник непокретности из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу за непокретности из члана 1. став 1. овог уговора 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. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва 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 непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. алинеја прва овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, 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 непокретности описаној у члану 1. став 2. алинеја прва овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описана непокретност, није оптерећена никаквим неукњиженим теретима, да није под забраном располагања, као и то да трећа лица према истој немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити је непокретност 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 стана и гаражног места које инвеститор предаје Граду Новом Саду буде већа од површине стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора.

За случај да инвеститор изгради стан и гаражно место мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. алинеја друга 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 стамбени објекат По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I 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 стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора Граду Новом Саду који су потпуно грађевински завршени у складу са чланом 10. овог уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будући новоизграђени стан и гаражно место по завршетку изградње укњижи као посебне делове 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 стан из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора преда Граду Новом Саду потпуно грађевински завршен у стандардном квалитету: 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).

Обавезује се инвеститор да гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

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 стана и гаражног места 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 стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда стан и гаражно место 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 непокретности, број 46-2023-2 од 15. јануара 2024. године сачињен од стране Бранке Павлић, дипл. грађ. инж., лиценцирани проценитељ, судски вештак за област грађевинарства.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност предметног стана број 3, корисне површине 47,27 м2, у приземљу будућег објекта износи 118.000,00 еура, и да тржишна вредност предметног гаражног места број 10 корисне површине 20,27 м2 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, у будућем објекту износи 18.000,00 еура, што укупно износи 136.000,00 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 стану број 28, евиденцијски број 45, корисне површине 68 м2, који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I који је у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD у целости, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретност Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02870/2023-0010 од 5. јануара 2024. 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 стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга 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 непокретностима из члана 1. став 2. алинеја друга 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 стана и гаражног места из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истим непокретностима 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, новоизграђен стан и гаражно место из члана 1. став 2. алинеја друга овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметне непокретности.

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 стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад

I, број E_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж, арх., у ком је исказан будући стану број 3, корисне површине 47,27 м2, на приземљу и гаражном месту број 10, корисне површине 20,27 м2 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, 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 „ДВА“ 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
„ДВА“ DOO NOVI SAD**

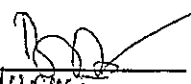
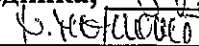
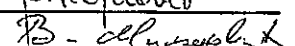
Број: XXV-464-51/20

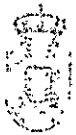
Дана: 31. јануара 2024. године
Нови Сад

Весна Бабић, заменик председника,

Наташа Теофиловић, члан

Виолета Миљеновић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„DBA“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-51/20
Дана: 18. децембра 2023. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са VI седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 18. децембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, Улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

Заменик председника 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 непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-02140/2023-0010 од 20. новембра 2023. године.

Увидом у горе наведени Записник, Комисија је констатовала да је процењена тржишна вредност катастарске парцеле број 8864 КО Нови Сад I, и то у износу од 70.446,66 дин/м², што по средњем курсу НБС на дан израде записника износи 601.07 еура/м². Такође у записнику је наведено да вредност једног евра по средњем курсу НБС на дан израде записника (20. новембра 2023. године) износи 117,2034 динара.

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

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

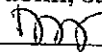
-да је потребно да се прибави тржишна вредност градског грађевинског земљишта изражена по м² за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I, процењену од стране

лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметне парцеле, степен њене изграђености и др.

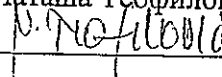
-да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обратила Дописом, број: XXV-464-51/20 од 29. новембра 2023. године Министарству финансија, Пореској управи, Сектору за издвојене активности ради прибављања процене тржишне вредности стана број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу и гаражног места број 10 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжењеринг и konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж. арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, као и Дописом, број: XXV-464-51/20 од 29. новембра 2023. године ради прибављања процене тржишне вредности стана број 28, евиденцијски број 45 који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I, али да исте још увек нису прибављене.

Заменик председника Комисије је закључује седницу Комисије у 11,30 часова.

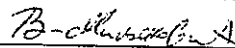
Весна Бабић, заменик председника

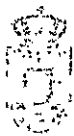


Наташа Теофиловић, члан



Виолета Миљеновић, члан





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„ДВА“ ДОО НОВИ САД**

Број: XXV-464-51/20

Дана: 24. новембра 2023. године

Нови Сад

ЗАПИСНИК

Са V седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ДВА“ ДОО НОВИ САД (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 24. новембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, Улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Допуне предлога за измену предмета у поступку размене непокретности од 20. новембра 2023. године, који је поднет од стране привредног друштва „ДВА“ ДОО НОВИ САД, у чијем прилогу је достављен Извод из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевој улици у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године који је израђен од стране „ДВА“ Друштво за пројектовање инжњеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајило, дипл. инж. арх.

Увидом у горе наведени Извод из Идејног решења утврђено је да исти садржи Ситуациони план са основом приземља из ког се може утврдити позиција стана број 3 у будућем објекту, односно да је исти окренут ка Карађорђевој улици у Новом Саду, односно двострано оријентисан, и то и ка дворишту будућег објекта, и ка улици. Такође увидом у Извод из Идејног решења утврђено је да се стан број 3 налази у приземљу будућег стамбеног објекта По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевој улици у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, затим да је укупне

корисне површине 47,27 м², као и да се исти састоји од предсобља, дневног боравка са кухињом, купатила, дегажмана и спаваће собе.

Такође, увидом у наведени Извод из Пројекта, основу подрума – гаражни ниво - 1, утврђено је да Инвеститор Граду Новом Саду на име размене непокретности нуди и гаражно место број 10, корисне површине 20,27 м².

Комисија констатује да је на III седници од 30. августа 2023. године утврђено да укупна најмања корисна површина стамбеног простора коју инвеститор треба да понуди Граду износи 106 м², док када је реч о помоћним зградама 2 и 3, да је потребно да инвеститор понуди Граду Новом Саду на име размене непокретности-гаражу чија је корисна површина најмање 18 м².

Комисија такође констатује да је на IV седници од 6. новембра 2023. године утврђено да је понуђени стан и то – стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, у Партизанској улици број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1, одговарајући да се Граду Новом Саду да на име размене непокретности.

Имајући у виду наведено, Комисија је сагласна да су понуђене непокретности и то: стан број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу и гаражно место број 10 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. Анж. арх. који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, одговарајући да се дају Граду Новом Саду у јавну својину на име размене непокретности.

Комисија констатује да је потребно да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обрати Министарству финансија, Пореској управи, ради прибављања тржишне вредности стана број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу и гаражног места број 10 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „DBA“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. Анж. арх. који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, одговарајући да се дају Граду Новом Саду у јавну својину на име размене непокретности.

У погледу исплате тржишне вредности припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат Комисија констатује да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обратила Дописом, број: XXV-464-51/20 од 31. августа 2023. године Министарству финансија, Пореској управи Сектору за издвојене активности ради прибављања процене тржишне вредности градског грађевинског земљишта површине 474 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, као и Ургенцијом, број: XXV-464-51/20 од 6. новембра 2023. године, али да исто још увек није прибављено како би Комисија исто размотрила у циљу утврђивања тржишне вредности припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат Града Новог Сада, а коју је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду.

Такође, Комисија констатује да је инвеститор у Допуни предлога навео податке о непокретности на којој предлаже да се заснује хипотеку у циљу обезбеђења стана и гаражног места, и то: непокретност уписана код Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности 2, Лист непокретности број 10550 КО Нови Сад 1, као стан број 28, површине 68,46 м², у Гундулићевој улици број 3, трећи спрат, саграђен на парцели број 8764 КО Нови Сад I.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности утврђено је да је стан број 28, евиденцијски број 45, површине 68м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I, у приватној својини „ДБА“ ДОО НОВИ САД, у целости.

Комисија констатује да је потребно да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обрати Министарству финансија, Пореској управи, ради прибављања тржишне вредности стана број 28, евиденцијски број 45 који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I.

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

- да су понуђене непокретности и то: стан број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу и гаражно место број 10 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године, који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. инж. арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, одговарајући да се дају Граду Новом Саду у јавну својину на име размене непокретности.

- да ће се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обратити Министарству финансија, Пореској управи, ради прибављања тржишне вредности стана број 3, корисне површине 47,27 м², у приземљу и гаражног места број 10 у подземној гаражи, подрум - гаражни ниво -1, према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године који је израђен од стране „ДБА“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. Анж. арх., који ће бити изграђени у будућем стамбеном објекту По+П+2+Пк у Новом Саду, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I,

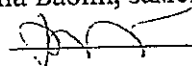
- да ће се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обратити Министарству финансија, Пореској управи, ради прибављања тржишне вредности стана број 28, евиденцијски број 45 који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање, број објекта 12, у Новом Саду, Гундулићева 3, 3А, 3Б, 3В, улаз број 3, изграђен на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I,

- да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обратила Дописом, број: XXV-464-51/20 од 31. августа 2023. године Министарству финансија, Пореској управи, Сектору за издвојене активности ради прибављања процене тржишне

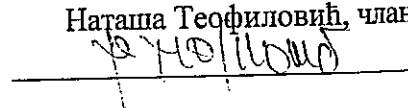
вредности градског грађевинског земљиштам површине 474 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, као и Ургенцијом, број: XXV-464-51/20 од 6. новембра 2023. године, али да исто још увек није прибављено како би Комисија исто размотрила у циљу утврђивања тржишне вредности припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат Града Новог Сада, а коју је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду

Заменик председника Комисије је закључује седницу Комисије у 11,30 часова.

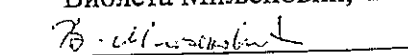
Весна Бабић, заменик председника



Наташа Теофиловић, члан



Виолета Миљеновић, члан





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„DBA“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-464-51/20

Дана: 6. 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 „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 6. новембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Предлога за измену предмета у поступку размене непокретности од 23. октобра 2023. године, који је поднет од стране привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD, у чијем прилогу је достављен Извод из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године који је израђен од стране „DBA“ Društvo за projektovanje inženjering i konsalting doo Novi Sad и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. анж, арх.

Увидом у Предлог инвеститора, утврђено је да инвеститор, мења своју понуду у погледу у погледу понуђеног стана у Новом Саду, улица Гундулићева број 3, а који је Комисија прихватила на претходној седници, те уместо наведеног стана, инвеститор нуди стан број 32, површине 59,15 м², у Партизанској улици број 64, Ламела Ц, четврти спрат, саграђен на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I.

Такође, увидом у Предлог инвеститора, утврђено је да исти недостајуће квадрате нуди у будућем објекту и то 47,27 стамбеног простора (стан број 3 у приземљу зграде,

по структури двособан) и 18 м² гаражног простора (паркинг место број 10 у гаражи, површине 20,27м²).

Увидом у Лист непокретности број 20657 КО Нови Сад I утврђено је да је у исти уписан стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1.

Увидом у Допис Градске пореске управе број: XXI-02-3/23-365 од 23. фебруара 2023. године утврђено је да се непокретност у улици Јована Цвијића налази у другој зони, као и непокретност у улици Партизанска.

Комисија констатује да је увидом у Извештај од 20. марта 2023. године израђен од стране запослених у Градској управи за имовину и имовинско – правне послове утврђено да се на адреси Партизанска број 64, у Новом Саду налази стамбено-пословни објекат новије градње, спратности П+4, да се стан број 32, који је предмет потенцијалне размене непокретности налази на четвртом спрату, са дворишно – уличне стране објекта. Предметни стан се састоји од улазног дела са мањим ходником, две спаваће собе, купатила, WC-а, дневног боравка са кухињом и трпезаријом и терасом. Даље је наведено да се стан налази на последњем спрату, без косина и изнад њега је раван кров, да је нов и да се по тренутном стању и изгледу, у њему није живело. Такође наведено је да је стан светао, да има стандарду висину, опремљен је инсталацијама за грејање на гас, струјом, водом и инсталацијама за телефон и кабловску.

Имајући у виду наведено, Комисија констатује да је понуђени стан и то – стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1, одговарајући да се Граду Новом Саду да на име размене непокретности.

Увидом у Извод из Идејног решења за стамбени објекат По+П+2+Пк, на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I, број Е_36/2023/ИДР_1 од октобра 2023. године који је израђен од стране „DBA“ Друштво за пројектовање инжињеринг и консалтинг доо Нови Сад и који је оверен печатом инжењерске коморе Србије, Ђорђе Д. Бајић, дипл. анж, арх., Комисија је утврдила следеће:

- понуђени стан број 3, корисне површине 47,27 м², налази се у приземљу стамбеног објекта По+П+2+Пк, који ће бити изграђен на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I,
- понуђено паркинг место број 10, корисне површине 20,27м², налази се у подземној гаражи стамбеног објекта По+П+2+Пк, који ће бити изграђен на углу улица Јована Цвијића и Карађорђевог улице у Новом Саду, катастарска парцела број 8864 КО Нови Сад I.

Комисија је на претходним седницама констатовала да, како је Град Нови Сад мањински власник на предметној парцели, инвеститор Граду Новом Саду мора понудити стан/станове чија је корисна површина најмање 106 м², док када је реч о помоћним

зградама број 2 и 3 Комисија је сагласна, обзиром на намену истих, да је потребно да инвеститор на име размене понуди Граду Новом Саду гаражу чија је корисна површина најмање 18 м².

Комисија констатује да увидом у достављени извод из Идејног решења није могла да утврди тачан положај предметног понуђеног стана, те сматра да је потребно да инвеститор Градској управи за имовину и имовинско – правне послове достави Ситуациони план из ког ће бити видљив положај предметног понуђеног стана, а како би Комисија могла да утврди да ли је исти одговарајући да га прихвати на име размене непокретности. Такође, увидом у исти Комисија је утврдила да је за понуђени стан број 3 наведено да се састоји од предсобља, дневног боравка, дегажмана и две спаваће собе, док је на цртежу приказано купатило уместо једне спаваће собе, те наведено је потребно да инвеститор исправи.

У погледу понуђеног паркинг места, Комисија констатује да је чланом 3. став 2. тачка 8. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16 и 9/20-др. закон) прописано да је посебан део зграде – посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс. Тачком 13. истог члана прописано је да је гаражно место посебан део гараже који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила, а тачком 15. прописано је да је паркинг место одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде.

Имајући у виду наведено, Комисија констатује да предметно понуђено паркинг место у оквиру гараже није одговарајуће, те да је потребно да инвеститор понуди гаражу или гаражно место у оквиру гараже а које гаражно место ће бити уписано у надлежној служби за катастар непокретности као посебан део на коме ће Град Нови Сад моћи да упише јавну својину, а што је услов да се понуђена непокретност прихвати од стране Комисије у поступку размене непокретности, као и да са наведеним усклади Извод из идејног решења.

Комисија констатује да се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обратила Дописом, број: XXV-464-51/20 од 31. августа 2023. године Министарству финансија, Пореској управи Сектору за издвојене активности ради прибављања процене тржишне вредности градског грађевинског земљишта површине 474 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I, али да тражено није добила, те Комисија предлаже да Градска управа исто затражи ургенцијом.

Комисија констатује да је потребно да инвеститор, за понуђене непокретности које се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности, а који су у будућем објекту на предметној локацији обезбеди заснивање хипотеке на непокретности у својини инвеститора изградње или трећег лица, те да податке о конкретној непокретности достави уз прецизирану понуду.

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

- да је понуђени стан и то – стан број 32, евиденцијски број 174, корисне површине 59 м², који се налази на четвртном спрату стамбено – пословне зграде број 1, у Новом Саду, улица Партизанска број 64, 64А, 64Б, улаз број 64, изграђена на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, у приватној својини „DBA“ DOONNOVI SAD, са уделом 1/1, одговарајући да се Граду Новом Саду да на име размене непокретности,

- да је потребно да инвеститор Градској управи за имовину и имовинско – правне послове достави Ситуациони план из ког ће бити видљив положај предметног

понуђеног стана у будућем објекту, као и да достави исправљен Извод из идејног решења, обзиром да је у достављеном, за понуђени стан број 3 наведено да се састоји од предсобља, дневног боравка, дегажмана и две спаваће собе, док је на цртежу приказано купатило уместо једне спаваће собе,

- да понуђено паркинг место није одговарајуће, обзиром да је чланом 3. став 2. тачка 8. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16 и 9/20-др. закон) прописано да је посебан део зграде – посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс. Тачком 13. истог члана прописано је да је гаражно место посебан део гараже који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила, а тачком 15. прописано је да је паркинг место одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде.

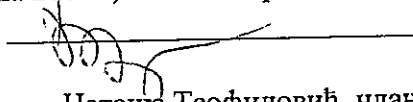
- да је потребно да инвеститор понуди гаражу или гаражно место у оквиру гараже а које гаражно место ће бити уписано у надлежној служби за катастар непокретности као посебан део на коме ће Град Нови Сад моћи да упише јавну својину, као и да са наведеним усклади Извод из идејног решења.

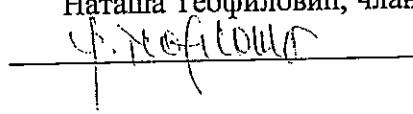
- да је потребно да инвеститор, за понуђене непокретности које се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности, а који су у будућем објекту на предметној локацији обезбеди заснивање хипотеке на непокретности у својини инвеститора изградње или трећег лица, те да податке о конкретној непокретности достави уз прецизирану понуду, а о чему је инвеститор већ обавештен, и

- да ће се Градска управа за имовину и имовинско – правне послове поново обратити Министарству финансија – Пореској управи ради прибављања тржишне вредности предметног градског грађевинског земљишта.

Заменик председника Комисије је закључује седницу Комисије у 11,30 часова.

Весна Бабић, заменик председника


Наташа Теофиловић, члан


Виолета Миљеновић, члан

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„DBA“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-464-51/20

Дана: 30. августа 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 „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 30. августа 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Прецизираног предлога за наставак поступка ради размене непокретности, од 07. априла 2023. године, који је поднет од стране привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD, за размену објеката у јавној својини Града Новог Сада са инвеститором ради привођења објеката урбанистичкој намени у Новом Саду, у улици Јована Цвијића број 24.

Дана 07. априла 2023. године привредно друштво „DBA“ DOO NOVI SAD, обратило се Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Прецизираном предлогом за размену непокретности непокретности у коме је наведено да инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретност уписану код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад I, у Лист непокретности број 1055, као стан број 1, површине 53,23м², у Гундулићевој улици број 3, приземље, саграђен на парцели 10550 КО Нови Сад I, те да би недостајуће квадрате понудио у будућем објекту уз заједничку сагласност за одабир и обезбедио адекватну гаранцију до испоруке непокретности у изградњи. Подносилац у прилогу дописа доставља и Налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године, на околност односа квадратуре за размену непокретности и

расподеле удела на парцели 8864 КО Нови Сад I, између тренутних власника објеката и земљишта на предметној парцели Града Новог Сада и „DBA“ DOO NOVI SAD из Новог Сада, које све у природи представља изграђено грађевинско земљиште на локалитету у улици Јована Цвијића 24 у Новом Саду. У допису се даље наводи и да би се изради Идејног решења приступило након завршене укњижбе у катастру, а да би надокнада за грађевинско земљиште била плаћена у новцу.

Комисија је након доношења Решења Републичког геодетског завода Служба за катастар непокретности Нови Сад 2 број: 952-02-19-226-409/2023 од 11. јула 2023. године, и уписа корисних површина објеката у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, извршила увид у Лист непокретности број 16467 КО Нови Сад I и утврдила да се на парцели 8864 КО Нови Сад I у јавној својини Града Новог Сада, у целости, налази:

- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², корисне површине 92 м²;
- стан број 1, евиденцијски број 1, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, корисне површине 92 м²;
- помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², корисне површине 11 м² и
- помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², корисне површине 5 м².

Комисија констатује да се из јавне својине Града Новог Сада отуђује 92м² корисне површине стамбеног простора и укупно 16м² корисне површине помоћних зграда.

Комисија констатује да како је Град Нови Сад мањински власник на предметној парцели, инвеститор Граду Новом Саду мора понудити стан/станове чија је корисна површина најмање 106 м², док када је реч о помоћним зградама број 2 и 3 Комисија је сагласна, обзиром на намену истих, да је потребно да инвеститор на име размене понуди Граду Новом Саду гаражу чија је корисна површина најмање 18 м².

Комисија констатује да је претрагом евиденције катастра непокретности утврђено да непокретност из Прецизираног предлога од 7. априла 2023. године и то непокретност уписана код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад I, у Лист непокретности број 1055, као стан број 1, површине 53,23м², у Гундулићевој улици број 3, приземље, саграђен на парцели 10550 КО Нови Сад I, не постоји.

Увидом у Допис инвеститора од 24. јануара 2023. године утврђено је да је тада подносилац захтева на име размене понудио између осталог и стан, број објекта 12, број посебног дела 1, евиденциони број 18, површине 53м² у улици Гундулићева 3, саграђен на парцели 8764 и уписан у Лист непокретности 10550 КО Нови Сад I.

Увидом у Лист непокретности број 10550 КО Нови Сад I, утврђено је да је на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I, између осталог, уписан:

- стан, број посебног дела 1, евиденцијски број 18, корисне површине 53 м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12, у Новом Саду, у улици Гундулићева број 3,3а,3б,3в, улаз број 3, у приватној својини DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1.

Комисија констатује да је увидом у Извештај од 20. марта 2023. године израђен од стране запослених у Градској управи за имовину и имовинско – правне послове утврђено да се на адреси Гундулићева број 3, у Новом Саду налази стамбено-пословни објект нове градње, спратности П+4, да се стан број 1, који је предмет потенцијалне размене непокретности налази у приземљу зграде, са дворишне стране објекта. Предметни стан се састоји од улазног дела са мањим ходником, две спаваће собе, купатила, дневног боравка са кухињом и трпезаријом и терасом. Даље је наведено да је стан нов и да се по тренутном стању и изгледу, у њему није живело, те да је у одличном

стању, и уз мање дораде у смислу постављања купатилске галантерије би се могао издавати, након размене.

Такође, Комисија констатује да су запослени у Градској управи за имовину и имовинско – правне послове утврђивали и стање свих објеката и парцеле на адреси Јована Цвијића број 24 у Новом Саду, те је у Извештају наведено да се на адреси Јована Цвијића број 24, у Новом Саду, налазе два објекта – стамбени и помоћни (на ужом задњем делу објекта 2 се наставља помоћни објекат број 3), спратности: II, да су оба у веома лошем стању, да се у исте приликом обиласка није могло ући, након обијања више пута, да су отвори на објекту били заковани даскама, те да на објекту не постоје никакве инсталације.

Увидом у Допис Градске пореске управе број: XXI-02-3/23-365 од 23. фебруара 2023. године утврђено је да се непокретност у улици Јована Цвијића налази у другој зони, као и непокретност у улици Гундулићева.

Имајући у виду наведено, Комисија констатује да је понуђени стан и то - стан, број посебног дела 1, евиденцијски број 18, корисне површине 53 м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12, у Новом Саду, у улици Гундулићева број 3,3а,3б,3в, улаз број 3, ималац приватне својине DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1, одговарајући, да се Граду Новом Саду да на име размене непокретности.

Комисија констатује да је укупна најмања корисна површина стамбеног простора коју инвеститор треба да понуди Граду 106 м², а да прихваћени стан има корисну површину од 53 м², те је потребно да инвеститор допуни понуду и Граду понуди још један стан најмање површине 53м².

Такође, Комисија је увидом у Лист непокретности број 16467 КО Нови Сад I утврдила да је да на парцели 8864 КО Нови Сад I земљиште око објекта површине 186м², а које је у заједничкој својини Града Новог Сада и инвеститора.

Комисија је даље увидом у Налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке, Бранке Павлић дипл.инж.грађ., број: Е-09/2023 од 03. априла 2023. године, утврдила да се површина припадајућег земљишта уз објекте и то 186 м², дели у односу 33,2% : 66,8% на начин да припадајуће земљиште уз објекте Града Новог Сада износи 33,2%, односно 61,70м², а припадајуће земљиште уз објекте и „DBA“ DOO NOVI SAD износи 66,8%, односно 124,30м².

Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00602/2021-0010 утврђено је да је исти од 23. фебруара 2022. године .

Чланом 29. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020) прописано је између осталог да се непокретне ствари прибављају у јавну својину и отуђују из јавне својине полазећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески или други надлежни орган или лиценцирани проценитељ, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није другачије одређено. Овако утврђена тржишна вредност важи две године.

Имајући у виду протек времена од прибављања процене од Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад као и цену непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада Комисија констатује да је потребно прибавити нову процену тржишне вредности градског грађевинског земљишта.

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

- да је стан, број посебног дела 1, евиденцијски број 18, корисне површине 53 м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12, у Новом Саду, у улици Гундулићева број 3, 3а, 3б, 3в, улаз број 3, ималац приватне својине ДВА "ДОО НОВИ САД, са уделом 1/1, одговарајући, те да је потребно да инвеститор определи стан које нуди на име размене за недостајуће квадрате и то најмање 53м2 корисне површине, као и за помаћне објекте и то гаражу чија је корисна површина најмање 18м2,

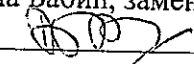
- да за стан и гаражу који се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности а који су у будућем објекту на предметној локацији, неходно је да инвеститор достави и Извод из идејног решења за предметни објекат, а који ће садржати податке о понуђеном стану и гаражи (корисна површина, спратност, структура, положај, итд),

- да је потребно да инвеститор, за стан и гаражу који се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности, а који су у будућем објекту на предметној локацији обезбеди заснивање хипотеке на непокретности у својини инвеститора изградње или трећег лица, те да податке о конкретној непокретности достави уз прецизирану понуду, а о чему је инвеститор и обавештен Дописом ове управе од 09. фебруара 2023. године, те

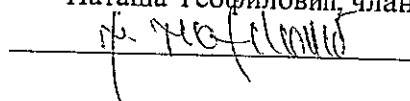
-да ће Градска управа за имовину и имовинско – правне послове од Министарство финансија – Пореска управа да прибави нову тржишну вредност градског грађевинског земљишта, а обзиром на протек времена.

Председник Комисије је закључује седницу Комисије у 11,30 часова.

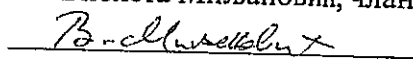
Весна Бабић, заменик председника



Наташа Теофиловић, члан



Виолета Миљановић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„ДВА“ ДОО НОВИ САД**

Број: XXV-464-51/20

Дана: 8. фебруара 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 „ДВА“ ДОО НОВИ САД (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 8. фебруара 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Прецизираног предлога за наставак поступка, од 24. јануара 2023. године, који је поднет путем пуномоћника подносиоца Дејана Бугарског, адвоката у Новом Саду, за размену објеката у јавној својини Града Новог Сада са инвеститором ради привођења објеката урбанистичкој намени у Новом Саду, у улици Јовна Цвијића број 24.

Дана 24. јануара 2023. године привредно друштво „ДВА“ ДОО НОВИ САД, обратило се Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Прецизираном предлогом за размену непокретности у коме је наведено да инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене, а чији је инвеститор искључиви власник у целости и то следеће непокретности:

- стан, број објекта 1, број посебног дела 32, евиденциони број 174, површине 59 м², у Партизанској улици број 64, саграђен на парцели 3343/3 КО Нови Сад I, уписан у Лист непокретности број 20657 КО Нови Сад I, и

- стан, број објекта 12, број посебног дела 1, евиденциони број 18, површине 53 м2, у Гундулићевој улици број 3, саграђен на парцели 8764, уписана у Лист непокретности број 10550 КО Нови Сад I.

Инвеститор даље наводи да је спреман да се евентуална разлика за недостајућу површину реализује на објекту који ће бити предмет изградње, а чију би квадратуру прецизирали у фази пројектовања. Надаље је у истом наведено да за период до предаје предметне непокретности инвеститор изградње-подносилац захтева ће обезбедити адекватну гаранцију у виду банкарске гаранције.

Инвеститор надаље истиче да је спреман када је реч о накнади за земљиште на предметној парцели, исто накнади исплатом у новчаном износу.

Увидом у Лист непокретности број 20657 КО Нови Сад I, утврђено је да је на катастарској парцели број 3343/3 КО Нови Сад I, између осталог, уписано следеће:

- стан, број посебног дела 32, корисне површине 59 м2, који се налази на четвртном спрату стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду, у улици Партизанска 64, 64а, 64б, улаз број 64, ималац приватне својине „DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1.

Даље је увидом у наведени лист утврђено да је за наведени стан уписана забележба од 26. новембра 2020. године да је на основу јавнобележничког записа заложне изјаве који је сачињен у канцеларији јавног бележника Ненада Солдат из Новог Сада, под бројем ОПУ:1593-2020 од 17. новембра 2020. године, заложни дужник „GALENS INVEST DOO NOVI SAD“ NOVI SAD, те да се забележује сходно чл. 53. и 54. Закону о хипотеци одрицање заложног дужника од права на располагање неисписаном хипотеком преносом у корист других поверилаца када потраживање обезбеђено хипотеком претходних редова престане и обавеза да ће у корист повериоца ADDIKO BANK AD BEOGRAD, у чију корист је дата заложна изјава, као хипотекарном повериоцу са доцнијим редом првенства у овом тренутку захтевати испис хипотеке претходних редова када потраживање обезбеђено хипотеком претходних редова престане.

Надаље је, увидом у исти утврђено да је за предметни стан као врста терета уписана хипотека и то заложно право - извршна вансудска хипотека у корист заложног повериоца ADDIKO BANK AD BEOGRAD, у коме је наведено да је заложни дужник „GALENS INVEST DOO NOVI SAD“ NOVI SAD, затим да је дана 29. августа 2022. године уписана забележба да је покренут поступак за брисање заложног права на посебном делу објекта број УОП-III:37-2022, подносилац захтева јавни бележник Ивана Марићевић, као и да је дана 29. децембра 2022. године уписана забележба да је покренут поступак за промену носиоца права на посебном делу то стану број 32, површине 59 м2, на четвртном спрату зграде број 1, по основу из изјаве ОПУ: 2055-2022, подносилац захтева јавни бележник Ненад Солдат из Новог Сада.

Увидом у Лист непокретности број 10550 КО Нови Сад I, утврђено је да је на катастарској парцели број 8764 КО Нови Сад I, између осталог, уписано следеће:

- стан, број посебног дела 1, корисне површине 53 м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12, у Новом Саду, у улици Гундулићева број 3, ималац приватне својине DBA“ DOO NOVI SAD, са уделом 1/1.

Даље је увидом у наведени лист утврђено да је за наведени стан дана 17. јануара 2023. године уписана забележба да првостепена одлука број 952-02-6-226-105410/2022 није коначна.

Имајући у виду наведено, Комисија сагласно констатује да у погледу површине понуђених станова исти нису адекватни, односно да постоји разлика квадрата коју би инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности током поступка, обзиром да Граду Новом Саду на име размене, припада непокретност која има већу површину за најмање 15%, јер је Град Нови Сад мањински власник непокретности на предметној парцели.

Комисија констатује да је за даље поступање потребно да се бришу хипотеке и сви други терети и забележбе на предметним понуђеним становима или да инвеститор Граду Новом Саду понуди друге одговарајуће непокретности на име размене непокретности.

У погледу средства обезбеђења, Комисија констатује да је потребно да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке на непокретности у својини инвеститора изградње или трећег лица, уместо понуђене банкарске гаранције.

Такође потребно је да Градска управа за имовину и имовинско-правне послове од Градске пореске управе прибави податке о зонама у којима се налазе предметне непокретности у јавној својини Града Новог Сада, као и предметни станови које инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене, као и да запослени у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове записнички изврши преглед понуђених станова.

Такође, неопходно је да вештак одговарајуће струке определи уделе Града Новог Сада и инвеститора на градском грађевинском земљишту.

Након што горе наведено буде спроведено, Комисија ће спрема документације ценити понуду инвеститора и утврдити најмању површину као и непокретност која је одговарајућа да се да Граду Новом Саду на име размене непокретности.

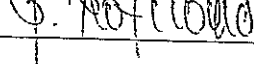
О свему горе наведеном потребно је да Градска управа за имовину и имовинско-правне послове обавести дописом инвеститора.

Председник Комисије закључује седницу у 11.40 часова.

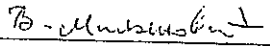
Весна Бабић, заменик председника



Наташа Теофиловић, члан



Виолета Миљановић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„DBA“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-51/20
Дана: 18. априла 2022. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са I седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 18. априла 2022. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 11.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, заменик председника,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Виолета Миљеновић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Захтева „DBA“ DOO NOVI SAD од 31. августа 2020. године са допунама, који је поднет путем пуномоћника Дејана Бугарског, адвоката у Новом Саду, за размену објеката у јавној својини са инвеститором ради привођења објеката урбанистичкој намени у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24.

Дана 31. августа 2020. године привредно друштво „DBA“ DOO NOVI SAD се обратило Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Захтевом за размену објеката у јавној својини ради привођења урбанистичкој намени, имајући у виду да је подносилац захтева већински власник на парцели, као и власник два породична стамбена објекта на локацији у Новом Саду, и то на углу улица Јована Цвијића и Карађорђево, а која локација се у катастру непокретности води на адреси Јована Цвијића број 24. У Захтеву је наведено да се из преписа Листа непокретности број 16467 КО Нови Сад I

произилази да на парцели број 8864 Нови Сад I постоји пет објеката, од којих је инвеститор власник два и то две породичне стамбене зграде, као и да се на парцели налазе још једна породично – стамбена зграда и две помоћне зграде а који објекти су у својини Града Новог Сада. Такође, у Захтеву је наведено да је размена у интересу Града, из разлога што се на предметној локацији већ дужи низ година налазе објекти који су у изразито лошем стању, делимично урушени, као и да је питање момента када ће се исти потпуно срушити. Сходно наведеном, подносилац захтева предлаже да се захтев реализује разменом објеката, на тај начин што ће инвеститор понидити некретнине у еквивалентној површини (+10-15% више) у односу на постојећу квадратуру објекта, а која понуда ће у даљем току поступка бити конкретизована у односу на потребе Града и правила поступка. Инвеститор предлаже да Граду понуди некретнине на сличној локацији.

Решењем Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2 број 952-02-9-226-20567/2020 од 28. септембра 2021. године дозвољен је упис права јавне својине у корист Града Новог Сада са заједничким уделом и упис права својине у корист „DBA“ DOO NOVI SAD са заједничким уделом на катастарској парцели 8864 КО Нови Сад I. Пре ове промене на парцели је била уписана државна својине Републике Србије са заједничким уделом, носиоца права коришћења Град Нови Сад са заједничким уделом и носиоца права коришћења „DBA“ DOO NOVI SAD са заједничким уделом.

Дана 16. новембра 2021. године, подносилац захтева је Градској управи доставио Поднесак у коме је наведено да је Решење Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Нови Сад 2, број 952-02-9-226-20567/2020 постало правноснажно, те да у надлежном катастру непокретности више не постоји забележба да решење није коначно.

Дана 01. априла 2022. године подносилац захтева доставио је Понуду поводом отуђења непокретности у јавној својини путем размене у којој је навео да би у размену дао стан површине 52,21 м2 и стан површине 59,63 м2, а који станови су изграђени и одмах усељиви, те се налазе на истим или бољим локацијама од некретнине која је предмет размене, док би разлику у погледу квадрата реализовао у будућем објекту који ће изградити, а у фази пројектовања подносилац би прецизирао неопходну квадратуру у приземном делу предметног објекта. У периоду до предаје предметне непокретности подносилац је спреман да обезбеди гаранције у виду хипотеке. Такође, када је реч о накнади за земљиште на предметној парцели подносилац је спреман да исто накнади исплатом у новчаном износу.

Увидом у Лист непокретности број 16467 КО Нови Сад I, утврђено је да је на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I уписано следеће:

- градско грађевинско земљиште у површини од 474 м2 у заједничкој својини Града Новог Сада и привредног друштва „DBA“ DOO NOVI SAD,
- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, у јавној својини Града Новог Сада,
- помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада,
- помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м2, у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у јавној својини Града Новог Сада,

- породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 68а, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD, и

- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 137 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду, улица Јована Цвијића, у приватној својини „DBA“ DOO NOVI SAD.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 139396/20 од 18. јуна 2020. године за катастарску парцелу 8864 КО Нови Сад I утврђено је између осталог да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина, а да је намена земљишта за вишепородично становање средњих густина П+2+ПК до П+3+ПК, затим да је услов за изградњу рушење свих објеката, као и да предметна парцела представља грађевинску парцелу.

Увидом у Обавештење Агенције за реституцију, број: 446-06-021-00824/2022-01 од 18. марта 2022. године, утврђено је да за катастарску парцелу број 8864 КО Нови Сад I и објекте на наведеној парцели, није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење.

Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00602/2021-0010 од 23. фебруара 2022. године Комисија је утврдила да је вредност породичне стамбене зграде број 1 процењена у висини од 4.386.405,08 динара, помоћне зграде број 2 – у висини од 224.148,90 динара, помоћне зграде број 3 – 89.659,56 динара и грађевинског земљишта у висини од 33.493.953,90 динара.

Комисија напомиње да је средњи курс евра на дан израде Записника – 23. фебруара 2022. године износио 117,5891 динара.

Узимајући у обзир наведени Записник и курс евра на дан израде Записника Комисија је утврдила вредност предметних непокретности изражених у еврима, и то:

- породична стамбена зграда број 1 – 37.302,82 евра,
- помоћна зграда број 2 – 1.906,20 евра,
- помоћна зграда број 3 – 762,48 евра и
- грађевинско земљиште – 284.838,93 евра.

Градско веће Града Новог Сада дана 25. марта 2021. године донело је Одлуку број 464-51/2020-II којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „DBA“ DOO NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Јована Цвијића број 24, на катастарској парцели број 8864 КО Нови Сад I.

Према члану 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), 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, односно уколико је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе већински власник најмање 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

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 и 9/21 – др. одлука) 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.

Чланом 46 Одлуке прописано је и да уколико се Граду у поступку прибављања путем 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 Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора.

Имајући у виду наведено, Комисија је разматрајући прецизирану Понуду коју је подносилац доставио дана 01. априла 2022. године и целокупну документацију у спису предмета утврдила да се у јавној својини Града Новог Сада налази породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 122 м², помоћна зграда број 2, површине у габариту 15 м², и помоћна зграда број 3, површине у габариту 6 м², док се у приватној својини „ДВА“ ДОО НОВИ САД налазе породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 68 м², корисне површине 115 м², грађевинске површине 134 м² и породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 77 м², корисне површине 134 м², грађевинске површине 154 м², у Новом Саду. Обзиром на наведено, Граду Новом Саду на име размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15%, имајући у виду да је Град Нови Сад мањински власник непокретности на предметној парцели.

Понудилац наводи да у размену даје два стана површине 52,21 м² и стан површине 59,63 м², али исте не прецизира у погледу адресе, броја парцеле или пак Листа непокретности у које су наведене непокретности уписане. Недостајући број квадрата понудилац би реализовао у новосаграђеном објекту.

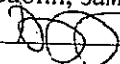
Комисија констатује да је потребно да Градска управа за имовину и имовинско правне послове подносиоца захтева обавести да је ради даљег поступања неопходно да прецизира станове које Граду Новом Саду нуди на име размене у погледу катастарске општине, броја катастарске парцеле, броја Листа непокретности и броја посебног дела, а

имајући у виду да је чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем 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 Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора.

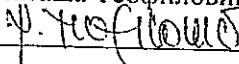
Такође, Град Нови Сад и понудилац имају право заједничке својине на земљишту, па је за утврђивање одговарајуће накнаде за грађевинско земљиште уз објекат потребно утврдити тачне уделе Града Новог Сада и понудиоца на истом, а путем вештачења од стране вештака одговарајуће струке.

Председник Комисије закључује седницу у 11.40 часова.

Весна Бабић, заменик председника



Наташа Теофиловић, члан



Виолета Миљановић, члан

