

ЗАПИСНИК

са 19. ванредне седнице Скупштине АД Аеродром Никола Тесла Београд, одржане дана 20.03.2018. године, са почетком у 12 часова, у великој сали Салона Београд на комплексу Аеродрома Никола Тесла Београд.

Скупштини Друштва присуствују: Владимира Димитријевић представник Владе Републике Србије, председница Надзорног одбора Весна Станковић Јевђевић, Драгослав Станковић члан Надзорног одбора, Срђан Минић члан Надзорног одбора, Љубиша Ђејковић члан Надзорног одбора, Саша Влаисављевић в.д. генералног директора, Раши Ристивојевић Извршни директор, Зоран Стојковић Извршни директор, Жарко Сувачаров Извршни директор, Секретар Друштва Ивана Мићић, председник Комисије за гласање Наталија Кртолица, Бојан Релић члан Комисије за гласање и Иво Вилотијевић члан Комисије за гласање.

Ванредном Скупштином председава представник Владе РС Владимира Димитријевић, који је Закључком Владе Републике Србије 24 број 119-2011/2013 од 07.03.2013. године, именован за представника Владе Републике Србије у АД Аеродром Никола Тесла Београд.

Председник Скупштине Друштва Владимира Димитријевић је поздравио председницу Надзорног одбора Весну Станковић Јевђевић, све присутне чланове Надзорног одбора, затим в.д. генералног директора Сашу Влаисављевића, чланове Извршног одбора и остале присутне.

Владимира Димитријевић, представник Владе Републике Србије је као председавајући на почетку заседања констатовао постојање кворума, имајући у виду да присутни представници акционара располажу са 28.951,675 акција, што чини 84,43% од укупног броја акција. Седници су присуствовали Акционар Република Србија који располаже са 28.510,538 акција, што чини 83,15% од укупног броја акција и KJK FUND SICAV SIF који располаже са 441,137 акција, што чини 1,286% од укупног броја акција.

Сходно оснивачком акту Друштва и Пословнику о раду Скупштине акционара АД Аеродром Никола Тесла Београд право непосредног учествовања у раду Скупштине Друштва и непосредног остваривања права гласа у Скупштини Друштва има акционар, односно пуномоћник акционара који има најмање 34.289 акција.

Председавајући је на почетку заседања навео да је на основу одредаба Закона о привредним друштвима, Надзорни одбор на седници одржаној дана 12.2.2018. године донео Одлуку о сазивању ванредне седнице скупштине Друштва, а коју је на својој седници одржаној дана 26.2.2018. године Надзорни одбор изменио усвајањем Одлуке о изменама и допунама одлуке о сазивању ванредне 19. седнице скупштине, чиме је утврдио следећи дневни ред који је објављен у складу са Законом: на Интернет страници Агенције за привредне регистре, на Интернет страници Београдске берзе, на порталу

Комисије за хартије од вредности, у једном дневном листу у овом случају - Српском телеграфу и на Интернет сајту Друштва:

- 1) Утврђивање кворума, именовање записничара и Комисије за гласање;
- 2) Гласање о усвајање записника са 18. ванредне седнице Скупштине Акционарског Друштва Аеродром Никола Тесла Београд одржане 26.09.2017. године;
- 3) Гласање о усвајању предлога Одлуке о емисионој цени акција 2. емисије акција – обичних акција;
- 4) Гласање о усвајању предлога Одлуке о издавању обичних акција 2. емисије акција без објављивања проспекта ради повећања основног капитала;
- 5) Гласање о усвајању предлога Одлуке о искључењу права пречег уписа акција;

Затим је поступајући по члану 355. Закона о привредним друштвима именовао за записничара – Секретара друштва Ивану Мићић, за председника Комисије за гласање Наталију Кртолицу, Бојана Релића као члана Комисије за гласање и Ива Вилотијевића као члана Комисије за гласање.

Владимир Димитријевић, представник Владе Републике Србије је као председавајући на почетку заседања дао реч председнику комисије за гласање Наталији Кртолици која је констатовала да присутни представници акционара располажу са 28.951,675 акција, што чини 84,43% од укупног броја акција. Седници присуствују Акционар Република Србија који располаже са 28.510,538 акција, што чини 83,15% од укупног броја акција и KJK FUND SICAV SIF који располаже са 441,137 акција, што чини 1,286% од укупног броја акција.

Затим се прешло на разматрање тачака по утврђеном дневном реду.

Тачка 1.

Након што је Комисија за гласање утврдила да постоји кворум за одржавање седнице скупштине акционара, председавајући је почeo са радом по дневном реду. Имајући у виду да је, у складу са чланом 336. Закона о привредним друштвима, у дводомном друштву дневни ред утврђен одлуком Надзорног одбора, као и да је, према члану 351. став 4. и члану 355. став 2. Закона о привредним друштвима, кворум на седници скупштине утврдила Комисија за гласање, а председник скупштине именовао Комисију за гласање и записничара, констатовано је да је тачка један дневног реда исцрплjена, те се прешло на разматрање тачке 2. дневног реда.

Тачка 2.

Председник Скупштине је констатовао да је, у складу са Законом о привредним друштвима и Пословником Скупштине, Записник са 18. ванредне седнице Скупштине Друштва сачињен, потписан и оверен, те је Скупштина без расправе, јавним гласањем једногласно усвоила следећу:

ОДЛУКУ
о усвајању Записника

Члан 1.

Усваја се Записник са 18. ванредне седнице Скупштине Акционарског Друштва Аеродром Никола Тесла Београд, одржане дана 26.9.2017. године. Текст записника дат је у прилогу.

Члан 2.

Ова Одлука ступа на снагу даном усвајања од стране Скупштине Друштва.

Образложение

Члан 329. Закона о привредним друштвима прописује да је надлежност Скупштине да одлучује о другим питањима која су у складу са овим законом стављена на дневни ред седнице Скупштине.

Члан 15, став 1, тачка 16 Статута Друштва прописује да Скупштина одлучује и о другим питањима у складу са законом и статутом Друштва.

Члан 32, став 1. Пословника о раду Скупштине број 21-12/3 од 28.6.2012. године прописује да се о раду Скупштине на седници сачињава записник, који води секретар Друштва.

Сходно наведеном, одлучено је као у диспозитиву ове Одлуке.

У Београду, дана 20.3.2018. године

Тачка 3.

У оквиру ове тачке дневног реда председавајући је, прочитавши предлог одлуке Извршног одбора, реч дао Известиоцима за ову тачку дневног реда адвокатима Сави Павловићу и Игору Живковском:

Адвокат Игор Живковски се захвалио председавајућем на позиву и истакао да је адвокатска канцеларија Живковић Самарџић ангажована за припрему материјала за ову седницу Скупштине Друштва, те да ће у наставку образложити садржај одлука неопходних за спровођење повећања основног капитала Друштва.

Када је реч о Одлуци о емисионој цени акција 2. емисије акција – обичних акција, емисиона цена обичних акција из 2. емисије акција износи 1.509,21 динара. Наиме, чланом 260. Закона о привредним друштвима прописано је да емисиона цена акција не може бити нижа од тржишне, нити од нижа од номиналне вредности акција.

С обзиром да је Друштво јавног акционарско друштво, тржишна вредност акција утврђује се као пондерисана просечна цена остварена на регулисаном тржишту капитала у периоду од шест месеци који претходи дану доношења одлуке којом се утврђује тржишна вредност акција, под условом да је у том периоду остварени обим промета акцијама те

класе на тржишту капитала представљао најмање 0,5% укупног броја издатих акција те класе, и да је најмање у три месеца тог периода остварени обим промета износио најмање 0,05% укупног броја издатих акција те класе на месечном нивоу.

Према потврди Београдске берзе а.д. број 03-488/18 од 09.02.2018. године пондерисана просечна цена остварена у том периоду по којој је обављано трговање износи 1.509,21 динара, а како номинална вредност акција износи 600 динара, сагласно члану 260. Закона о привредним друштвима одлучено је да емисиона цена акција износи 1.509,21 динара.

Председавајући је констатовао да је у складу са Законом овај предлог одлуке учињен доступним свим акционарима Друштва и ставио ову тачку дневног реда на гласање. Након чега је реч дао председнику Комисије за гласање Наталији Кртолици, која је навела да су за предложену тачку дневног реда гласали: Владимира Димитријевић, представник Владе Републике Србије и пуномоћник KJK FUND SICAV SIF, Драган Каравановић. За предложену тачку гласао је Владимир Димитријевић, представник Владе Републике Србије, а против предложене тачке 3 гласао је пуномоћник KJK FUND SICAV SIF, Драган Каравановић. Уздржаних није било.

Председавајући је констатовао да је Скупштина без расправе јавним гласањем усвојила следећу:

ОДЛУКУ о емисионој цени акција 2. емисије акција - обичних акција

Члан 1.

Емисиона цена обичних акција из 2. емисије акција износи 1.509,21 динара.

Члан 2.

Ова одлука ступа на снагу даном доношења.

Члан 3.

Ова одлука региструје се у складу са законом о регистрацији.

Члан 4.

Ова одлука је сачињена у 5 (пет) истоветних примерка.

Образложение

Чланом 260. Закона о привредним друштвима прописано је да емисиона цена акција не може бити нижа од тржишне вредности утврђене у складу са чланом 259. Закона о привредним друштвима, као и да не може бити нижа од номиналне вредности акција, односно рачуноводствене вредности код акција без номиналне вредности.

Тржишна вредност акција јавног акционарског друштва утврђује се као пондерисана просечна цена остварена на регулисаном тржишту капитала, односно мултилатералној трговачкој платформи, у смислу закона којим се уређује тржиште капитала, у периоду од шест месеци који претходи дану доношења одлуке којом се утврђује тржишна вредност акција, под условом да је у том периоду остварени обим промета акцијама те класе на тржишту капитала представљао најмање 0,5% укупног броја издатих акција те класе, и да је најмање у три месеца тог периода остварени обим промета износио најмање 0,05% укупног броја издатих акција те класе на месечном нивоу.

Према потврди Београдске берзе а.д. број 03-488/18 од 09.02.2018. године у периоду од шест месеци који претходи издавању ове потврде било је трговања, при чему пондерисана просечна цена остварена у том периоду по којој је обављано трговање износи 1.509,21 динара, а прометовано је укупно 323.698 комада акција, што представља 0,9440% од укупног броја издатих акција.

С обзиром да је обим промета акцијама испуњава услов из члана 259, став 1 Закона о привредним друштвима, тржишна вредност акција износи 1.509,21 динара. У складу са овако утврђеном тржишном вредношћу, а како номинална вредност акција износи 600 динара, сагласно члану 260. Закона о привредним друштвима одлучено је да емисиона цена акција износи 1.509,21 динара.

Сходно наведеном, одлучено је као у диспозитиву ове Одлуке.

У Београду, дана 20.3.2018. године

Тачка 4.

У оквиру ове тачке дневног реда председавајући је, прочитавши предлог одлуке Извршног одбора, реч дао Известиоцима за ову тачку дневног реда адвокатима Сави Павловићу и Игору Живковском:

Адвокат Игор Живковски истакао је да је, ради унапређења пословања Друштва и проширења просторних капацитета потребних за даљи развој садржаја које Друштво пружа у обављању своје делатности, Влада Републике Србије на својој седници одржаној дана 31.1.2018. године донела закључак којим се сагласила да се 28 непокретности, које се све налазе на територији катастарске општине Сурчин, унесу као неновчани улог Републике Србије у капитал Друштва и да се као власник предметних непокретности у надлежном регистру непокретности упише Друштво. Саставни део предметног закључка јесте и сагласност Владе Републике Србије да Друштво може уписати право својине на овим непокретностима у катастру непокретности без њеног даљег присуства и посебне сагласности (*clausula intabulandi*).

Регистровани основни капитал Друштва износи 20.573.610.000,00 динара са издатих 34.289.350 обичних акција уписаных у Централном регистру, депоу и клирингу хартија од вредности. Појединачна номинална вредност акција износи 600,00 динара, док њихова укупна номинална вредност износи 20.573.610.000,00 динара. Друштво ће, на основу ове

одлуке, извршити повећање основног капитала по основу нових неновчаних улога акционара Друштва – Републике Србије.

Када је реч о самом механизму за спровођење повећања основног капитала Друштва и пренос власништва на предметним непокретностима са Републике Србије на Друштво, прво је потребно да акције из ове емисије буду уписане у року од 5 дана, који рок почиње да тече након регистрације и објаве ове одлуке код Агенције за привредне регистре и истека рока од 30 дана од дана регистрације Одлуке о искључењу права пречег уписа акција, која ће такође бити усвојена на данашњој седници. Друштво је потом дужно да у даљем року од 5 радних дана од дана истека рока за упис акција Централном регистру, депоу и клирингу хартија од вредности, преко члана Централног регистра, депоа и клиринга хартија од вредности, достави захтев за упис новоиздатих акција и њихових ималаца и доказ о броју уписаних хартија од вредности, као и другу документацију прописану актима Централног регистра, депоа и клиринга хартија од вредности.

Овом одлуком уједно се овлашћује председник Извршног одбора Друштва да предузме све радње неопходне за спровођење ове одлуке.

Процена вредности непокретности које се уносе као улог извршена је у складу са члановима 51. и 52. Закона о привредним друштвима, којима се уређује процена вредности неновчаног улога, од стране „Adventis Real Estate Management d.o.o Beograd”, матични број: 20788704, са регистрованим седиштем на адреси: Ул. Кнез Михаилова 11-15, Београд и извештај о извршеној процени вредности непокретности од 9. фебруара 2018. године саставни је део ове одлуке.

Ради спровођења повећања основног капитала и омогућавања да Република Србија буде једини стицалац акција из планиране емисије, скупштина Друштва истовремено са усвајањем ове одлуке усваја и Одлуку о искључењу права пречег уписа акција, према предлогу датом у Прилогу 4. позива за скупштинску седницу објављеног 26. фебруара 2018. године, а све у складу са одредбама Закона о привредним друштвима.

Председавајући је констатовао да је у складу са Законом овај предлог одлуке учињен доступним свим акционарима Друштва и ставио ову тачку дневног реда на гласање. Након чега је реч дао председнику Комисије за гласање Наталији Кртолици, која је навела да су за предложену тачку дневног реда гласали: Владимир Димитријевић, представник Владе Републике Србије и пуномоћник KJK FUND SICAV SIF, Драган Каравановић. За предложену тачку гласао је Владимир Димитријевић, представник Владе Републике Србије, а против предложене тачке 4 гласао је пуномоћник KJK FUND SICAV SIF, Драган Каравановић. Уздржаних није било.

Председавајући је констатовао да је Скупштина без расправе, јавним гласањем усвојила следећу:

ОДЛУКУ
о издавању обичних акција 2. емисије акција без објављивања проспекта ради
повећања основног капитала

Члан 1.

Скупштина Друштва доноси одлуку да повећа основни капитал Друштва новим неновчаним улозима које ће у Друштво унети акционар Друштва – Република Србија, као и да по том основу изда обичне акције које ће припасти Републици Србији на име улога.

Члан 2.

На дан доношења ове одлуке, укупан регистровани основни капитал Друштва износи 20.573.610.000,00 динара са издатих 34.289.350 обичних акција уписаных у Централном регистру, депоу и клирингу хартија од вредности (у даљем тексту: **Централни регистар**) под ISIN бројем RSANTBE11090 и CFI кодом ESVUFR, појединачне номиналне вредности од 600,00 динара и укупне номиналне вредности 20.573.610.000,00 динара.

Друштво ће, на основу ове одлуке, извршити повећање основног капитала по основу нових неновчаних улога акционара Друштва – Републике Србије.

Неновчани улог из претходног става који ће Република Србија унети у Друштво састоји се од права својине на следећим непокретностима:

1. Катастарска парцела број: 3733, површина парцеле 1.170m², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 022, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 4.599.291,00 динара;
2. Катастарска парцела број: 3735/1, површина парцеле 509m², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Село, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 2.053.028,00 динара;
3. Катастарска парцела број: 3750/1, површина парцеле 5.264m², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 038, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 19.983.155,00 динара;
4. Катастарска парцела број: 3750/6, површина парцеле 1.288m², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 038, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 5.042.292,00 динара;

5. Катастарска парцела број: 3750/7, површина парцеле 3.487m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 038, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 13.237.322,00 динара;
6. Катастарска парцела број: 3750/8, површина парцеле 1.432m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Село, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 5.606.027,00 динара;
7. Катастарска парцела број: 3750/9, површина парцеле 879m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Село, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 3.545.406,00 динара;
8. Катастарска парцела број: 3750/11, површина парцеле 280m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Село, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 1.129.367,00 динара;
9. Катастарска парцела број: 3750/13, површина парцеле 124m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Село, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 500.148,00 динара;
10. Катастарска парцела број: 3750/16, површина парцеле 4.976m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 038, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 18.889.851,00 динара;
11. Катастарска парцела број: 3995/3, површина парцеле 575m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Аеродромски пут, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 2.319.236,00 динара;
12. Катастарска парцела број: 3996/3, површина парцеле 264m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Аеродромски пут, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура:

остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 1.064.832,00 динара;

13. Катастарска парцела број: 3997/3, површина парцеле 89м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Аеродромски пут, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 358.977,00 динара;
14. Катастарска парцела број: 3998/3, површина парцеле 361м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Аеродромски пут, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 1.456.077,00 динара;
15. Катастарска парцела број: 3999/3, површина парцеле 653м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Аеродромски пут, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 2.633.845,00 динара;
16. Катастарска парцела број: 4140/1, површина парцеле 2.666м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 048 II, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: њива 2. класе, чија процењена вредност износи 10.120.648,00 динара;
17. Катастарска парцела број: 4263/1, површина парцеле 418м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 017, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 1.685.984,00 динара;
18. Катастарска парцела број: 4264/1, површина парцеле 2.301м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 044, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 9.280.978,00 динара;
19. Катастарска парцела број: 4264/2, површина парцеле 1.694м², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 044, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 6.631.710,00 динара;

20. Катастарска парцела број: 4265, површина парцеле 2.582m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 045, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 9.801.768,00 динара;
21. Катастарска парцела број: 4266/1, површина парцеле 1.100m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 047, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 4.306.305,00 динара;
22. Катастарска парцела број: 4267/1, површина парцеле 845m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 048 I, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 3.408.269,00 динара;
23. Катастарска парцела број: 4267/3, површина парцеле 1.624m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 048 I, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 6.357.673,00 динара;
24. Катастарска парцела број: 4268/1, површина парцеле 5.642m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 043, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 21.418.115,00 динара;
25. Катастарска парцела број: 4268/6, површина парцеле 1.961m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 043, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 7.676.968,00 динара;
26. Катастарска парцела број: 4269/2, површина парцеле 1.382m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 049 II, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 5.410.285,00 динара;
27. Катастарска парцела број: 4272/1, површина парцеле 708m^2 , катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Село, број лн: 6657, власник непокретности Република

Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: њива 1. класе, чија процењена вредност износи 2.855.685,00 динара;

28. Катастарска парцела број: 4275/6, површина парцеле 2.771m², катастарска општина Сурчин, потес/адреса: Табла 050 I, број лн: 6657, власник непокретности Република Србија, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, култура: остало вештачки створено неплодно земљиште, чија процењена вредност износи 10.519.248,00 динара,

(у даљем тексту: **Непокретности**)

Вредност Непокретности које представљају неновчани улог процењена је у складу са одредбама чланова 51. и 52. Закона о привредним друштвима и укупно износи **181.892.490,00** динара.

Друштво ће у 2. емисији акција издати 120.521 комада обичних акција, по номиналној вредности појединачне акције од 600,00 динара, које ће Република Србија, МБ: 07020171, Немањина 11, Београд, стећи на име неновчаног улога Републике Србије у Друштво.

Емисиона цена по којој ће Друштво издати акције у 2. емисији износи 1.509,21 динара по акцији.

Укупна вредност издатих акција у 2. емисији, обрачуната по емисионој цени акције из претходног става, износиће 181.891.498,41 динара, док ће укупна вредност издатих акција 2. емисије, обрачуната по номиналној вредности акције од 600,00 динара, износити 72.312.600,00 динара (износ повећања основног капитала).

Разлика која се појави приликом обрачуна и заокруживања на једну целу акцију биће књижена/приписана емисионој премији.

Након повећања основног капитала Друштва, укупан број издатих акција Друштва ће износити 34.409.871 комада, номиналне вредности 600,00 динара по акцији, при чему ће **укупна вредност основног капитала након повећања износити 20.645.922.600,00 динара** (словима: двадесет милијарди шест стотина четрдесет и пет милиона девет стотина двадесет две хиљаде и шест стотина динара).

Акције које се издају у 2. емисији акција, носиће идентификационе ознаке: ЦФИ код и ИСИН број, које им буду додељене од стране Централног регистра, а у складу са Шифарником врста хартија од вредности и других финансијских инструмената, преносе се и евидентирају у облику електронског записа у информационом систему Централног регистра. .

Члан 3.

Република Србија ће, као акционар Друштва, након повећања основног капитала и издавања акција из 2. емисије имати укупно 28.631.059 комада обичних акција Друштва, номиналне вредности 600,00 динара по акцији, што износи 83,20595 % од укупног броја обичних акција Друштва.

Члан 4.

Рок за упис акција ове емисије износи 5 дана и почиње да тече након регистрације и објаве ове одлуке код Агенције за привредне регистре и истека рока од 30 дана од дана регистрације Одлуке о искључењу права пречег уписа акција.

Упис акција врши се у Овлашћеној банци, Комерцијална банка АД Београд, Македонска 29, 11 000 Београд, у Одељењу за брокерско дилерске послове, потписивањем Изјаве о упису акција – Уписнице, од стране овлашћених заступника/лица или преко пуномоћника, уз прилагођење пуномоћја.

Образац Уписнице је доступан у просторијама Овлашћене банке из претходног става.

Емисија акција ће се сматрати успешном ако се у року за упис акција упише 100% понуђених акција, тј. 120.521 акција.

Република Србија је у обавези да неновчани улог из члана 2. ове одлуке унесе у року за упис акција из става 1. овог члана.

Члан 5.

Друштво је дужно да у року од пет радних дана од дана истека рока за упис акција Централном регистру, преко члана Централног регистра, достави захтев за упис новоиздатих акција и њихових ималаца и доказ о броју уписаных хартија од вредности, као и другу документацију прописану актима Централног регистра.

Обичне акције које се издају овом одуком издају се, преносе и евидентирају у облику електронског записа у информационом систему Централног регистра, и биће издате даном њиховог преноса са емисионог рачуна на рачун стицаоца, од ког момента теку сва права стицаоца као власника издатих акција.

Свака акција издата у 2. емисији је обична акција, гласи на име, даје право гласа, као и друга права у складу са законом, оснивачким актом и статутом Друштва, а нарочито:

- 1) право учешћа и гласања на скупштини у складу са Статутом Друштва, тако да једна акција увек даје право на један глас;
- 2) право на исплату дивиденде;
- 3) право учешћа у расподели ликвидационог остатка или стечајне масе у складу са законом којим се уређује стечај;
- 4) право пречег стицања обичних акција, и других финансијских инструмената заменљивих за обичне акције, из нових емисија.

Члан 6.

Овом одлуком овлашћује се председник Извршног одбора Друштва да предузме све радње неопходне за спровођење ове одлуке, укљујући, али не ограничавајући се на:

- 1) да изврши регистрацију одлуке о издавању обичних акција 2. емисије акција без објављивања проспекта ради повећања основног капитала пред Агенцијом за привредне регистре;

- 2) да поднесе захтев Централном регистру за упис и регистрацију акција Друштва из 2. емисије;
- 3) да прогласи успешност емисије и прекине даљи поступак уписа пре истека рока из члана 4. став 1. ове одлуке;
- 4) да поднесе захтев за укључење акција Друштва из 2. емисије на *Prime listing* регулисаног тржишта Београдске берзе а.д.

Овлашћења из претходног става председник Извршног одбора Друштва може пренети на лица по свом избору.

Ова одлука ће бити регистрована у складу са законом о регистрацији, у року од шест месеци од дана доношења.

Члан 7.

Основни капитал Друштва сматра се повећаним даном регистрације повећања основног капитала.

Члан 8.

Одлука ступа на снагу даном доношења.

Члан 9.

Одлука је сачињена у 5 (пет) истоветних примерка.

Образложение

Ради унапређења пословања Друштва и проширења просторних капацитета потребних за даљи развој садржаја које Друштво пружа у обављању своје делатности Влада Републике Србије је на својој седници одржаној дана 31.1.2018. године донела закључак којим се сагласила да се Непокретности унесу као неновчани улог Републике Србије у капитал Друштва и да се као власник Непокретности у надлежном регистру непокретности упише Друштво (у даљем тексту: **Закључак**). Текст Закључка је дат у наставку овог образложења:

На основу члана 27. став 1, а у вези са чланом 14, чланом 26. став 1. тачка 6) и чланом 42. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закон, 108/16 и 113/17) и чланом 295. став 1. тачка 1) Закона о привредним друштвима („Службени гласник РС”, бр. 36/11, 99/11, 83/14 - др. закон и 5/15) и члана 43. став 3. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 - исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 - УС, 72/12, 7/14 - УС и 44/14), на предлог Министарства привреде,

Влада доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Влада је сагласна да се непокретна имовина у својини Републике Србије, и то: кат. парц. бр. 3733, 3735/1, 3750/1, 3750/6, 3750/7, 3750/8, 3750/9, 3750/11, 3750/13, 3750/16, 3995/3, 3996/3, 3997/3, 3998/3, 3999/3, 4140/1, 4263/1, 4264/1, 4264/2, 4265, 4266/1, 4267/1, 4267/3, 4268/1, 4268/6, 4269/2, 4272/1, 4275/6, КО Сурчин, унесе као неновчани улог Републике Србије, у привредно друштво АД Аеродром Никола Тесла Београд, ради повећања основног капитала тог друштва неновчаним улозима.

2. Привредно друштво АД Аеродром Никола Тесла Београд, ради реализације повећања основног капитала неновчаним улозима из тачке 1. овог закључка, донеће сва потребна акта и спровести све потребне радње у складу са Законом о привредним друштвима.

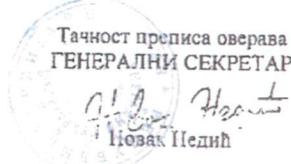
3. Влада је сагласна да привредно друштво АД Аеродром Никола Тесла Београд, након реализације тач. 1. и 2. овог закључка, може уписати право својине на непокретностима из тачке 1. овог закључка, у катастру непокретности без њеног даљег присуства и посебне сагласности (*clausula intabulandi*).

4. Овлашћује се Гoran Кнежевић, министар привреде, да у име Владе као заступника Републике Србије, потпише сва потребна документа у вези са уписом акција по основу новог улога у поступку повећања основног капитала привредног друштва АД Аеродром Никола Тесла Београд.

5. Овај закључак, ради реализације, доставити Министарству привреде, које ће примерак овог закључка доставити АД Аеродром Никола Тесла Београд, а радни информисања Министарству финансија, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије и Државном правобранилаштву.

05 Број: 464-910/2018
У Београду, 31. јануара 2018. године

ВЛАДА



ПРЕДСЕДНИК

Ана Брнабић, с.р.

Као резултат уношења новог улога Републике Србије у Друштво потребно је да дође до повећања основног капитала Друштва и емисије обичних акција ради повећања основног капитала Друштва, а Република Србија ће сразмерно улогу стећи акције из те емисије.

У циљу горепоменутог, а на основу члана 294. Закона о привредним друштвима и члана 12. став 1. тачка 1) Закона о тржишту капитала потребно је да скупштина Друштва донесе одлуку којом ће одобрити повећање капитала и издавање акција, које ће припасти Републици Србији, као квалификованом инвеститору, на име улога који уноси у Друштво, што се остварује усвајањем овде предложене одлуке.

Процена вредности Непокретности извршена је у складу са члановима 51. и 52. Закона о привредним друштвима, којима се уређује процена вредности неновчаног улога, од стране „Adventis Real Estate Management d.o.o Beograd”, матични број: 20788704, са регистрованим седиштем на адреси: Ул. Кнез Михаилова 11-15, Београд и дата је у наставку овог образложења:

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI

Adventis Real Estate Management d.o.o.



Beograd, Februar 2018. godine

Rezime izveštaja

IME PROCENITELJSKE KUĆE KOJA JE IZRADILO PROCENU:

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O. BEOGRAD

Datum procene vrednosti: 23.01.2018.
Datum izveštaja o proceni vrednosti: 09.02.2018.
Procenitelj nadležan za izveštaj o proceni: ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O. BEOGRAD
Broj rešenja: 740-05-01170/2014-22 od dana 30.09.2015.

PODACI O KLJIENTU/NARUČIOCU PROCENE

NAZIV NARUČOCA PROCENE: Aerodrom Nikola Tesla a.d.
JMBG/MB KLJENTU, NARUČOCA PROCENE: 07036540

PODACI O PREDMETU PROCENE:

Svrha izveštaja: Procena „fer“ vrednosti imovine za potrebe procene vrednosti tenovčanog uloga u javno akcionarsko društvo; Zemljište u građevinskom području
Predmet procene: KO Surčin
Adresa predmeta procene: Ukupna površina predmeta procene: 47.045,00m²

Procjerjena TV: 181,892,490.00 RSD

Primenjeni (prihvacen) metod procene: Komparativni metod;

OSNOV VREDNOSTI I STANDARDI PROCENE:

OSNOV VREDNOSTI: Fer vrednost

Def. (fer vrednost): „Cena koja bi bila ostvarena pri prodaji imovine u redovnoj transakciji između identifikovanih voljnih tržišnih učešnika koji u potpunosti poznaju sve relevantne čimbenice i koji svoje odluke donose u skladu sa svojim ciljevima.“

Troškovi transakcije: Fer vrednosti je procenjena vrednost nepokretnosti, kao takva ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani sa prodajom ili kupovinom, kao što su: porez na prenos apsolutnih prava, troškovi oglašavanja, agencijска provizija i sl.

Izveštaj o proceni vrednosti je izrađen u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik RS", broj 70 od 20. jula 2017.).

Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, master.org.nauka, REV
Jovana Đoković, dipl.ing.geod.,

Rukovodilac sektora procene, procenitelj
Procenitelj-saradnik

M.P.


Adventis Real Estate Management,
Generalni direktor, Ervin Pašanović

**Sadržaj:**

1.	Uvod – opis.....	1
2.	Detaljan opis predmeta procene	1
2.1.	Pravni aspekt	2
	Informacioni osnov	2
	Katastarski podaci	2
	Zoniranje	2
2.2.	Zemljište.....	2
3.	Lokacija predmeta procene (mikro i makrolacija)	3
3.1.	Makrolokacija – Surčin.....	3
3.2.	Mikrolokacija	3
4.	Opis stanja u kome se nalazi predmet procene i struktura nekretnine	4
5.	Komentar tržišta na lokaciji predmeta procene	5
6.	Uočeni nedostaci predmeta procene	6
7.	Obrazloženje primjenog metoda procene	6
8.	Procena vrednosti.....	7
8.1.	Komparativna metoda.....	7
	Zaključak o procenjenoj tržišnoj vrednosti primenom komparativnog pristupa:.....	8
9.	Popis korišćene dokumentacije	9
10.	Napomene	9
11.	Konačno mišljenje o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene	9
11.1.	Procenjena fer vrednost.....	9

PRILOZI:

- Prilog 1 - Obračuni
Prilog 2 – Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi
Prilog 3 – Dostavljena dokumentacija
Prilog 4 – Licence za vršenje procene vrednosti nepokretnosti
Prilog 5 – Izjava po članu 52 Zakona o privrednim društvima

1. Uvod - opis

Procenitelj na zahtev Klijenta – "Aerodroma Nikola Tesla" a.d. vrši procenu fer vrednosti zemljišta u građevinskom području upisanog u LN 6657 KO Surčin.

Predmetne parcele se koriste za razvoj Aerodroma Nikola Tesla a.d..

Procena vrednosti se vrši zarad utvrđivanja vrednosti nenovčanog uloga u javno akcionarsko društvo "Aerodrom Nikola Tesla" a.d., u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima i to članovi 51-58.

U skladu sa ovim odredbama, u slučaju unosa nenovčanog uloga u javno akcionarsko društvo vrednost se utvrđuje isključivo putem procene vrednosti od strane ovlašćenog lica (član 51: sudski veštak, revizor, ili drugo ovlašćeno stručno lice, kao i privredno društvo koje ispunjava zakonske uslove). Procenitelj je pravno lice koje je upisano u registar sudskih veštaka za procenu vrednosti nepokretnosti (rešenje dato u prilogu).

Zakonom je dalje definisan sadržaj procene, način odabira procenitelja i rešavanje drugih okolnosti.

2. Detaljan opis predmeta procene

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI	
Predmet procene:	Zemljište u građevinskom području
Adresa:	-
Katastarska opština:	K.O. Surčin
Broj lista nepokretnosti:	LN 6657
Katastarska parcela:	3733, 3735/1, 3750/1, 3750/6, 3750/7, 3750/8, 3750/9, 3750/11, 3750/13, 3750/16, 3995/3, 3996/3, 3997/3, 3998/3, 3999/3, 4140/1, 4263/1, 4264/1, 4264/2, 4265, 4266/1, 4267/1, 4267/3, 4268/1, 4268/6, 4269/2, 4272/1, 4275/6.
Površina (total):	47,045.00 m ²
Urbanistički uslovi:	Uslovi gradnje na katastarskim parcelama su definisani Planom generalne regulacije kao površine namenjene za saobraćajne svrhe.



Ilustracija 1: Ortofoto prikaz predmetne mikrolokacije



2.1. Pravni aspekt

Informacioni osnov

Sledeći podaci, dokumentacija i baze podataka su korišćeni kao informacioni osnov za konstataciju pravnog statusa predmeta procene:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Prepis lista nepokretnosti: | Da, datum: 16.01.2018. |
| - Kopija plana: | Ne |
| - Javno dostupne baze i servisi: | www.geosrbija.rs , www.beoland.com ;
http://katastar.rgrz.gov.rs/KnWebPublic/ |
| - Drugo: | <i>Detaljni urbanistički plan aerodroma,</i> |

Katastarski podaci

- Katastarska opština
- Ln-broj
- Broj k.parcele
- Površina katastarske parcele (m²)
- Zemljište:
- Pravo na zemljištu:
- Obim udeli i nosilac prava
- Tereti:

Surčin
6657
Dato u nalazu
47.045,00
Javna svojina
1/1; Republika Srbija
Ne

Zoniranje

- | | |
|--------------------|---|
| - Naziv plana | <i>Detaljni urbanistički plan aerodroma "Beograd";
PDR za kompleks aerodroma "Nikola Tesla", Gradska
opština Surčin</i> |
| - Status plana | <i>Važeći;</i> |
| - Datum usvajanja | <i>Izrada nacrta plana
29.12.1988.</i> |
| - Namena zemljišta | <i>Odluka o izradi: sl. list 77/16
Saobraćajne površine
n/a</i> |

2.2. Zemljište

Podaci iz prepisa lista nepokretnosti:

- Katastarska parcela:
- Površina (m²):
- Vrsta zemljišta;
- Način korišćenja:

Dato u nalazu
47.045,00 (4 ha 70 a 45 m ²)
Zemljište u građevinskom području

Stanje na terenu:

- Oblik parcele i nivелација:
- Pristup:
- Trenutna upotreba:
- Unapredena na zemljištu:

Pravilan, ravan teren.
-

3. Lokacija predmeta procene (mikro i makrolacija)

3.1. Makrolokacija – Surčin

Opština Surčin je sedamnaesta beogradska opština. Formirana je 2004. izdvajanjem iz Opštine Zemun na površini od 28.485 hektara živi 43.819 stanovnika. Prostorije gradske opštine Surčin su izmeštene u prostorije Doma kulture nakon izbora 2012. godine. Na teritoriji opštine se nalazi aerodrom „Nikola Tesla“ Beograd.



Ilustracija 2: Opština Surčin – položaj

3.2. Mikrolokacija

Predmet procene nalazi u okviru kompleksa aerodroma „Nikola Tesla“. Parcele u neposrednom okruženju spadaju u zemljište namenjeno saobraćajnim uslugama.



Ilustracija 3: Satelitski snimak i položaj na širem planu

Ulica:	-	
Gradska zona:	II i IV; veći deo je II zona;	
Pristup:	Parcele nemaju rešen pristup sa saobraćajnih površina	
Parkiranje:	-	
Najbliži put višeg reda:	E-75	udaljenost: 1km
Autoput:	E-75	udaljenost: 1km

4. Opis stanja u kome se nalazi predmet procene i struktura nekretnine

Parcele su različite površine 89m²-5642 m². Oblik parcela je pravilan pravougaoni, nalaze se oko kompleksa aerodroma i po važećem regulacionom planu predvidene su za dalji razvoj aerodroma.

Pregled katastarskih parcela koje su predmet procene je dat u nastavku.

Broj parcele	Površina parcele (m ²)	Katastarska opština	Potes / Adresa	Broj In	Vlasnik nepokretnosti	Vrsta zemljišta	Kultura
3733	1170	Surčin	Tabla 022	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3735/1	509	Surčin	Selo	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/1	5264	Surčin	Tabla 038	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/6	1288	Surčin	Tabla 038	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/7	3487	Surčin	Tabla 038	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/8	1432	Surčin	Selo	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/9	879	Surčin	Selo	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/11	280	Surčin	Selo	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/13	124	Surčin	Selo	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3750/16	4976	Surčin	Tabla 038	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3995/3	575	Surčin	Aerodromski put	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3996/3	264	Surčin	Aerodromski put	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3997/3	89	Surčin	Aerodromski put	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3998/3	361	Surčin	Aerodromski put	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
3999/3	653	Surčin	Aerodromski put	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4140/1	2666	Surčin	Tabla 048 II	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Njiva 2. klase
4263/1	418	Surčin	Tabla 017	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište



Broj parcele	Površina parcele (m ²)	Katastarska opština	Potes / Adresa	Broj ln	Vlasnik nepokretnosti	Vrsta zemljišta	Kultura
4264/1	2301	Surčin	Tabla 044	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4264/2	1694	Surčin	Tabla 044	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4265	2582	Surčin	Tabla 045	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4266/1	1100	Surčin	Tabla 047	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4267/1	845	Surčin	Tabla 048 I	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4267/3	1624	Surčin	Tabla 048 I	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4268/1	5642	Surčin	Tabla 043	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4268/6	1961	Surčin	Tabla 043	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4269/2	1382	Surčin	Tabla 049 II	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
4272/1	708	Surčin	Selo	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Njiva 1. klase
4275/6	2771	Surčin	Tabla 050 I	6657	Republika Srbija	Zemljište u gradevinskom području	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Total:	47,045						

*Površine su preuzete iz lista nepokretnosti.

5. Komentar tržišta na lokaciji predmeta procene

- Trend vrednosti
- Interesovanje za kupovinu
- Interesovanje za zakup
- Odnos ponude i potražnje

U porastu Srednje Srednje (opis): Postoji veća ponuda zemljišta oko zone aerodroma, s obzirom na visoke cene koje su se ostvarivale u prošlosti, a nije došlo do razvoja okruženja koje bi ispratilo tadašnju kupoprodajnu aktivnost. Raspon cena: 25-50 eur/m ²	Komentar: Odnosi se na zemljište van zone aerodroma
Komentar: Blizina autoputa i izgradnja nove deonice Obrenovac-Surčin uticala je na porast cena zemljišta u okolini.	

6. Uočeni nedostaci predmeta procene

Predmet procene nema posebnih nedostataka.

7. Obrazloženje primjenjene metode procene

Metode procene vrednosti

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.

Kod **komparativnog pristupa** do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama ili su one ponudene na tržištu.

Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir aktuelne ponudene ili realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o ponuđenim cenama i cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnovi procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih ponuda i transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svodenjem na sadašnju vrednost.

U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosu utvrđena u odnosu na sve rizike“ (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama ili ponudama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo.

Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.

Cena savremenog ekvivalenta se potom uskladjuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

Zaključak o odabranom metodu procene:

S obzirom da je predmet procene čine zemljište u građevinskom području te da postoji ponuda sličnih nepokretnosti na uporedivim lokalitetima, procenitelj je vrednost predmeta procene obračunao primenom komparativne metode.

8. Procena vrednosti

8.1. Komparativna metoda

Procenitelj je identifikovao i analizirao sledeće uporedive transakcije i/ili ponude nepokretnosti za koje smatra da su slične predmetu procene:

Komparativ:	1	2	3
Grad	Beograd	Beograd	Beograd
Adresa	Surčin	Surčin	Surčin
Neto P (m ²)	6000	13672	4400
Tražena cena EUR	260000	550000	176000
	EUR/m ²	43	40
Transakciona cena	EUR	-	-
	EUR/m ²	-	-
Površina parcele	6000	13672	4400
Tip nekretnine	Gradevinsko zemljište	Gradevinsko zemljište	Gradevinsko zemljište
Datum ponude	-	-	-
Izvor	https://www.haloglasici.com/nekretnine/prodaja-zemljišta/surčin-gradevinsko-zemljište-60ari-obilićev/5425492883935?sid=1516784026886	http://www.nadidom.com/sr/details/406271/Beograd-Surčin-Prodaja-Plac.html	https://www.haloglasici.com/nekretnine/prodaja-zemljišta/surčin-centar-plac-44-ara-uknijzen/4066912?sid=1516784026886

Ocena uporedive ponude/transakcije u kontekstu procene vrednosti predmeta procene:

Komparativ:	1	2	3
Ocena	Dobar	Dobar	Dobar
Komentar	Gradevinsko zemljište u centru Surčina. Namenjeno stanovanju ili komercijalnim sadržajima.	Gradevinsko zemljište u blizini skretanja za aerodrom.	Gradevinsko zemljište u centru Surčina. Pristup parceli je preko javne saobraćajnice.

Za verifikaciju indikativne jedinične tržišne vrednosti predmeta procene Procenitelj je izvršio i analizu javno dostupnih podataka, registra prometovanih nekretnina i informacija o naknadama za ekspropriisano zemljište pri izgradnji deonice autoputa Obrenovac –Surčin. Navedene informacije su u korelaciji sa vrednostima dobijenim komparativnom metodom procene vrednosti.



Zaključak o procenjenoj tržišnoj vrednosti primenom komparativnog pristupa:

Procenitelj je, obračunom koji je dat u prilogu konstatovao indikativnu jediničnu "fer" vrednosti predmetnog zemljišta u iznosu od 33 eur/m². Pojedinačne vrednosti za svaku parcelu su opredeljene na osnovu karakteristika svake parcele u odnosu na indikaciju vrednosti.

Tržišna vrednost je obračunata u dinarima po zvaničnom srednjem kursu evra na dan 23.01.2017.

Procenjena "fer" vrednost predmeta procene koja je procenjena primenom komparativnog pristupa proceni iznosi:

181,892,490.00 RSD

Rekapitulacija vrednosti po katastarskim parcelama je data u nastavku:

Broj parcele	Površina parcele (m ²)	Jedinična vrednost (EUR/m ²)	Jedinična vrednost (RSD/m ²)	Tržišna vrednost (rsd)
3733	1,170	33	3,931	4,599,291
3735/1	509	34	4,033	2,053,028
3750/1	5,264	32	3,796	19,983,155
3750/6	1,288	33	3,915	5,042,292
3750/7	3,487	32	3,796	13,237,322
3750/8	1,432	33	3,915	5,606,027
3750/9	879	34	4,033	3,545,406
3750/11	280	34	4,033	1,129,367
3750/13	124	34	4,033	500,148
3750/16	4,976	32	3,796	18,889,851
3995/3	575	34	4,033	2,319,236
3996/3	264	34	4,033	1,064,832
3997/3	89	34	4,033	358,977
3998/3	361	34	4,033	1,456,077
3999/3	653	34	4,033	2,633,845
4140/1	2,666	32	3,796	10,120,648
4263/1	418	34	4,033	1,685,984
4264/1	2,301	34	4,033	9,280,978
4264/2	1,694	33	3,915	6,631,710
4265	2,582	32	3,796	9,801,768
4266/1	1,100	33	3,915	4,306,305
4267/1	845	34	4,033	3,408,269
4267/3	1,624	33	3,915	6,357,673
4268/1	5,642	32	3,796	21,418,115
4268/6	1,961	33	3,915	7,676,968
4269/2	1,382	33	3,915	5,410,285
4272/1	708	34	4,033	2,855,685
4275/6	2,771	32	3,796	10,519,248
Total:	47,045			181,892,490

*Detaljan proračun primenom navedene metode je dat u prilogu izveštaja



9. Popis korišćene dokumentacije

- Detaljni urbanistički plan aerodroma „Beograd“ od dana 29.12.1988. godine.
- Javni uvid u prepis lista nepokretnosti 6657 KO Surčin na portalu <http://Katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic/>
- Procena tržišne vrednosti za zemljište u KO Surčin namenjeno za razvod AD Aerodrom Nikola Tesla i Jat tehnika d.o.o. Beograd, izvršeno od strane poreske uprave dana 11.12.2017.

10. Napomene

- Procenitelj nema posebnih napomena.

11. Konačno mišljenje o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene

11.1. Procenjena fer vrednost

U skladu sa navedenim obračunima, a na osnovu prikazane metodologije, smatramo da procenjena fer vrednost predmeta procene, na dan 23.01.2018., na osnovu tekućih vrednosti iznosi:

181,892,490.00 RSD

Procenitelj je pri izradi procene primenio srednji kurs NBS, na dan 23.01.2018. godine, kako sledi:
Курсна листа

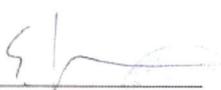
ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
978	ЕЛЦ	EUR	1	118.6210

Izveštaj izradili:

Slobodan Stanković, dipl.ing.org.nauka, Rev
Jovana Đoković, dipl.ing.geod.

Rukovodilac sektora procene - supervisor
Procenitelj - saradnik

M.P.


Adventis Real Estate Management,
Generalni direktor, Ervin Pašanović



Prilog 1 - Obračuni
Komparativna metoda

KOMPARATIVNI PRISTUP

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Lokacija	Obilićev venac, Surčin	Vinogradска, Surčin	Centar, Surčin
Površina (m ²)	6,000	13,672	4,400
Prodajna ili ponudena cena	260.000	550.000	176.000
Datum/izvor podatka	05.01.2018.	07.01.2018.	05.01.2018.
Prilagodena jedinična cena (eur)	85% 221,000	85% 467,500	85% 149,600
Jedinična cena (eur/m ²)	36,83	34,19	34,00
Posebne karakteristike	Uknjiženo zemljište. Osnovna namena je porodično stanovanje.	30M OD GLAVNOG puta. LOKACIJA JE BLIZU SKRETANJA ZA AERODROM (IZMEDJU LEDINA I SURCINA).	Centar Surčina, južni deo parcele je komercijalna zona sa izlazom na javni lokalni put.
Procentualno učešće	C1	C2	C3
Lokacija	30% Isto	100% Isto	100% Isto
Urbanistički uslovi	30% Lošije	80% Lošije	80% Lošije
Infrastrukturna opremljenost	10% Isto	100% Isto	100% Isto
Površina	20% Isto	100% Bolje	110% Isto
Dodatane karakteristike	10% Isto	100% Isto	100% Isto
Procentualno upoređenje	94.0%	96.0%	94.0%
Izračunata jedinična cena:	33 EUR/m ²		

Izvor podataka:

- C1: <https://www.halooglesi.com/nekretnine/prodaja-zemljišta/surcin-gradijevinsko-zemljište-60ari-obilićev/5425492883935?sid=1516784026886>
- C2: <http://www.nadidom.com/sr/details/406271/Beograd-Surcin-Prodaja-Plac.html>
<https://www.halooglesi.com/nekretnine/prodaja-zemljišta/surcin-centar-plac-44-ara-uknijzen/40669127?sid=1516784026886>



Prilog 2 -Opšte i posebne prepostavke, izjava i ograničenje od odgovornosti

Opšte i posebne prepostavke

Izveštaj o proceni vrednosti je sastavljen uz sledeće opšte i posebne prepostavke, osim ako suprotno nije posebno navedeno usled specijalnih instrukcija koje su klijentu zadate.

Opšte prepostavke:

- **Tereti i ograničenja u raspolaganju:** Procenitelj, na bazi uvida u katastarske podatke koji su mu dostavljeni i na osnovu drugih informacija koje je dobio od strane klijenta vrši procenu pod prepostavkom da ne postoje ograničenja u raspolaganju sa nekretninom osim onih koja su data u dostavljenom izvodu iz katastra nepokretnosti i/ili drugoj dostavljenoj dokumentaciji. Takođe se prepostavlja da su svi podaci o ograničenjima u korišćenju nekretnine koji su dati u katastarskom izvodu kompletan i ažurni. Procenitelj ne preuzima odgovornost za eventualne smetnje u raspolaganju predmetom procene i eventualne terete za koje nije postojala informacija u trenutku sastavljanja izveštaja o proceni. U slučaju da ne postoji dovoljan informacioni osnov u kome se navode tereti, ograničenja ili obaveze koje mogu da utiču na vrednost nepokretnosti, procenitelj će napraviti prepostavku o stanju koje mu se čini najverovatnijim. Procenitelj ne preuzima odgovornost za posledice koje mogu nastati po bilo koju od zainteresovanih strana, a koje su rezultat pogrešnih prepostavki koje je procenitelj usvojio kao najverovatnije.
- **Dozvole:** U kontekstu izrade izveštaja, prepostavlja se da sve dozvole neophodne za funkcionisanje nekretnine postoje i imaju trajni karakter, u skladu sa funkcijom objekta i da su validne-važeće. Navedene prepostavke nisu predmet provere u okviru ovog izveštaja.
- **Ekološka pitanja:** Procenitelj neće, za potrebe vršenja procene vrednosti, vršiti istraživanja zagadenosti zemljišta, postojanje podzemnih voda i sl. Informacije koje su dostavljene od strane klijenta u vezi prethodno navedenih osobina, kao i javno dostupne informacije će biti konsultovane. Prepostavka je da stanje zemljišta, postojanje podzemnih voda i/ili karakteristike materijala koji su ugradeni neće ometati funkciju predmeta procene. Takođe, prepostavlja se da u samoj izgradnji objekta nema i nije došlo do korišćenja štetnih i opasnih materija, kao i da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materija koje su opasne po životnu sredinu.
- **Stanje nekretnine:** Za potrebe izrade izveštaja, procenitelj će kreirati opštu sliku o stanju i održavanju nepokretnosti koja je predmet procene. To znači da procenitelj ne daje ocenu stanja nekretnine posebno za svaki njen deo, kao i za delove za koje nije vršena vizuelna inspekcija iz bilo kog razloga. Pregled ne podrazumeava inspekciju strukture objekta i/ili tehničkih sistema koji su instalirani. Podrazumevano je da će, u kontekstu ocene stanja i nivoa održavanja, fokus biti na karakteristikama koje mogu uticati na mogućnost otudjenja i na potencijalne defekte koji zahtevaju značajnija ulaganja u cilju saniranja. U proceni troškova popravki, prepostavlja se da će ove aktivnosti biti izvedene od strane profesionalnih lica.
- **Obim inspekcije:** Procenitelj će, u izveštaju o proceni, dati pregled i opis nedostataka koje je konstatovao u skladu sa obimom inspekcije koji je izvršen. Mogu postojati i drugi nedostaci i defekti čije utvrđivanje zahteva detaljniji pregled nekretnine i/ili angažovanje eksperata odgovarajuće struke. Mišljenje o vrednosti je zasnovano na stanju zabeleženom u izveštaju te u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći da potrebe da se iznosi u izveštaju promene. U slučaju da nije bilo moguće izvršiti odgovarajuću inspekciju unutrašnjosti nepokretnosti, procenitelj će prepostaviti stanje unutrašnjosti nepokretnosti koje je u korelaciji sa konstatovanim stanjem spoljašnjosti nekretnine i drugim informacijama koje mogu biti dostupne porcenitelju (slike, usmene informacije i sl.). U slučaju ograničenog pregleda nekretnine, procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata iz izveštaja ukoliko postane svestan postojanja nedostataka koji nisu bili vidljivi prilikom ograničenog pregleda nekretnine.
- **Instalacije:** Informacija o postojećim instalacijama koja je usmeno dostavljena procenitelju je primljena kao tačna, a prepostavlja se da su kapaciteti ovih instalacija dovoljni za normalno funkcionisanje predmeta procene u trenutnoj nameni.
- **Klimatski faktori:** Procenitelj prepostavlja da predmet procene nije bio izložen negativnim klimatskim uslovima (poplave, preterano zagrevanje, vetar...) i da ne postoji takva mogućnost ili druga pitanja vezana za životnu sredinu koja mogu da utiču na mišljenje o vrednosti.

- **Urbanistička neizvesnost:** Pretpostavlja se da ne postoje urbanistički planovi koji su usvojeni, u pripremi ili u postupku usvajanja, čije bi odredbe uticale na način i mogućnost korišćenja predmeta procene u bilo kom smislu, bilo da je u pitanju pozitivan ili negativan uticaj na funkcionalnost nekretnine
- **Održivost:** Ukoliko predmet procene poseduje sertifikat o energetskoj efikasnosti ili sličan sertifikat, ova činjenica koja predstavlja činilac održivosti objekta će biti uzeta u obzir kod procene vrednosti. Ovi aspekti će biti uzeti u obzir i ocenjeni samo na opštoj bazi. Ukoliko klijent zahteva veći uvid u održivost nekretnine, potrebno je da se izvrši posebno, detaljnije istraživanje.
- **Pokretna imovina:** Procenitelj, u procenjenu vrednost predmeta procene, nije uključuo inventar, nameštaj, ili drugi vid imovine koji ne predstavlja sastavni deo nepokretnosti. Sva oprema i instalacije koje predstavljaju sastavni deo nepokretnosti su procenjene zajedno sa nekretninom i čine funkcionalnu celinu, gde bi odvajanje ove opreme i instalacija narušilo funkcionalnost i suštinu nepokretnosti. Pretpostavlja se da će sva ugradena oprema koja čini sastavni deo nekretnine promeniti vlasnika zajedno sa objektom u "zamišljenoj" transakciji.
- **Informacioni osnov:** Ovaj izveštaj je sastavljen na osnovu podataka i dokumentacije koja je dostavljena od strane klijenta. Procenitelj ne garantuje za tačnost ovih podataka koji su predstavljali informacioni osnov za sastavljanje izveštaja. Moguće je da je procenitelj lično prikupio minimum potrebnih podataka za sastavljanje izveštaja.
- **Raspolaganje nakon transakcije:** Procenitelj pretpostavlja da će nakon realizacije kupoprodaje predmetne nepokretnosti obezbediti ispravnjena nepokretnost, odnosno da će se nastaviti ugovori o zakupu;
- **Objekat u izgradnji:** Pretpostavlja se da su za objekte u procesu izgradnje prijavljene sve neophodne dozvole, kao i da je po osnovu istih postupano tj. da se stvarno stanje na terenu poklapa sa stanjem definisanim u dozvoli
- **Datum procene i promenljivost rezultata:** Procena je izvršena na osnovu okolnosti i stanja nekretnine koja su postojala na datum procene vrednosti.

Posebne pretpostavke

- Ukoliko se radi o proceni vrednosti nepokretnosti koja tek treba da se razvije ili je trenutno u izgradnji, procenitelj će, osim ukoliko nisu date drugačije instrukcije, izraditi procenu vrednosti na osnovu posebne pretpostavke da je izgradnja sprovedena na zadovoljavajući način, a u skladu sa dobijenim dozvolama, te da ispunjava sve relevantne zakonske i gradevinske zahteve.

Izjava procenitelja

U kontekstu izrade izveštaja o proceni vrednosti, procenitelj izjavljuje sledeće:

- da, u odnosu na predmet rada, predstavlja lice eksterno angažovanu na izradi izveštaja o proceni: "eksterni procenitelj";
- da je kvalifikovan i kompetentan da sproveđe aktivnost koja mu je zadata;
- da je sproveo procenu vrednosti nepristrasno, nezavisno i na objektivan način;
- da nije angažovan u bilo kom svojstvu, ugovorno, zakonski ili na bilo koji drugi način od strane klijenta, vlasnika objekta, zakupaca i/ili zakupodavaca na objektu ili bilo koje druge zainteresovane strane koja može imati interes u vezi sa predmetom koji se procenjuje;
- da je radno angažovan kod "Adventis Real Estate Management" d.o.o i da nije zaposlen kod klijenta;
- da nije zaposlen i da nema drugu vrstu odnosa sa vlasnikom predmeta procene i/ili sa kreditorom-ustanovom koja je uključena u finansiranja na osnovu uspostavljanja obezbedenja na predmetu procene;
- da ne postoji konflikt interesa u vezi sa predmetom procene, klijentom, kreditorom;

- da je svestan Nacionalnih standarda procene i medunarodnih standarda procene (EVS), u skladu sa svim postavljenim zahtevima kvaliteta i da je izvršio procenu u skladu sa ovim zahtevima i smernicama;
- da je izvršio procenu u skladu sa kodeksom etike koji je deo Nacionalnih standarda procene vrednosti;
- da je osiguran od profesionalne odgovornosti, u skladu sa odgovarajućim uslovima
- da će aspekti angažmana biti smatrani poslovnom tajnom;
- procena vrednosti će biti sprovedena od strane procenitelja. Ukoliko postoji potreba za angažovanjem podizvodača, zbog prirode ili obima posla, procenitelj će za angažovanje podizvodača tražiti saglasnost naručioca procene;
- procenitelj nije vršio merenja predmeta procene. Podaci o površinama su preuzeti iz podataka koji su upisani u katastarskim knjigama ili na osnovu druge dokumentacije koja je dostavljena procenitelju. Procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultat procene ukoliko naknadna merenja pokažu da se predmetne površine značajno razlikuju od korišćenih.

Izjava o ograničenom trajanju procene

Procena je izvršena na određeni datum procene. Sve promene na objektu i na tržištu mogu dovesti do promene u tržišnoj vrednosti, te se korisnici upućuju na „update“ izveštaja kako bi se uključile

Izjava o poznavanju lokalnog tržišta

Procenitelj izjavljuje da poseduje dovoljna znanja o lokalnom tržištu i iskustvo neophodno za procenu vrednosti konkretnog tipa nekretnine u mestu u kome se nalaze. Ukoliko prethodno ne stoji, procenitelj će o tome obavestiti klijenta pre prihvatanja zadatka, te će u sprovođenju procene, ukoliko dobije dozvolu klijenta, pozvati jedno ili više stručnih lica sa potrebnim relevantnim znanjem koji će učestvovati u proceni vrednosti.

Predviđanje

Kod procene vrednosti gotovo uvek postoji određeni stepen projekcija i predviđanja koja ne moraju biti tačne, pa tako i u konkretnom slučaju. Procena je uvek teorijski obračun – projekcija vrednosti nekretnine koja je izvršena sa maksimalnom pažnjom. Nesigurnost u predviđanjima i proceni može biti rezultat:

- neizvesnih tržišnih uslova (npr. političke okolnosti, klimatske promene i sl.)
- nedostatak informacija koje se dostavljaju od strane klijenta;
- nedostatka informacija sa tržišta, što uključuje i nedovoljno podataka o uporedivim tržišnim transakcijama;
- generalnog rizika izvesnosti u proceni.

Inspekcija (pregled nekretnine)

U izuzetnim slučajevima, ograničena inspekcija može se izvršiti po nalogu ili uz dozvolu klijenta. U ovom izveštaju, to nije slučaj.

Autorsko pravo

Izveštaj o proceni vrednosti je jedino namenjen za svrhu navedenu u izveštaju i za navedenog klijenta. U skladu sa time, procenitelj jedino prihvata odgovornost prema klijentu, i to isključivo u okviru svrhe za koju je izveštaj sastavljen. Izveštaj ne može biti dostupan trećim stranama bez prethodne dozvole procenitelja.

Svi prilozi predstavljaju sastavni i neodvojivi deo izveštaja o proceni.

Ograničenja od odgovornosti

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za klijenta navedenog u izveštaju. 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;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje treće strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Dostavljena pravna 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;
- 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;
- 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 komprativa se ne sprovodi;
- 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 zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnjii klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- 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



Prilog 3 – Dostavljena dokumentacija



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за контролу
Број: 000-464-08-00666/2017-J-0066
11.12.2017. године.
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АЕРОДРОМ НИКОЛА ТЕСЛА АД
ИЗВРШНИ ОДБОР
-Президенцију-

На основу захтева број: 7690/2017 од 08.12.2017. године, који сте упутили на поступање Централни Пореске управе, у прилогу достављамо допис са подацима о траженој вредности земљишта, број: 021-464-198/2017-1 од 11.12.2017. године, прослеђен од стране надлежне организационе јединице Пореске управе Филијале Земун.

В.Д. ПОМОЋНИКА ДИРЕКТОРА

Ненад Кртолнић



ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O.

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, V sprat; Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633885; +381 11 2633936 mailto: office@adventisrealstate.com;
web: www.adventisrealstate.com; PIB: 107368503; matični broj: 20788704,
tr. Banca Intesa: 160 0000000364367 68



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА ЗЕМУН
Број: 021-464-198/2017-1
Дана: 11.12.2017. године

11.12.2017
0066-164-08-00666/p
дод

МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА – ЦЕНТРАЛА
-Сектор за контролу-

Саве Машковића 3-5
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: достава података о тржишној вредности непокретности
веза каш број 000-464-08-00666/2017-10066 од 11.12.2017. године

На основу Вашег дописа 000-464-08-00666/2017-10066 од 11.12.2017. године, а по захтеву Аеродрома Никола Тесла а.д. број 7690/2017 од 08.12.2017. године у којем нам тражите процену тржишне вредности за непокретност земљишта у КО Сурчин тј. катастарске парцеле које се јасно идентификује као парцела која су намењена за развој АД Аеродром Никола Тесла Београд и парцеле намењене за развој Јат технике до Београд а према закључку Владе 05 број 464-12021/2017 од 05.12.2017. године, обавештавамо Вас да је у складу са Упутством о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права број 43-00192/2010-15 од 16.02.2010. године донетом од стране Директора Пореске управе, на основу члана 167. став 3. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Службени гласник РС“, бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 91/15-аутентично тумачење, 112/15, 15/16, 108/16), процена вредности земљишта овог Упутства врши се на основу:

- података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истог или сличног земљишта на тржишту, (грађевинско или пољопривредно), које је у истој катастарској општини, суседној или близокој катастарској парцели, исте или сличне културе (њива, воћњак, ливада, шума и др.) и класе (прва, друга, трећа и др.) и који је датумски најближи моменту настанка пореске обавезе која се утврђује.

У складу са чланом 31. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/16), Комисија за утврђивање тржишне вредности непокретности и покретности Пореске управе Филијала Земун, је на основу увида у податке Републичког Геодетског завода - података из катастра, орто-фото снимка, поређењем са подацима о тржишним вредностима истородних врста

непокретности правоснажно окончаних предмета преноса апсолутних права на непокретностима (општи положај непокретности, подаци о парцели, врста земљишта, култура земљишта) као и на основу нових чињеница извршила процену :

1) Катастарске парцеле за потребе развоја АД Аеродрома Никола Тесла Београд

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3733 у површини од 1170 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 4.563.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3735/1 у површини од 509 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 2.036.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/1 у површини од 5264 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 19.476.800,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/6 у површини од 1285 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 5.023.200,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/8 у површини од 1432 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 12.901.900,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/9 у површини од 879 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 3.516.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/11 у површини од 280 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 1.120.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/12 у површини од 1674 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 6.528.600,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/13 у површини од 124 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 496.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/16 у површини од 4976 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 18.411.200,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3995/3 у површини од 575 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 2.300.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3996/3 у површини од 264 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 1.056.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3997/3 у површини од 89 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 356.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 грађевинско земљиште , за катастарску парцелу број 3998/3 у површини од 361 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 1.444.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3999/3 у површини од 653 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 2.612.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4263/1 у површини од 418 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 1.672.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4264/1 у површини од 2301 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 8.973.900,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4264/2 у површини од 1694 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 6.606.600,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4265 у површини од 2582 м2, КО Сурчин, износи : 3.800,00 дин./м2 што укупно износи 9.811.600,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4266/1 у површини од 1100 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 4.290.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4267/1 у површини од 845 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 3.380.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4267/3 у површини од 1624 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 6.333.600,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4268/1 у површини од 5642 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 20.875.400,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4268/5 у површини од 662 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 2.648.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4268/6 у површини од 1961 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 7.647.900,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4269/2 у површини од 1382 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 5.389.800,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4272/1 у површини од 708 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 2.832.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4272/2 у површини од 359 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 1.436.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4275/6 у површини од 2771 м², КО Сурчин, износи : 3.800,00 дин./м² што укупно износи 10.529.800,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4275/7 у површини од 1662 м², КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м² што укупно износи 6.481.800,00 динара.

Трговина вредности 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4140/1 у површини од 2666 м², КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м² што укупно износи 10.397.400,00 динара.

**2) Катастарске парцеле које су потребне за развој JAT-техника д.о.о.
Београд**

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/10 у површини од 155 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 620.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/7 у површини од 561 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 2.244.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/17 у површини од 779 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 3.116.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4149/2 у површини од 2059 м², КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м² што укупно износи 8.030.100,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4266/2 у површини од 264 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 1.056.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4266/3 у површини од 128 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 512.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4275/5 у површини од 5345 м², КО Сурчин, износи : 3.800,00 дин./м² што укупно износи 20.311.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4269/1 у површини од 584 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 2.336.000,00 динара.

Трговина вредност 1м² земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4267/2 у површини од 746 м², КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м² што укупно износи 2.984.000,00 динара.

3) Делови катастарских парцела које су потребне за развој ЈАТ-Техника д.о.о. Београд

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/2 у површини од 1553 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 6.056.700,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3750/3 у површини од 3586 м2, КО Сурчин, износи : 3.800,00 дин./м2 што укупно износи 13.626.800,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4149/3 у површини од 38612 м2, КО Сурчин, износи : 3.000,00 дин./м2 што укупно износи 115.836.000,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4161/1 у површини од 9277 м2, КО Сурчин, износи : 3.600,00 дин./м2 што укупно износи 33.397.200,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4162/1 у површини од 4076 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 15.081.200,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4270/1 у површини од 604 м2, КО Сурчин, износи : 4000,00 дин./м2 што укупно износи 2.416.000,00 динара.

4) Катастарске парцеле које су потребне за развој и АД Аеродрома Никола Тесла Београд и ЈАТ-Техника д.о.о. Београд

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3429/1 у површини од 4270 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 15.799.000,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3430/1 у површини од 8232 м2, КО Сурчин, износи : 3.600,00 дин./м2 што укупно износи 29.635.200,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 3431/1 у површини од 3559 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 13.168.300,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4277/3 у површини од 1064 м2, КО Сурчин, износи : 4.000,00 дин./м2 што укупно износи 4.256.000,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4150/1 у површини од 27104 м2, КО Сурчин, износи : 3.000,00 дин./м2 што укупно износи 81.312.000,00 динара.

Трговина вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4150/4 у површини од 4022 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 14.881.400,00 динара.

5) Катастарске парцеле које су за потребе развоја и АД Аеродрома Никола Тесла и JATT д.о.о. Београд

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4141/1 у површини од 10111 м2, КО Сурчин, износи : 3.000,00 дин./м2 што укупно износи 30.333.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4142/1 у површини од 14804 м2, КО Сурчин, износи : 3.000,00 дин./м2 што укупно износи 44.412.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4143/1 у површини од 3493 м2, КО Сурчин, износи : 3.700,00 дин./м2 што укупно износи 12.924.100,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4145/1 у површини од 15424 м2, КО Сурчин, износи : 3.000,00 дин./м2 што укупно износи 46.272.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4146/1 у површини од 1304 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 5.085.600,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4147/1 у површини од 2539 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 9.902.100,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4148/1 у површини од 16630 м2, КО Сурчин, износи : 3.000,00 дин./м2 што укупно износи 49.890.000,00 динара.

Тржишна вредност 1м2 земљишта у грађевинском подручју , за катастарску парцелу број 4139 у површини од 1717 м2, КО Сурчин, износи : 3.900,00 дин./м2 што укупно износи 6.696.300,00 динара.

Укупна вредност наведених катастарских парцела износи : 788.921.300,00 динара.

С поштовањем,

МТ
МВ
СП
[Handwritten signature]





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТР НЕПОКРЕДНОСТИ СУРЧИН
Број : 952-1/2018-98
Датум : 16.01.2018
Време : 09:09:24

ПРЕПИС

лисћа непокретности број: 6657

К. О.: СУРЧИН

Садржај лисћа непокретности

В лисћ	сјеверна	3
Б лисћ	сјеверна	1
В лисћ - 1 део	сјеверна	3
В лисћ - 2 део	сјеверна	нема
Г лисћ	сјеверна	2



ДОЈ ЗИСТА НЕТОВРЕДНОСТИ: 6657

Надлежнајуца сјавка: ОР48

Број записа	Број Зг.	Локал или улица и кућни број	Начин коришћења и класификација класа	Површина ка в м²	Класификација брокса	Вредност земље
3733		ТВОД 022	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	11.78	Грађевинско земљиште	
3736/1		СЕДО	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	5.89	Грађевинско земљиште	
3758/1		ТВОД 038	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	52.64	Грађевинско земљиште	
3758/2	1	ТВОД 038	ЗЕМЉАНИТЕ ПОД ЗГРАДОМ ОБЈЕКТОМ	15.53	Грађевинско земљиште	
3758/6		ТВОД 038	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	12.98	Грађевинско земљиште	
3758/7		ТВОД 038	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	34.87	Грађевинско земљиште	
3758/8		СЕДО	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	14.32	Грађевинско земљиште	
3758/9		СЕДО	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	8.79	Грађевинско земљиште	
3758/10	1	СЕДО	ЗЕМЉАНИТЕ ПОД ЗГРАДОМ ОБЈЕКТОМ	1.55	Грађевинско земљиште	
3758/11		СЕДО	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	2.60	Грађевинско земљиште	
3758/12		СЕДО	ЗЕМЉАНИТЕ ПОД ЗЕДОМ ЗГРАДЕ	1.23	Грађевинско земљиште	
			ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	15.51	Грађевинско земљиште	
				16.74	8.00	
3758/13		СЕДО	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	1.24	Грађевинско земљиште	
3758/15	1	ТВОД 038	ЗЕМЉАНИТЕ ПОД ЗГРАДОМ ОБЈЕКТОМ	5.81	Грађевинско земљиште	
3758/16		ТВОД 038	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	48.76	Грађевинско земљиште	
3758/17		ТВОД 038	ЗЕМЉАНИТЕ ПОД ЗЕДОМ ЗГРАДЕ	7.79	Грађевинско земљиште	
3985/3		АЕРОДРОМСКИ ПУТ	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	5.75	Грађевинско земљиште	
3986/3		АЕРОДРОМСКИ ПУТ	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	2.64	Грађевинско земљиште	
3987/3		АЕРОДРОМСКИ ПУТ	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	.89	Грађевинско земљиште	
3988/3		АЕРОДРОМСКИ ПУТ	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	3.61	Грађевинско земљиште	
3989/3		АЕРОДРОМСКИ ПУТ	ОСТРОВ ВЕЛТРАН СТВОРЕН НЕД.	6.53	Грађевинско земљиште	
4139	1	ТВОД 049 II	ЗЕМЉАНИТЕ ПОД ЗГРАДОМ ОБЈЕКТОМ	17.17	Грађевинско земљиште	
4140/1		ТВОД 049 III	МКВ 2. класе	26.95	56.05 Грађевинско земљиште	

* Надлежна

09:29:13 16.01.2018



СВЕДОВЉУ ВИСТА НЕДВИГНОСТИ: 8657

1 - ДИКТ ПОДАРКА О ЗЕМЉИСТУ

СТРАНИ: 2

Населенска општина: ОПЧИНА

Број Сагласни	Број Згл.	Помес или улица и кућни број	Начин коришћења и којасијска класа	Потврдни која је #	Населенску јединицу	Вредност земљишта
4141/1		TRGAV 049 ИК	МНВ 2. класе	1.01.11	215.62	Грађевинско земљиште
4142/1		TRGAV 048 ИК	МНВ 2. класе	1.01.04	315.70	Грађевинско земљиште
4143/1		TRGAV 049 ИК	МНВ 2. класе	34.93	74.49	Грађевинско земљиште
4145/1		TRGAV 049 ИК	МНВ 2. класе	1.54.24	328.32	Грађевинско земљиште
4146/1		TRGAV 048 ИК	МНВ 2. класе	13.04	27.81	Грађевинско земљиште
4147/1		TRGAV 048 ИК	МНВ 2. класе	25.38	54.14	Грађевинско земљиште
4148/1	1	TRGAV 048 ИК	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ ОБЈЕКТОМ	5.27		Грађевинско земљиште
	2	TRGAV 048 ИК	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ ОБЈЕКТОМ	35		Грађевинско земљиште
		TRGAV 048 ИК	МНВ 2. класе	1.01.08	342.65	Грађевинско земљиште
				1.66.30	342.65	
4149/2		TRGAV 049 ИК	МНВ 2. класе	70.59	43.91	Грађевинско земљиште
4150/4		CEZO	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	1.48		Грађевинско земљиште
		CEZO	МНВ 2. класе	38.02	82.79	Грађевинско земљиште
				40.22	82.79	
4161/1		TRGAV 049 ИК	МНВ 2. класе	92.77	157.83	Грађевинско земљиште
4162/1		TRGAV 049 ИК	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ВЕЛУЧИМ СТРОЕВОМ	16		Грађевинско земљиште
		TRGAV 049 ИК	МНВ 2. класе	92.58	86.58	Грађевинско земљиште
				92.75	86.58	
4263/1		TRGAV 017	ОСТВО ВЕЛУЧИМ СТРОЕВОМ НЕДЛ.	4.18		Грађевинско земљиште
4264/1		TRGAV 044	ОСТВО ВЕЛУЧИМ СТРОЕВОМ НЕДЛ.	23.01		Грађевинско земљиште
4264/2		TRGAV 044	ОСТВО ВЕЛУЧИМ СТРОЕВОМ НЕДЛ.	16.94		Грађевинско земљиште
4265		TRGAV 045	ОСТВО ВЕЛУЧИМ СТРОЕВОМ НЕДЛ.	25.02		Грађевинско земљиште
4266/1		TRGAV 047	ОСТВО ВЕЛУЧИМ СТРОЕВОМ НЕДЛ.	11.00		Грађевинско земљиште

* Најновија

09:05:15 16.01.2018



БРОЈ ПИСТА НЕДВОРЕЧТВА: 6657

А - ИЗМЕНА ЗЕМЉИСТВУ

СТРАНА: 3

Челачијска садина: ОПЧА

Број записне	Број зг.р.	Локација или улица и кућни број	Рачун коришћена и кафасијска класа	Површина у м²	Кафасијски бринак	Вредност земљишта
4266/2	1	TRGOM 847	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2.09		Грађевинско земљиште
		TRGOM 847	ЗЕМЉИСТВО ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	55		Грађевинско земљиште
				2.64	8.00	
4266/3	1	TRGOM 847	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1.28		Грађевинско земљиште
4267/1		TRGOM 848	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	8.45		Грађевинско земљиште
4267/2	1	TRGOM 848	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	7.46		Грађевинско земљиште
4267/3		TRGOM 848	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	16.21		Грађевинско земљиште
4268/1		TRGOM 843	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	56.42		Грађевинско земљиште
4268/5		TRGOM 843	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	6.62		Грађевинско земљиште
4268/6		TRGOM 843	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	19.61		Грађевинско земљиште
4269/1	1	TRGOM 849	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	5.06		Грађевинско земљиште
4269/2		TRGOM 849	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	13.02		Грађевинско земљиште
4270/1	1	TRGOM 849	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	6.04		Грађевинско земљиште
4272/1		СЕДО	МНВ 1. класе	7.08	19.13	Грађевинско земљиште
4272/2		СЕДО	МНВ 1. класе	3.59	9.70	Грађевинско земљиште
4275/5	1	TRGOM 850	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	58.97		Грађевинско земљиште
		TRGOM 850	ЗЕМЉИСТВО ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	2.46		Грађевинско земљиште
				53.45	8.00	
4275/6		TRGOM 850	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	27.71		Грађевинско земљиште
4275/7		TRGOM 850	ОСТВОД ВЕНТИЛАЦИЈА СТВОРЕНО НЕД.	16.62		Грађевинско земљиште
4277/3	1	TRGOM 801	ЗЕМЉИСТВО ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	18.64		Грађевинско земљиште
				7.87 0.00	14.06 41	1056.11

* Најновија

09:09:17 16.01.2018

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O.

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, V-sprat; Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633885; +381 11 2633936 mailto: office@adventisrealstate.com;
web: www.adventisrealstate.com; PIB: 107368503; matični broj: 20708704,
tr. Banca Intesa: 160-0000000364367 68



ADVENTIS
REAL ESTATE MANAGEMENT

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT DOO.

t. Banca Interes: 160 00000036136768
web: www.advertisemanagement.com, PIB: 107368503, matična broj: 20788704,
Beograd, Srbija, 11000 Knez Mihailova 11-15, Vip sat: Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633885; +381 11 2633996 mail: office@advertisemanagement.com;

В ЛИСТ 1.ДОД : Позаки о изградњи и другим грађевинским објектима и косовске држа на чита

СТРАН: 1

ПЕРВИ ЛИСТ НЕПОКРЕДНОСТИ: 8857

Населене општина: СУРДУМ

Број документа	Бр. Зр.	Населена и насеља објекта	Потре- бни корис- ник Грађев- инска	Број записа	Правни стандарт објекта	Парцела објекта		Населена држава на објекту		Број држа- ве	Облик стојиште	Облик узета
						Насел. участ. назив и/или кућни број	Приједо- вач, им. им. јединог родитеља, односно назив поседника и адреса					
3758/2	1	Некомерис- анти џиљ			Објекат изграђен им. односом корисника о изградњи објекта	TR63R 839		Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СРЧАН, СРЧАН, ВОЈВОДИНСКА 79 (НБ:17587714)	Корисник државе	1/1		
3758/18	1	Некомерис- анти џиљ			Објекат изграђен им. односом корисника о изградњи објекта	СЛД		Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СРЧАН, СРЧАН, ВОЈВОДИНСКА 79 (НБ:17587714)	Корисник државе	1/1		
3758/15	1	Некомерис- анти џиљ			Објекат изграђен им. односом корисника о изградњи објекта	TR63R 839		Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СРЧАН, СРЧАН, ВОЈВОДИНСКА 79 (НБ:17587714)	Корисник државе	1/1		
4139	1	Некомерис- анти џиљ			Објекат изграђен им. односом корисника о изградњи објекта	TR63R 849	х	Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СРЧАН, СРЧАН, ВОЈВОДИНСКА 79 (НБ:17587714)	Корисник државе	1/1		
4148/1	1	Зграда издавачког саобраћаја-ја- МПГДИИ 3		1	Објекат им. односом за поступак	TR63R 849	ам	ЈВТ-ДЕДУВАДА ЗДО ЗА ОДРЖИВАЈЕ И СПРИВО ВЕЗВОДОВАЈЕ, СРЧАН, БЕОГРАД 59 (НБ:20025100)	Својина предава	1/1		
4148/1	2	Осама издавач-НРТК ИМВЕО СКОЛОВИЋЕ		1	Објекат им. односом за поступак	TR63R 849	ам	ЈВТ-ДЕДУВАДА ЗДО ЗА ОДРЖИВАЈЕ И СПРИВО ВЕЗВОДОВАЈЕ, СРЧАН, БЕОГРАД 59 (НБ:20025100)	Својина предава	1/1		
4265/2	1	Некомерис- анти џиљ			Објекат изграђен	TR63R 847		Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СРЧАН, СРЧАН,	Корисник	1/1		

* Најновија:
09:09:19 16.01.2018



В.И.С.: - 1.Д.О.Д : Поводи о изгради и другим грађевинским објектима у власништву државе и жите

Страница: 2

Место непокретности: 665?

Кадастарска област: СР488

Број израде	Број Зн.	Начин коришће- ња и начин објекта	Почу- ре- ните- ријес- тво	Број записа	Бројни списак објекта	Адреса објекта	Послни права на објекту		Број права	Број спомјене	Објек- това
							Наслов улице, месте или брд- а и кућни број	Правила, чин, или једног решењем, представљају адреса, посно насlov спомјена и адреса			
4266/3	1	Некомерис- ану ћи			Објекат изграђен пре данашње брзине изградње објекта	TR688 847	Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СР488, СР488, ВОЈВОДИНСКА 79 (Б6:17587714)	Држава			
4267/2	1	Некомерис- ану ћи			Објекат изграђен пре данашње брзине изградње објекта	TR688 848 #	Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СР488, СР488, ВОЈВОДИНСКА 79 (Б6:17587714)	Корисник Држава	1/1		
4268/1	1	Некомерис- ану ћи			Објекат изграђен пре данашње брзине изградње објекта	TR688 849 #	Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СР488, СР488, ВОЈВОДИНСКА 79 (Б6:17587714)	Корисник Држава	1/1		
4270/1	1	Некомерис- ану ћи			Објекат изграђен пре данашње брзине изградње објекта	TR688 849 #	Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СР488, СР488, ВОЈВОДИНСКА 79 (Б6:17587714)	Корисник Држава	1/1		
4275/5	1	Некомерис- ану ћи			Објекат изграђен пре данашње брзине изградње објекта	TR688 850 #	Република Србија ГРАДСКА ОДЛУКА СР488, СР488, ВОЈВОДИНСКА 79 (Б6:17587714)	Корисник Држава	1/1		

* Најновија:

08:09:21 16.01.2018

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O.

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, Vsprat; Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633885; +381 11 2633936 mailto: office@advertisrealstate.com;
web: www.advertisrealstate.com; ПИБ: 107368503; матични број: 20708704,
tr. Banca Intesa: 160-0000000364367 68

В ПИСТ - 1.ДОД : Подаци о зградама и другим грађевинским објектима у поседу јавне јединице

СТРАНИЦА: 3

Број листа недопретности: 8657

Кадастарска суштина: СУРЧИ

Број записе	Бр. зг.	Начин коришћења и начин објекта	Потвр. корис. Грађев. чијка	Број пакета	Правни савјет објекта	Година издава- ња нагодбе и кућни број	Година објекта		Поседни права на објекту		Број права	Облик својства	Облик улага
							Нагодба улага-	Година, ин- спекција и арица, односно нагодбеног савјета и арица					
4277/3	1	Рекреативис- ани обј.			Објекат израђен са дозвољеном брзином с изградње објекта	TRBIR 801		Република Србија ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН, СУРЧИН, ВОЈВОДИНСКИ 79 (N6-1758771)		Корисник јединице	1/1		

* Напомена:

09:05:21 16.01.2018

解説

116-127 *Journal* *Medicinae*

1000 1000

1300017





Г. ВМСТ - Документ о јављању у ограничавању

Листа недопустности: 6657

Страница: 2

Кадастарска суштина: ОРМВ

Број јарачине	Број ЗгР.	Број Упуте	Број своб. дела	Начин коришћења имовинског дела објекта	Опис јарачине односно ограничава- ња јарачине, односно ограничавања и ћелажи о листи на којима су јарачине односно ограничавања објекти	Датум јарачине	Трајање
				4163/1			

* Најчешће:

09:05:24 16.01.2018

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O.

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, V sprat; Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633885; +381 11 2633936 mailto: office@adventisrealstate.com;
web: www.adventisrealstate.com; PIB: 107368503, matični broj: 20788704,
tr. Banca Intesa: 160-0000000364367 68



Procena se odnosi na parcele:

3733, 3735/1, 3750/1, 3750/6, 3750/7, 3750/8, 3750/9, 3750/11, 3750/13, 3750/16, 3995/3, 3996/3, 3997/3, 3998/3, 3999/3, 4140/1, 4263/1, 4264/1, 4264/2, 4265, 4266/1, 4267/1, 4267/3, 4268/1, 4268/6, 4269/2, 4272/1, 4275/6 KO Surčin.

Utvrđivanje vrednosti nenovčanog uloga

Član 50

Vrednost nenovčanog uloga utvrđuje se:

- 1) sporazumno od strane svih članova društva;
- 2) putem procene, u skladu sa čl. 51. do 58. ovog zakona.

U javnim akcionarskim društvima vrednost nenovčanog uloga utvrđuje se isključivo putem procene u skladu sa čl. 51. do 58. ovog zakona.

Procena vrednosti nenovčanog uloga

Član 51

Vrednost nenovčanog uloga u društvo procenjuje ovlašćeni sudske veštak, revizor ili drugo stručno lice koje je od strane nadležnog državnog organa Republike Srbije ovlašćeno da vrši procene vrednosti određenih stvari ili prava.

Procenu iz stava 1. ovog člana može vršiti i privredno društvo koje ispunjava zakonom propisane uslove da vrši procene vrednosti stvari ili prava koja su predmet procene.

Procena vrednosti iz stava 1. ovog člana ne može biti starija od godinu dana od dana unosa nenovčanog uloga.

Procena vrednosti iz st. 1. do 3. ovog člana registruje se i objavljuje u skladu sa zakonom o registraciji.

Sadržaj procene vrednosti

Član 52

Procena vrednosti iz člana 51. ovog zakona sadrži naročito:

- 1) opis svake stvari odnosno prava koji čine nenovčani ulog;
- 2) korišćene metode procene;
- 3) izjavu da li je procenjena vrednost najmanje jednak:

(1) nominalnoj vrednosti udela koji se stiču, u slučaju ortačkog društva, komanditnog društva i društva s ograničenom odgovornošću ili

(2) nominalnoj vrednosti akcija koje se stiču, odnosno računovodstvenoj vrednosti kod akcija bez nominalne vrednosti, uvećanoj za premiju koja se plaća za te akcije ako ona postoji, u slučaju akcionarskog društva.

Izbor procenitelja

Član 53

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O.

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, V sprat; Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633886; +381 11 2633936 mailto: office@adventisrealstate.com;
web: www.adventisrealstate.com; PIB: 107368503; matični broj: 20788704,
tr. Banca Intesa: 160 0000000364367 68



U slučaju procene vrednosti nenovčanog uloga prilikom osnivanja društva, lice iz člana 51. st. 1. ili 2. ovog zakona biraju sporazumno članovi društva, a u ostalim slučajevima to lice bira odbor direktora, odnosno nadzorni odbor ako je upravljanje društvom dvodomno, ako osnivačkim aktom, odnosno statutom nije drugačije određeno.

Izmenjene okolnosti

Član 54

U slučaju da su od dana vršenja procene iz člana 51. ovog zakona pa do momenta unošenja nenovčanog uloga u društvo nastupile okolnosti koje umanjuju vrednost tog nenovčanog uloga, društvo je u obavezi da pre unosa tog uloga izvrši novu procenu vrednosti u skladu sa čl. 51. do 53. ovog zakona.

U slučaju iz stava 1. ovog člana član društva koji unosi nenovčani ulog u obavezi je da društvu izvrši doplatu razlike u vrednosti u novcu u roku za unos nenovčanog uloga.

Prava članova društva ako nova procena nije izvršena

Član 55

Ako društvo ne postupi u skladu sa članom 54. ovog zakona, članovi društva koji su posedovali udele ili akcije koji predstavljaju najmanje 5% osnovnog kapitala društva na dan donošenja odluke o upisu udelu odnosno izdavanju akcija putem tog nenovčanog uloga imaju pravo da sve do njegovog unosa u društvo pisanim putem od društva zahtevaju da izvrši procenu vrednosti tog nenovčanog uloga u skladu sa čl. 51. do 53. ovog zakona, pod uslovom da i u trenutku podnošenja tog zahteva poseduju udele ili akcije koji predstavljaju najmanje 5% osnovnog kapitala društva.

Ako društvo ne postupi u skladu sa zahtevom iz stava 1. ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema tog zahteva, članovi društva iz stava 1. ovog člana imaju pravo da zahtevaju da nadležni sud u vanparničnom postupku utvrdi vrednost predmetnog nenovčanog uloga.

Zahtev nadležnom суду iz stava 2. ovog člana može da se podnese do isteka roka od 90 dana od dana unosa nenovčanog uloga u društvo.

Izuzetak od obaveze procene vrednosti nenovčanog uloga koji ne čine hartije od vrednosti i instrumenti tržišta novca

Član 56

Izuzetno od člana 51. ovog zakona, odbor direktora, odnosno nadzorni odbor ako je upravljanje društvom dvodomno, ili drugi organ određen osnivačkim aktom, odnosno statutom, može doneti odluku da se ne vrši procena vrednosti nenovčanog uloga koji ne čine hartije od vrednosti i instrumenti tržišta novca, ako se tržišna vrednost pojedinačnih stvari i prava koje čine nenovčani ulog može utvrditi iz godišnjih finansijskih izveštaja lica koje unosi ulog, pod uslovom da su ti izveštaji bili predmet revizije, sa pozitivnim mišljenjem revizora, za godinu koja prethodi godini u kojoj se unosi nenovčani ulog.

U slučaju da su od datuma finansijskih izveštaja iz stava 1. ovog člana pa do momenta unošenja nenovčanog uloga u društvo nastupile okolnosti koje značajno menjaju vrednost tog nenovčanog uloga, shodno će se primeniti član 54. ovog zakona.

Članovi društva nesaglasni sa odlukom o nevršenju procene vrednosti nenovčanog uloga iz stava 1. ovog člana, koji su posedovali udele ili akcije koji predstavljaju najmanje 5% osnovnog kapitala društva na dan donošenja odluke o upisu udelu odnosno izdavanju akcija putem nenovčanog uloga imaju pravo da od društva odnosno nadležnog suda zahtevaju procenu vrednosti nenovčanog uloga shodnom primenom odredaba člana 55. ovog zakona.

Utvrđivanje vrednosti hartija od vrednosti i instrumenata tržišta novca

Član 57

Ako nenovčani ulog čine hartije od vrednosti ili instrumenti tržišta novca, vrednost tog uloga utvrđuje se najkasnije 60 dana pre dana unosa tog nenovčanog uloga u društvo.

Vrednost nenovčanog uloga iz stava 1. ovog člana utvrđuje se kao ponderisana prosečna cena tih hartija od vrednosti, odnosno instrumenata tržišta novca ostvarena na regulisanom tržištu, odnosno multilateralnoj trgovackoj platformi u smislu zakona kojim se uređuje tržište kapitala, u periodu od šest meseci koji prethodi danu utvrđivanja ove vrednosti, pod uslovom da je:

- 1) u tom periodu ostvareni obim prometa hartija od vrednosti, odnosno instrumenata tržišta novca čija se vrednost utvrđuje, iznosio najmanje 0,5% njihovog ukupno izdatog broja;
- 2) u najmanje tri meseca tog perioda ostvareni obim prometa hartija od vrednosti, odnosno instrumenata tržišta novca iznosio najmanje 0,05% njihovog ukupno izdatog broja na mesečnom nivou.

Ako nisu ispunjeni uslovi iz stava 2. ovog člana ili ako su u periodu od dana utvrđivanja vrednosti iz stava 1. ovog člana do dana unosa nenovčanog uloga u društvo nastupile okolnosti koje značajno menjaju vrednost tog nenovčanog uloga, društvo je u obavezi da izvrši procenu njegove vrednosti u skladu sa članom 51. ovog zakona.

Ako društvo ne postupi u skladu sa stavom 3. ovog člana, članovi društva koji imaju udele ili akcije koji predstavljaju najmanje 5% osnovnog kapitala društva imaju pravo da do isteka roka od 90 dana od dana unosa nenovčanog uloga u društvo zahtevaju da nadležni sud u vanparničnom postupku utvrdi vrednost tog nenovčanog uloga.

Društvo može odlučiti da vrednost nenovčanog uloga iz stava 1. ovog člana utvrdi procenom u skladu sa članom 51. ovog zakona i kada su ispunjeni uslovi iz stava 2. ovog člana.

Obaveze društva ako procena vrednosti nenovčanog uloga nije vršena

Član 58

Ako po osnovu čl. 56. i 57. ovog zakona nije vršena procena vrednosti nenovčanog uloga, predsednik odbora direktora, odnosno nadzornog odbora ako je upravljanje društvetom dvodomno, dužan je da izda potvrdu koja sadrži:

- 1) opis predmetnog nenovčanog uloga;
- 2) njegovu vrednost, način na koji je ta vrednost utvrđena i metode njene procene, ako je primenjivo;
- 3) izjavu da li je vrednost utvrđena primenom tih metoda najmanje jednaka ukupnoj nominalnoj, odnosno u odsustvu nominalne računovodstvenoj vrednosti uloga, odnosno akcija koje se stiču, uvećanoj za premiju koja se plaća za te akcije ako ona postoji; i
- 4) izjavu da nisu nastupile okolnosti koje značajno menjaju vrednost tog nenovčanog uloga.

Potvrda iz stava 1. ovog člana registruje se i objavljuje u skladu sa zakonom o registraciji.

Pobijanje sporazumno utvrđene vrednosti nenovčanog uloga

Član 59

Ako je vrednost nenovčanog uloga utvrđena sporazumno od strane članova društva u skladu sa članom 50. stav 1. tačka 1) ovog zakona, a društvo nije u mogućnosti da izmiruje svoje obaveze u redovnom toku poslovanja, poverilac društva ima pravo da zahteva da nadležni sud u vanparničnom postupku utvrdi vrednost nenovčanog uloga u vreme unošenja tog uloga.



Ako sud u postupku iz stava 1. ovog člana utvrdi da je vrednost nenovčanog uloga bila manja od sporazumno utvrđene, sud će naložiti članu društva koji je uneo taj nenovčani ulog da razliku do sporazumno utvrđene vrednosti tog uloga isplati društvu i da solidarno sa društvom snosi troškove sudskog postupka iz stava 1. ovog člana.

Član društva koji je uneo nenovčani ulog za koji je sporazumno utvrđena vrednost, snosi teret dokazivanja vrednosti tog nenovčanog uloga.

Zahtev nadležnom суду iz stava 1. ovog člana ne može se podneti po isteku roka od pet godina od dana unosa nenovčanog uloga u društvo.

Zabrana povraćaja uloga

Član 60

Članovima društva ne može se izvršiti povraćaj uplaćenih, odnosno unetih uloga, niti im se može platiti kamata na ono što su uložili u društvo.

Plaćanje cene kod sticanja sopstvenih udela odnosno akcija, kao ni druga plaćanja članovima društva koja se vrše u skladu sa ovim zakonom, ne smatraju se vraćanjem uloga članovima društva.

Prilog 4 - Licence za vršenje procene nepokretnosti



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-05-01170/2014-22
Датум: 30. септембар 2015. године
Београд

На основу члана 22. став 2. Закона о судским вештачима („Службени гласник РС”, број 44/10) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ”, број 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС”, број 30/10), решавајући по захтеву за упис у Регистар правних лица за обављање подноса вештачена министар правде доноси

РЕШЕЊЕ

УПИСУЈЕ СЕ у Регистар правних лица за обављање послова вештачена „ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT друштво са ограниченим одговорношћу Београд”, Београд, Кист Михајлова број II-15, број телефона: 065/333-4916, за области вештачена и у же специјалности:

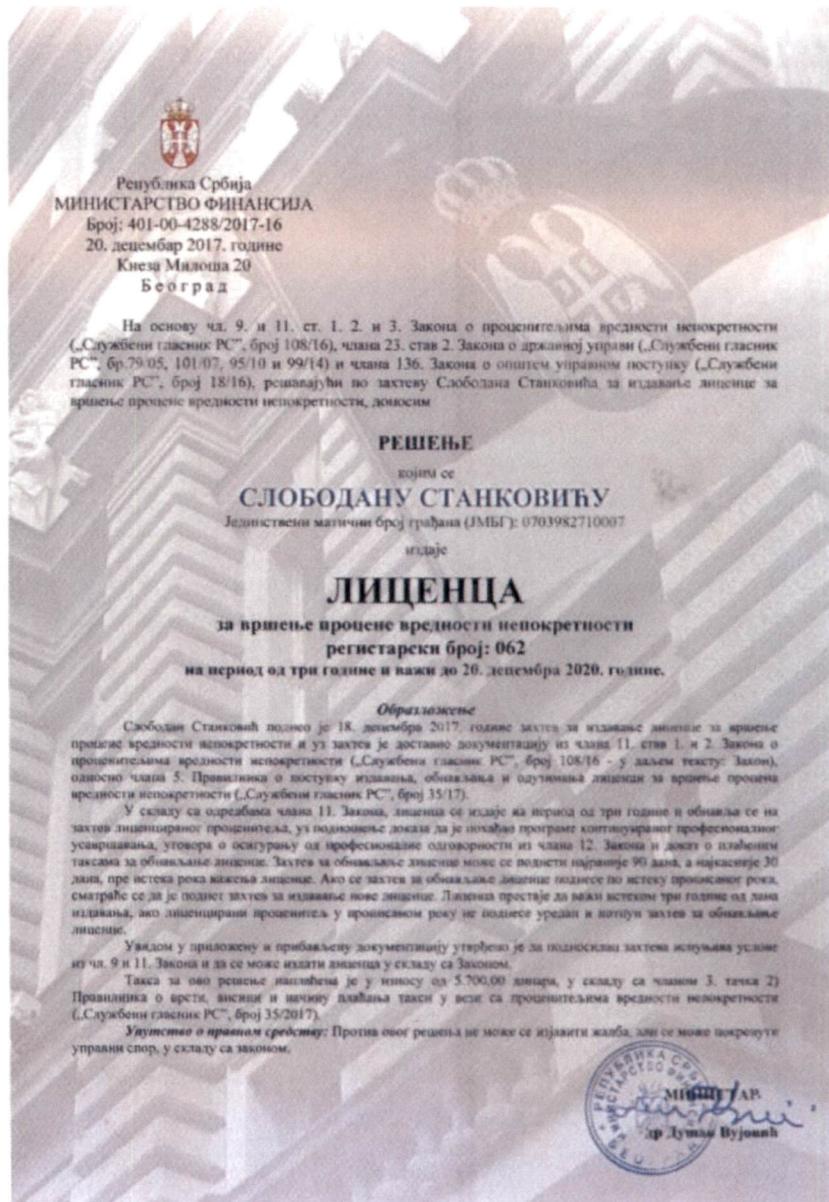
- Економско-финансијска – Процена вредности капитала;
- Архитектура – Процена вредности непокретности;
- Архитектура – архитектура, грађевинарство.

Образложење

„ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT друштво са ограниченим одговорношћу Београд“ је дана 3.12.2014. године поднео захтев за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачена, у складу са одредбама члана 22. став 1. Закон о судским вештачима („Службени гласник РС“ број 44/2010) (у даљем тексту: закон).

Одредбама члана 22. став 1. Закона прописано је да правна лица подносе захтев за упис у регистар правних лица за обављање послова вештачена које води министарство надлежно за послове правосуђа те да решење о упису у регистар правних лица доноси министар.

Одредбама члана 3. став 1. истог закона је, између остalog прописано, да вештачне обављају и правна лица која испуњавају услове предвиђене овим законом. С тим у вези, чланом 9. Закона је прописано да правно лице може обављати вештачена ако испуњава услове и то да је уписано у Регистар надлежног органа за делатност у одговарајућој области, да су у тим правним лицима запослена лица која су уписане у Регистар вештачака, те да у име правног лица послове вештачена могу обављати само та лица.





TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Slobodan Stankovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2022/4
Issued on: 01/06/2017
Valid until: 31/05/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Danijela Ilic
President
NAVS

National Association of Valuers of Serbia (NAVS) Grčica Milenka 39 RS-11000 Belgrade Serbia

ADVENTIS REAL ESTATE MANAGEMENT D.O.O.

Beograd, Srbija, 11000, Knez Mihailova 11-15, V sprat; Tel: +381 11 2627999;
+381 11 2633885; +381 11 2633936 mailto: office@adventisrealstate.com;
web: www.adventisrealstate.com; PIB: 107368503; matični broj: 20788704,
tr. Banca Intesa: 160 0000000364367 68

Prilog 5 – Izjava po članu 52 Zakona o privrednim društvima

Članom 52 Zakona o privrednim društvima je definisan sadržaj Procene vrednosti nenovčanog uloga, koji treba da sadrži naročito:

1) opis svake stvari odnosno prava koji čine nenovčani ulog;

2) korišćene metode procene;

3) izjavu da li je procenjena vrednost najmanje jednak:

(1) nominalnoj vrednosti u dela koji se stiču, u slučaju ortačkog društva, komanditnog društva i društva s ograničenom odgovornošću ili

(2) nominalnoj vrednosti akcija koje se stiču, odnosno računovodstvenoj vrednosti kod akcija bez nominalne vrednosti, uvećanoj za premiju koja se plaća za te akcije ako ona postoji, u slučaju akcionarskog društva.

Izveštaj o proceni vrednosti je izrađen u skladu sa standardima procene (Nacionalni standardi, Međunarodni računovodstveni, Međunarodni standardi za procenu vrednosti nepokretnosti), te je izveštaj usaglašen sa prva dva zahteva data u članu 52.

Treći zahtev govori da je potrebno dati izjavu da je procenjena vrednost nenovčanog uloga (u ovom slučaju procenjana vrednost parcela građevinskog zemljišta) najmanje jednak **nominalnoj vrednosti akcija koje se stiču, odnosno računovodstvenoj vrednosti kod akcija bez nominalne vrednosti, uvećanoj za premiju koja se plaća za te akcije ako ona postoji, u slučaju akcionarskog društva.**

Procenitelju je dostavljen dopis g. Miloša Ignjatovića koji je zaposleni kod naručioca izveštaja i predstavnik naručioca u kome je dat formirani predlog emisione cene akcija i broja akcija koji treba da bude emitovan sa ciljem sticanja ovih akcija od strane dosadašnjeg vlasnika nenovčanog uloga koji se unosi u akcionarsko društvo. Po dobitijenog informaciji, predlog je emisiona cena akcije od

1509,21 RSD/akciji, a broj akcija koje se izdaju je 120,521.

Ukupna vrednost akcija koje se izdaju, po ovom predlogu je:

1509,21 RSD/akciji x 120,521 akcija = 181,891,498,41 RSD

Procenjena vrednost katastarskih parcela koje su predmet procene u ovom izveštaju iznosi **181,892,490,00 RSD.**

Konstatujemo da je procenjena vrednosti nenovčanog uloga veća od vrednosti akcija po obaveštenju koje je dostavljeno od strane naručioca Izveštaja, odnosno da je procenjena vrednost nenovčanog uloga veća (ispunjeno uslov najmanje jednak) nominalnoj vrednosti akcija koje se stiču uvećanoj za premiju koja se plaća za te akcije ako ona postoji, u slučaju akcionarskog društva.

M.P.

Adventis Real Estate Management,
Generalni direktor, Ervin Pašanović

40

Ради реализације горе задатих циљева у потпуности и омогућавања да Република Србија буде једини стицалац акција из планиране емисије, скупштина Друштва истовремено са усвајањем ове одлуке усваја и Одлуку о искључењу права пречег уписа акција, према предлогу датом у Прилогу 4. позива за скупштинску седницу објављеног 26. фебруара 2018. године, а све у складу са одредбама Закона о привредним друштвима.

У Београду, дана 20.3.2018. године

Члан 5.

У оквиру ове тачке дневног реда председавајући је, прочитавши предлог одлуке Извршног одбора, реч дао Известиоцима за ову тачку дневног реда адвокатима Сави Павловићу и Игору Живковском:

Адвокат Сава Павловић је истакао да је усвајање ове одлуке потребно ради успешне реализације повећања капитала друштва, те да у том смислу усвајање ове одлуке представља логичан след након усвајања Одлуке о издавању обичних акција 2. емисије акција без објављивања проспекта ради повећања основног капитала.

У даљем образлагању предложене одлуке, адвокат Сава Павловић је образложио да се овом одлуком искључује право пречег уписа акција из нове емисије обичних акција које се издају квалификованом инвеститору Републици Србији на основу Одлуке о издавању обичних акција 2. емисије акција без објављивања проспекта ради повећања основног капитала, те да је предлогом одлуке прописано и то да ће ова одлука, уколико буде усвојена, бити регистрована у складу са законом.

Како је даље речено, правни основ за доношење ове одлуке је члан 278. Закона о привредним друштвима који прописује да право пречег уписа из члана 277. Закона о привредним друштвима може бити искључено у случају понуде код које није обавезна објава проспекта у смислу закона којим се уређује тржиште капитала, а о чему је у конкретном случају реч, и то одлуком скупштине донетом на писани предлог надзорног одбора уколико је управљање друштвом дводомно, трочетвртинском већином гласова присутних акционара.

Председавајући је констатовао да је у складу са Законом овај предлог одлуке учињен доступним свим акционарима Друштва и ставио ову тачку дневног реда на гласање. Након чега је реч дао председнику Комисије за гласање Наталији Кртолици, која је навела да су за предложену тачку дневног реда гласали: Владимир Димитријевић, представник Владе Републике Србије и пуномоћник KJK FUND SICAV SIF, Драган Каравановић. За предложену тачку гласао је Владимир Димитријевић, представник Владе Републике Србије, а против предложене тачке 5 гласао је пуномоћник KJK FUND SICAV SIF, Драган Каравановић. Уздржаних није било.

Председавајући је констатовао да је Скупштина без расправе, јавним гласањем усвојила следећу:

ОДЛУКУ
о искључењу права пречег уписа акција

Члан 1.

Искључује се право пречег уписа акција из нове емисије обичних акција које се издају квалификованим инвеститором Републици Србији на основу Одлуке о издавању обичних акција 2. емисије акција без објављивања проспекта ради повећања основног капитала.

Члан 2.

Ова одлука ступа на снагу даном доношења.

Члан 3.

Ова одлука региструје се у складу са законом о регистрацији.

Члан 4.

Ова одлука је сачињена у 5 (пет) истоветних примерка.

Образложение

Разлози искључења права пречег уписа акција

Чланом 277, став 1 Закона о привредним друштвима прописано је да акционар има право пречег уписа акција из нове емисије сразмерно броју у целости уплаћених акција те класе које има на дан доношења одлуке о издавању акција, у односу на укупан број акција те класе.

Према члану 278, став 1 Закона о привредним друштвима, право пречег уписа акција из члана 277. Закона о привредним друштвима може се искључити у случају понуде код које није обавезна објава проспекта у смислу закона којим се уређује тржиште капитала, и то одлуком скупштине.

Друштво издаје 2. емисије обичних акција за коју није обавезна објава проспекта у смислу Закона о тржишту капитала. Акције 2. емисије издају се у складу са изузетком из члана 12, став 1, тачка 1) Закона о тржишту капитала („Службени гласник Републике Србије”, бр. 31/2011, 112/2015 и 108/2016) и намењене су само квалификованим инвеститором – Републици Србији. На основу члана 12, став 1, тачка 1) Закона о тржишту капитала објављивање проспекта није обавезно код понуде која је упућена само квалификованим инвеститорима.

Акције из 2. емисије намењене су само квалификованим инвеститором – Републици Србији, у циљу повећања основног капитала. Квалифицован инвеститор, Република Србија, тренутно поседује акције које представљају 83,14691% основног капитала Друштва, док ће након стицања акција из 2. емисије поседовати акције које представљају 83,20595 % основног капитала Друштва.

Имајући у виду да су акције намењене искључиво квалификованим инвеститору који тренутно поседује акције које представљају 83,14691% основног капитала Друштва и да се акције издају у циљу повећања основног капитала, а ради унапређења пословања Друштва и проширења капацитета потребних за даљи развој пословања Друштва и садржаја које Друштво пружа у обављању своје делатности, Надзорни одбор Друштва је

својим писаним предлогом од 12.2.2018. године, односно изменом овог предлога од 26.2.2018. године предложио скупштини Друштва доношење одлуке да се искључи право пречег уписа свих акционара Друштва, осим акционара – Републике Србије, тако да ће Република Србија, као акционар Друштва, једина задржати право пречег уписа у емисији акција из 2. емисије.

У складу са чланом 278, став 2 Закона о привредним друштвима, скупштина одлуку о искључењу права пречег уписа акција доноси трочетвртинском већином гласова присутних акционара и региструје се у складу са законом о регистрацији.

Образложение емисионе цене

Чланом 260. Закона о привредним друштвима прописано је да емисиона цена акција не може бити нижа од тржишне вредности утврђене у складу са чланом 259. Закона о привредним друштвима, као и да не може бити нижа од номиналне вредности акција, односно рачуноводствене вредности код акција без номиналне вредности.

У складу са чланом 259. Закона о привредним друштвима, тржишна вредност акција износи 1.509,21 динара, а номинална вредност акција износи 600,00 динара. С обзиром да емисиона цена не може бити нижа од номиналне, нити тржишне вредности акција, одлучено је да емисиона цена акција износи 1.509,21 динар.

Сходно наведеном, одлучено је као у диспозитиву ове Одлуке.

У Београду, дана 20.3.2018. године

Седница је завршена у 13:30 часова.

Тонски снимак седнице је саставни део овог Записника.

ЗАПИСНИЧАР

Ivana Mićić

Маст.прав. Ивана Мићић

Комисија за гласање

Председник комисије за гласање

Наталија Кртолица

Наталија Кртолица

Члан комисије за гласање

Bojan Reilić

Бојан Релић

Члан комисије за гласање

Иво Вилотијевић

Иво Вилотијевић

