

Предлог

На основу члана 27. став 10. и члана 29. став 1. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018), члана 2. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“, бр. 16/2018), члана 13. Одлуке о прибављању, коришћењу, управљању и располагању стварима у јавној својини општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“, бр. 19/2012, 21/2012 – исправка, 16/2013 и 9/2017) и члана 40. тачка 38. Статута општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“, бр. 2/2020 – пречишћен текст) Скупштина општине Кањижа, на ванредној седници одржаној ___ маја 2020. године, донела је

О Д Л У К У

О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ КАЊИЖА ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ УПИСАНЕ У ЛН БР. БР. 8845 К.О. ХОРГОШ

Члан 1.

Покреће се поступак за прибављање непокретности у јавну својину општине Кањижа путем непосредне погодбе и то:

- 1/1 дела непокретности уписане у лист непокретности бр. 8845 к.о. Хоргош, парц. бр. 1383, пословни простор, површине 84m², стечен на основу Уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 18.01.2008. године између ИНВЕСТБАНКЕ А.Д. Београд у стечају, као продавца и МЕТАЛС БАНКЕ а.д. Нови Сад, као купца, овереног пред I општинским судом у Београду под II Ов. Бр. 72/2008 и Уговора о купопродаји пословног простора закљученог дана 28.12.1989. године између МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ХОРГОШ, као продавца и ОСНОВНЕ ПРИВРЕДНО ИНВЕСТИЦИОНЕ БАНКЕ БЕОГРАД - ИНВЕСТБАНКЕ УНИВЕРЗАЛНЕ ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ НОВИ САД, као купца, овереног пред Општинским судом у Кањижи под Ов. Бр. 83/90 дана 18.01.1990. године.

Члан 2.

Пословни простор описан у претходном члану у природи је дограђен и нето корисна површина истог износи 143,63m², а састоји се од: улаза у локал, шалтер сале, две канцеларије, два санитарна чвора, чајне кухиње и два магацинска простора.

Предметни пословни простор се налази у оквиру Зграде културе, број зграде 1, изграђене на кат. парц. 1383 к.о. Хоргош, уписаној у лист непокретности бр. 8845 к.о. Хоргош (раније земљишно-књижни уложак бр. 38 к.о. Хоргош) и исти није евидентиран у кататарском оперативном, односно није исказан као посебан део зграде.

Члан 3.

Прибављање непокретности из члана 1. ове Одлуке у јавну својину општине Кањижа ће се вршити непосредном погодбом у оквиру стечајног поступка који је у току пред Привредним судом у Новом Саду под посл. бр. Ст. 30/2013, сагласно одредбама Закона о стечају („Сл. гласник РС“, бр. 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018).

Члан 4.

Процењена тржишна вредност предметне некретнине износи 42.000,00 евра, а исту је утврдио дана 14.09.2018. године Центар за вештачења и процене д.о.о. Нови Сад, којег је ангажовао власник – продавац, Развојна банка Војводине а.д. у стечају.

Члан 5.

Комисија за процену и утврђивање тржишне цене непокретности општине Кањижа је записником бр. 413-19/2020-5 од дана 13.03.2020. године установила процењену вредност предметне непокретности у износу од 2.500.000,00 динара.

Члан 6.

Непокретност из члана 1. Ове одлуке прибавља се на начин што ће Општина Кањижа доставити продавцу понуду у износу од 2.500.000,00 динара и истовремено доставити доказ о уплати депозита у износу од 15% понуђене цене у висини од 375.000,00 динара.

Након што Одбор поверилаца и Одбор директора Агенције за осигурање депозита, која заступа продавца и врши функцију стечајног управника, достави сагласност за продају предметне непокретности непосредном погодбом стичу се услови за закључење Уговора о купопродаји.

Члан 7.

Уз понуду из члана 6. ове одлуке Општина Кањижа доставља продавцу:

- потписану Изјаву о одрицању права на повраћај депозита,
- потписану Изјаву да неће потраживати надокнаду трошкова или накнаду штете у случају да Агенција за осигурање депозита одлучи да поништи или понови поступак продаје у било којој фази поступка или ако искористи право да одбије понуду за коју оцени да је неприхватљива,
- потписану Изјаву да Општина Кањижа прихвата да се имовина купује у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни дужник и стечајни управник не одговарају за недостатке које Општина утврди по извршеној продаји,
- потписану Изјаву да је Општина Кањижа упозната и у потпуности сагласна са текстом Уговора о продаји,
- потписан нацрт Уговора чиме Општина Кањижа као понуђач потврђује да је сагласна са текстом Уговора.

Члан 8.

Ову Одлуку објавити у „Службеном листу општине Кањижа“.

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Кањижа
Скупштина општине Кањижа

Председник Скупштине општине
Милош Кравић

Број: 02-__2020-I
Дана: __. __. 2020. године
Кањижа

О б р а з л о ж е њ е

Предлагач: Општинска управа општине Кањижа

Правни основ: Закон о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018), Закон о 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018 Уредба о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“, бр. 16/2018), Одлука о прибављању, коришћењу, управљању и располагању стварима у јавној својини општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“, бр. 19/2012, 21/2012 – исправка, 16/2013 и 9/2017), Статут општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 2/2020 – пречишћен текст)

Разлози: Према одредбама члана 29. став 1. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) непокретне ствари прибављају се 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.

Решењем Привредног суда у Новом Саду пословни бр. Ст. 30/2013 од дана 08.04.2013. године отворен је стечајни поступак над продавцем Развојном банком Војводине а.д. у стечају. Функцију стечајног управника обавља Агенција за осигурање депозита. Стечајни управник је на основу Закључка Привредног суда у Новом Саду пословни бр. Ст. 30/2013 од дана 12.08.2013. године приступио продаји имовине продавца у коју спада и предметна некретнина уписана у лист непокретности бр. 8845 к.о. Хоргош, парц. бр. 1383, пословни простор, површине 84m², стечен на основу Уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 18.01.2008. године између ИНВЕСТБАНКЕ А.Д. Београд у стечају, као продавца и МЕТАЛС БАНКЕ а.д. Нови Сад, као купца, овереног пред I општинским судом у Београду под II Ов. Бр. 72/2008 и Уговора о купопродаји пословног простора закљученог дана 28.12.1989. године између МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ХОРГОШ, као продавца и ОСНОВНЕ ПРИВРЕДНО ИНВЕСТИЦИОНЕ БАНКЕ БЕОГРАД - ИНВЕСТБАНКЕ УНИВЕРЗАЛНЕ ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ НОВИ САД, као купца, овереног пред Општинским судом у Кањижи под Ов. Бр. 83/90 дана 18.01.1990. године. Наведени пословни простор у природи је дограђен и нето корисна површина истог износи 143,63m² и састоји се од: улаза у локал, шалтер сале, две канцеларије, два санитарна чвора, чајне кухиње и два магацинска простора. Предметни пословни простор се налази у оквиру Зграде културе, број зграде 1, изграђене на катастарској парцели 1383 к.о. Хоргош, уписане у лист непокретности број 8845 к.о. Хоргош (раније земљишно-књижни уложак број 38 к.о. Хоргош) и исти није евидентиран у кататарском оперативном, односно није исказан као посебан део зграде.

Процењена тржишна вредност предметне некретности износи 42.000,00 еура, а исту је утврдио дана 14.09.2018. године Центар за вештачења и процене д.о.о. Нови Сад, којег је ангажовао власник-продавац, Развојна банка Војводине а.д. у стечају. Комисија за процену и утврђивање тржишне цене непокретности општине Кањижа је записником бр. 413-19/2020-5 од дана 13.03.2020. године установила процењену вредност предметне непокретности на износ од 2.500.000,00 динара.

Непокретност из члана 1. Ове одлуке прибавиће се на тај начин што ће Општина Кањижа доставити продавцу понуду у износу од 2.500.000,00 динара и истовремено доставити доказ о уплати депозита у износу од 15% понуђене цене у висини од 375.000,00 динара. Након што Одбор поверилаца и Одбор директора Агенције за осигурање депозита, који заступају продавца и врше функцију стечајног управника, дају сагласност за продају непосредном погодбом стећи ће се услови за закључење Уговора о купопродаји.

Уз понуду Општина Кањижа доставља продавцу:

- потписану Изјаву о одрицању права на повраћај депозита,
- потписану Изјаву да неће потраживати надокнаду трошкова или накнаду штете у случају да Агенција за осигурање депозита одлучи да поништи или понови поступак продаје у било којој фази поступка или ако искористи право да одбије понуду за коју оцени да је неприхватљива,
- потписану Изјаву да Општина Кањижа прихвата да се имовина купује у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни дужник и стечајни управник не одговарају за недостатке које Општина утврди по извршеној продаји,
- потписану Изјаву да је Општина Кањижа упозната и у потпуности сагласна са текстом Уговора о продаји,
- потписан нацрт Уговора чиме Општина Кањижа као понуђач потврђује да је сагласна са текстом Уговора.

Према одредбама члана 27. став 10. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе.

Сагласно одредбама члана 40. тачка 38. Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 2/2020 – пречишћен текст) Скупштина општине Кањижа је надлежна да одлучује о прибављању и отуђењу непокретности у јавној својини општине Кањижа.

Куповином предметног дела непокретности Општина Кањижа би стекла право својине на целокупној предметној непокретности која је од великог културног значаја за Месну заједницу Хоргош, а самим тим и за Општину Кањижа. Прибављањем предметне некретности утицаће се позитивно на културни развој и задовољавање културних потреба грађана Општине Кањижа и шире.

Сагласно наведеном, предлаже се доношење одлуке о покретању поступка за прибављање 1/1 дела некретности уписане у лист непокретности бр. 8845 к.о. Хоргош, парц. бр. 1383, (и то пословног простора, површине 84m², који је у природи дограђен и нето корисна површина истог износи 143,63 m²), а састоји се од: улаза у локал, шалтер сале, две канцеларије, два санитарна чвора, чајне кухиње и два магацинска простора, који се налази у оквиру Зграде културе, број зграде 1, изграђене на катастарској парцели 1383 к.о. Хоргош, уписане у лист непокретности бр. 8845 к.о. Хоргош (раније земљишно-књижни уложак бр. 38 к.о. Хоргош, а који није евидентиран у кататарском оперативном, односно није исказан као посебан део зграде) у јавну својину општине Кањижа непосредном погодбом, у оквиру стечајног поступка који је у току пред Привредним судом у Новом Саду под посл. бр. Ст. 30/2013, сагласно одредбама Закона о стечају („Сл. гласник РС“, бр. 104/2009, 99/2011 - др. закон, 71/2012 - одлука УС, 83/2014, 113/2017, 44/2018 и 95/2018) и одредбама Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018).

Ознака извршиоца и рок за извршење Скупштина општине Кањижа – ____ . седница
Извори средстава потребних за реализацију: Средства за реализацију су предвиђена у
буџету општине Кањижа

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Кањижа
Општинско правобранилаштво општине Кањижа

РАЗВОЈНА БАНКА ВОЈВОДИНЕ А.Д. НОВИ САД
– У СТЕЧАЈУ
Привредни суд у Новом Саду, посл. бр. 1 Ст. 30/2013 од
08.04.2013. године

24420 Кањижа
Главни трг бр. 1

Повереник стечајног управника
Агенције за осигурање депозита
Радмила Милетић

Деловодни број: 107- 643
Датум: 26.02. 2020. године

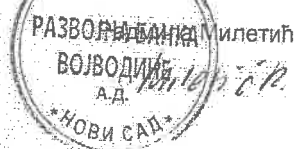
Предмет: Достава Продајне документације

Предмет доставе је Продајна документација за учешће у поступку продаје имовине стечајног дужника Развојне банке Војводине а.д. Нови Сад – у стечају методом непосредне погодбе (шифра продаје: Н-РБВ), за имовину у Хоргошу, Велика 2 (ранија адреса: Бориса Кидрича број 1), имовинска целина редни број 18.

Лицу заинтересованом за учешће у поступку продаје имовине Развојне банке Војводине а.д. Нови Сад – у стечају методом непосредне погодбе (шифра продаје: Н-РБВ) се доставља следећа документација:

1. Образац понуде за куповину имовине
2. Уговор о купопродаји непокретности закључен између ИНВЕСТБАНКЕ А.Д. Београд у стечају, као продавца и МЕТАЛС БАНКЕ а.д. Нови Сад, као купца, закључен дана 18.01.2008. године, оверен пред Општинским судом у Београду под II Ов. бр. 72/2008 - у фотокопији
3. Извештај о процени тржишне вредности имовине у Хоргошу, Велика 2 (ранија адреса: Бориса Кидрича број 1), предмет број: ВТА 115.12/18 од 14.09.2018. године - у фотокопији
4. Елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта Е-154/2018 – у фотокопији
5. Нацрт изјаве о одрицању од права на повраћај депозита
6. Нацрт изјаве да понуђач неће потраживати надокнаду трошкова или накнаду штете у случају да Агенција за осигурање депозита одлучи да поништи или понови поступак продаје у било којој фази поступка
7. Обавештење да се имовина купује у виђеном стању дел. бр. 106-4647 од 22.11.2019. године
8. Нацрт изјаве којом понуђач прихвата да се имовина купује у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни управник и стечајни дужник не одговарају за недостатке које купци утврде по извршеној продаји
9. Нацрт изјаве да је понуђач упознат и у потпуности сагласан са нацртом уговора о продаји
10. Нацрт уговора о продаји
11. Обавештење о недостацима на имовини дел. бр. 106-4708 од 28.11.2019. године са следећом документацијом у фотокопији у прилогу:
 - 11.1. Извод из Листа непокретности број 8845 К.О. Хоргош издат од стране Службе за катастар непокретности Кањижа под бројем 952-1/2018-2016 дана 24.07.2018. године
 - 11.2. Уговор о купопродаји пословног простора закључен између МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ХОРГОШ, као продавца и ОСНОВНЕ ПРИВРЕДНО ИНВЕСТИЦИОНЕ БАНКЕ БЕОГРАД – ИНВЕСТБАНКЕ УНИВЕРЗАЛНЕ ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ НОВИ САД, као купца, оверен дана 18.01.1990. године пред Општинским судом у Кањижи под бр. Ов. 83/90
 - 11.3. Потврда о плаћеном депозиту од 29.11.2007. године
 - 11.4. Потврда о плаћеном износу купопродајне цене умањене за износ депозита за пословни простор у Хоргошу од 01.02.2008. године
 - 11.5. Допис ИНВЕСТБАНКЕ А.Д. БЕОГРАД у стечају бр. 48/295 од 23.10.2012. године
 - 11.6. Решење Агенције за привредне регистре бр. БД 46117/2010 од 17.05.2010. године
 - 11.7. Решење Привредног суда у Новом Саду посл. број 1. Ст.30/2013 од 08.04.2013. године.

РАЗВОЈНА БАНКА ВОЈВОДИНЕ А.Д. НОВИ САД – У СТЕЧАЈУ
ПОВЕРЕНИК СТЕЧАЈНОГ УПРАВНИКА
АГЕНЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ ДЕПОЗИТА





Centar za veštačenja i procene

21000 Novi Sad, Jevrejska 19 Tel/fax: 021 / 6619-436
E-mail: office@vestacenja.co.rs

www.vestacenja.co.rs

Po zahtevu:

RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD-U STEČAJU

Stražilovska br. 4, 21000 Novi Sad

PREDMET BROJ: VTA 115.12/18

Datum izveštaja: 14.09.2018.god.

RAZVOJNA BANKA VOJVODINE
AD NOVI SAD-U

28. 09. 2018

105-4862

I Z V E Š T A J

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI
poslovnog prostora u prizemlju zgrade,
izgrađene na parceli br. 1383 K.O. Horgoš

Novi Sad, septembar 2018.god.

REZIME IZVEŠTAJA O PROCENI

A Opšti podaci o nalagodavcu

- Pun naziv subjekta : RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD-U STEČAJU
- Sedište i adresa : Stražilovska br. 4, 21000 Novi Sad
- PIB / Matični broj : 100236395 / 08212538

B Opšti podaci o vlasniku

- Pun naziv subjekta : RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD-U STEČAJU
- Sedište i adresa : Stražilovska br. 4, 21000 Novi Sad
- PIB / Matični broj : 100236395 / 08212538

Napomena:

Prema podacima www.rgz.gov.rs, vlasnik objekta sa predmetnim poslovnim prostorom je MZ Horgoš. RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD U STEČAJU je vanknjižni vlasnik predmetne nekretnine, na osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog između INVESTBANKE AD u stečaju Beograd, kao prodavca i METALS BANKE AD iz Novog Sada, kao kupca, pred I opštinskim sudom u Beogradu, dana 18.01.2008., pod br. Ov.br. 72/2008.

C Cilj i svrha procene

Obezbeđenje uslova za prodaju nepokretnosti

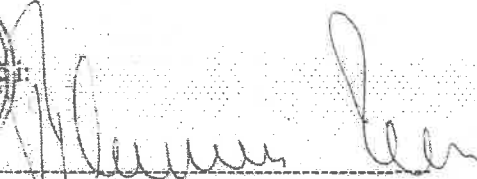
D Podaci o proceni

- Procenjivač : CVP Centar za veštačenja i procene d.o.o.
21000 Novi Sad, Jevrejska 19
PIB 105739239 Matični broj: 20450274
- Procenjivački tim : Tibor Bodolo, dipl.inž.maš.; REV, Licenca za vršenje procene vred. nepokretnosti reg.br. 010
Zoran Petrović, dipl.inž.grad.; Reš.Min. pravde br. 740-05-05126/2010-03
Aleksandar Adam, master inž.ind.inženjerstva
- Datum procene : 14.09.2018.god.
- Srednji kurs : 1 EUR = 118,2988 RSD
Kursna lista Narodne banke Srbije br. 177 od 14.09.2018.god.
- Metoda procene : Tržišna vrednost uporednom metodom

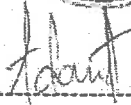
Objekat	Poslovni prostor u prizemlju zgrade, izgrađene na parceli br. 1383 K.O. Horgoš.	
	€	RSD
A	B	C=B*118,2988
Tržišna vrednost	42.000,00	4.959.679,20



Tibor Bodolo, dipl.inž.maš.REV

Zoran Petrović, dipl.inž.grad.



Aleksandar Adam, master inž.ind.inženjerstva

1.0 UVODNI DEO

1.1 OPŠTI PODACI O PROCENITELJU

A Identifikacija

- Pun naziv subjekta : CVP CENTAR ZA VEŠTAČENJA I PROCENE DOO
- Sedište i adresa : Novi Sad, Jevrejska 19
- PIB : 105739239
- Matični broj : 20450274
- Osnovna delatnost : Ostali pravni poslovi
- Oblik svojine : Društvo sa ograničenom odgovornošću
- Direktor : Tibor Bodolo

B Proceniteljski tim

- Koordinator : Tibor Bodolo, dipl.inž.maš.; REV, Licenca za vršenje procene vred. nepokretnosti reg.br. 010
- Procena nekretnine : Zoran Petrović, dipl.inž.građ.; Reš.Min.pravde br. 740-05-05126/2010-03
- Procena opreme : Aleksandar Adam, master inž.ind.inženjerstva

C Status

- Nezavisno stručno lice – konsultant angažovan od strane nalogodavca.

1.2 OPŠTI PODACI O NALOGODAVCU / VLASNIKU

A Identifikacija nalogodavca

- Pun naziv subjekta : RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD-U STEČAJU
- Sedište i adresa : Stražilovska br. 4, 21000 Novi Sad
- PIB / Matični broj : 100236395 / 08212538

B Identifikacija vlasnika

- Pun naziv subjekta : RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD-U STEČAJU
- Sedište i adresa : Stražilovska br. 4, 21000 Novi Sad
- PIB / Matični broj : 100236395 / 08212538

1.3 SVRHA PROCENE

Obezbeđenje uslova za prodaju nepokretnosti.

1.4 PREDMET PROCENE

Predmet ove procene je:

- poslovnog prostora u prizemlju zgrade izgrađene na parceli br. 1383 K.O. Horgoš.

Identifikacija je vršena na osnovu raspoložive dokumentacije, eventualnih usmenih uputstava predstavnika vlasnika, a vlasništvo utvrđeno na osnovu imovinsko-pravne dokumentacije.

1.5 OSNOVA VREDNOSTI

U ovoj proceni je korišćena sledeća kategorija Osnove vrednosti:

- a) TRŽIŠNA VREDNOST pod kojom se podrazumeva 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 (definicija prema IVSC).

1.6 DATUM PROCENE

Procena se odnosi na stanje nekretnine na dan 14.09.2018.god. kao i cene i propise koji su važili na dan procene. Inspekcija nepokretnosti vršena je dana 06.06.2018.god na lokaciji Horgoša, Ugao Železničke i Velike ulice.

1.7 OBIM ANGAŽOVANJA

- Predmet angažovanja je procena nekretnine (i kancelarijskog nameštaja i opreme ukoliko isti postoje na lokaciji nepokretnosti) za potrebe prodaje nepokretnosti.

- Obim posla je podrazumevao fizički obilazak nekretnina i diskusiju sa rukovodstvom Klijenta. Proces identifikacije predmetne nekretnine je bio prevashodno baziran na podacima dostavljenim od strane Klijenta: Listova nepokretnosti i kopije plana, kao i na analizi svih ostalih informacija i dokumentacije dostavljenim od strane Klijenta, obilasku predmetnih nekretnina i razgovorima sa rukovodstvom i predstavnicima Klijenta, kao i na javno dostupnim informacijama.
- Za potrebe ovog izveštaja pretpostavljeno je da su sve pisane i verbalne informacije dobijene od vlasnika, a koje se odnose na vlasništvo i ostala relevantna pitanja koja su predstavljena u izveštaju, aktuelne, potpune i tačne. U slučaju gde ove informacije nisu bile dostupne stavljene su pretpostavke. Ne postoji garancija o tačnosti ovih pretpostavki, ali treba istaći da su zasnovane na tržišnim informacijama.
- Naše usluge nisu obuhvatile reviziju koja se sprovodi u skladu sa opšte prihvaćenim standardima revizije; komercijalni, finansijski, poreski, pravni ni tehnički "due diligence" (detaljna analiza); popis osnovnih sredstava; nezavisne provere ili verifikacije informacija i podataka dobijenih od rukovodstva Klijenta uključujući i informacije u vezi sa očekivanim kretanjima na tržištu; verifikaciju podataka prikupljenih iz javno dostupnih izvora. Stoga, moguće je da ovaj Izveštaj nije identifikovao sva pitanja koja su od značaja klijentu ili potencijalnim kupcima.
- Izveštaj o proceni sačinjen je za navedene potrebe, navedenog klijenta. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu u nedostatku serijskih brojeva ili drugih jedinstvenih oznaka, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Dostavljena prajna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva zvanična merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba.
- Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procene nije predmet našeg razmatranja;
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

1.8 IZVOR INFORMACIJA

- www.rgz.gov.rs
- Izvod iz lista nepokretnosti br. 8845 K.O. Horgoš, izdat od strane Službe za katastar nepokretnosti Kanjiža pod br. 952-1/2018-2016 od 24.07.2018.
- Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključen između INVESTBANKE AD u stečaju Beograd, kao prodavca i METALS BANKE AD iz Novog Sada, kao kupca, pred I opštinskim sudom u Beogradu, dana 18.01.2008., pod br. Ov.br. 72/2008.
- Oglasi za prodaju nekretnina
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi.

1.9 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Nekretnina je procenjena u skladu sa HABU principima, odnosno sa najboljom upotrebom predmetne i nekretnine
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- U skladu sa znanjem koje posedujemo i našim uverenjem, sve računice i podaci sadržani u ovom Izveštaju, na osnovu kojih su izvršene analize, zaključci i izneto mišljenje, tačne su i korektne;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;

1.10 IZJAVA PROCENITELJA

- Ovaj Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen u saglasnosti sa opšteprihvaćenim međunarodnim standardima procenjivanja (publikovanim od strane IVSC), kao i profesionalnim i etičkim standardima;
- Ne postoji trenutni interes, niti se namerava sticanje budućeg interesa u sredstvima, imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ovog Izveštaja o proceni od strane procenitelja;
- Naša profesionalna nadoknada za izradu ove Procene nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću;
- Rukovodilac projekta i procenitelj nekretnina su članovi NUPS-a i učestvuju u kontinuiranoj edukaciji procenitelja. Izvršilac usluge (CVP Centar za veštačenja i procene doo) je upisan u Registar pravnih lica koja obavljaju poslove veštačenja za pet oblasti među kojima je i procena vrednosti imovine i kapitala, a koordinator poseduje i Licencu za vršenje procene vred. nepokretnosti reg.br. 010

2.0 PROCENA VREDNOSTI

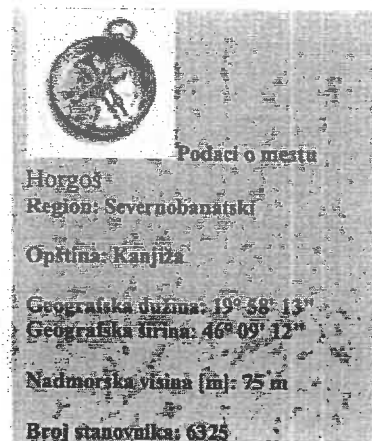
Obuhvat imovine koja je predmet procene je vršen na osnovu dokumentacije dostavljene od strane nalagodavca.

Predmet ove procene je:

- poslovnog prostora u prizemlju zgrade, izgrađene na parceli br. 1383 K.O. Horgoš.

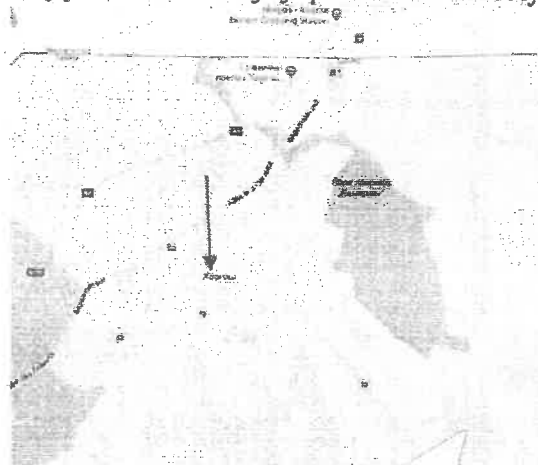
2.1 LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MIKRO I MAKRO LOKACIJA)

Lokacija



Horgoš pripada Opštini Kanjiža. Opština Kanjiža pripada najsevernijim delovima naše zemlje, zauzimajući deo panonskog basena, na desnoj obali reke Tise. Nalazi se u Autonomnoj Pokrajini Vojvodina i pripada Severno-banatskom okrugu. Opština se graniči na istoku sa rekam Tisom, odnosno opštinom Novi Kneževac, na jugu sa opštinom Senta, na zapadu Suboticom, a na severu srpsko-mađarskom granicom. Horgoš je naselje u Srbiji u opštini Kanjiža u Severnobanatskom okrugu. Pored sela se nalazi i granični prelaz između Srbije i Mađarske sa nazivom Horgoš na auto-putu E-75, kao i železnička pruga Subotica—Segedin. Stanovništvo horgoša se pretežno bavi poljoprivredom, a u manjoj meri je zastupljena i mala privreda. Predmet procene se nalazi u objektu koji je u samom centru mesta, ispred njega je parking prostor i park. Makro i mikro lokacija su povoljne.

Položaj predmetne lokacije je prikazan na sledećoj mapi:



Makro lokacija



Mikro lokacija

2.2 TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

ZGRADA KULTURE, Pr+1, na čijem je prizemlju predmetni poslovni prostor br. 1

Zgrada je izgrađena na parceli br. 1383 K.O. Horgoš i nalazi se u Horgošu, ugao ulica Velike i Železničke. Objekat je izgrađen pre više od 15 godina (procena veštaka).

Zgrada je građena od čvrstog građevinskog materijala, u masivnom konstruktivnom sistemu. Objekat je sa temeljima od armiranog betona, nosećih zidova od opeke i glinenih blokova, ojačanih ab vertikalnim i horizontalnim serklazima. Meduspratne tavanice su polumontažnog tipa. Za vertikalnu komunikaciju u objektu se koristi stepenište. Krov objekta je drveni, a kao krovni pokrivač je korišten trapezasti lim.

Objekat je opremljen legalno priključenim instalacijama vodovoda i kanalizacije, električne energije, kablovskim i PTT priključcima. Grejanje u objektu je pomoću radijatora-daljinsko.

Objekat je u veoma dobrom stanju, redovno je održavan i na njemu nisu uočena nikakva oštećenja.

Predmetni poslovni prostor:

Predmetni poslovni prostor je namenski urađen da se koristi kao poslovnica banke. U sklopu lokala su šalter sala, kancelarije, čajna kuhinja i toalet. Podovi su prekriveni itisonima i keramikom, u zavisnosti od namene prostorija. Plafoni su spuštene-hanter daglas. Spoljašnja stolarija je od alu profila sa dvostrukim termopan staklima. Unutrašnja stolarija je drvena. Poslovni prostor je opremljen svim raspoloživim instalacijama u objektu. U sklopu lokala je i video nadzor i split sistem ventilacije.

Napomena:

-Stepen izgrađenosti objekta je 100 %.

-Poslovni prostor se ne koristi duže vreme, zapušten je, ali bez oštećenja.

Namena objekta:	Poslovni prostor
Neto površina:	143,63 m
Pravni status:	Objekat sa predmetnim poslovnim prostorom je sa pravnim statusom "objekat preuzet iz zemljišne knjige"-neuknjižen objekat. RBV AD NOVI SAD- U STEČAJU je vanknjižni vlasnik 84.00 m ² , a u posedu je predmetnog poslovnog prostora u celoj površini od 143.63 m ² . Objekat je javna svojina korisnika MZ Horgoš.

Napomena:

-Neto površina objekta je preuzeta iz Elaborata Geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, izrađenog od strane AŠ geodetska radionica iz Novog Sada, br. Elaborata E-154/2018 iz avgusta 2018., što predstavlja ukupnu površinu predmetnog poslovnog prostora koju RAZVOJNA BANKA VOJVODINE U STEČAJU koristi.

-Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog između INVESTBANKE AD u stečaju Beograd, kao prodavca i METALS BANKE AD iz Novog Sada, kao kupca, pred I opštinskim sudom u Beogradu, dana 18.01.2008., pod br. Ov.br. 72/2008., površina predmetne nekretnine iznosi 84.00 m².

Fotodokumentacija objekta na dan pregleda



Izgled objekta sa predmetnim lokalom



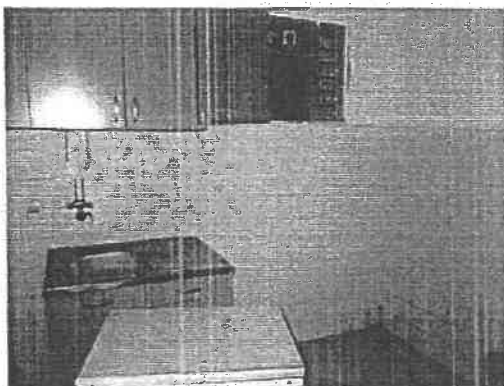
Ulaz u lokal



Šalter sala



Kancelarija



Čajna kuhinja



Sanitarni čvor

2.3 TRŽIŠNA ANALIZA

Tržište nekretnina na tržišnim osnovama u Srbiji počelo je da se razvija u drugoj polovini 90-tih godina uporedo sa rešavanjem vlasničkih odnosa nad nekretninama, uspostavljanjem makroekonomske stabilnosti i rasta standarda stanovništva. Ekspanzija tržišta nekretnina i građevinske industrije uopšte, počinje nakon 2000.god razvojem bankarskog sektora i tržišta kapitala.

Tradicionalno u analizi kretanja cena nekretnina u Srbiji najveću prepreku predstavlja dostupnost podataka o ostvarenim cenama. Poreske uprave ne dostavljaju podatke o cenama nekretnina (iako imaju najbolju bazu), Baza katastra nepokretnosti još nije dovoljno razvijena, a osnovice za utvrđivanje poreza na imovinu koje propisuju lokalne samouprave su uglavnom nerealno visoke i praktično neupotrebljive obzirom da bi trebalo da predstavljaju prosek svih nekretnina po propisanim zonama.

Stoga se u analizi tržišta uglavnom oslanjamo na stranu ponude odnosno citirane cene u oglasima i agencijama za promet nekretnina, a malobrojni podaci o ostvarenim cenama su uglavnom usmenog porekla bez mogućnosti dokazivanja iste.

Interesovanje za kupovinu i prodaju poslovnih prostora u Horgošu je veoma slabo, lokali su dugo na tržištu, sa povremenim spuštanjem cena jer zainteresovanih kupaca nema. Zbog blizine granice sa Mađarskom i mogućnosti rada u inostranstvu, u pograničnim mestima kao što je Horgoš, razvija se samo poljoprivreda. Kada se radi o izdavanju lokala u zakup u Horgošu, tržište ne postoji.

Zaključak tržišne analize:

U neposrednoj budućnosti ne treba očekivati značajnija odstupanja od tržišnih cena koje su ostvarene u prethodnom periodu. Vrednost nekretnina je 15-25 % niža od tražene cene u oglasima.

2.4 TRŽIŠNA VREDNOST OBJEKTA UPOREDNIM PRISTUPOM

Uporedna metoda je pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena na datoj lokaciji na osnovu poznatih i relevantnih tržišnih informacija. Mora se voditi računa da transakcija bude i stvarno uporediva. Nepokretnosti su heterogene, pa se ne može izvršiti direktno međusobno upoređenje. Razlike kao što su lokacija, veličina, opremljenost, starost, datum prodaje i slično imaju pozitivan, odnosno negativan uticaj na vrednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrednosti.

Za upoređenje sa predmetnom nekretninom nakon pregleda aktuelne ponude odabrani su sledeći komparativi (oglasi o prodaji komparativa su prikazani u prilogu nalaza):

		Komparativ 1	Komparativ 2	Komparativ 3
		Kanjiža	Horgoš	Horgoš
Ukupna površina m ²		100,00	120,00	180,00
Tražena cena €		68.300,00	25.000,00	60.000,00
Tražena Jed. Cena €/m ²		683,00	208,33	333,33
Korekcija za uslove tržišta % €/m ²		0,80	0,80	0,80
Korigovana cena €/m ²		546,40	166,67	266,67
<i>Atributi za komparaciju</i>	<i>Značaj</i>	<i>predmetna nekretnina u odnosu na komparative</i>		
Lokacija	0,3	60	115	100
Površina	0,2	105	115	120

RAZVOJNA BANKA VOJVODINE AD NOVI SAD U STEČAJU

Infrastruktura	0,2	70	115	100
Kvalitet	0,3	80	115	85
Ukupna korekcija %		77	115	99,5
Korigovana vrednost €/ m ²		421	192	265
Prosečna vrednost predmetne nekretnine €/ m ²		292,58		
Ukupna procenjena vrednost nekretnine €	143,63	292,58	42.023,27	
Zaokruženo €		42.000,00		

3.0 KONAČNO MIŠLJENJE O PROCENJENOJ VREDNOSTI NA BAZI PRIMENJENIH METODA PROCENE

Primenom uporednog pristupa utvrđene su sledeće procenjene tržišne vrednosti na dan 14.09.2018.god:

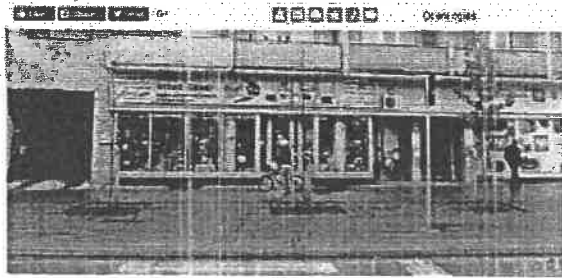
Objekat	Poslovni prostor u prizemlju zgrade izgrađene na parceli br. 1383 K.O. Horgoš.	
	€	RSD
A	B	C=B*118,2988
Tržišna vrednost	42.000,00	4.959.679,20

PRILOZI

Komparativi za prodaju nekretnina

Komparativ 1

Lokal: akvizicije na prodaju, Kaniža 100 m², 69,300,00 EUR



Detalji:
 ID: 544639
 Objavljeno: 08.05.2016.
 Aktivan: 24.12.2017.
 Adresa: Slava, 34450 Kaniža, trgova

Opis:
 Lokal se nalazi u centru Kaniže. Ispod od narednog meseca se zove "GAS" mesto. Lokal ima i potrum. Kupaonica se nalazi u prizemlju i koristi se za 70 m². Sa druge strane lokal je prilagan u obliku zgrade koja je pogodna za lakozna stanovanja. Za tašta informacije pozovite na broj 094-4-99-117 u svakom radnom danu u periodu od 09h do 17h.

Opis od ulaznice: Zastupnik: Kontaktirajte oglašivača

Komparativ 2

Prodaja POSLOVNI PROSTOR, Subotica, Novi Žednik

POSLOVNI PROSTOR
25 000 EUR
 100 m²

regija Subotica, Novi Žednik

Ima oprema: 400000
 površina: 100 m²
 Cesta: 100

Sa stropom
 Uključuje potrošnju struje
 Pod u potrošnju
 Kompletan na strop
 Bez veka akvizicije
 Uključuje potrošnju struje

Poželjna oglašava društvena mreža: Facebook, Twitter, Google+

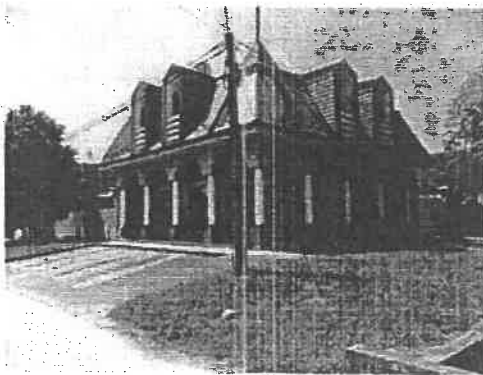
Opis: u pogledu 250,000,000
 Cena: 250,000,000,000
 Pitanje: www.razvojna-banka-vovodine.com
 Kontakt: 094-4-99-117

Specijalne osobine
 Telefonska centrala
Dodatne informacije
 Prodajno registrovan poslovni prostor u Novim Žedniku sa komercijalnim prostorom

Komparativ 3

Subotica, Horgoš | Kuća

60,000€
 180 m² • 4 km • 4 m²



Prodajemo novu kuću građenu od visokog materijala sa potpornim prostorom u ulaznoj pivnari od 400km od toga se poslevo prava. Aktivna kuća je sa etasnim grejanjem na gas i etasno gorivo plus podnožno podnožno sa mermerne ploče dva kupaola dva wc i dve garaže. Pajet i su uređaj. Ev. Br. 4637

- Klima
- Cevi
- Parkirno mesto
- Kanalizacija
- Telefon
- Voda
- Gas
- Trofazna struja
- Likvidno
- CC

Kontaktirajte nas

Vaše ime: