

Министарство финансија – Пореска управа - Филијала Нови Београд 1 у поступку по захтеву «DELREAL 1» д.о.о., са седиштем у Новом Београду, Милентија Поповића бр. 76, за утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта и трошкова прибављања тог земљишта за поступак конверзије права коришћења у право својине на земљишту, на основу чл. 64. Закона о општем управном поступку (“Сл. Лист СРЈ” број 33/97 и 31/2001 и “Сл. гласник РС”, бр. 30/10) и члана 7а Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду (“Сл. гласник РС” бр. 4/10, 24/10 и 46/10) сачињава

**ЗАПИСНИК
О УТВРЂЕНОЈ ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
И
ТРОШКОВИМА ПРИБАВЉАЊА ПРАВА КОРИШЋЕЊА ТОГ ЗЕМЉИШТА**

Дана 07.09.2010. године Министарство финансија – Пореска управа – Филијала Нови Београд 1 примила је од стране «DELREAL 1» д.о.о., са седиштем у Новом Београду, Милентија Поповића бр. 76, захтев за утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта и трошкова прибављања права коришћења на том земљишту за конверзију права коришћења у право својине на том земљишту.

Захтев је поднет за грађевинско земљиште

Редни број	Опис земљишта	Место, улица и број	Број КП	КО	Површина у хектарима, арина и м2
1	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Нешковића	511	Нови Београд	9.881 м2
2	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	526/2	Нови Београд	3.903 м2
3	Земљиште под делом зграде - Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	526/4	Нови Београд	3.366 м2
4	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	527/1	Нови Београд	5.069 м2
5	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	527/2	Нови Београд	4.621 м2
6	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	527/3	Нови Београд	3.305 м2
7	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	527/4	Нови Београд	2.937 м2

Редни број	Опис земљишта	Место, улица и број	Број КП	КО	Површина у хектарима, арима и м ²
8	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	528/1	Нови Београд	1.579 м ²
9	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Нешковића	528/2	Нови Београд	1.014 м ²
10	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	529/1	Нови Београд	12.907 м ²
11	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	529/2	Нови Београд	8.187 м ²
12	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	530/1	Нови Београд	9.852 м ²
13	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Село	530/2	Нови Београд	6.270 м ²
14	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	531/1	Нови Београд	41.338 м ²
15	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Село	531/2	Нови Београд	21.773 м ²
16	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	531/3	Нови Београд	1.865 м ²
17	Њива 2. класе	Нови Београд, блок 53, Село	532/1	Нови Београд	19.599 м ²
18	Земљиште под зградом - објектом	Нови Београд, блок 53, Шевино поље	6636/6	Нови Београд	10 м ²
19	Земљиште под зградом - објектом	Нови Београд, блок 53, Село	6637/3	Нови Београд	1.876 м ²
	Укупно:				159.352 м ²

Подносилац захтева је уз захтев поднео следеће доказе:

1. Оверена копија изовда АПР о регистрацији привредног субјекта од 21.09.2010. године;
2. Оверена копија извода из листа непокретности бр. 5363 КО Нови Београд од 16.12.2009. године;
3. Оверена копија Решења о додели земљишта на коришћење бр. 463/828/01-ИО од 29.06.2001. године;
4. Оверена копија Уговора о давању на коришћење земљишта бр. 28762/13117-II-3 од 27.08.2001. године;
5. Оверена копија Решења о додели земљишта на сукоришћење бр. 463/2530/02-ИО од 29.11.2002. године;
6. Оверена копија Уговора о давању на сукоришћење земљишта бр. 6571/13117-II-3 од 24.02.2003. године;
7. Оверена копија Решења бр. 463-2185/05-Г од 11.10.2005. године о измени решења бр. 463/2530/02-ИО од 29.11.2002. године;
8. Оверена копија I Анекса уговора бр. 584/13117-II-3 од 10.01.2006. године;

9. Оверена копија II Анекса уговора бр. 11174/13117-II-3 од 13.03.2006. године;
10. Оверена копија Уговора о преносу удела друштва «DELREAL 1» д.о.о., између «DELPARSER V.B.» и «NITOMI FINANCIAL LIMITED», Ов. Бр. 172/07 од 30.01.2007. године;
11. Оверена копија Дописа Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 50770/96000 од 09.09.2010. године;
12. Оверена изјава одговорног лица да су подаци у захтеву истинити;
13. Информација о локацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове бр. 350.4-4129/2010 од 174.10.2010. године са копијом плана бр. 953-226/2010 у прилогу;
14. Потврда Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 62519/96000-VI-3 од 05.11.2010. године о извршеном плаћању;
15. Оверену копију Уверења о идентификацији катастарских парцела бр. 952-344/2009 год. и копију плана за предметне парцеле;
16. Оверени превод уговора о куповини акција од 23.12.2008. године;
17. Оверену копију решења Агенције за привредне регистре БД 8084/2005 од 04.04.2005. године;
18. Оверену копију решења Агенције за привредне регистре БД 237318/2006 од 06.12.2006. године;
19. Оверену копију решења Агенције за привредне регистре БД 4711/2007 од 23.03.2007. године;
20. Оверену копију решења Агенције за привредне регистре БД 5156/2009 од 06.02.2009. године;

У складу са одредбом чл. 3. став 4. Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду ("Сл. гласник РС" бр. 4/10, 24/10 и 46/10 – у даљем тексту: Уредба за утврђивање висине накнаде по основу конверзије) по конкретном захтеву спроведено је вештачење по вештаку привредно друштво «KING STURGE» д.о.о., ПИБ 100347859, са седиштем у Новом Београду, ул. Булевар Михајла Пупина бр. 6, решење АПР бр. БД 30129/2005, шифра делатности 4110 – Разрада грађевинских пројеката.


Наведени вештак је у свом налазу навео утврђену тржишну вредност за предметне парцеле која се разликује, односно која је нижа од тржишне вредности грађевинског земљишта која је узета за утврђивање пореза на пренос апсолутних права за промет сличног грађевинског земљишта на тржишту у оквиру сличне урбанистичке зоне од стране Пореске управе – Филијале Нови Београд 1. Наиме, утврђена тржишна вредност грађевинског земљишта од стране вештака је 5.350,00 дин./м², док је тржишна вредност за сличну урбанистичку зону по парификату Пореске управе – Филијале Нови Београд 1 утврђена у износу од 39.560,95 дин./м². Због претходно наведеног, од вештака је затражено додатно објашњење везано за одступање утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта од тржишне вредности утврђене од стране Пореске управе у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права. Вештак је у допуни извештаја од 24.12.2010. године заведеним преко писарнице ове филијале под бројем I 14379, навео да је приликом утврђивања тренутне тржишне вредности грађевинског земљишта био у потпуности свестан парификата достављених од стране Пореске управе уз

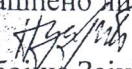
образложење да се утврђена тржишна вредност од стране Пореску управе односи на урбани део Новог Београда, са много већим дозвољеним коефицијентом изграђености што утиче на атрактивност локације и тренутну тржишну вредност. Са друге стране, по образложењу вештака парцеле у блоку 53 које су предмет процене по предметном захтеву, имају много мањи дозвољени коефицијент изграђености, могу бити упоредиве са парцелама дуж ауто-путева Е70 и Е75 за које у овом тренутку интересовања на тржишту готово да нема. На крају свега изнетог у допуни извештаја, вештак изјављује да «чврсто стоји иза процењене вредности и свих детаља изнетих у извештају о процени».

У свом налазу од 03.12.2010. године вештак је утврдио следеће:

Редни број	Број КП	КО	Површина у хектарима, арима и м ²	Тржишна вредност (дин./м ²)	Тржишна вредност
1	511	Нови Београд	9.881 м ²	5.350,00	52.863.350,00
2	526/2	Нови Београд	3.903 м ²	5.350,00	20.881.050,00
3	526/4	Нови Београд	3.366 м ²	5.350,00	18.008.100,00
4	527/1	Нови Београд	5.069 м ²	5.350,00	27.119.150,00
5	527/2	Нови Београд	4.621 м ²	5.350,00	24.722.350,00
6	527/3	Нови Београд	3.305 м ²	5.350,00	17.168.750,00
7	527/4	Нови Београд	2.937 м ²	5.350,00	15.712.950,00
8	528/1	Нови Београд	1.579 м ²	5.350,00	8.447.650,00
9	528/2	Нови Београд	1.014 м ²	5.350,00	5.424.900,00
10	529/1	Нови Београд	12.907 м ²	5.350,00	69.052.450,00
11	529/2	Нови Београд	8.187 м ²	5.350,00	43.800.450,00
12	530/1	Нови Београд	9.852 м ²	5.350,00	52.708.200,00
13	530/2	Нови Београд	6.270 м ²	5.350,00	33.544.500,00
14	531/1	Нови Београд	41.338 м ²	5.350,00	221.158.300,00
15	531/2	Нови Београд	21.773 м ²	5.350,00	116.485.550,00
16	531/3	Нови Београд	1.865 м ²	5.350,00	9.977.750,00
17	532/1	Нови Београд	19.599 м ²	5.350,00	104.854.650,00
18	6636/6	Нови Београд	10 м ²	5.350,00	53.500,00
19	6637/3	Нови Београд	1.876 м ²	5.350,00	10.036.600,00
УКУПНО:			159.352 м ²		852.533.200,00

- Да тржишна вредност грађевинског земљишта укупно износи **852.533.200,00** динара;
- Да трошкови прибављања права коришћења на том земљишту укупно износе **930.061.639,64** динара.

за ДЕКРЕТ 1
 ПРИМЉО ДАТА 29.12.2010.
 НЕПЛАЊА МІСХНОЈ


Овлашћено лице

 Небојша Зајић