

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Broj : 02-4474 od 10.07.2020. godine

Opštinski broj: 06-421/20-65/3 od 10.07.2020.godine

List nepokretnosti: 133 KO Radovići i
175 KO Nikovići

Procjena nepokretnosti: kat. parc. 523 Ko. Radovići i
kat. parc. 357/1 K.o. Nikovići

Lokacija: Iznad uvale Plavi Horizonti, Radovići, Tivat



Tivat, 15.07.2020. god.

Komisuija za procjenu tržišne
vrijednosti nepokretnosti
Uprave za nekretnine – Tivat

S A D R Ž A J

I. Opšti podatci

1. Procjenitelj nepokretnosti
2. Svrha procjene
3. Baza za vršenje procjene
4. Prava na nekretnini koja se procjenjuje
5. Datum procjene
6. Datum identifikacije

II. Opis nekretnine

1. Adresa
2. Katastarski podatci
3. Pravni opis
4. Dostavljena dokumentacija
5. Lokacija
 - Makrolokacija
 - Mikrolokacija
6. Pristup i izloženost
7. Komunalna infrastruktura
8. Površina, oblik, dimenzije, orijentacija i nagib predmetnih parcela

III. FOTODOKUMENTACIJA

IV. PLANSKA DOKUMENTACIJA

9. Najbolja i najisplativija upotreba

V. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina

VI. Metodologija procjene

1. Troškovni pristup
2. Dohodovna metoda
3. Metod direktnog poređenja
4. Odabrane metode
5. Model uporednog pristupa
 - Vrijednost zemljišta uporednom metodom
6. Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

VII. Članovi komisije

I. Opšti podatci

Izvještaj je pripremljen za potrebe Sekreterijata za imovinu opštine Tivat, preko Uprave za nekretnine Podgorica, odnosno Komisije za procjenu nepokretnosti, P.J. Tivat.

1. Procjenitelji nepokretnosti

Podkomisija za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti u postupcima procjene – državne imovine, kao i procjena državne imovine u cilju realizacije važnih infrastrukturnih projekata za teritoriju Opštine Tivat, Uprave za nekretnine – P.J. Tivat, Rješenje br. 02-2193 od 12.03.2020.god. u sastavu:

1. **Ana Lakićević – Grdinić**, dipl.prav.- predsjednik
2. **Veselin Tomašević**, geod. teh. –član
3. **Nada Golubović**, dipl.ing.građ.-član- ovlašćeni procenitelj

2. Svrha procjene

Procjena vrijednosti imovine, vrši se radi prikupljanja dokumentacije, koja je potrebna kao prateća uz zahtjev Vladi Crne Gore za davanje prethodne saglasnosti za otuđenje nepokretnosti - urbanističke parcele br D 211 u zahvatu DUP-a „Radovići” (kat.parcele 523 KO Radovići i 357/1 KO Nikovići) radi ustupanja iste, **bez naknade**, a u cilju rješavanja stambenih pitanja penzionera sa teritorije opštine Tivat. Jedan od dokumenata je i procjena vrijednosti nepokretnosti koje se ustupaju, a formiraju UP D 211 iz DUP-a “Radovići”.

Rezultat ove procjene i konsultacione usluge, ne predstavljaju mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

3. Baza za vršenje procjene

U skladu sa procedurom vršenja procjene, imamo Zahtjev za izradu procjene vrijednosti nepokretnosti sa priložima, br. 02-4474 od 10.07. 2020. god. od

Uprave za nekretnine Podgorica, da izvršimo procjenu tržišne vrijednosti, kako je to definisano evropskim i međunarodnim standardima za procjenu (EVS 2012/IVS 2013).

Def (EVS 2012) : Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obje strane djelovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez primude.

4. Prava na nekretnini koja se procjenjuje

Na nepokretnoj imovini upisane u »A« listu: LN 133 KO Radovići i LN 175 KO Nikovići, koju čine:

– **LN-133 Ko Radovići**

- kat. parc. br: 523 Ko Radovići, livada 3. klase, površine 684m²,

U podacima o vlasniku ili nosiocu prava stoji da je zajednička susvojina,

- Crna Gora – svojina 1/1
- Opština Tivat–raspolaganje 1/1

U rubrici tereti i ograničenja, **ne** postoje tereti i ograničenja.

– **LN-175 Ko Nikovići**

- kat. parc. br: 357/1 Ko Nikovići, šume 3. klase, površine 1061 m²,

U podacima o vlasniku ili nosiocu prava stoji da je zajednička susvojina,

- Opština Tivat – svojina 1/1

U rubrici tereti i ograničenja, **ne** postoje tereti i ograničenja.

5. Datum procjene

15.07.2020. god.

6. Datum identifikacije

Identifikacija i pregled nepokretnosti su izvršeni 10.07.2020. god, uvidom na licu mjesta, na osnovu katastarske evidencije i katastarske podloge, kopija plana, planska dokumentacija. Izvori informacija korišćeni za svrhu procjene su tržišni, a u djelu gde nisu bile registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimaciji. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelevantnijih u svim tržišnim segmentima. Pri tome je konsultovano više izvora – firmi koje se bave prometom nekretnina.

II. Opis nekretnine

1. Adresa

Radovići, Tivat, Crna Gora

2. Katastarski podatci

Predmet procjene čini nepokretnost iz LN-133 Ko Radovići, kat. parc. br: 523, livada 3. klase, površine 684 m² i nepokretnost iz LN-175 Ko Nikovići, kat. parc. br: 357/1, šume 3. klase, površine 1061 m²

3. Pravni opis

Na predmetnim nepokretnostima **nema** upisanih tereta i ograničenja.

4. Dostavljena dokumentacija

- Zahtjev za procjenu Uprave za nekretnine Podgorica br. 02-4474 od 10.07.2020.god.
- Prepis lista nepokretnosti br. 133 K.o. Radovići i list nepokretnosti 175 Ko Nikovići (preuzeti sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore),

- Potvrda br. 07-332/20-170/1 od 06.07.2020.god. izdate od strane Sekreterijata za investicije, uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Tivat.
- Skica plana namjene površina UP D211

5. Lokacija

Makrolokacija

Crna Gora je mediteranska i balkanska zemlja u jugoistočnoj Evropi, koja leži na obali Jadranskog mora. Sa istočne i sjeveroistočne strane se graniči sa Srbijom, sa zapadne i sjeverozapadne sa Hrvatskom, Bosnom i Hercegovinom, a sa jugoistočne sa Albanijom. Na jugozapadu je dijeli Jadransko more od Italije. Glavni, ujedno i najveći grad je Podgorica, dok Cetinje ima status prijestonice.

Crna Gora je administrativno podijeljena na Glavni grad (Podgoricu) u čijem su sastavu dvije gradske opštine (Golubovci i Tuzi), prijestonicu (Cetinje) i 19 opština: Andrijevića, Bar, Berane, Bijelo Polje, Budva, Danilovgrad, Kolašin, Kotor, Mojkovac, Nikšić, Plav, Plužine, Pljevlja, Rožaje, Tivat, Ulcinj, Herceg Novi, Žabljak i Šavnik. U Crnoj Gori postoji 1.256 naselja od kojih su 40 gradskog tipa.

Teritorija Crne Gore zauzima približno 13,812 km², a dužina obale je 293,5 km. U Crnoj Gori postoje dva međunarodna aerodroma, Podgorica i Tivat, dvije željezničke linije: Bar-Podgorica-Bijelo Polje (kao dio pruge Beograd-Bar) i pruga Nikšić-Podgorica-Božaj (Albanija). Jedini željeznički čvor je Podgorica. Ukupna dužina željezničke mreže je 250km. Na jugoistoku zemlje nalazi se Luka Bar.

Ukupna dužina puteva u Crnoj Gori je oko 7.000 km, od čega je dužina magistralnih i regionalnih puteva 1.847 km. U zemlji nema autoputeva (trenutno je u izgradnji auto put Bar-Boljari), mada postoje putevi i njihove dionice sa tri trake. Glavna teškoća zemlje je njen veoma izražen planinski karakter i nepristupačnost terena, što je doprinijelo sporom razvoju

saobraćaja. Sa druge strane, kao posebnost Crne Gore se može istaći veliki broj tunela i mostova na njenim putevima.

Saobraćajna povezanost grada je dobra. Podgorica (udaljena cca 85 km). Kroz sami grad prolazi Jadranska magistrala. Veza sa Herceg Novim je ostvarena preko trajektne linije Lepetani-Kamenari, sa Kotorom magistralnim putem kroz Bokokotorski zaliv, sa sjeverom Crne Gore saobraćajnicom koja preko Nikšića vodi do Žabljaka. Saobraćajna veza sa Budvom, Podgoricom, Barom i Ulcinjom je ostvarena magistralnim putem.

Mikrolokacija

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Bokokotorskog zaliva, na jugozapadnim padinama brda Vrmca (765 m). Nasuprot se proteže tivatski zaliv, koji ujedno predstavlja i najveći od četiri zaliva u Boki Kotorskoj sa Krtoljskim arhipelagom.

Prije svega, grad je poznat po prekrasnoj obali koja je predmet obožavanja ljubitelja jahtinga. Ima veoma razvijenu infrastrukturu. Morska obala Tivta, naročito u blizini ostrva Sveti Marko, idealna je za skijanje na vodi i ostale vodene sportove. Grad je veoma pogodan za odmor, kako ljeti tako i u zimskom periodu. Čist vazduh, blaga klima, bujna mediteranska vegetacija će učiniti vaš boravak ugodnim. To je jedini grad na crnogorskom primorju koji ima aerodrom. Tivat postaje jedna od najpoznatijih marina na Mediteranu.

Tivat zahvata površinu od 46 km², od kojih je oko 5 km² izlazi na otvoreno more. Prema popisu iz 2011 godine, Tivat broji oko 14.000 stanovnika. Danas je Tivat moderan grad.

Kat. parc. 523 KO Radovići i kat.parc.357/1 KO Nikovići, nalaze se u Novom Naselju, Radovići neposredno uz postojeći put za Lušticu Bay. Predmetne parcele čine urbanističku parcelu UP D211 po DUP-u Radovići. Namjena urbanističke parcele je srednje stanovanje. Urbanistička parcla ima površinu 1617m² na kojoj je dozvoljena gradnja bruto površine 1940m².

Prilaz parceli je sa postojećeg puta za Lušticu Bay. Prostor oko parcela je naseljen. Udaljenost od puta za Plave Horizonte je cca 100m, a od plaže cca 800m. Teren je u blagom padu, djelimično zarastao u visoko rastinje.

6. Pristup i izloženost

Nepokretnosti imaju izlaze na put, odnosno lokalni put Radovići – Plavi Horizonti.

7. Komunalna infrastruktura

Predmetne kat. parc. nalaze se u blizini priključaka na gradsku vodovodnu, telefonsku i elektrodistributivnu mrežu, odnosno, same parcele imaju u blizini dovedenu infrastrukturu.

8. Površina, oblik, dimenzije, orijentacija i nagib predmetnih parcela

Površina (m ²) predmetnih kat. parc. 523 KO Radovići i kat. parc. 357/1 K.o. Nikovići	$684 \text{ m}^2 + 1061 \text{ m}^2 = 1.745 \text{ m}^2$
Oblik	Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika
Izlaz na put (m)	Predmetna zemljišta imaju izlaz na lokalni put
Planska dokumentacija	nalaze se u obuhvatu DUPa "Radovići" i čine UP D 211
Druge primjedbe i napomene	UP-služi za rešavanje stambenih pitanja penzionera

III. FOTODOKUMENTACIJA





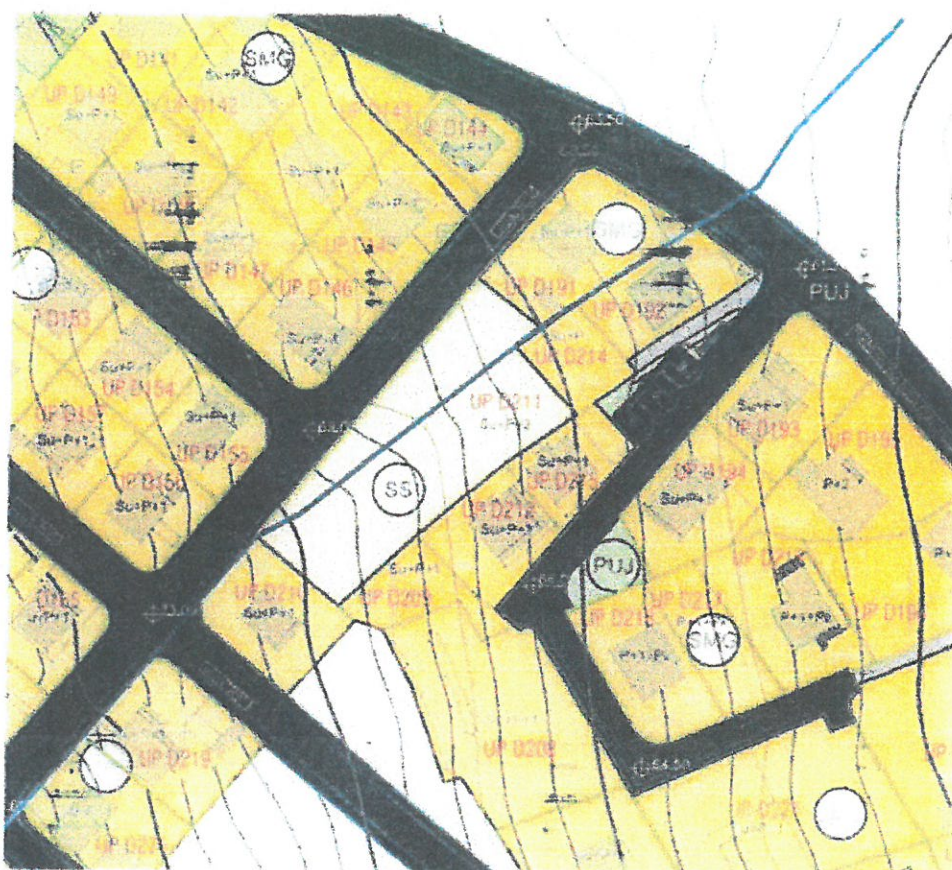
IV. PLANSKA DOKUMENTACIJA:

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI

PLAN NAMJENE POVRŠINA sa administrativnom podjelom i podjelom na
planske jedinice R 1:1000



UP D211



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELOINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKIH PARCELI
- OZNAKA KATASTARSKIH PARCELI
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALI GUSTOĆI



POVRŠINE ZA STANOVANJE
SREDNJE GUSTOĆI



POVRŠINE ZA CENTRALNE
POSREDOVANJE



POVRŠINE ZA MANSION
NEBESNE



POVRŠINE ZA SKOLSTVO
SOKOLARNO ZAŠTITU



POVRŠINE ZA POLJOPRIVOD
UREĐENJE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA POLJOPRIVOD
POSREDOVANJE (POSREDOVANJE)



POVRŠINE ZAPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE



POVRŠINE ZAPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE



POVRŠINE ZAPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE



Crna Gora
Opština Tivat
Sekretariat za investicije, uređenje
prostora i održivi razvoj

Adresa: Trg magnolija br. 1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 861324

Broj: 07-332/20-170/1
Datum: 06.07.2020. godine

07-07-2020

Veza: Vas zahtjev br. 06-421/20-65/1

Za: Sekretarijat za imovinu

POTVRDA

Potvrđuje se da

urbanistička parcela UP D211, sa namjenom površina "površine za stanovanje srednje
gustine (SS)", se nalazi u obuhvatu DUP-a Radovići, (Sl. list CG-opštinski propisi br. 64/17) i
u sastav iste ulaze katastarska parcela broj 523 KO Radovići i katastarska parcela broj
357/1 KO Nikovići.

Potvrda se izdaje na osnovu uvida u plansku dokumentaciju koji se čuva u ovom
Sekretarijatu.

Samostalna savjetnica /
Maja Popović, diplom. građ.

V.d. SEKRETARA SEKRETARIJATA

Marko Petričević

DOSTAVITI

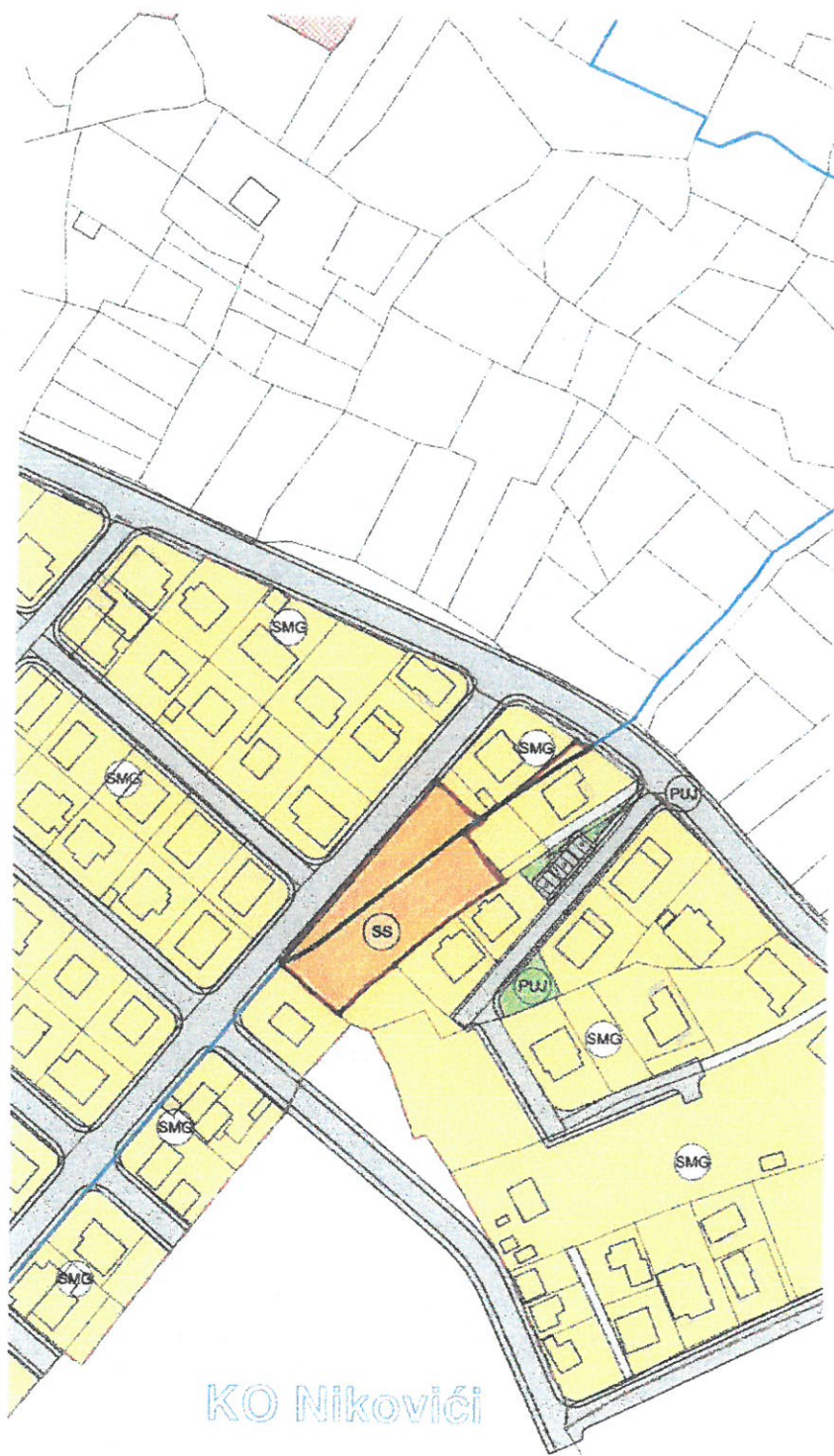
- Naslovu

- Arhivi



Izmjene i dopune DUP-a "RADOVIĆI" - plan 2011.

broj parcele	namjena	površina parcele	indeks zauzetosti zemljišta	P objekta	index izgrađenosti	maksimalan broj etaža	ukupna BRGP	BRGP stanovanja	BRGP djelatnosti	status parcele/objekta	intervencija
UP D186	SMG	423	0,4	169	0,8	3	339	169	169	post	prekoračenje
UP D187	SMG	410	0,4	164	0,8	3	328	164	164	post	dog/nad
UP D188	SMG	400	0,4	160	0,8	3	320	160	160	post	dog/nad
UP D189	SMG	404	0,4	162	0,8	3	323	162	162	post	prekoračenje
UP D190	SMG	363	0,4	145	0,8	3	291	145	145	plan	izgradnja
UP D191	SMG	630	0,4	252	0,8	3	504	252	252	post	dog/nad
UP D192	SMG	426	0,4	170	0,8	3	341	170	170	post	dog/nad
UP D193	SMG	535	0,4	214	0,8	3	428	214	214	post	dog/nad
UP D194	SMG	493	0,4	197	0,8	3	395	197	197	post	dog/nad
UP D195	SMG	738	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP D196	SMG	815	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP D197	SMG	1083	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP D198	SMG	463	0,4	185	0,8	3	370	185	185	post	prekoračenje
UP D199	SMG	605	0,4	242	0,8	3	484	242	242	post	dog/nad
UP D200	SMG	781	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP D201	SMG	642	0,4	257	0,8	3	513	257	257	post	dog/nad
UP D202	SMG	625	0,4	250	0,8	3	500	250	250	post	prekoračenje
UP D203	SMG	310	0,4	124	0,8	3	248	124	124	post	dog/nad
UP D204	SMG	337	0,4	135	0,8	3	270	135	135	post	dog/nad
UP D205	SMG	340	0,4	136	0,8	3	272	136	136	post	dog/nad
UP D206	SMG	342	0,4	137	0,8	3	274	137	137	post	dog/nad
UP D207	SMG	815	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP D208	SMG	1138	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP D209	SMG	286	0,4	114	0,8	2	229	114	114	<300/plan	izgradnja
UP D210	SMG	490	0,4	196	0,8	3	392	196	196	post	dog/nad
UP D211	SS	1617	1,4	2264	1,2	4	1940	1358	582	plan	izgradnja
UP D212	SMG	405	0,4	162	0,8	3	324	162	162	post	dog/nad
UP D214	SMG	257	0,4	103	0,8	2	206	103	103	<300/plan	izgradnja
UP D215	SMG	305	0,4	122	0,8	3	244	122	122	post	dog/nad
UP D216	SMG	587	0,4	235	0,8	3	470	235	235	post	dog/nad
UP D217	SMG	342	0,4	137	0,8	3	274	137	137	plan	izgradnja
UP D218	SMG	496	0,4	198	0,8	3	397	198	198	post	dog/nad
UP D219	SMG	587	0,4	235	0,8	3	469	235	235	post	dog/nad
UP D220	SMG	541	0,4	217	0,8	3	433	217	217	post	dog/nad
UP D221	SMG	569	0,4	228	0,8	3	455	228	228	post	dog/nad
UP D222	SMG	597	0,4	239	0,8	3	477	239	239	post	nadogradnja
UP D223	SMG	491	0,4	197	0,8	3	393	197	197	post	dog/nad
UP D224	SMG	638	0,4	255	0,8	3	510	255	255	post	dog/nad
UP D225	SMG	1266	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP D226	SMG	924	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad



7.10.2020

eksklaster

STAN 10.11

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme stampe: 10.07.2020 08:11

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Datum: 10.07.2020 08:11
KO: RADOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 133 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prilog
523		13 17		RADOVIĆI	Livada 3. klase	684	1.92

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
.	CRNA GORA	Svojina	1/1
.	OPŠTINA TIVAT	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

10.2020

eKatastar

Štampanje

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampa: 10.07.2020 08:12

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Datum: 10.07.2020 08:12
KO: NIKOVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 175 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prilohod
357/1		4 6		NIKOVIĆI	Sume 3. klase NASLJEDE	1061	0.85

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	OPŠTINA TIVAT	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

9. Najbolja i najisplativija upotreba

U skladu sa Evropskim standardima za procjenu nepokretnosti, najbolja i najisplativija namjena se može definisati kao:

Tržišna vrijednost sredstava će odražavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva.

U suštini, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procjene vrijednosti, koja nudi najvišu vrijednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti, isključuje se latentna vrijednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nijesu na raspolaganju.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma "optimalne iskorišćenosti" koje treba procijeniti na dan procjene vrijednosti su: da je to najrazumnija i najvjerovatnija upotreba, bez obzira na specifične primjene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

V. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina

Na predmetnom lokalitetu Radovići, moguće je pronaći uporedne oglase prodaje zemljišta, odnosno urbanizovanih parcela. Vrijednosti koje se nude su izuzetno različite i kreću se od 100,00 do 150,00 €/m², u zavisnosti od pozicije u odnosu na morsku obalu i urbanističke parametre.

1. 119,05 €/m²

površina: 672 m²



Prodajem Zemljište, Radovići

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Tivat
Lokacija: Radovići
Cijena: €80.000
Zemljište: 672 m²
Od Mora (m): 330



Opis: 433 Plac blizu puta za Lustica Bay. Na 100 m od samog naselja. U blizini Novih Radovica
Ogledio: [Sinisa](#)

Oglas Broj: 1577289
Zadnja Promjena: 3 Jul, 2020

2. 132,00 €/m²

površina: 303 m²



Prodajem Zemljište, Radovići

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Tivat
Lokacija: Radovići
Cijena: €40.000
Zemljište: 303 m:
Od Mora (m): 1500 Oglaslo: Sinisa
Oglas Broj: 1577293
Zadnja Promjena: 3 Jul, 2020

Opis: 196 plac ispod pijace u centru Radovica



3. 100,00 €/m²

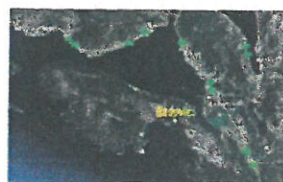
površina: 500 m²



Prodajem Zemljište, Radovići, Tivat, €50.000

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Tivat
Lokacija: Radovići
Cijena: €50.000
Zemljište: 500 m:

Opis: GRADJEVINSKA ZONA, struja i voda do placa, do asfaltnog puta, u centru 700m od mora plaze PLAVI HORIZONTI, 50 m od busa. Mogućnost kupovine placa od 941 m² 4.59a. Provizija 1% uknjižen ZORICA



Oglas Broj: 1389869 (186)
Zadnja Promjena: 10 Jul, 2020

Procjena obuhvata sistematsku analizu faktora koji doprinose vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, uobičajnom poslovnom prometu nekretnina saglasno pravnim odredbama, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući uticaje posebnih nemjerljivih odnosa.

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnine za predmetnu lokaciju.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nepokretnosti i prikupljenih podataka od strane naručioca.

Pri procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine razmatrane su sledeće metodologije:

1. Troškovni pristup

Troškovni pristup je zasnovan na principu zamjene, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti više cijenu nego što bi platio za sličnu imovinu, kupovinom zemljišta na sličnoj lokaciji i izgradnjom sličnih postrojenja. Ovom tehnikom vrijednost objekta se raščlanjava na komponente:

- Zemljište
- Građevinske radove

Premisa na kojoj se zasniva ova tehnika je činjenica da je inherentna tržišna vrijednost objekta približno jednaka troškovima njegove gradnje. Pretpostavljajući da je zemljište u potpunosti vlasništvo subjekta, prvi korak u primjeni ovog metoda sastoji se u procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, neuređenog i slobodnog za izgradnju do stepena njegovog najvišeg iskorišćenja.

Vrijednost zemljišta se procjenjuje direktnim upoređivanjem prodajnih cijena, pri čemu se koriste podaci o prodajama ili se porede ugovori o transakcijama vlasništva nad zemljištem. Zatim se određuje povećana vrijednost zemljišta, izračunavanjem troškova zamjene svih ulaganja i umanjenjem ove vrijednosti iznosom akumulirane amortizacije.

Procijenjena vrijednost dodatnih ulaganja, izračunata primjenom principa zamjene, se dodaje procijenjenoj vrijednosti zemljišta, u cilju dobijanja finalne procijenjene vrijednosti primjenom troškavnog pristupa.

2. Dohodovna metoda

Dohodovna metoda se bazira na konverziji budućih prihoda generisanih rentiranjem nepokretnosti u tržišnu vrijednost primjenom procenta kapitalizacije.

3. Metod direktnog poređenja

Ovaj metod je baziran na principu supstitucije koji podrazumjeva da informisani kupac neće kupiti nekretninu po višoj cijeni od cijene slične

nekretnine na sličnoj lokaciji.

Ovaj metod daje pouzdanu indikaciju vrijednosti ukoliko postoji transparentna informacija o kupoprodajama sličnih nepokretnosti.

4. Odabrane metode

Baza za vršenje procjene predmetne nekretnine je uporedna metoda, kako je to defmisano u EVS uputstvima za procjene. U Radovićima je moguće naći ponude prodaje uporednih nekretnina.

5. Model uporednog pristupa

Tržišni pristup počiva na premisi da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cijena, tako da je baziran na principu supstitucije. Premisa da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namjene, kvaliteta i starosti podrazumijeva pribavljanje informacija sa sekundarnog tržišta o postignutim cijenama u prometu imovine slične onoj koja se procjenjuje. Te uporedive cijene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procjene kao i uslova pod kojim je transakcija obavljena.

Po korigovanju ovih cijena, one mogu biti korišćene kao tržišna vrijednost za procjenu vrijednosti konkretne imovine. U okviru tržišnog pristupa za procjenu materijalnih sredstava primjenjuje se metod direktnog upoređivanja cijena.

Prvi korak u primjeni metoda direktnog upoređivanja cijena je identifikacija sredstva koje je predmet procjene i njegovih karakteristika kao što su: lokacija, veličina, starost, kvalitet, namjena.

U sljedećoj fazi prikupljaju se informacije o izvršenim transakcijama i/ili ponuđenim cijenama identičnih ili uporedivih sredstava, koja imaju slične karakteristike, kao i sredstvo koje je predmet procjene. U slučaju da se u izvještaju o procjeni analiziraju cijene koje su ponuđene na tržištu za imovinu, neophodno je u analizi uzeti u obzir korekciju koja se odnosi na razliku između ponuđenih cijena na tržištu i ostvarenih kupoprodajnih

cijena. Podaci do kojih se dolazi prikupljanjem na tržištu rijetko se odnose na sredstva koja su identična sa sredstvom koje je predmet procjene.

U skladu sa tim neophodno je izvršiti korekcije kojima će biti minimizirane razlike između vrijednosti transakcija uporedivih sredstava i vrijednosti sredstva koje je predmet procjene:

- starosti, površini, strukturi, tehničkim karakteristikama;
- ograničenjima pri korišćenju predmeta procjene u planiranoj upotrebi i namjeni (eksproprijacija, restitucija, konverzija, prenamjena i slično).
- ograničenjima predmeta procjene (tehnička, imovinska ili pravna ograničenja);
- mikrolokaciji, kao i regulatornom i/ili ekonomskom okruženju;
- specifičnim uslovima u komparativima, ukoliko postoje;
- stepenu utrživosti;
- kvalitativnim karakteristikama.

U situacijama kada nema dovoljno podataka o adekvatnim uporedivim sredstvima i kada postoje značajne razlike između uporedivih sredstava i predmeta procjene, ovlašćeni procjenjivač se ne može osloniti samo na procjenu primjenom metoda direktnog upoređivanja cijena u okviru tržišnog pristupa. U tom slučaju, ovlašćeni procjenjivač je dužan da izvrši provjeru dobijenog rezultata primjenom drugih mogućih pristupa i metoda.

Vrijednost zemljišta uporednom metodom

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase prodaje uporednog zemljišta. Vrijednosti koje se nude su izuzetno različite i kreću se od 100,00 do 150,00 €/m², u zavisnosti od pozicije u odnosu na morsku obalu i urbanističkih parametara.

Uporedive nekretnine:

Br .	Lokacija	Opis	Površina (m²)	Tražena cijena (€)	Cijena po m²
1.	Radovići	urban. plac	672	80.000,00	119,05
2.	Radovići	urban. plac	303	40.000,00	132,00
3.	Radovići	urban. plac	500	50.000,00	100,00

Komparativna matrica:

br	Lokacija adresa	Pov. (m ²)	Vrsta trans.	Urban. parametar	Cijena placa (€)	Cijena po m ²
1.	Radovići	672	ponuda	urb. plac	80.000,00	119,05
2.	Radovići	303	ponuda	urb. plac	40.000,00	132,00
3.	Radovići	500	ponuda	urb. plac	50.000,00	100,00

Procjena poređenjem kat. parc. 523 Ko Radovići i kat. parc. 357/1 Ko Nikovići sa komperativima

Pozicija	podatci o komparativima					
	1. plac		2. plac		3. plac	
	Radovići		Radovići		Radovići	
Lokacija	119,05		132,00		100,00	
Korekcija po lok.	1,00	119,05	1,00	132,00	1,00	100,00
Prod. cijena ponude	1,00	119,05	1,00	132,00	1,00	100,00
korek. po vrsti transakcije	1,00	119,05	1,00	132,00	1,00	100,00
Površina	672,00		303		500	
Korek. površine	0,90	107,15	1,20	158,40	1,00	100,00
Dat.kup-prod	ponuda		ponuda		ponuda	
Korek. po datum	1,00	107,15	1,00	158,40	1,00	100,00
Jedinične cijene	107,15		158,40		100,00	

Komparacija kat. parc.

Pozicija	Udio	plac 1.	plac 2.	plac 3.
Lokacija	45%	100%	100%	100%
Koef.izgrađenosti	25%	100%	100%	100%
Pristup	15%	100%	100%	100%
Izloženost	10%	100%	100%	100%
Parking	5%	100%	100%	100%
Usklađenost	100%	100%	100%	100%
Cijena		107,15	158,40	100,00

Uporednom metodom dobijena je tržišna cijena zemljišta, kat. parc. 523 Ko Radovići i kat. parc. 357/1 Ko Nikovići od 121,85 €/m² na dan procjene.

121,85 €/m²

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

Br. kat. parc.	Pov. kat.parc. u m ²	cijena €/m ²	Ukupno €
523 Ko Radovići	684	121,85	83.345,40
357/1 Ko Nikovići	1.061	121,85	129.282,85
ukupno:			212.628,25

6. Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procjenu vrijednosti smo izvršili vodeći se dolje navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Bilo kakva reprodukcija, objelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumjeva prethodnu pisanu saglasnost procjenitelja;
- Izvještaj o procjeni vrijednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj cjelosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procjene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procjene nije predmet našeg razmatranja;
- 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 savjetnika, a mi zadržavamo pravo da izvještaj izmijenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procjene, izvještaj

o procjeni se sačinjava za predmet procjene kao cjelinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udjela;

- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije vjerodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procjene ili njegovih djelova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procjena 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 procjene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedosljednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Komisija ne sprovodi nikakva mjerenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- Prilikom utvrđivanja vrijednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procjene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procjene iznijeto u izvještaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procjene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procjene, najprije kompetentno lice, poput ovlašćenog servisera, izvrši pregled predmeta procjene;
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Izveštaj o procjeni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procjene;
- Naše mišljenje o vrijednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S

obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promjenama usljed različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrijednosti treba uzeti u obzir u kontekstu naprijed navedenog;

- Komisija nema obavezu da ažurira izvještaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izvještaju naveden kao datum procjene.

Tivat, 15.07.2020. god.

Članovi komisije:

Ana Lakićević – Grdinić, dipl.prav.- pres.



Veselin Tomašević, geod. teh. –član

Nada Golubović, dipl.ing. građ.-član

N. Golubović



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 02-*2103*
Podgorica, *12.03.2020*

Na osnovu člana 43 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), i člana 56 stav 4 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 087/18 i 002/19) i Zaključaka Vlade br. 07-897 od 12.03.2020.godine, direktor Uprave donosi

RJEŠENJE

O formiranju Potkomisije za procjenu nepokretnosti za Područnu jedinicu Tivat, u sljedećem sastavu:

I

1. Ana Lakićević Grdinić dipl.pravnik., -predsjednik
2. Tomašević Veselin, geometar- član
3. Golubović Nada, član ovlašćeni procjenitelj

II

Zadatak Potkomisije je procjena vrijednosti nepokretnosti – državne imovine, kao i procjena državne imovine u cilju realizacije važnih infrastrukturnih projekata.

III

Potkomisija se imenuje na period do 31.12.2020.godine.

IV

Predsjedniku i članu Potkomisije služenicima Uprave za nekretnine pripada naknada za rad u skladu sa Zakonom o zaradama zaposlenih u javnom sektoru ("Sl. list CG", br. 016/16, 083/16, 021/17, 042/17, 012/18, 039/18 i 042/18), koja će se definisati posebnim rješenjem. Ovlašćenom procjenitelju koji nije u radnom odnosu kod Uprave za nekretnine pripada naknada koja će se definisati posebnim ugovorom.

V

Potkomisija je obavezna da sačini izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti i isti dostavi Upravi za nekretnine.

VI

Potkomisija je u obavezi da sačini Izvještaj o radu i isti dostavi Centralnoj Komisiji Uprave za nekretnine.

Obrazloženje

Na osnovu čl. 43 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11) definisano je da vrijednost nepokretnih stvari u svojini Crne Gore procjenjuje organ uprave nadležan za poslove katastra.

Na osnovu člana 56 stav 4 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 087/18 i 002/19) definisano je da u radu projektne grupe, tima ili drugog oblika rada mogu se angažovati i stručnjaci izvan organa državne uprave

Zaključkom Vlade Crne Gore broj 08-1922, usvojenih na sjednici od 17. avgusta 2015. godine, zadužen je Direktor Uprave za nekretnine da formira Komisiju za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini sa zadatkom procjena vrijednosti nepokretnosti – državne imovine, u cilju realizacije važnih infrastrukturnih projekata. Istim Zaključkom zadužen je Direktor Uprave za nekretnine da, kada to zahtjeva obim posla, formira potkomisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Na sjednici Vlade Crne Gore od 05.03.2020. godine razmatran je Izvještaj o radu komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2019. godine s predlogom za davanje saglasnosti za isplatu članova komisija- procjenitelja, i donijela Zaključak br 07-897 od 12.03.2020. godine kojim je direktor Uprave za nekretnine ovlašten da u saradnji s nadležnim komisijama nastavi rad na poslovima procjene vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini do kraja 2020. godine.

Imajući u vidu navedeno direktor Uprave za nekretnine je formirao Potkomisiju za Područnu jedinicu Tivat, u čijem sastavu će biti:

1. Ana Lakićević Grdinić dipl.pravnik., -predsjednik
2. Tomašević Veselin, geometar- član
3. Golubović Nada, član ovlašćeni procjenitelj

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba Komisiji za žalbe Vlade CG u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno: - imenovanim,
- a/a

**DIREKTOR,
Dragan Kovačević**