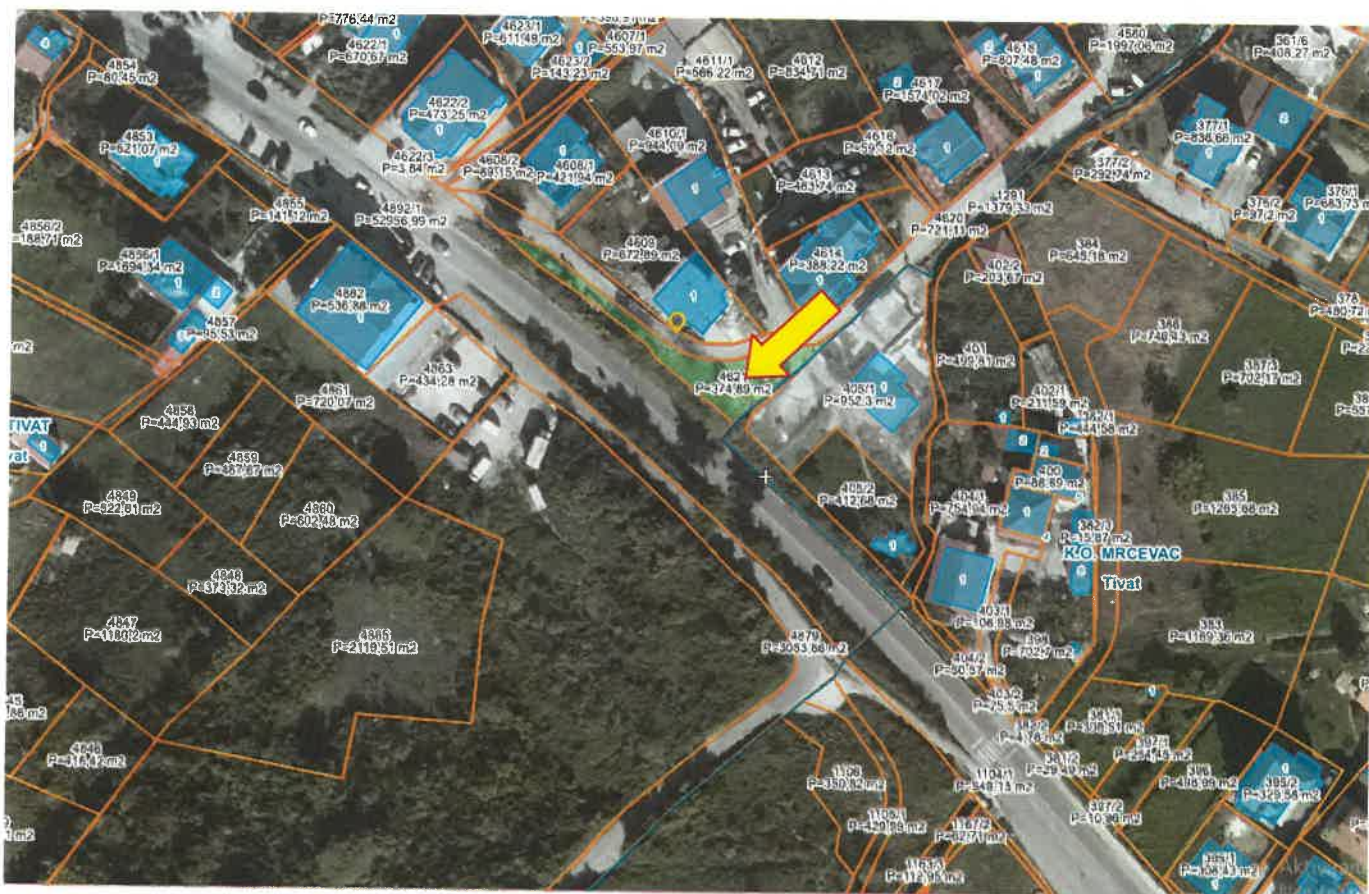


IZVJEŠTAJ

O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ZA POSTUPAK USPOSTAVLJANJA PRAVA SLUŽBENOSTI
NA KP 4621 IZ LN 264 KO TIVAT, VLASNIŠTVO CRNE GORE 1/1 I OPŠTINE TIVAT
RASPOLAGANJE 1/1



Naručilac: Opština Tivat, Direkcija za imovinsko- pravne poslove

Uradila centralna komsija za procjenu vrijednosti nepokretnosti:

Đurišić Koča, dipl.pravnik,

Marko Radunović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član

Željka Vukadinović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član

Lakić Veselin, dipl.inž.poljoprivrede, sudski vještak- član,

Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član

Formirana Rješenjem br.01-012/21-8052 od 05.05.2021. godine

Podgorica,
Septembar 2022. godine

SADRŽAJ:

| | | |
|---------------|---|-------------------------------------|
| 1. | REZIME PROCJENE | 3 |
| 2. | OPŠTI PODACI | 4 |
| 2.1. | DOKUMENTACIJA | 4 |
| 2.2. | SVRHA PROCJENE | 4 |
| 2.3. | FUNKCIJA PROCJENE | 4 |
| 2.4. | STANDARDI VRIJEDNOSTI | 4 |
| 2.5. | PRETPOSTAVKE PROCJENE | 5 |
| 2.6. | METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN | 5 |
| 2.6.1. | METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU | 5 |
| 2.7. | NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA | 6 |
| 2.8. | POVJERLJIVOST | 6 |
| 3. | OPIS PREDMETA PROCJENE | 6 |
| 4. | VLASNIŠTVO | 6 |
| 5. | ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE | 7 |
| 6. | PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE | 7 |
| 7.1. | TRŽIŠNI PRISTUP | 7 |
| 7.2. | REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK | 9 |
| 8. | OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI | 11 |
| 9. | PRILOZI | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| 9.1. | LIST NEPOKRETNOSTI | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| 9.2. | IDENTIFIKACIJA | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |

1. REZIME PROCJENE

Opština Tivat, Direkcija za imovinsko-pravne poslove se obratila zahtjevom za procjenu vrijednosti zemljišta za potrebe uspostavljanja prava službenosti polaganja podzemnog elektroenergetskog 35KV kabla čija trasa zahvata dio kp br.4621 iz LN 264 KO Tivat, u površini od 10m2.

Tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti, shodno podacima prezentiranim u izvještaju, na dan procjene iznosi: **136,50€**

| REZIME PROCJENE | |
|---|---|
| Naručilac | Tivat, Direkcija za imovinsko-pravne poslove |
| Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti | Đurišić Koča, dipl.pravnik, Marko Radunović,dipl.inž.građ.,sudski vještak-član Željka Vukadinović,dipl.inž.građ.,sudski vještak član, Lakić Veselin, dipl.inž.poljoprivrede, sudski vještak-član, Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član |
| Svrha procjene | Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, za potrebe uspostavljanja prava službenosti |
| Predmet procjene | Kako je navedeno |
| Adresa procjenjivane nepokretnosti | Tivat |
| Namjena | Energetski objekat |
| Vlasništvo | Kako je navedeno |
| Efektivni datum procjene | 19.09.2022 |
| Tržišna vrijednost | 136,50€ |

Tabela br. 1 Rezime procjene

2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene su kat.parcele- kako je navedeno.

| PREDNOSTI | NEDOSTACI |
|---------------------------------|-----------|
| - izgradnja energetskog objekta | - |

izvršen je obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda.

2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 19.09.2022. godine.

List nepokretnosti preuzet sa sajta Uprave za nekretnine.

2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti, za uspostavljanje prava službenosti, i u druge svrhe se ne može koristiti.

U procesu izrade ove procjene komisija je:

- izvršila obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerila relevantna dokumenta
- sprovela istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primijenila korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitala uslove tržišta i analizirala njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

2.3. FUNKCIJA PROCJENE

Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena i usaglašena je sa Udruženjem nezavisnih procjenjivača Crne Gore i u skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima u skladu sa pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. list CG, br.64/18).

2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI

Standard vrijednosti je "Fer Vrijednost".

Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile".

2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: Vrijednost u Razmijeni na parcijalnoj osnovi i Vrijednost u Upotrebi. Vrijednost u Razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u Upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u Razmijeni.

2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN

2.6.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina a bazirana je cijeni po jedinici mjere (po metru kvadratnom izgrađenog prostora ili po metru kvadratnom zemljišta). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- postojanje uporedljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija uporedljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti zemljišta jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti jer dobar prodavac će držati svoju cijenu a vješt kupac će značajno oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

U ovom slučaju ću koristiti Metodu upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu da bih utvrdio vrijednost predmetne nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup proučio sam uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti locirane u istoj zoni. Nakon toga sam uradio određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd. Koristio sam m² kao jedinicu mjere.

Ipak upoređivanje nije egzaktna metoda jer je svaka nepokretnost jedinstvena na više načina. U principu faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti:

- Lokacija nepokretnosti (pristupnost nepokretnosti, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, dostupnost javnih institucija i komercijalnih sadržaja).
- Prostorno planiranje i projektna dokumentacija
- Dostupnost infrastrukture
- Uslovi nepokretnosti (topografija, vegetacija, objekti na zemljištu, kontaminacija, rizik od poplave, površine pod vodom).
- Veličina i oblik nepokretnosti
- Prilagođavanje traženih cijena

2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

IVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

"Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene."

Predmetno zemljište nalazi se u Opštini Tivat, kako je to opisano u identifikaciji i u prethodnom dijelu ovog izvještaja.

2.8. POVJERLJIVOST

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena na nepristrasan način, nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene i nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica na koja se procjena odnosi. Izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta.

U skladu sa MSPV 3. definisana je klauzula u upotrebi podataka. Zabranjeno je objavljivanje izvještaja u cjelini ili djelovima ili bilo kakvih komentara na njega ili na procijenjene sume koje se u njemu pominju, ili imena i profesionalna zaduženja vještaka, bez pismenog odobrenja vještaka.

3. OPIS PREDMETA PROCJENE

- Identifikaciju predmetnog zemljišta uradio je sudski vještak geodetske struke Lazar Vukadinović, koja je sastavni dio ovog izvještaja i u prilogu je.
- Nalazi se u Opštini Tivat.

4. VLASNIŠTVO

Kako je navedeno.



5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetne i uporedne nepokretnosti nalaze se u zahvatu KO Tivat, koje će biti prikazane u postupku procjene vrijednosti.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se primjenom metode upoređivanja podataka (tržišna metoda).

Tržišna metoda se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodate u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.

Metoda upoređivanja podataka se koristi za procjenu nekretnina koje su često u prometu, te posebno za stambene objekte. Upoređuje se predmetna nepokretnost, koja je predmet procjene s jednim ili više sličnih predmetnih nepokretnosti, čija obilježja već poznajemo.

Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost, kvalitet izgradnje, godina izgradnje i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

7.1. TRŽIŠNI PRISTUP

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Vrijednost predmetne nepokretnosti utvrdiće se upoređujući istu sa nepokretnostima koje se nalaze u okruženju, na osnovu raspoloživih uporednih parametara prikazanih u kupoprodajnim ugovorima:

- Uzz 207/2018, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište u zahvatu KO Tivat, evidentirano kao kp 4647/2, površine 246m², po cijeni od 5.000,00€/246m² = 51,42€
- Uzz 77/2020, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište u zahvatu KO Tivat, evidentirano kao kp 4645/1, površine 221m² + 96m²; kp 4646 površine 110m²+136m², ukupne površine 763m², po cijeni od 65.000,00€/763m² = 85,19€
- Uzz 332/2020, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište u zahvatu KO Tivat, evidentirano kao kp 4640/2, površine 41m², po cijeni od 6.269,31€/41m² = 152,91€

Po sledećim kriterijumima:

| Nekretnina | Uporedni 1. | Uporedni 2. | Uporedni 3. |
|---|---------------|---------------|---------------|
| OSNOVNI PODACI | | | |
| Prodajna cijena | 5,000.00 € | 65,000.00 € | 6,269.31 € |
| površina m ² | 246.00 | 763.00 | 41.00 |
| €/m ² | 20.33 | 85.19 | 152.91 |
| EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI | | | |
| Vrsta transakcije | ugovor | ugovor | ugovor |
| Poređenje | 1 | 1 | 1 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 20.33 | 85.19 | 152.91 |
| Datum ponude | 2018 | 2020 | 2020 |
| Brzina prodaje | 0.97 | 0.98 | 0.98 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 19.72 | 83.49 | 149.85 |
| Vlasnička prava | uknjiženo vl. | uknjiženo vl. | uknjiženo vl. |
| Poređenje | 1 | 1 | 1 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 19.72 | 83.49 | 149.85 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | |
| Lokacija | slabija | slabija | slabija |
| Poređenje | 0.95 | 0.95 | 0.95 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 18.73 | 79.31 | 142.36 |
| Zona prema prostornom planu | urbanizovano | urbanizovano | urbanizovano |
| Poređenje | 1 | 1 | 1 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 18.73 | 79.31 | 142.36 |
| Veličina zemljišta | manja | manja | manja |
| Poređenje | 1.2 | 1.2 | 1.2 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 22.48 | 95.17 | 170.83 |
| Saobraćajni i drugi pristup | slican | slican | slican |
| Poređenje | 1 | 1 | 1 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 22.48 | 95.17 | 170.83 |
| Atraktivnost nepokretnosti | slabija | slabija | slabija |
| Poređenje | 0.95 | 0.95 | 0.95 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 21.35 | 90.42 | 162.29 |
| Komunalna infrastruktura | ista | ista | ista |
| Poređenje | 1 | 1 | 1 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 21.35 | 90.42 | 162.29 |
| INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m ²) | 91.35 | | |

Zakruženo: 91,00€/m² što predstavlja tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta dok je vrijednost u postupku uspostavljanja prava službenosti: 91,00€/m² X 15%= 13,65€/m²

7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna je usvojena vrijednost predmeta procjene dobijena tržišnom metodom za zemljište, evidentirano kao:

Dio kp 4621, površine 10m² x 13,65€/m² = 136,50€

Komisija je mišljenja na osnovu njoj raspoloživih uporednih parametara, da ukupna vrijednost predmetnog zemljišta, predstavlja realan odnos ponude i potražnje u postupku uspostavljanja prava službenosti, iznosi 136,50€

Predmet je rađen po zahtjevu Opštine Tivat, Direkcija za imovinsko-pravne poslove, br.01-012/22-18373

Na predmetnom zemljištu nema zasada i pripadnosti.

Komisija:

Đurišić Koča, dipl.pravnik



Marko Radunović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član



Željka Vukadinović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član,



Lakić Veselin, dipl.inž.poljoprivrede, sudski vještak- član,



Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član



BROJ: 01-012/22-18373

PRILOG 9.1.

VEZA BR. 06-421/22-118/2

IDENTIFIKACIJA

Opština Tivat, Direkcija za imovinsko-pravne poslovetražiprocjenu vrijednostizemljištanakojem se uspostavlja pravoslužbenostipolaganjapodzemnogelektroenergetskog 35 kV kablačijatrasazahvatadiokat. parcelebroj4621, iz LN 264 KO Tivat.

U LN 264 KO Tivat, upisano je višekat. parcela, međukojima je ikat. parcelabroj4621, koja je kaopašnjak 1. klasepov. 375m², evidentirananaCrnuGorusvojina1/1 inaOpštinuTivat – raspolaganje1/1.Predmetnakat. parcela se nalaziu Tivtu, uzsjeveroistočnustranuJadranskemagistrale- dionicaHerceg Novi – Budva.

Trasomslužbenostipolaganjapodzemnogelektroenergetskog 35 kV kabla, zahvata se diokat. parcelebroj 4621, u površini od 10m².

Pozicijapredmetnetraseslužbenosti u odnosu na bližu okolinu prikazana je na ortofotosnimku – u prilogu

U Podgorici, 31.8.2022.g.

Sudskivještak geometer
Lazar Vukadinović



8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

- Istina o činjenicama sadržane u izvještaju su istinite i tačne
- Analiza, mišljenje, pretpostavke i zaključci sadržani u ovom izvještju su su izvedeni profesionalno, nezavisno i nepristrasno.
- Članovi komisije nemaju trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnosti koja je predmet ovog izvještaja, kao ni trenutnih ni budućih naklonosti prema strankama uključenim u ovaj process
- Angažovanje komisije u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i odrađenih rezultata
- Naknada za izradu ovog izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate i nije vezana za favorizovanje neke od strana kojih se tiče ovaj izvještaj
- Za ovaj izvještaj svi uporedni podaci i dokazi su izvučeni iz tržišta nekretnina i prema tome trenutne vrijednosti predmetne nepokretnosti su prilagođene u skladu sa važećim standardima i empirijskom znanju
- Predmetni izvještaj predstavlja mišljenje komisije i nije obavezujući akt kako za naručioca procjene tako ni za jednu drugu stranu
- Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija
- Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika.

BROJ: 01-012/22-18373
VEZA BR. 06-421/22-118/2

PRILOG 9.1.

IDENTIFIKACIJA

Opština Tivat, Direkcija za imovinsko-pravne poslove traži procjenu vrijednosti zemljišta na kojem se uspostavlja pravo službenosti polaganja podzemnog elektroenergetskog 35 kV kabla čija trasa zahvata dio kat. parcele broj 4621, iz LN 264 KO Tivat.

U LN 264 KO Tivat, upisano je više kat. parcela, među kojima je i kat. parcela broj 4621, koja je kao pašnjak 1. klase pov. 375m², evidentirana na Crnu Goru svojina 1/1 i na Opštinu Tivat – raspolaganje 1/1. Predmetna kat. parcela se nalazi u Tivtu, uz sjeveroistočnu stranu Jadranske magistrale - dionica Herceg Novi – Budva.

Trasom službenosti polaganja podzemnog elektroenergetskog 35 kV kabla, zahvata se dio kat. parcele broj 4621, u površini od 10m².

Pozicija predmetne trase službenosti u odnosu na bližu okolinu prikazana je na orto foto snimku – u prilogu

U Podgorici, 31.8.2022.g.

Sudski vještak geometer
Lazar Vukadinović



БРОЈ: 01-012/22-18373

ВЕЗА: БР. 06-421/22-118/2 ОД 26.7. 2022.Г.

ПРИЛОГ 9.2.

ОРТО ФОТО СНИМАК

О. ТИВАТ
КО ТИВАТ



ЛЕГЕНДА:

ПОЗИЦИЈА ТРАСЕ СЛУЖБЕНОСТИ ЗА ПОЛАГАЊЕ ПОДЗЕМНОГ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОГ КАБЛА 35 Kv, КОЈА ТРАСА ЗАХВАТА ДИО КАТ. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 4621, ПАШЊАК 1. КЛ, У ПОВРШИНИ ОД 10М2, КОЈА ЈЕ УПИСАНА У Л.Н. 264 КО ТИВАТ, ОПШТИНА ТИВАТ, НА ЦРНУ ГОРУ – СВОЈИНА 1/1 И НА ОПШТИНУ ТИВАТ – РАСПОЛАГАЊЕ 1/1.