

TEHNOEKSPERT

Agencija za veštačenje

Novi Sad, Petra Drapšina 9
tel/fax 021 / 4721- 525

t.r. 325-9500700031411-52 kod OTP BANKE
PIB 100237548
matični broj 53717926

broj: Tz. 63/18
datum: 02.04.2018 g.

Adv. kancelarija Šakan Marinko
11080 Beograd (Zemun)
ul. Prvomajska br. 86.

Na osnovu zahteva Adv. kancelarije Šakan Marinko, ul. Prvomajska br. 86, 11080 Beograd (Zemun), od 24.03.2018 godine, izvršeno je veštačenje na okolnost procene tržišne vrednosti nepokretnosti.

Predmet procene je:

Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost,
Lokal br. 5, ulaz "C" (uknjižene površine 75m²),
koji se nalazi u prizemlju Stambeno-poslovne zgrade, zgrade broj 1,
sagrađne na katastarskoj parceli br. 499, K.O. INDIJA,
i koji je upisan u Listu nepokretnosti br. 9662, K.O. INDIJA.
• u prirodi – nekretnina koja se nalazi
u ulici Kralja Petra I, kućni broj 76, ulaz „C“, 22320 Indija.

Obilazak lokacije su ispred Agencije "Tehnoekspert" izvršili:

- Prole Miodrag, dipl.inž.građ. sudski veštak za građevinarstvo (uža specijalnost- procena tržišne vrednosti nepokretnosti)
- Zečević Radovan, vlasnik Agencije „Tehnoekspert“

SVRHA IZRADE NALAZA:

Po zahtevu Adv. kancelarije "Šakan", a za potrebe
identifikacije i procene tržišne vrednosti imovine/Nepokretnosti
IP Krivaja d.o.o. Zavidovići, u stečaju

NAZIV Industrijsko preduzeće KRIVAJA d.o.o. Zavidovići-u stečaju

ADRESA Radnička 1

MJESTO 72220 Zavidovići

Bosna i Hercegovina

Datum/vreme obilaska lokacije:

31.03.2018 god. sa početkom u 12³⁰ časova

Adresa nepokretnosti:

22320 Indija, ul. Kralja Petra I, br. 76, ulaz "C"

Ostali prisutni:

sem veštaka - niko

REKAPITULACIJA PROCENE

1	Predmet procene	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost, Lokal br. 5, ulaz "C" (uknjižene površine 75m ²), koji se nalazi u prizemlju Stambeno-poslovne zgrade, zgrade broj 1, sagrađne na katastarskoj parceli br. 499, K.O. INĐIJA, i koji je upisan u Listu nepokretnosti br. 9662, K.O. INĐIJA. • u prirodi – nekretnina koja se nalazi u ulici Kralja Petra I, kućni broj 76, ulaz „C“, 22320 Indija.
2	Vlasnik nepokretnosti	Industrijsko preduzeće „KRIVAJA“ DD Vrsta prava/Oblik svojine : Svojina/Društvena Obim prava; Celo pravo Udeo: 1/1 Napomena: videti uis u priloženom Listu nepokretnosti-prilog nalaza
3	Podnosilac zahteva za procenu	Adv. kancelarija Šakan Marinko 11080 Beograd (Zemun), ul. Prvomajska br. 86.
4	Svrha izade procene	Po zahtevu Adv. kancelarije „Šakan“, a za potrebe identifikacije i procene tržišne vrednosti imovine/Nepokretnosti IP Krivaja d.o.o. Zavidovići, u stečaju NAZIV Industrijsko preduzeće KRIVAJA d.o.o. Zavidovići-u stečaju ADRESA Radnička 1 MJESTO 72220 Zavidovići Bosna i Hercegovina
5	Datum pregleda lokacije/nepokretnosti	31.03.2018 god.
6	Datum izrade nalaza	02.04.2018 god.
7	Srednji kurs za 1 Euro	118,2354RSD
		Procenjena tržišna vrednost za predmetnu nepokretnost, prema mišljenju veštaka, iznosi:
8	Tržišna vrednost (*)	33.750,00 EURA 3.990.444,75 RSD

(*)

Tržišna vrednost data kao cena koju je klijent spreman da plati za predmetnu nepokretnost, odnosno u smislu međunarodnih standarda procene definisana kao:
„Procenjen iznos za koji bi imovina mogla da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, te delovale obazrivo i bez prinude“

Potpis i pečat ovlašćenog procenitelja	Potpis i pečat ovlašćenog lica proceniteljske kuće
	

P R I L O G

- Zapisnik o proceni građevinske, tržišne i likvidacione vrednosti nepokretnosti na dan 02.04.2018. god. sa potrebnim grafičkim priložimai Foto elaboratom
 - List nepokretnosti br. 9662, K.O. INĐIJA, (stanje na dan 31.03.2018 god.-Elektronska verzija, Nije Službena isprava- NAPOMENA VEŠTAKA-pribaviti originalan i datumski aktuelan list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost)
 - Kursna lista NBS

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o imenovanju za sudskog veštaka
- Uverenje o položenom stručnom ispitu za posrednike u prometu i zakupu nepokretnosti
 - Rešenje o registraciji Agencije "Tehnoekspert"
 - Izjava procenitelja u vezi sa predmetom procene

ZAPISNIK o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti



Pogled na predmetnu lokaciju

Predmet procene je:

Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost,
Lokal br. 5, ulaz "C" (uknjižene površine 75m²),
koji se nalazi u prizemlju Stambeno-poslovne zgrade, zgrade broj 1,
sagrađne na katastarskoj parceli br. 499, K.O. INĐIJA,
i koji je upisan u Listu nepokretnosti br. 9662, K.O. INĐIJA.

- u prirodi – nekretnina koja se nalazi
u ulici Kralja Petra I, kućni broj 76, ulaz „C“, 22320 Inđija.

Shodno Vašem zahtevu za veštačenje, traži se da se izvrši procena tržišne vrednosti nepokretnosti.

Predmet procene je:

**Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost,
Lokal br. 5, ulaz "C" (uknjižene površine 75m²),
koji se nalazi u prizemlju Stambeno-poslovne zgrade, zgrade broj 1,
sagrađne na katastarskoj parceli br. 499, K.O. INĐIJA,
i koji je upisan u Listu nepokretnosti br. 9662, K.O. INĐIJA.
• u prirodi – nekretnina koja se nalazi
u ulici Kralja Petra I, kućni broj 76, ulaz „C“, 22320 Indija.**

Datum/vreme obilaska lokacije:	31.03.2018 god. sa početkom u 12 ³⁰ časova
Adresa nepokretnosti :	22320 Indija, ul. Kralja Petra I, br. 76, ulaz "C"
Ostali prisutni:	sem veštaka - niko

Tom prilikom je izvršeno sledeće:

- identifikacija predmetne lokacije/lokala
- pregled i identifikacija raspoložive dokumentacije – videti prilog nalaza
- sagledavanje vrste i kvaliteta gradnje odnosno ugrađenih materijala te trenutnog stanja u kojem se predmetna nepokretnost nalazi
- sagledavanje funkcionalnosti nepokretnosti, stepena opremljenosti nepokretnosti, odnosno stepena komunalnog opremanja lokaliteta
- fotografisanje karakterističnih detalja lokacije/lokala
- informisanje o prometu ovakvih i sličnih nepokretnosti u ovom delu Indije, u periodu davanja ovoga nalaza

nakon svega što je napred navedeno daje se sledeći

Stručni nalaz

MAKRO LOKACIJA

Predmetna nepokretnost/lokal se nalazi u Indiji

Indija

Iz Wikipedije, slobodne enciklopedije

Indija



Crkva Vavedenja Presvete Bogorodice



OPŠTINA INDIJA
OPŠTINA INDIJA
MUNICIPALITY OF INDIJA

Osnovni podaci

Država	 Srbija
<u>Pokrajina</u>	Vojvodina
<u>Upravni okrug</u>	Sremski
<u>Opština</u>	Indija

Stanovništvo

Stanovništvo ((2002))	▼ 26025
Gustina stanovništva	584 st./km ²

Geografija

Koordinate	 45°02'34"N 20°04'27"E / 45.042833°N 20.074166°E
Nadmorska visina	117 m
Površina	44,6 km ²



Indija

Indija (Srbije)

Ostali podaci	
<u>Poštanski kod</u>	22319 22320
<u>Pozivni broj</u>	022
<u>Registarska oznaka</u>	IN

Koordinate:  45° 02' 34" SGŠ, 20° 04' 27" IGD

Indija (Индџија) je grad koji se nalazi u Srbiji na 45.05° severne geografske širine, 20.09° istočne geografske dužine, na nadmorskoj visini od 113 m. Godine 2011. grad je imao 25 988 stanovnika i površinu od 384 km². Opština Indija je imala 47 204 stanovnika. Zajedno sa Srbima koji čine većinski deo, na teritoriji Opštine žive još Hrvati, Mađari, Slovaci, Ukrajinci, Romi, Makedonci, Rusini, Rusi, Bošnjaci, Bugari, Česi i drugi. Grad Indija administrativno pripada Sremskom okrugu u Vojvodini. Indija je železnička raskrsnica Srema. Kroz Indiju prolazi železnička pruga Beograd-Novi Sad-Subotica, te Beograd-Stara Pazova-Ruma-Sremska Mitrovica. Pored Indije prolazi i međunarodni auto-put Beograd-Novi Sad-Subotica-Budimpešta.

Od reke Dunav i naselja Stari Slankamen, udaljena je 19 km. Od aerodroma Nikola Tesla udaljena je oko 40 km.

Klima je umereno kontinentalna. Najviša srednja godišnja temperatura vazduha je u julu i avgustu, i iznosi 22 °C, dok je najniža srednja godišnja temperatura vazduha u januaru, -1 °C.

Privreda

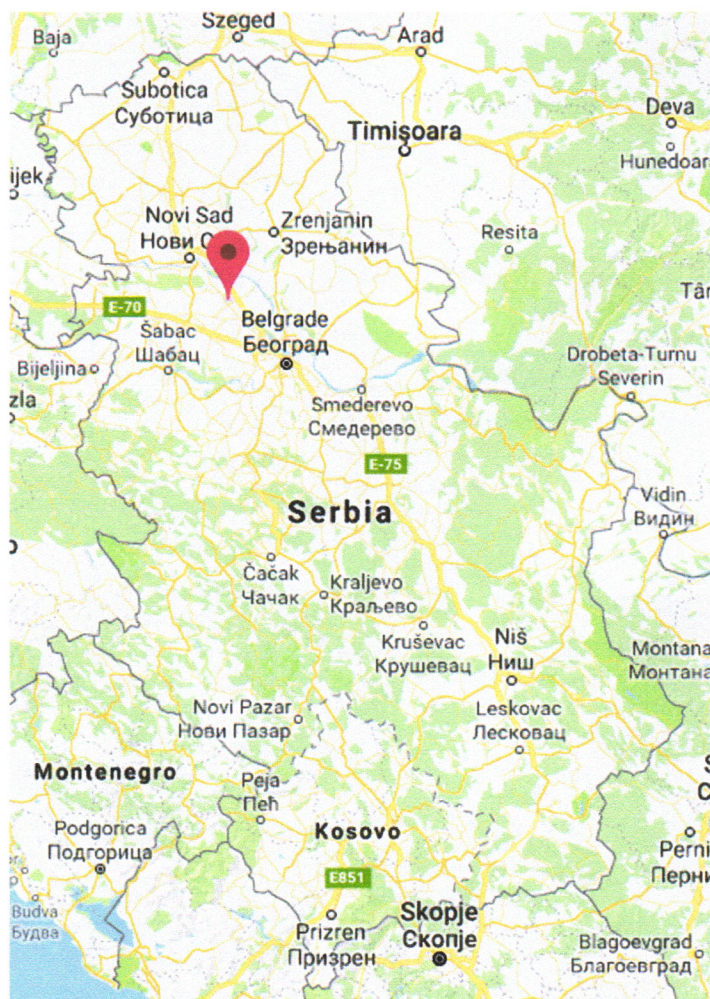
Razvijena je poljoprivreda, zatim prerada pšenice, voća i povrća. Značajno učešće ima gumarska, a nešto manje metalska industrija. Više srednjih škola, biblioteka. Postoje bogata nalazišta podzemnih termalnih i lekovitih voda. Poznata banja u Starom Slankamenu. Lovni i ribolovni turizam.

Danas je opština Indija jedna od najrazvijenijih opština Srbije. Dominantne privredne grane su poljoprivreda, industrija, mala privreda (proizvodno i uslužno zanatstvo), trgovina i turizam. Indija je takođe jedan od najuspešnijih gradova u Srbiji po pitanju privrednog razvoja, koja važi za izvanrednu odrednicu za privredna ulaganja (investicije).

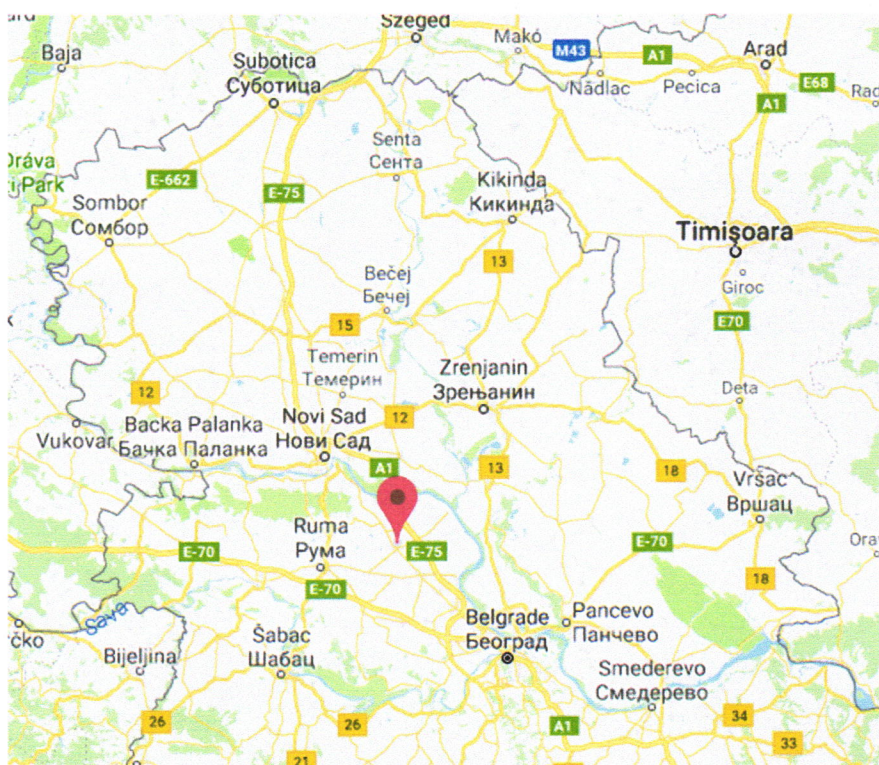
Početkom 2008. godine magazin „Fajnenšel tajmz (Financial Times)“^[1] dodelio je nagradu opštini Indija i svrstao je na listu 25 najboljih evropskih destinacija za strana ulaganja^[2]

Na konkursu „Evropski gradovi i regioni budućnosti“ koju tradicionalno raspisuje magazin „FDI Intelligence“, deo Financial Times-a koji analizira tržišta i pruža vredne informacije onima koji promovišu svoju lokaciju, traže novu biznis lokaciju ili samo analiziraju trendove, opština Indija je početkom marta 2012. proglašena **drugom najboljom destinacijom u Evropi**^[3] kada je u pitanju efektivnost troškova ulaganja.

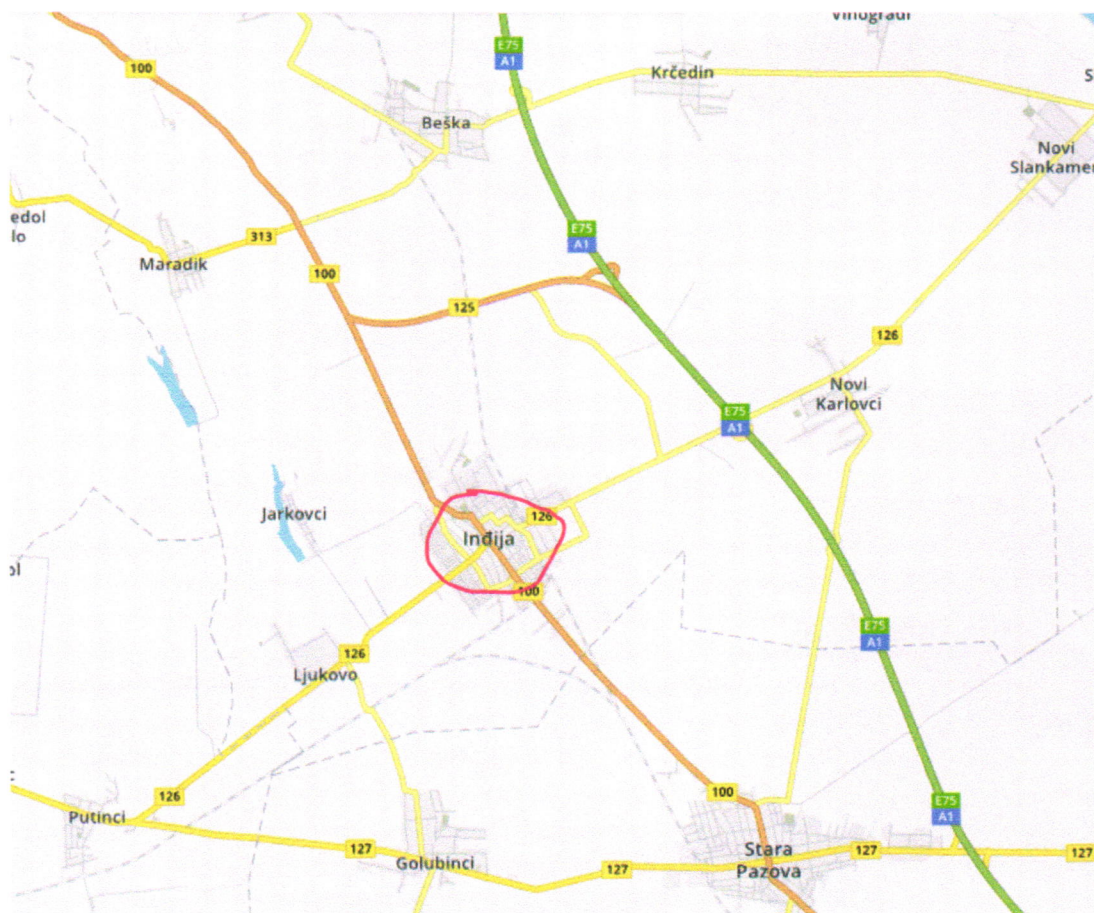
Neke od kompanija koje su investirale i investiraju u Indiju su: Grundfos, Thyssenkrupp, Henkel, Metal Cinkara, Embassy group, Gas Teh, Fashion Park Outlet Centar, Monbat, Energozelena, IGB...



Položaj Indije na planu R.Srbije



Položaj Indije na planu A.P. Vojvodine



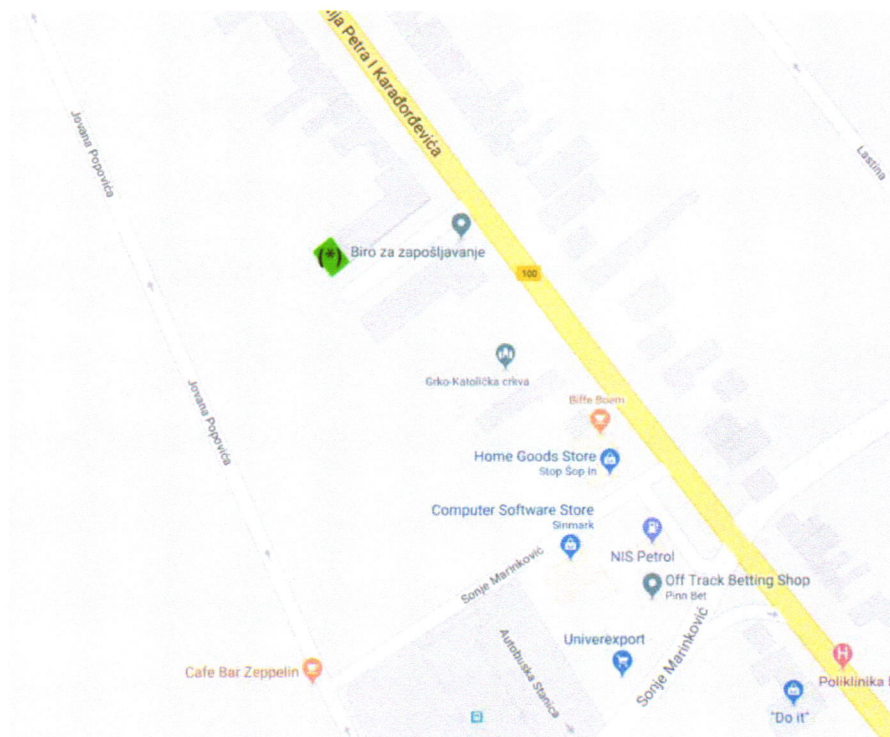
Prikaz putne mreže na širem planu Indije



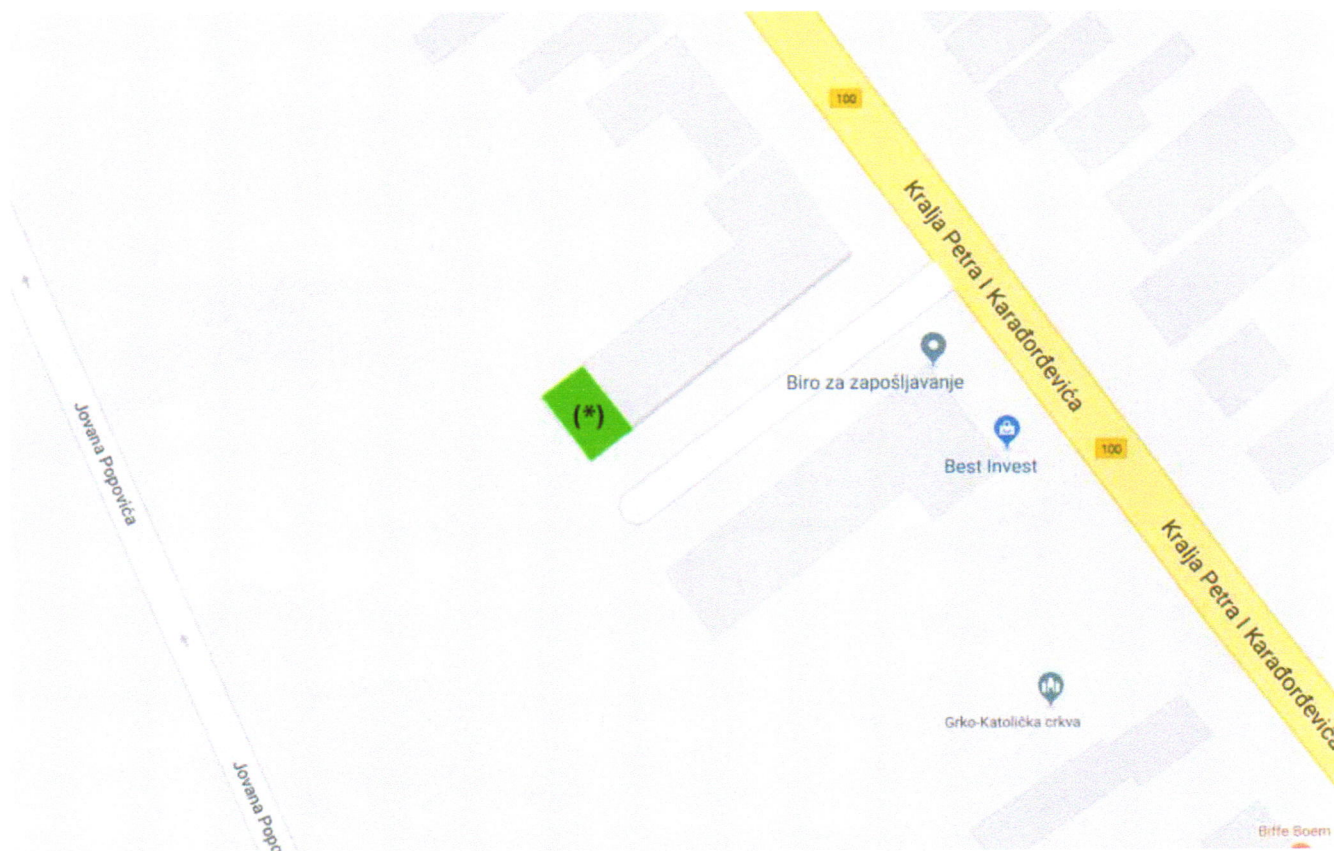
Položaj predmetne lokacije na širem planu Indije

MIKRO LOKACIJA

Predmetna nepokretnost/lokal se nalazi u Indiji
Adresa predmetne nepokretnosti je:
 ul. Kralja Petra I, kućni br. 76, ulaz „C“, 22320 Indija.



(*) položaj predmetnog lokala- Mikro lokacija



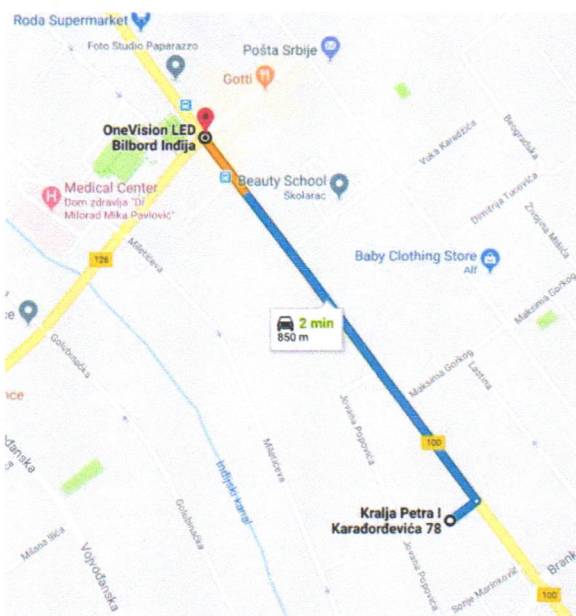
(*) položaj predmetnog lokala- Mikro lokacija

Udaljenost predmetne lokacije je:

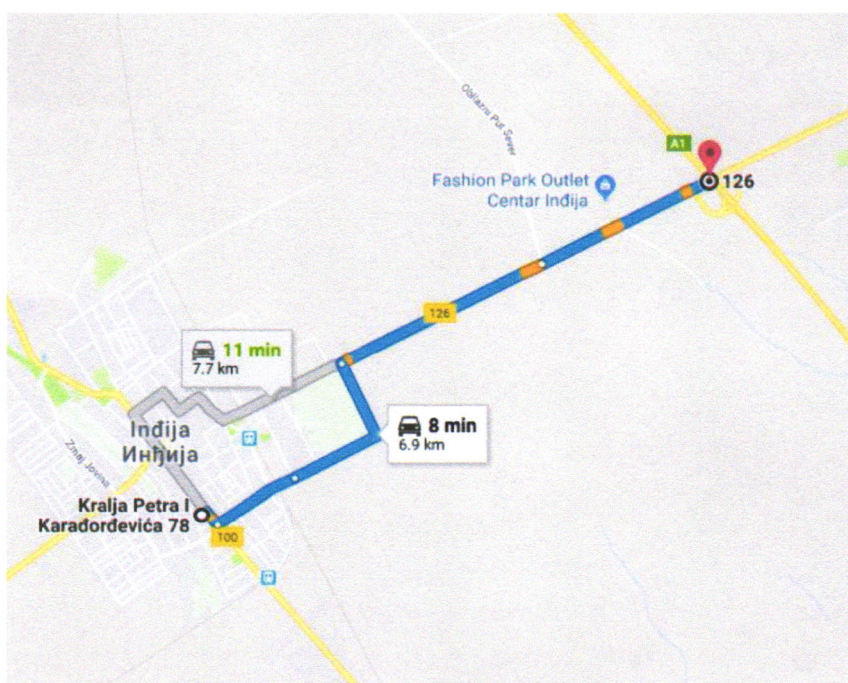
- ~0,85Km od centra Indije
- ~6,90Km od izlaska na Auto-put „E-75“

Predmetna lokacija/zona grada je kompletno infrastrukturno opremljena:

Elektro (visoko i nisko naponska) mreža ☒; Fiksna ptt mreža ☒; Gradska vodovodna mreža ☒; Gradski daljinski sistem tople potrošne vode ☐; Gradska kanalizaciona mreža ☒; Gasna mreža ☐; Javni parkig (zonirano parkiranje) ☐; Mogućnost parkiranja na samoj lokaciji/zona okolnih ulica ☒; Asfaltirane ulice ☒; Ulična rasveta ☒; Kablovska Tv i internet ☒



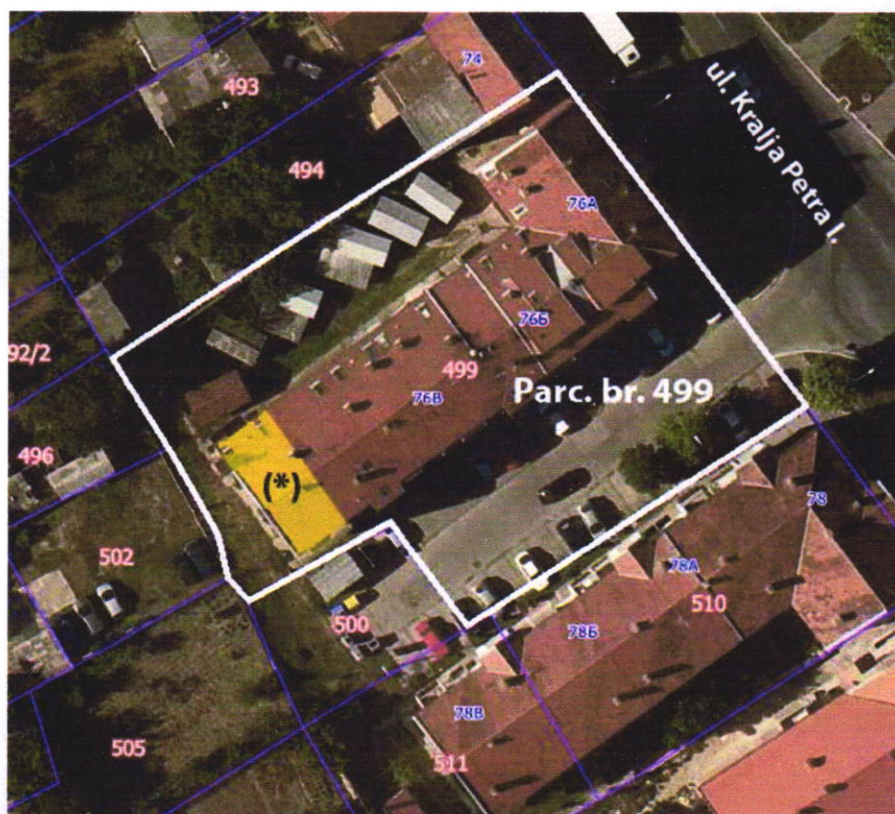
Udaljenost predmetne lokacije od centra Indije



Udaljenost predmetne lokacije od izlaska na Auto-put "E-75"



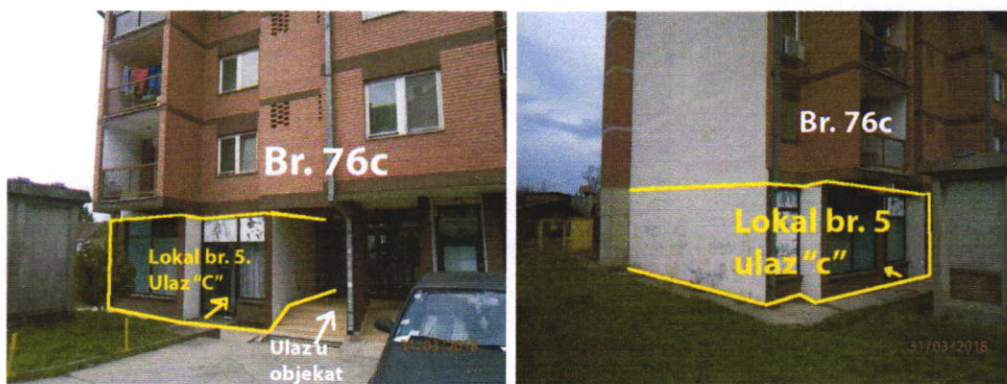
Kopija plana parc. br. 499, K.O. Indija,
sa prikazanim položajem predmetnog lokala u osnovi zgrade br. 1 (*)



Orto-foto snimak lokacije,
sa prikazanim položajem predmetnog lokala u osnovi zgrade br. 1 (*)

Osnovni podaci vezani za predmet procene - Lokal

Poslovni prostor za koji nije utvrđena deljatnost
Lokal broj 5, Ulaz „C“



Vlasništvo nad predmetnom nekretninom/lokalom:

Industrijsko preduzeće „KRIVAJA“ DD

Vrsta prava/Oblik svojine : Svojina/Društvena

Obim prava; Celo pravo

Udeo: 1/1

Napomena:

videti uis u priloženom Listu nepokretnosti-prilog nalaza

3. Подаци о посебном делу објекта

Евид.број:	8
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Број стана:	5
Под број стана:	С
Број улаза:	
Грађевинска пов. m ² :	0,00
Корисна пов. m ² :	75,00
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис:	ЛОКАЛ БР.5 УЛАЗ Ц

Имаоци права на посебном делу

Назив:	ИНДУСТРИСКО ПРЕДУЗЕЋЕ "КРИВАЈА" ДД
Адреса:	*
Матични број:	*
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1

	Korektivni elementi:	
1	Godina gradnje objekta/lokala: nepoznata veštaku Procenjena starost objekta/lokala: minim. 35-40 god. Objekat izgrađen od: tvrd materijal ☒; mešani materijal ☐; mek materijal ☐; Instalacije u objektu: El. instal. ☒; Ptt(fiksna linija) ☒; Vodovod ☒; Kanalizacija ☒; gas ☐; Način grejanja objekta: 1 - CG; ☐; 2 - EG; ☒; (radijatori demontirani) 3 - nema; ☐; 4 - ostalo; ☒ (klasično na čvrsto gorivo ili „Ta“ peći) 5 - energent za grejanje; gas ☐; el. energija ☒; Tehničko stanje u kojem se nalazi predmetni lokal: totalno zapušteno stanje ☐; loše ☒; srednje dobro ☐; dobro ☐; odlično ☐ Tekuće i investiciono održavanje predmetnog lokala: bez održavanja ☒; minimalno ☐; standardno: ☐; odlično ☐; objekat rekonstruisan-vršena dodatna ulaganja: Da ☐; Ne ☒; Objekat se trenutno koristi: Da ☐; Ne ☒; Posebna napomena veštaka: Lokal zaključan, veštak nije imao pristup u prostorije lokala, izvršen vizuelni pregled sa spoljne strane i pregled pogledom kroz portal sa ulazne strane u lokal.	Svi ostali podaci za predmetnu nekretninu shodno priloženoj dokumentaciji

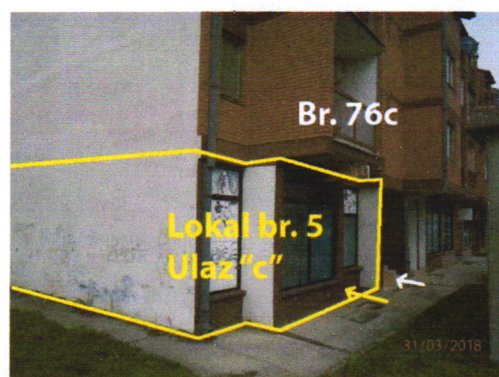
FOTO ELABORAT, Snimljeno dana 31.03.2018 god.



Sl. 1



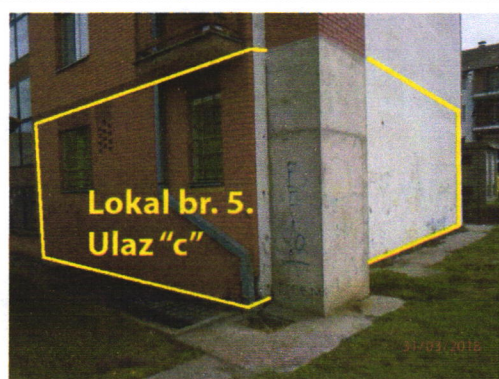
Sl. 2



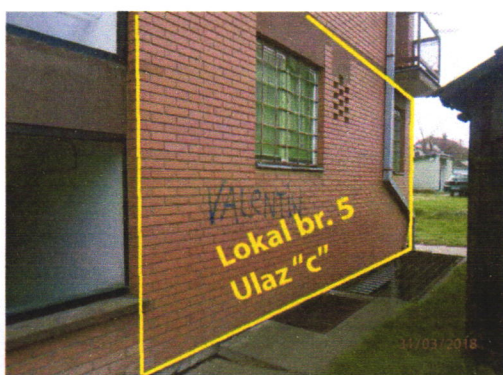
Sl. 3



Sl. 4



Sl. 5



Sl. 6



Sl. 7



Sl. 8



Sl. 9



Sl. 10



Sl. 11

METOD PROCENE

• Pristup direktnog upoređivanja cena – komparativni metod

Metod je zasnovan na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama za imovinu koja je uporediva sa imovinom čija se vrednost procenjuje.

Prilikom primene ove metode neophodno je navesti bar tri uporedive nepokretnosti – komparativa.

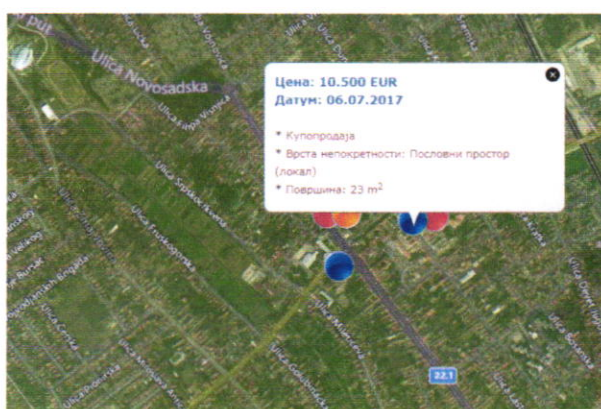
Komparativi ne mogu biti nepokretnosti koje je ranije procenjivao procenjivač koji radi i tekući izveštaj, niti nepokretnosti na drugim tržištima, porede se slične nepokretnosti, a to podrazumeva i sličnosti u gabaritima, kao i u svim ostalim bitnim parametrima.

Uporedive transakcije moraju biti između nepovezanih lica i pod regularnim tržišnim okolnostima.

Komparativni primeri sa tržišta nepokretnosti (zona Indija)

C.1)

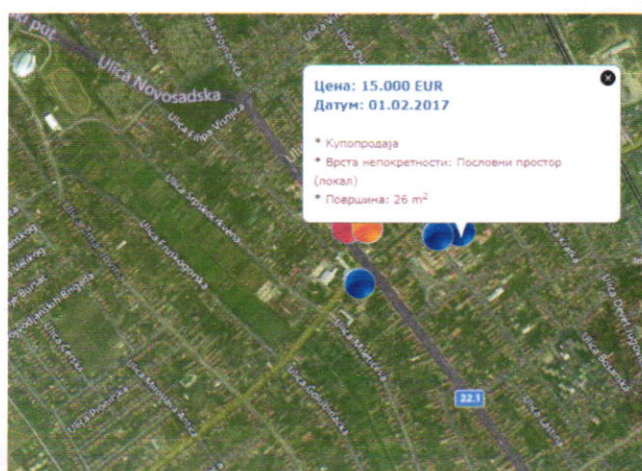
<http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



456,52 E/m²

C.2)

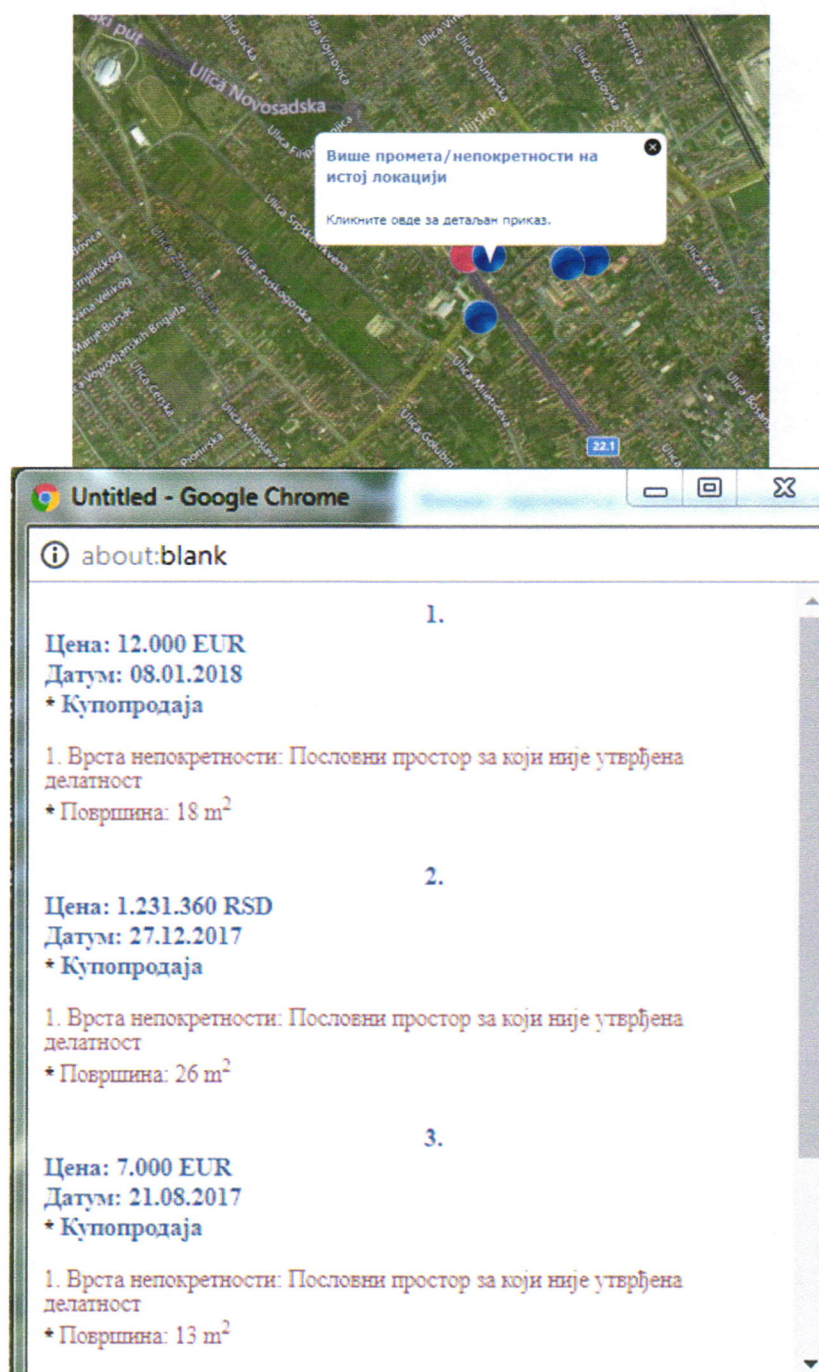
<http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



567,92 E/m²

C.3)

<http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



The screenshot shows a Google Chrome browser window with the address bar displaying "about:blank". The main content area lists three real estate transactions. Above the list, a map of a city street grid is visible, with a red pin and a blue circle indicating a location. A tooltip on the map reads: "Више промета/непокретности на истој локацији" and "Кликните овде за детаљан приказ."

1.

Цена: 12.000 EUR
Датум: 08.01.2018
* Купопродаја

1. Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
* Површина: 18 m²

2.

Цена: 1.231.360 RSD
Датум: 27.12.2017
* Купопродаја

1. Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
* Површина: 26 m²

3.

Цена: 7.000 EUR
Датум: 21.08.2017
* Купопродаја

1. Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
* Површина: 13 m²

pod 1) 666,67 E/m²
pod 2) 400,36 E/m²
pod 3) 538,46 E/m²

С.4)

На основу члана 5.став 2. и члана 6.став 5. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, број 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-УС и 47/13 и 68/2014- др.закон),

Општинска управа општине Инђија, дана 14.11.2017.године, донела је

О Д Л У К У
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧЕ ЦЕНЕ КВАДРАТНОГ МЕТРА
ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА
ИМОВИНУ ЗА 2018. ГОДИНУ ПО ЗОНАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ
ИНЂИЈА

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину на територији општине Инђија, по Зонама и то :

1. Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности, у ПРВОЈ ЗОНИ, износе:

- | | |
|--|-------------------|
| 1) грађевинског земљишта | 1.524,00 динара; |
| 2) пољопривредног земљишта | 0,00 динара; |
| 3) шумског земљишта..... | 0,00 динара; |
| 4) станова..... | 74.600,00 динара; |
| 5) кућа за становање..... | 53.530,00 динара; |
| 6) пословних зграда и других (надземних и подземних)
грађевинских објеката који служе за обављање
делатности | 95.541,00 динара; |
| 7) гаража и гаражних места | 24.991,00 динара. |

2. Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности, у ДРУГОЈ ЗОНИ, износе:

- | | |
|--|---------------------|
| 1) грађевинског земљишта | 827,00 динара; |
| 2) пољопривредног земљишта | 110,00 динара; |
| 3) шумског земљишта..... | 54,00 динара; |
| 4) станова..... | 63.047,00 динара; |
| 5) кућа за становање..... | 44.401,00 динара; |
| 6) пословних зграда и других (надземних и подземних)
грађевинских објеката који служе за обављање
делатности | 95.541,00 динара; ✓ |
| 7) гаража и гаражних места | 24.991,00 динара. |

3. Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности, у ТРЕЋОЈ ЗОНИ, износе:

- | | |
|--|-------------------|
| 1) грађевинског земљишта | 288,00 динара; |
| 2) пољопривредног земљишта | 107,00 динара; |
| 3) шумског земљишта..... | 54,00 динара; |
| 4) станова..... | 45.627,00 динара; |
| 5) кућа за становање..... | 23.912,00 динара; |
| 6) пословних зграда и других (надземних и подземних)
грађевинских објеката који служе за обављање
делатности | 31.225,00 динара; |
| 7) гаража и гаражних места | 20.102,00 динара. |

Члан 2.

Ову Одлуку објавити на интернет страни општине Инђија, наредног дана од дана ступања на снагу исте.

Члан 3.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Инђија“ а примењиваће се од 01. јануара 2018. године.

ОПШТИНА ИНЂИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА

Број: 38 -8/2017-IV
Дана: 14.11.2017.године
И н ђ и ј а



Начелник,
 дипл.правник Александар Банић

MIŠLJENJE

Predmet procene je:

Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost,
Lokal br. 5, ulaz "C" (uknjižene površine 75m²),
koji se nalazi u prizemlju Stambeno-poslovne zgrade, zgrade broj 1,
sagrađne na katastarskoj parceli br. 499, K.O. INĐIJA,
i koji je upisan u Listu nepokretnosti br. 9662, K.O. INĐIJA.
• u prirodi – nekretnina koja se nalazi
u ulici Kralja Petra I, kućni broj 76, ulaz „C“, 22320 Indija.

		Procenjena tržišna vrednosti za predmetnu nepokretnost, prema mišljenju veštaka, iznosi:	
1	Tržišna vrednost(*)	33.750,00 EURA	3.990.444,75 RSD

(*)

Tržišna vrednost data kao cena koju je klijent spreman da plati za predmetnu nepokretnost, odnosno u smislu međunarodnih standarda procene definisana kao:
„Procenjen iznos za koji bi imovina mogla da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, te delovale obazrivo i bez prinude“

(srednji kurs za 1 Euro = 118,2354 RSD)

Napomena :

- procenjena tržišna vrednost predmetne nepokretnosti, prema mišljenju veštaka, predstavlja vrednost koju bi ista ostvarila u slobodnom prometu, na dan davanja ove procene, uz uslov da ista nije opterećena teretima ma koje vrste
- predmetna procenjena tržišna vrednost može poslužiti kao početna licitaciona vrednost u postupku javnog oglašavanja prodaje ove nepokretnosti
- pokretne stvari u predmetnoj nepokretnosti/lokalu, nisu predmet ove procene

Kao prametri za procenu tržišne vrednosti nepokretnosti služe:

- zemljišno-knjižni status predmetne nepokretnosti
- informacije o prometu ovakvih i sličnih nepokretnosti na ovome lokalitetu
- orijentisanost nepokretnosti (ulična, dvorišna strana, strana sveta, spratnost u objektu i sl.)
- veličina (kvadratura) predmetne nepokretnosti
- trenutni stepen izvedenih radova
- kvalitet izvedenih radova
- i sl.

Potpis i pečat ovlašćenog procenitelja	Potpis i pečat ovlašćenog lica proceniteljske kuće
	

Lokal br. 5, ulaz „с“
koji se nalazi u zgradi br. 1, sagrađenoj na parc. br. 499, K.O. INĐIJA
upisan u List nepokretnosti br. 9662, K.O. INĐIJA



еКатастар непокретности

Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина: ИНЂИЈА

Катастарска општина: ИНЂИЈА

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Бр. дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 499	1 ✓	685	КРАЉА ПЕТРА 1	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
▶ 499	2	14	КРАЉА ПЕТРА 1	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
▶ 499	3	1.432	КРАЉА ПЕТРА 1	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ

Σ: 2.131

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ КРАЉА ПЕТРА 1	76		685	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Под. бр. стана	Начин коришћења објекта	Корисна површина m ²
1		1	A	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	197,00
2		1	B	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	158,00
3		1	C	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	278,00
4		1	B	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	43,00
5		2	B	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	43,00
6		3	C	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	43,00
7		4	C	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	43,00
8		5	C	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	75,00
9		6	B	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	13,00
10		7	B	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	15,00
11		8	A	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА	172,00

				КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ		
12		1	A	СТАН	58,00	
13		2	A	СТАН	48,00	
14		3	A	СТАН	68,00	
15		4	B	СТАН	80,00	
16		5	B	СТАН	46,00	
17		6	B	СТАН	65,00	
18		7	C	СТАН	70,00	
19		8	C	СТАН	61,00	
20		9	C	СТАН	59,00	
21		1		СТАН	59,00	
22		2		СТАН	48,00	
23		3		СТАН	68,00	
24		4		СТАН	80,00	
25		5		СТАН	46,00	
26		6		СТАН	66,00	
27		7		СТАН	70,00	
28		8		СТАН	60,00	
29		9		СТАН	60,00	
30	1	1	A	СТАН	59,00	
31	1	2		СТАН	49,00	
32	1	3		СТАН	68,00	
33	2	4		СТАН	79,00	
34	2	5		СТАН	47,00	
35	2	6		СТАН	65,00	
36	3	7		СТАН	70,00	
37	3	8		СТАН	59,00	
38	3	9		СТАН	60,00	

Републички геодетски завод 2008-2018



www.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 31.3.2018 19:17:59 | Није службена исправа

Штампај

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	729304d8-3fa6-45cb-9628-e5a15240f88b
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	803049
Катастарска општина:	ИНЂИЈА
Датум ажурности:	29.3.2018
Служба:	ИНЂИЈА
1. Подаци о парцели	
Потес / Улица:	КРАЉА ПЕТРА 1
Број парцеле:	499
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	2131
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
Бонитет:	
Број листа непокретности:	9662
Број плана:	13

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1
 Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Имаоци права на парцели

Назив: АД "ГРАДИТЕЉ" - У СТЕЧАЈУ
 Адреса: *
 Матични број: *
 Врста права: ПРАВО КОРИШЋЕЊА
 Облик својине: ДРЖАВНА РС
 Обим права: ЗАЈЕДНИЧКИ
 Удео: З.С.
 Назив: ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИС Т 2.ДЕО
 НА ОБЈЕ КТУ БР.1
 Адреса: *
 Матични број: *
 Врста права: ПРАВО КОРИШЋЕЊА
 Облик својине: ДРЖАВНА РС
 Обим права: ЗАЈЕДНИЧКИ
 Удео: З.С.

Терети на парцели

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима

Назив улице: КРАЉА ПЕТРА 1
 Кућни број: 76
 Кућни под број:
 Површина m²: 685
 Начин коришћења: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
 Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Имаоци права на објекту

Назив: ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИС Т 2.ДЕО
 НА ОБЈЕ КТУ БР.1
 Адреса: *
 Матични број: *
 Врста права: СВОЈИНА
 Облик својине: ПРИВАТНА
 Обим права: ЗАЈЕДНИЧКИ
 Удео: З.С.
 Назив: АД "ГРАДИТЕЉ" - У СТЕЧАЈУ
 Адреса: *
 Матични број: *
 Врста права: СВОЈИНА
 Облик својине: ПРИВАТНА
 Обим права: ЗАЈЕДНИЧКИ
 Удео: З.С.

Терети на објекту

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта

Евид.број:	8
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Број стана:	5
Под број стана:	С
Број улаза:	
Грађевинска пов. m²:	0,00
Корисна пов. m²:	75,00
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис:	ЛОКАЛ БР.5 УЛАЗ Ц

Имаоци права на посебном делу

Назив:	ИНДУСТРИСКО ПРЕДУЗЕЋЕ "КРИВАЈА" ДД
Адреса:	*
Матични број:	*
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1

Терети на посебном делу

*** Нема терета ***

Забележба посебног дела

*** Нема забележбе ***

KURSNA LISTA BR.62
ZA ZVANIČNI SREDNJI KURS DINARA
FORMIRANA NA DAN 02.04.2018. GODINE

ŠIFRA VALUTE	NAZIV ZEMLJE	OZNAKA VALUTE	VAŽI ZA	SREDNJI KURS
978	EMU	EUR	1	118.2354
36	Australija	AUD	1	73.6761
124	Kanada	CAD	1	74.4555
156	Kina	CNY	1	15.2818
191	Hrvatska	HRK	1	15.8814
203	Češka Republika	CZK	1	4.6559
208	Danska	DKK	1	15.8590
348	Mađarska	HUF	100	37.8015
392	Japan	JPY	100	90.2629
414	Kuvajt	KWD	1	320.1608
578	Norveška	NOK	1	12.2196
643	Ruska Federacija	RUB	1	1.6777
752	Švedska	SEK	1	11.4853
756	Švajcarska	CHF	1	100.5489
826	Velika Britanija	GBP	1	134.7719
840	SAD	USD	1	95.9937

OPŠTA DOKUMENTACIJA**Rešenje o imenovanju za sudskog veštaka i registraciji agencije**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-05124/2010-03

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 поднео Проле Миодраг за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Проле (Мирослав) Миодраг, дипломирани инжењер грађевине, адреса: Омладинског покрета 9/6/41, Нови Сад, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: процена тржишне вредности непокретности

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



Ред. бр. уписа: 1751 - Проле (Мирослав) Миодраг

Година рођења: 1953

Дипломирани инжењер грађевине

Нови Сад, Омладинског покрета 9/6/41

Област: Грађевинарство

Ужа специјалност: Процена тржишне вредности непокретности

Број и датум решења: 740-05-05124/2010-03 од 06.07.2011 године

Мобилни: 064 - 1551771; Фиксни: 021 - 444448;



Република Србија
Министарство трговине,
туризма и телекомуникација

Уверење

о положеном стручном испиту

Миодраг (Мирослав) Проле

ЈМБГ 1205953800017

**положио је Стручни испит за посреднике у промету и
закупу непокретности 7. децембра 2015. године.**

Уверење се издаје на основу члана 11. став 3. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Сл. гласник“, број 95/13) и члана 18. Правилника о Стручном испиту за посреднике у промету и закупу непокретности („Сл. гласник“, број 75/14).

Број: 152-02-1818/2015-04
У Београду, 11. јануара 2016. год.



ПРЕДСЕДНИК ИСПИТНЕ КОМИСИЈЕ

Жељко Стојановић
Жељко Стојановић, виши саветник

1452

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Регистарски/Матични број:	53717926
СТАТУС	
Статус предузетника:	Активан
ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:	
Име и презиме	Радован Зечевић
ЈМБГ	1903952800063
ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ	
Облик обављања делатности:	Самосталан
Назив:	ТЕHНОЕКСПЕРТ
Пословно име:	AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE TEHNOEKSPERT ZEČEVIĆ RADOVAN PR NOVI SAD
ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина:	Нови Сад - град
Место:	Нови Сад, Нови Сад - град
Број и назив поште:	21000 Нови Сад
Улица, број и слово, спрат, број стана и слово:	Петра Драпшина 9, спрат II, стан 21
ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Почетак обављања делатности:	1. септембар 1995
Број претходног Решења:	I-4-313-2/95-632
Датум претходног Решења:	30. август 1995
Општина/Град претходне регистрације/потврде оснивања:	Нови Сад - град
Број и датум решења о превођењу:	БП 159684/06 од 1. септембар 2006
Време трајања	
Предузетник је регистрован на:	неодређено време
Претежна делатност	
6910	Правни послови
Остали идентификациони подаци	
Регистарски/Матични број:	53717926
ПИБ:	100237548
Подаци од значаја за правни промет	
Бројеви рачуна у банкама:	340-6958-08
Контакт подаци	
Телефон 1:	+38121/4721525
Факс:	+38121/4721525

Дана 02.07.2013. године у 14:59:03 часова

Страна 1 од 2

PREDMET:
IZJAVA U VEZI SA PROCENOM VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Ja, Zečević Radovan, JMBG 1903952800063 / Agencija za veštačenje „TEHNOEKSPERT“ Novi Sad, Petra Drapšina 9, matični broj 53717926 ,

i

Prole Miodrag, JMBG 120595380017, stalni sudski veštak, iz Novog Sada, ul. Omladinskog pokreta 9/6/41

izjavljujemo, pod krivičnom i materijalnom odgovornošću, da ni na koji način nismo povezani sa naručiocem ove procene odnosno vlasnikom stvari/nepokretnosti, koja je predmet procene:

**Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost,
Lokal br. 5, ulaz "C" (uknjižene površine 75m²),
koji se nalazi u prizemlju Stambeno-poslovne zgrade, zgrade broj 1,
sagrađne na katastarskoj parceli br. 499, K.O. INDIJA,
i koji je upisan u Listu nepokretnosti br. 9662, K.O. INDIJA.**

- **u prirodi – nekretnina koja se nalazi
u ulici Kralja Petra I, kućni broj 76, ulaz „C“, 22320 Indija.**

čiji je vlasnik:

IP Krivaja d.o.o. Zavidovići, u stečaju

NAZIV Industrijsko preduzeće KRIVAJA d.o.o. Zavidovići-u stečaju
ADRESA Radnička 1
MJESTO 72220 Zavidovići
Bosna i Hercegovina

na način utvrđen Zakonom o bankama, niti uključeni u proces odobravanja plasmana ili prodaju nepokretnosti i sl., koja je predmet procene.

Datum 02.04.2018 god. u Novom Sadu

Potpis i pečat ovlašćenog procenitelja	Potpis i pečat ovlašćenog lica proceniteljske kuće
	