



ZAVOD ZA SUDSKA VEŠTAČENJA AD NOVI SAD

21000 Novi Sad, Sremska 9, Tel: 021 525 477, Fax: 021 525 860 e-mail: office@zsv-novisad.com www.zsv-novisad.com

ЗАВОД ЗА СУДСКА ВЕШТАЧЕЊА · ZAVOD ZA SUDSKA VEŠTAČENJA · BÍRÓSÁGI SZAKÉRTŐI INTÉZET
ÚSTAV PRE SÚDNE ZNALECTVO · INSTITUTUL DE EXPERTIZE JUDICIARE · ЗАВОД ЗА СУДСКИ ЕКСПЕРТИЗИ

V-349/09-2
20.08.2009.

"GENERAL GROUP GENERAL - AUTO" DOO
NOVI SAD
UI. SENTANDREJSKI PUT BR. 157 A

Na osnovu pismenog zahteva od "General group General-auta" DOO iz Novog Sada, ul. Sentandrejski put br.157 a, od 17.08.2009. godine, određen je "Zavod za sudska veštačenja" AD, Novi Sad, Sremska 9, da izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti- zemljišta u k.o. Slovački Aradac, na parceli br. **2682/5 k.o. Slovački Aradac, upisane u zknj. ul. br. 2771 k.o. Slovački Aradac.**

"Zavod za sudska veštačenja" AD Novi Sad radnim nalogom broj **V-349/09-2**, od dana 17.08.2009. godine, odredio je da veštačenje po ovom predmetu izvrše dipl.ing.polj. Ilija Radosavljević i dipl.ing.građ. Vuletić Slavica.

ZADATAK VEŠTAČENJA

Prema dopisu "General group General -auta" DOO iz Novog Sada, ul. Sentandrejski put br. 157 a, od dana 17.08.2009. godine potrebno je izvršiti **procenu tržišne vrednosti nekretnina - zemljišta u privatnoj svojini, upisanog u zknj. ul. broj 2771 k.o. Slovački Aradac, na parceli br. 2682/5 k.o. Slovački Aradac.**

Procena je potrebna radi regulisanja kredita kod Hypo Alpe Adria banke Novi Sad.



IZVEŠTAJ

Veštačenje je obavljeno 20.08.2009. godine u 10,00 časova, kome je prisustvovao Milan Vukotić.

Veštačenje je obuhvatilo sledeće radnje:

1. Uvid u priloženu dokumentaciju, koja se odnosi na predmetne parcele
2. Prikupljanje podataka u RGZ Služba za katastar nepokretnosti Zrenjanin o kvalitetu predmetnog zemljišta
3. Prikupljanje podataka o nameni predmetnog zemljišta
4. Prikupljanje podataka u Poreskoj upravi – Filijala Zrenjanin o tržišnim cenama zemljišta u KO Slovački Aradac,
5. Izlazak na lice mesta 20.08.2009. godine, u prisustvu Milana Vukotića.
6. Prikupljanje ostalih potrebnih podataka.

Na osnovu navedenog dajemo sledeći

N A L A Z

1. CENA ZEMLJIŠTA

1.1. Položaj, lokacija i kvalitet

Parcela br.	Površina			Potes	Način korišćenja	Vrsta zemljišta
	ha	ar	m ²			
2682/5	1	73	18	Luke	Njiva 2. klase	Poljop. zemljište
Ukupno:	1	73	18			

Zemljište je privatna svojina. Predmetna parcela br. 2682/5 k.o. Slovački Aradac se nalazi na ulazu u Zrenjanin, na lokaciji oivičenoj novim auto-putem Novi Sad-Zrenjanin, starim putem Novi Sad-Zrenjanin i ulaznom okretnicom za Kikindu. Na navedenoj parceli nema višegodišnjih zasada.

1.2. Namena i opremljenost predmetnih parcela

Namena predmetne parcele je izgradnja auto-servisa u k.o. Slovački Aradac. Parcela nije infrastrukturno opremljena, osim saobraćajnica.

1.3. Tržišna cena zemljišta u KO Slovački Aradac

Građevinsko zemljište obuhvata građevinsko područje Slovačkog Aradca unutar koga je i gradsko građevinsko zemljište.

U građevinskom području Kisača prostor je namenjen za javne površine, stanovanje, poslovanje, poljoprivredne, šumske i prirodi bliske namene.

1.3.1. Proverom u Poreskoj upravi – Filijala Zrenjanin utvrdili smo da se procena zemljišta na osnovu kataloga po kome se građevinsko zemljište u građevinskom području u KO Slovački Aradac procenjuje po ceni od (1.000,00 – 5.000,00) din/m². Ovakav način procene tržišne vrednosti je neispravan jer je uzet samo jedan faktor (kvalitet zemljišta) pri određivanju cene. Cena zemljišta mora da se određuje na osnovu trenutne (prometne) cene zemljišta koje je isto ili slično po kvalitetu, kulturi, površini, položaju, obliku, konfiguraciji, načinu korišćenja i nameni za odgovarajući lokalitet (potes) tj. katastarsku opštinu.

Pregledom kupoprodajnih ugovora prijavljenih Poreskoj upravi – Filijala Zrenjanin, u vezi kupoprodaje građevinskog zemljišta u K.O. Slovački Aradac, utvrdili smo da je prosečna procenjena tržišna cena građevinskog zemljišta koje je slično predmetnom zemljištu : **2.800,00 din/m²**.

MIŠLJENJE

1. Tržišna cena predmetne parcele

Na osnovu utvrđenih (navedenih) činjenica, kao i na osnovu višegodišnjeg iskustva u praćenju tržišnih cena zemljišta, mišljenja smo da je tržišna cena predmetne parcele

2.800,00 din/m²

odnosno,

17.318,00 m² x 2.800,00 din/m² = 48.490.400,00 dinara

REKAPITULACIJA

R.br.	N A Z I V	IZNOS DINARA
1.	CENA ZEMLJIŠTA	48.490.400,00
	UKUPNO:	48.490.400,00

što na dan izrade ovog Nalaza, 20.08.2009. godine odgovora srednjem kursu Eura:
1 €=93,3175 dinara, po podacima NBS, što odgovara iznosu od:

519.628,15 €

Prilog:

- Fotografije
- Prijavni list br. 6/08
- Rešenje RGZ
- Kopija plana

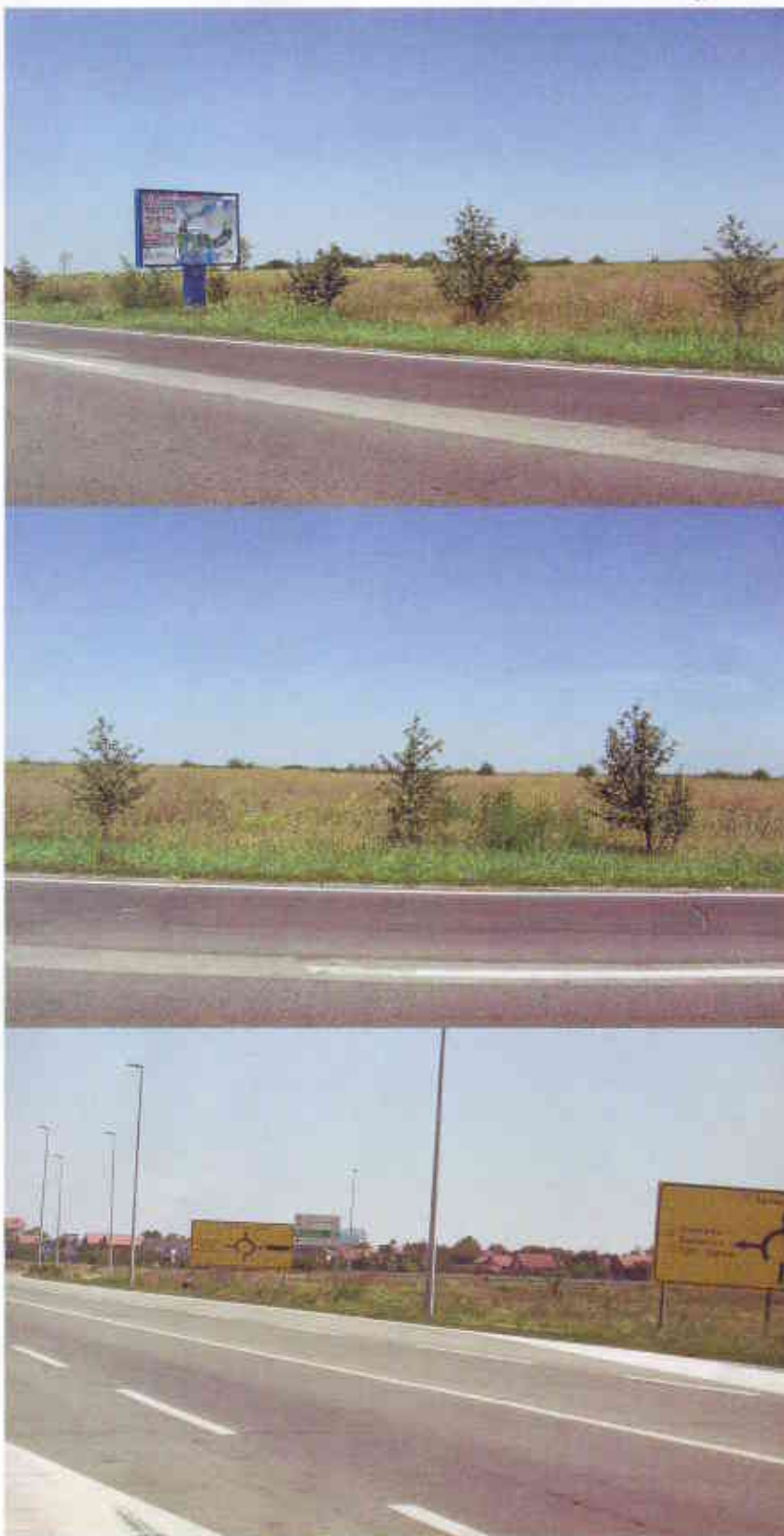
Novi Sad, 20.08.2009.

Stalni sudski veštaci:



Radosavljević Ilija, dipl.ing. polj.

Vuletić Slavica, dipl. ing. građ.

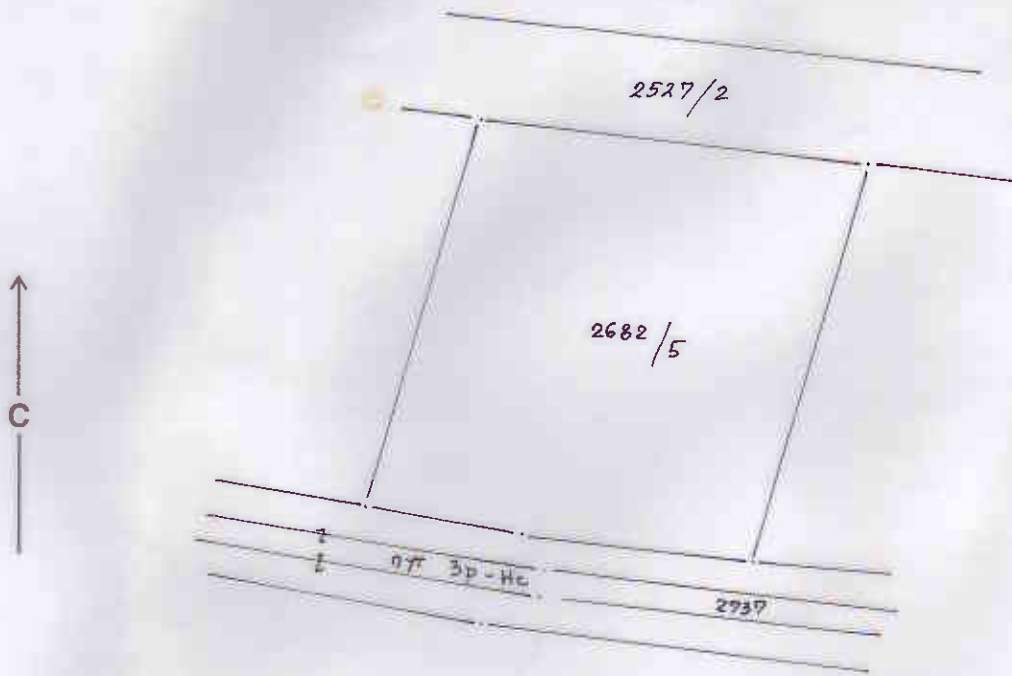




РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
 Служба за катастар непокретности
 Број 01-053-1/09-522
 Датум 02.09.2009.
 Зрначки

Катастарска општина Саб. Брагој
 Број поседовног листа 2472
 Размера 1: 2500
 ЛЛ 16

КОПИЈА ПЛАНА



Корисник: Генерал груп Генерал - ајџо д.о.о. Нови Сад

Број парцеле	Ознака	Култура	Класа	Потес - звано место	Површина		
					ха	а	м ²
2682/5		Нс	2		1	73	18

Копија плана је верна радном ориџиналу плана и последњем листу у катастарском ојерају.

Копирао Т. Максимовић
 02.09.2009.
 (датум)



Директор
Зорица Ђурић