

**GPR PIRAMIDA PROJEKT**  
NOVI SAD, MILANA SIMOVICA \* 6/2  
TEL. 021/63 63 21, 063 / 504 830

BROJ : 128.P./08

**Predmet** - Procena trzisne vrednosti nepokretnosti

**Predmet procene** - Kat. parcela br. 4119/1, upisana u list nepokretnosti br. 1334, k.o. Cenej

**Naručilac procene** - General group – General auto, Novi Sad, Sentandrejski put br.157

**Svrha procene** - Konstituisanja hipoteke na predmetnoj nepokretnosti, u cilju obezbedjenja kredita kod :  
ProCredit Bank

**Korisceni dokumenti** ( prilikom obavljanja procene ) :

- List nepokretnosti br. 1334, k.o. Cenej
- Kopija plana kat. parcele br. 4119/1, k.o. Cenej
- Generalni plan Novog Sada sa namenom površina do 2021. god.

izvršena izlaskom na lice mesta 10.09.2008. god., obilaskom i vizuelnim pregledom predmetne nepokretnosti, u prisustvu predstavnika narucioca procene.

Procenitelj :  
Stalni sudski veštak  
Sakić Mirko dip.ing.gradj.

STALNI SUDSKI VEŠTAK  
SAKIĆ MIRKO dip.ing.gradj.  
NOVI SAD, MILANA SIMOVICA 6/2

U Novom Sadu 10.09.2008.god.

**1. NALAZ / opis nepokretne imovine /**

**1.1. PODACI UPISANI U ODGOVARAJUCI REGISTAR**

**Naziv registra** – Sluzba za katastar nepokretnosti Novi Sad

**Naziv i broj dokumenta** - list nepokretnosti br. 1334

**Naziv katastarske opstine** - Cenej

**Podaci upisani u dokument :**

**A List** – Podaci o zemljištu

Broj parcele – 4119/1

Potes – Klisa

Nacin koriscenja i katastarska klasa – njiva 1.klase

Povrsina 1ha 65a 40m<sup>2</sup>

Vrsta zemljišta – poljoprivredno zemljište .

**B List** – podaci o nosiocu prava na zemljištu

Prodanovic Slobodan ( Maksim ) , Novi Sad , Proleterska br.1

Vrsta prava – Svojina

Oblik svojine – privatna

Obim udela – 1/1

**G List** – Podaci o teretima

Tereta nema

---

**Napomena** – Postoji ivicna beleška 951 -2423/08g

## 1.2. OPIS NEPOKRETNOSTI

**Lokacija** – Predmetna kat. parcela nalazi se na potesu " Klisa ", k.o. Cenej , približnije pored Auto-puta E-75 ( Subotica –Beograd ) , ili uz tacku 109km+450m navedenog putnog pravca .

**Celovitost** – predmetna kat.parcela predstavlja jedinstvenu celinu ( 1/1 )

**Oblik osnove** – predmetna kat. parcela ima oblik pravougaone osnove , približnih dimenzija 62 x266m .

**Povrsina** - 1ha 65a 40m<sup>2</sup>

**Konfiguracija terena** – teren je ravan

**Prilaz** – predmetnoj kat.parceli obezbedjen je poljskim putem

**Udaljenost od asfalta** – predmetna kat. parcela nalazi se neposredno uz Auto-put E 75 ( Subotica – Beograd ) , ali bez trenutne mogucnosti izlaska i prikljucenja na isti . Naj blizi asfaltni prilaz predmetnoj kat.parceli je preko stambenog naselja " Klisa " kao dela Novog Sada , od kojega je predmetna kat. parcela udaljena 1500-2000m .

**Udaljenost od naselja** – 1,5-2,0 km od stambenog naselja " Klisa " kao dela Novog Sada .

**Vrsta zemljista** – Poljoprivredno zemljiste

**Katastarska klasa** – njiva 1.klase

**Obradivost** – maksimalna

**Mogucnost masinske obrade** – maksimalna

**Kultura** – predmetna parcela se trenutno nalazi pod usevom kukuruza .

**Visegodisnji zasadi** – na predmetnoj parceli , nema visegodisnjih zasada .

**Navodnjavanje** – predmetna kat. parcela se trenutno ne navodnjava , i za to ne postoje posebni uslovi ( kanal ili sl. ) , a eventualno navodnjavanje moguće je busenjem bunara .

**Infrastruktorna opremljenost lokacije** – lokacija na kojoj se nalazi predmetna kat.parcela nije posebno infrastruktorno opremana izuzev potencijalnih mogucnosti , a to su izgradnja sopstvene trafo stanice , busenja bunara i eventualnog prikljucenja na Auto-put E 75 ( Subotica – Beograd ) .

**Alternativne mogucnosti koriscenja nepokretnosti** - Predmetna kat. parcela pripada poljoprivrednom zemljistu i kao takova se i koristi . U pogledu alternativnog koriscenja ista svojim atraktivnim položajem ( lokacijom ) pruža brojne mogucnosti u pogledu izgradnje objekata poljoprivrede ( staklenika , plastenika , magacina poljoprivredne mehanizacije i sl. ) ili eventualno izgradnju poslovnog objekta . Za navedene alternativne mogucnosti koriscenja predmetnog zemljista , potrebno je pribaviti pozitivno misljenje nadležnih organa u pogledu gradnje na istom Upravo , nemanje navedenog pozitivnog misljenja , u mnogome utice na pocenjenu vrednost u odnosu na eventualno ocekivanu .

## 2. PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### Tabelarni prikaz procene

r.b.	OPIS	Pov, m <sup>2</sup>	Procenjena trzisna vrednost		
			evra / m <sup>2</sup>	Iznos ( evra )	Iznos ( RSD )
1.	Kat.parcela br.4119/1 , k.o.Cenej , upisana u list nepokretnosti br.1334 , k.o.Cenej	16.539,00	17,50	289.432,50	—
	Za iznos u celosti usvaja se :	—	—	290.000,00 evra	22.175.836,00 din

Primenjen srednji kurs , kursne liste NBS , na dan 10.09.2008.godine i to : 1 evro = 76.4684din

### 3. MISLJENJE

Uvazavajući dosadasnje navode , dajem sledeće :

### M I S L J E N J E

Na osnovu analize utvrdjenih cinjenica kao i detaljno sagledanog stanja u kojem se nalazi predmetna nepokretnost :  
kat.parcela br. 4119/1 , upisana u list nepokretnosti br.1334 ,k.o Cenej , kao poljoprivredno zemljište ( njiva 1.klase ) , površine 1ha 65a 39m<sup>2</sup> , utvrđuje se da je za predmetnu nepokretnost , realna procenjena :

**TRZISNA VREDNOST 290.000,00 evra**

Slovima : ( dvestotinedevedesethijada evra )  
Kursirano u dinare ( RSD ) : 22.175.836,00 dinara

- NAPOMENA : 1. Predmetna procena uradjena je u svrhu konstituisanja hipoteke na predmetnoj nepokretnosti , u cilju obezbedjenja kredita kod : ProCredit Bank  
2. Primenjen srednji kurs , kursne liste NBS na dan 10.09.2008. god . , 1evro = 76,4684 dinara

GPR " PIRAMIDA PROJEKT "  
Milana Simovića br6/2 , Novi Sad

( m.p. )  
"PIRAMIDA PROJEKT"  
NOVI SAD, Milana Simovića 6/2

U Novom Sadu 10.09.2008.god.

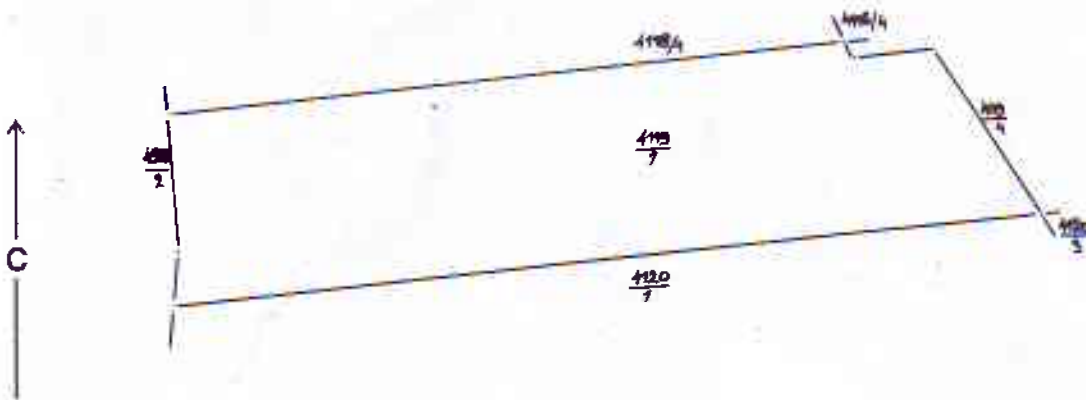
Stalni sudski veštak  
Sakić Mirko dipl.ing.gradj.

STALNI SUDSKI VEŠTAK  
SAKIĆ MIRKO dipl.ing.grad.  
(m.p.)  
NOVI SAD, Milana Simovića 6/2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
 Служба за катастар непокретности  
 Број 963-9-1068/2008  
 Датум 15.06.2008  
Београд

Катастарска општина Чанај  
 Број поседовног листа 133/42  
 Размера 1 : 2500

## КОПИЈА ПЛАНА



Корисник: Програмовић Слободан (Мирком) Београд; Државна 7

Број парцеле	Ознака	Култура	Класа	Потес - звано место	Површина		
					Ха	а	м <sup>2</sup>
4183/4		Љива	1		1	65	40

Копија плана је верна радном ориџиналу плана и последњем стању у катастарском обраћању.

Копирао Николић Ђорђе

15.06.2008  
 (датум)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
 Служба за катастар непокретности  
 Београд  
 Директор Милић Јулијана

## FOTO DOKUMENTACIJA

Za predmetnu kat.parcelu br. 4119/1 , upisanu u list nepokretnosti br. 1334 , k.o. Cenej



Fotografija Auto-puta E-75 neposredno ispred predmetne parcele .



Fotografije predmetne parcele , pod zasadam kukuruza .