



Crna Gora  
Uprava za katastar i državnu imovinu

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 444 001  
+382 20 444 002

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 27-05-2022				
Organizacija	Klasifikacija	Red. br.	Prilog	Vrijednost
06-	427/22-	6	14	

Br.01-012/21-6748 /1

20.05.2022.g.

OPŠTINA TIVAT  
DIREKCIJA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
n/r direktorice  
g-dje Rite Mitrović

Podgorica

Poštovani,

Postupajući po Vašem aktu br. 06-427/22-6/3 od 24.03.2022.godine u prilogu Vam dostavljamo Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti u postupku eksproprijacije katastarske parcele 479/2 KO Nikovići u cilju polaganja vodovodnog cjevovoda i elektrokabla.

**Obavještavamo Vas da ćemo Vam dostaviti troškovnik rada Komisije na dalju proceduru sa pozivom na broj Vašeg zahtjeva.**

Obradila:  
Stanislava Đurović  
Administrativni službenik Komisije

*Stanislava Đurović*

S poštovanjem,

DIREKTOR,  
Koča Đurišić



Prilog:  
-Izvještaj

Dostavljeno:  
- Naslovu  
- a/a

# IZVJEŠTAJ

O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U POSTUPKU NEPOTPUNE EKSPROPRIJACIJE- USTANOVLJAVANJA PRAVA SLUŽBENOSTI U ZAHVATU DIJELA KP 479/2 KO NIKOVIĆI U POVRŠINI OD 12M2, ČIJA PARCELA JE UPISANA U LN 274 KO NIKOVIĆI NA CRNU GORU- SVOJINA 1/1 I NA OPŠTINU TIVAT RASPOLAGANJE 1/1

**Naručilac: Opština Tivat**

БРОЈ: 01-012/22-6748  
ВЕЗА: БР. 06-427/22-6/3

ПРИЛОГ 9.2.

О. ТИВАТ  
КО НИКОВИЋИ

ОРТО ФОТО СНИМАК



ЛЕГЕНДА:

ПОЗИЦИЈА ТРАСЕ СЛУЖБЕНОСТИ ЗА ПОЛАГАЊЕ ВОДОВОДНОГ ЦЕВОВОДА И ЗА ПОДЗЕМНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КАБЛ 10 KV, КОЈЕ ТРАСЕ ЗАХВАТАЈУ ДИО КАТ. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 479/2, КАТЕГОРИЈАНИ ПУТ, У ПОВРШИНИ ОД 12M2, КОЈА ЈЕ УПИСАНА У Л.Н. 274 КО НИКОВИЋИ, ОПШТИНА ТИВАТ, НА ЦРНУ ГОРУ - СВОЈИНА 1/1 И НА ОПШТИНУ ТИВАТ - РАСПОЛАГАЊЕ 1/1

**Uradila komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti,  
za centralni i južni dio:**

**Marko Radunović dipl.ing.građ, sudski vještak**

**Stanislavka Nikčević, dipl.ing.građ, sudski vještak**

**Lakić Veselin, dipl.ing.poljop., sudski vještak,**

**Mr. Predrag Femić, dipl.ing.geodezije**

**Koča Đurišić, dipl.pravnik**

**Formirana Rješenjem br.01-012/21-26369 od 18.11.2021. godine**

Podgorica,

April 2022. godine

## SADRŽAJ:

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

## 1. REZIME PROCJENE

Opština Tivat, se obratila zahtjevom za procjenu vrijednosti zemljišta evidentiranog kako je navedeno.

REZIME PROCJENE	
<b>Naručilac</b>	Opština Tivat
<b>Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti</b>	Marko Radunović dipl.ing.građ, sudski vještak Stanislavka Nikčević, dipl.ing.građ., sudski vještak Lakić Veselin, dipl.ing.poljop., sudski vještak, Mr. Predrag Femić, dipl.ing.geodezije Koča Đurišić, dipl.pravnik
<b>Svrha procjene</b>	Sprovođenje postupka nepotpune eksproprijacije
<b>Predmet procjene</b>	Kako je navedeno
<b>Adresa procjenjivane nepokretnosti</b>	Opština Tivat, KO Nikovići
<b>Namjena</b>	Za potrebe polaganaj vodovodnog potisnog cjevovoda i visoko naponskog kabla
<b>Vlasništvo</b>	Kako je navedeno
<b>Efektivni datum procjene</b>	26.04.2022

Tabela br. 1 Rezime procjene

## 2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene: kako je navedeno

Dana 21.04.2022. godine je izvršen obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda. Na osnovu toga, konstatujemo da na dan izlaska, navedeno zemljište u stanju kako je evidentirano u katastru i izvještaju sudskog vještaka geodetske struke.

### 2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 26.04.2022. godine.

List nepokretnosti preuzet sa sajta Uprave za nekretnine i izvod iz prostorno planske dokumentacije.

### 2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetnih nepokretnosti, radi sprovođenja postupka nepotpune eksproprijacije 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 Razmjeni.

### **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 m<sup>2</sup> 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."

Predmetne nepokretnosti se nalaze u Opštini Tivat, u zahvatu KO Nikovići.

## 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 Predrag Femić, od 15.04.2022 koja je sastavni dio ovog izvještaja i u prilogu je.
- Predmetna nepokretnost se nalaze u Opštini Tivat, kako je opisano u identifikaciji sudskog vještaka geodetske struke.

### 4. VLASNIŠTVO

Uvidom u List nepokretnosti, utvrđeno je da su predmetne nepokretnosti vlasništvo kako je navedeno u izvještaju sudskog vještaka geodetske struke i u prethodnom dijelu izvještaja o procjeni.

### 5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetna nepokretnost nalazi se u zahvatu KO Nikovići.

Mišljenje o vrijednosti predmetnog zemljišta, komisija će uraditi na osnovu njima raspoloživih uporednih parametara iz kupoprodajnih ugovora u kojima je predmet kupoprodaje zemljište koje je uporedivo sa predmetnim.

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Tržišna metoda se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodane 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 razmjenjena, 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.

Komisija, nije imala na uvid kupoprodajne ugovore u kojima je predmet kupoprodaje zemljište koje je uporedivo sa predmetnim i koje bi se nalazilo u zahvatu KO Nikovići.

Da bi odgovorila dobijenom zadatku komisija je izvršila uvid u sledeće kupoprodajne ugovore u kojima je predmet kupoprodaje zemljište u zahvatu KO Lješevići, a koje je najuporedivije sa predmetnim:

- Uzz 68/2019, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište evidentirano kao kp 1542 površine 215m<sup>2</sup>, po cijeni od 79.800,00€ / 215m<sup>2</sup> = 371,00€/m<sup>2</sup>.
- Uzz 172/2018, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište evidentirano kao kp 1524/26 površine 34m<sup>2</sup>, po cijeni od 9.400,00€ / 34m<sup>2</sup> = 276,00€/m<sup>2</sup>
- Uzz 1460/2018, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište evidentirano kao kp 1530/11/2 ukupne površine 600m<sup>2</sup>, po cijeni od 120.000,00€ / 600m<sup>2</sup> = 200,00€/m<sup>2</sup>

Procjena vrijednosti predmetnog zemljišta uradiće se po sledećim kriterijumima.

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
<b>OSNOVNI PODACI</b>			
Prodajna cijena	79,800.00 €	9,400.00 €	120,000.00 €
površina m <sup>2</sup>	215.00	34.00	600.00
€/m <sup>2</sup>	371.16	276.47	200.00
<b>EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI</b>			
Vrsta transakcije	ugovor	ugovor	ugovor
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	371.16	276.47	200.00
Datum ponude	2019	2018	2018
Brzina prodaje	1.1	1.25	1.25
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	408.28	345.59	250.00
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	408.28	345.59	250.00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
Lokacija	slabija	slabija	slabija
Poređenje	0.8	0.8	0.8
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	326.62	276.47	200.00
Zona prema prostornom planu	neurbanizovano	neurbanizovano	neurbanizovano
Poređenje	0.9	0.9	0.9
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	293.96	248.82	180.00
Veličina zemljišta	manja	manja	manja
Poređenje	1.05	1.05	1.05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	308.66	261.26	189.00
Saobraćajni i drugi pristup	slabiji	slabiji	slabiji
Poređenje	0.85	0.85	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	262.36	222.08	160.65
Atraktivnost nepokretnosti	slabija	slabija	slabija
Poređenje	0.9	0.9	0.9
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	236.12	199.87	144.59
Komunalna infrastruktura	slabija	slabija	slabija
Poređenje	0.85	0.85	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	200.71	169.89	122.90
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>164.50</b>		

**Zaokruženo 165,00€/m2**



**Vrijednost zemljišta za nepotpunu eksproprijaciju je 15% od tržišne vrijednost zemljišta:  $165,00\text{€}/\text{m}^2 \times 15\% = 24,75\text{€}/\text{m}^2$**

## 7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu do sada navedeno komisija je na osnovu rapoloživih uporednih parametara iznijela svoje mišljenje, po zahtjevu Opštine Tivat, br.01.012/22-6748, da je vrijednost predmetnog zemljišta, dijela kp 479/2, iz LN274 KO Nikovići u susvojini Crne Gore i raspolaganje Opštine Tivat:  $12\text{m}^2 \times (165,00\text{€}/\text{m}^2 \times 15\%) = 297,00\text{€}$

Ne postoje zasadi i pripadnosti.

**Komisija:**

**Marko Radunović dipl.ing.građ, sudski vještak**

**Stanislavka Nikčević, dipl.ing.građ., sudski vještak**

**Lakić Veselin, dipl.ing.poljop., sudski vještak,**

**Mr. Predrag Femić, dipl.ing.geodezije**

**Koča Đurišić, dipl.pravnik**

## 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.