

**IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE - ZEMLJIŠTE ZA  
POTREBE NEPOTPUNE EKSPROPRIJACIJE RADI POLAGANJA KABLOVSKOG  
VODA ZA POTREBE TRAFOSTANICE DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA „Durmidran-nova“,  
NA K.P. 406/2 KO MRČEVAC, LOKACIJA ULICA ROLOVINA, NASELJE MRČEVAC U  
TIVTU**



**Naručilac: DIREKCIJA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, OPŠTINA TIVAT**

**Uradila: Južna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenjem  
Uprave za nekretnine CG br. 01-012/24-2980 od 04.04.2024. godine**

1. Gačević Nataša, dipl.ing.građ.-sudski vještak
2. Eldin Mucević, dipl.ing.građ.-sudski vještak
3. Radunović Marko, dipl.ing.geodezije-sudski vještak
4. Lakić Veselin, dipl.ing.poljop.-sudski vještak
5. Bulatović Marko, dipl.pravnik

Podgorica, 04.02.2026. godine

## **Sadržaj:**

### **Rezime procjene**

1. Opšti podaci
  - 1.1. Naziv naručioca i svrha procjene
  - 1.2. Identifikacija
  - 1.3. Izvori informacija
  - 1.4. Osnov procjene
  - 1.5. Datum procjene
2. Podaci o nepokretnosti
  - 2.1. Katastarski podaci
  - 2.2. Adresa nepokretnosti
3. Pozicija Google earth
4. Lokacija
  - 4.1. Opšti opis Tivat
  - 4.2. Opis mikrolokacije
  - 4.3. Pristupačnost
  - 4.4. Pristup trgovinama i javnim ustanovama
  - 4.5. Karakteristike parcele, fotoelaborat
  - 4.6. Zaštita životne sredine
  - 4.7. Katastarski podaci
5. Urbanistički parametri
6. Metode procjene
  - 6.1. Uporedna metoda
  - 6.2. Troškovna metoda
  - 6.3. Prinosna metoda
7. Izvještaj procjene
8. Zaključak i mišljenje komisije

Prilozi: Rješenje, Zahtjev, Izjava

**REZIME PROCJENE**

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
Predmet izvještaja	nekretnina	zemljište
	lokacija	naselje Mrčevac, ulica Rolovina, Opština Tivat
Katastarska evidencija	List nepokretnosti 151 KO Mrčevac	
Naručilac izvještaja	DIREKCIJA ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE, OPŠTINA TIVAT	
Izvještaj sačinila Južna komisija za procjenu vrijednosti	Gačević Nataša, dipl.ing.građ.-sudski vještak Eldin Mucević, dipl.ing.građ.-sudski vještak Radunović Marko, dipl.ing.geodezije-sudski vještak Lakić Veselin, dipl.ing.poljop.-sudski vještak Bulatović Marko, dipl.pravnik	
Svrha procjene	Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti u cilju određivanja pravične naknade u postupku nepotpune eksproprijacije u predmetu po Zahtjevu Direkcije za imovinsko-pravne poslove, Opštine Tivat br.06-427/25-224/7 od 28.01.2026. godine, zaveden kod Uprave za nekretnine br.01-012/26-564 od 30.01.2026. godine	
Vlasništvo	Crna Gora, raspol. Opština Tivat	
Procjena važi na dan	04.02.2026. godine	
Primjenjeni pristup procjene	Tržišni pristup, Uporedni metod	
Procjenjena tržišna vrijednost		
214,80 € (53,70 €/m²)		



## 1. Opšti podaci

### 1.1. Naziv naručioca i svrha procjene

Direkcija za imovinsko-pravne poslove, Opštine Tivat obratila se Zahtjevom br.06-427/25-224/7 od 28.01.2026. godine, koji je zaveden kod Uprave za nekretnine Crne Gore pod brojem 01-012/26-564 od 30.01.2026. godine za procjenu vrijednosti nepokretnosti za potrebe nepotpune eksproprijacije radi polaganja kablovskog voda za potrebe trafostanice DTS 10/0,4 kV 1x630kVA „Durmikiran-nova“, na k.p. 406/2 KO Mrčevac, lokacija ulica Rolovina, naselje Mrčevac u Tivtu.

### 1.2. Identifikacija

Od strane sudskog vještaka Marka Radunovića izvršena je identifikacija procjenjivane nekretnine.

### 1.3. Izvori informacija

Procjena vrijednosti predmetne nekretnine je bazirana na fizičkoj inspekciji, dostavljenoj dokumentaciji od strane naručioca, identifikaciji vještaka, realizovanim ugovorima o kupoprodaji, informacijama od strane lokalnih agencija, kao i sa rezultatima sopstvenih istraživanja iz medija i drugih izvora:

<http://www.realitica.com/>

<http://www.nekretnine-crna-gora.com/>

<http://www.patuljak.me/>

<http://geoportal.co.me/>

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument/Map>

<http://www.monstat.org/cg/>

### 1.4. Osnov procjene

Tržišna vrijednost def. (EVS 2020) je: *"Procjenjeni iznos za koji bi nekretnina trebalo da se razmjeni na dan procjene vrijednosti, između voljnog kupca i voljnog prodavca koji nastupaju nezavisno jedan od drugog, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom."*

Procjena je urađena u skladu sa Pravilnikom o Metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. Crne Gore 126/22 od 18.11.2022. godine).

### 1.5. Datum procjene

Datum procjene je 04.02.2026. godina.

## 2. Podaci o predmetu procjene

### 2.1. Katastarski podaci prema elaboratu vještaka geodetske struke

- Katastarska parcela 406/2 KO Mrčevac, po kulturi građevinska parcela iz Lista nepokretnosti 151 KO Mrčevac, vlasništvo Crna Gora, raspolaganje Opština Tivat, površine 4 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Adresa nepokretnosti

Naselje Mrčevac, ulica Rolovina, Opština Tivat.

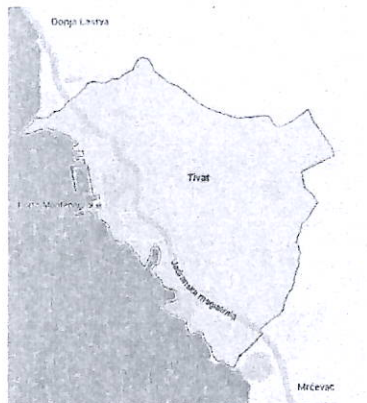
## 3. Pozicija Google earth











Tivat ima mediteransku klimu sa blagim, ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2.419,6 sunčanih sati u toku godine. Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi 12°C do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C

#### *Saobraćajna povezanost*

U blizini se nalaze tri međunarodna aerodroma Tivat, Podgorica i Dubrovnik, od kojih je tivatski aerodrom udaljen 3 km od centra grada. Kroz sam grad prolazi Jadranska magistrala - dionica Tivat-Budva. Na cca 5 km od centra grada nalazi se trajektna linija Lepetani-Kamenari, koja povezuje grad sa Herceg Novim i graničnim prelazima prema Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini. Veza sa Kotorom je ostvarena ili obalnim putem kroz bokokotorski zaliv ili preko tunela Vrmac. Saobraćajna veza sa Budvom, Podgoricom, Barom i Ulcinjom je ostvarena magistralnim putem. Udaljenost od Podgorice iznosi cca 80 km.

#### 4.2. Opis mikrolokacije

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Mrčevac, ulica Rolovina u Tivtu. Pozicija zemljišta je sjeveroistočno od Jadranske magistrale, treće skretanje desno posle aerodroma Tivat. U neposrednoj blizini nema nekog posbnog objekta koji bi se izdvojio kao reporni. Nešto dalji reporni objekti koji su uz Jadransku magistralu su benzinska pumpa Ina, poslovne zgrade Motefiš i Wine. Na ovoj mikrolokaciji uglavnom su zastupljeni objekti individualnog stanovanja, srednje gustine naseljenosti. Po konfiguraciji teren je sa padom ka jugozapadu, odnosno ka moru.

#### 4.3. Pristupačnost

Najbliži aerodromi su Tivat, udaljen svega 1 km i aerodrom Podgorica, udaljen cca 89 km. Što se tiče kolske povezanosti, zemljište koje je predmet procjene je pozicionirano uz ulicu Rolovina sa njene lijeve strane iz pravca Jadranske magistrale. Glavni tranzit odvija se Jadranskom magistralom. Kroz naselje izgrađena je mreža lokalnih užih ulica, koje su uglavnom građene stihijski, prateći izgradnju objekata.

#### 4.4. Karakteristike parcele i tehnički opis

Teren je u nagibu, ka jugozapadu. Parcela je uska, izdužena.

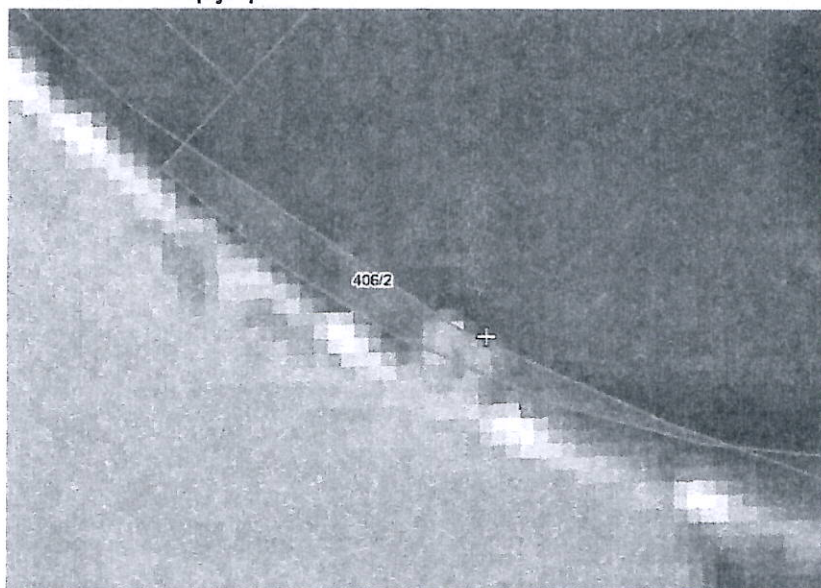
#### 4.5. Zaštita životne sredine

Procjenitelj nije bio u obavezi da vrši nikakva istraživanja i testiranja, niti su od strane Klijenta ili bilo kog drugog relevantnog stručnjaka prezentovane bilo kakve informacije koje bi se odnosile na postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci. Procjenitelj, vizuelnim pregledom nije utvrdio elemente zagađenosti, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

#### 4.6. Katastarski podaci

List nepokretnosti 151 KO Mrčevac.

Nezvanična kopija plana:

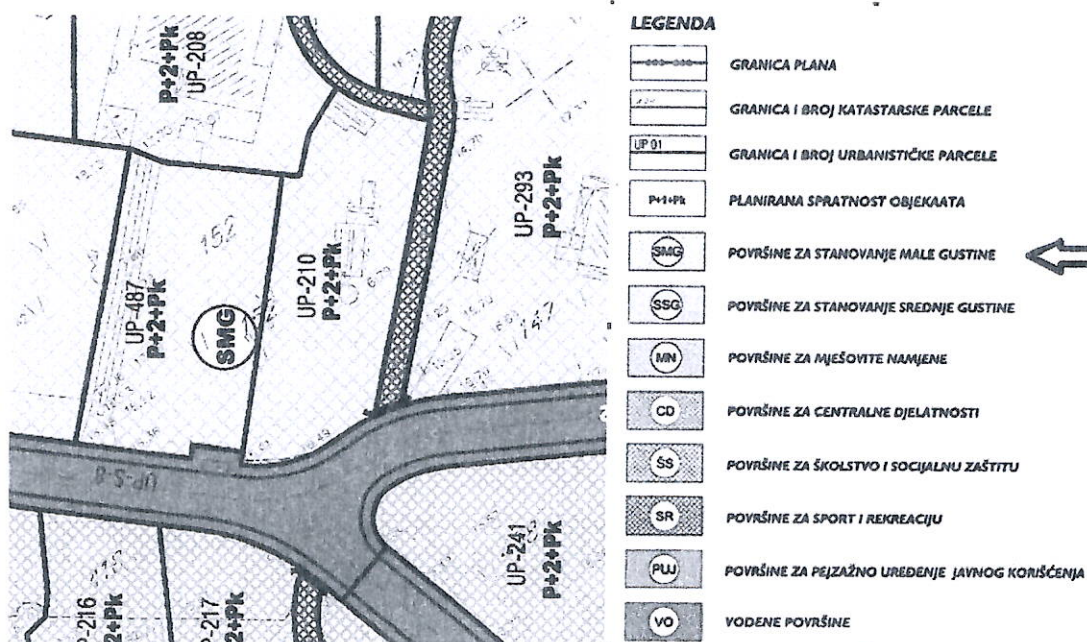


izvor: <https://geoportal.co.me/Geoportal01/>

### 5. Urbanistički parametri

Predmetno zemljište je u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana Mrčavac. Shodno smjernicama DUP-a namjena na ovom potezu SMG-STANOVANJE MALIH GUSTINA, spratnost P+2+Pk.





Izvor informacije: <https://lamp.gov.me/PlanningDocument?m=TV#>

## 6. Metode procjenjivanja

### 6.1. Uporedna metoda

Kod uporedne metode, vrijednost nekretnine određuje se upoređivanjem stvarno postignutih prodajnih cijena uporedivih nekretnina u fer transakcijama. To podrazumijeva pažljivu analizu tržišta.

Ova metoda se koristi uglavnom za neizgrađena zemljišta, apartmane, porodične / kuće sa dvije porodice / višeporodični stambeni objekti, kuće u nizu, dvojni i slični objekti u naselju. U slučaju izgrađene čestice, uporedna metoda koristi se za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne metode i prihodovne metode.

### 6.2. Troškovna metoda

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Pretpostavka je da kupac za nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji.

Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine. U svrhu procjene vrijednosti postojećeg objekta, analiziraju se aktuelni troškovi izgradnje novog objekta jednakog standarda. Zamjenska vrijednost objekta se tada amortizuje za ekonomsku zastarjelost objekata. Na taj način utvrđuje se trenutna vrijednost nekretnine. U prvom redu, troškovna metoda služi za određivanje vrijednosti izgrađenih čestica koje se koriste od strane vlasnika i ako su troškovi sticanja i gradnje koja se nalazi na njoj, prioritetni potencijalnim kupcima.

Koristi se za porodične / kuće sa dvije porodice / višeporodične kuće, poslovne objekte, izložbene salone, škole, bolnice, itd. ..., koje se ne mogu koristiti u komercijalne svrhe.

### 6.3. Prinosna metoda

Kod prinosne metode, tržišna vrijednost mora biti određena kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje nakon vrednovanja, ili koja je postignuta u prethodnom razdoblju uz odgovarajuću kamatnu stopu i prema potencijalu ekonomski preostalog korisnog vijeka trajanja nekretnine.

Načelno, prinosna metoda mora se primjeniti ako se nekretnina koristi u svrhu prihodovanja. Metoda se koristi uglavnom za stambene zgrade, poslovne i kancelarijske prostore koji se iznajmljuju i objekte mješovite namjene (hotele, turističke sadržaje, itd.). Nadalje, prihodovna metoda se može koristiti kod nekretnina korišćenih u vlasništvu, ali gdje bi iznajmljivanje takođe bilo moguće. Osnov za prinosnu metodu je osigurana trajna zarada u okviru ekonomski preostalog korisnog vijeka trajanja objekta, određenog na datum vrednovanja.

## 7. Izveštaj procjene

Za procjenu predmetnog zemljišta međunarodni standardi i metodološka uputstva, upućuju na primjenu Metode komparativa prodaje.

TRŽIŠNI PRISTUP
Komparativni metod (ponuda i transakcije)
<b>Osnovne karakteristike:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Na bazi cijena iz ponuda ili kupoprodajnih ugovora</li><li>- Neophodno da postoje komparativi sa tržišta</li><li>- Za uočene razlike se koriguju komparativi</li><li>- Potrebna je dodatna korekcija za razliku između ponude i transakcije</li></ul>
<b>Primjena:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Za procjenu zemljišta, lokala, poslovnog prostora, stanova, magacina, kuća i sl.</li></ul>

Komparativni metod se zasniva na direktnom upoređivanju prodajnih cijena na tržištu za sredstva sličnih karakteristika u odnosu na sredstvo koje je predmet procjene. Po pravilu, komparativni metod se primjenjuje za procjenu vrijednosti sredstva pod uslovom da ima dovoljno uporedivih podataka sa tržišta.

Postupak primjene tržišnog metoda procjene obuhvata sledeće korake:

- identifikacija sredstva koje je predmet procjene i utvrđivanje njegovih bitnih karakteristika;
- prikupljanje i analiza podataka o izvršenim transakcijama i otvorenim ponudama za identična ili uporediva sredstva sličnih karakteristika;



- prilagođavanje cijena za uočene razlike između predmetnog sredstva i izabranih komparativa i dobijanja reprezentativne fer vrijednosti po jedinici mjere;
- procjena vrijednosti za svako sredstvo pojedinačno.

Primjena metoda uporedivih cijena zavisi od raspoloživosti i kvaliteta tržišnih podataka i pouzdanosti izvora informacija koje se koriste, kao i od stepena razvijenosti i aktivnosti tržišta na kome se obavlja promet.

Koristeći ovaj pristup proučene su uporedne realizovane transakcije i ponuđene cijene za nepokretnosti u naselju Mrčevac u Tivtu, slične namjene po planskom dokumentu.

Prodaje/ Ponude sa tržišta

#### Uporedna nekretnina C1

U martu 2025. godine prometovano je zemljište na lokaciji naselja Mrčevac, potez Durmidran u Opštini Tivat površine 816,00m<sup>2</sup> po cijeni od 255.000,00 eura, odnosno 312,50 eura po m<sup>2</sup>. Parcela je u neposrednoj blizini predmeta procjene, namjene SMG-stanovanje ( P+2+Pk). Do parcele postoji pristup, relativno pravilnog oblika pogodna za izgradnju i korišćenje.

Izvor informacije: Notarski ugovor UZZ br.158/2025.

#### PREDMET KUPOPRODAJE:

##### Član 1.

Predmet ovog ugovora je prenos prava svojine, u obimu prava 1/1, sa Prodavca na Kupca na nepokretnostima koje se nalaze u Opštini Tivat, upisanim kod Uprave za nekretnine Crne Gore, PJ Tivat, u Listu nepokretnosti **KO Mrčevac**, označenim u „A“ listu kao: kat. parcela br. **KO Mrčevac**, potes Dumidran, Neplodna zemljišta, površine 58 m<sup>2</sup> i kat. parcele a br. **KO Mrčevac**, potes Dumidran, Livada 1, klase površine 758m<sup>2</sup> (u daljem tekstu: Nepokretnosti), nakon ostvarenja uslova navedenog u članu 4. ovog ugovora.

#### CIJENA:

##### Član 3.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za Nepokretnosti u ukupnom iznosu od 255.000,00 EUR (dvije stotine pedeset pet hiljada eura) (u daljem tekstu: Kupoprodajna cijena).





### Uporedna nekretnina C2

U aprilu 2025. godine prometovano je zemljište na lokaciji naselja Mrčevac, potez Durmidran u Opštini Tivat površine 924,00m<sup>2</sup> po cijeni od 400.000,00 eura, odnosno 432,90 eura po m<sup>2</sup>. Parcela je u neposrednoj blizini predmeta procjene, namjene SMG-stanovanje ( P+2+Pk). Do parcele postoji pristup, relativno pravilnog oblika pogodna za izgradnju i korišćenje.

Izvor informacije: Notarski ugovor UZZ br.202/2025.

pravo svojine u obimu prava 1/1, na nepokretnosti koju su imali: [REDACTED] upisanoj kod Uprave za nekretnine Crne Gore, PJ Tivat, u Listu nepokretnosti [REDACTED] KO Mrčevac, označenoj u „A“ listu kao: kat. parcela br. [REDACTED] KO Mrčevac, potes Dumidran, koja se sastoji od Voćnjaka 1. klase, površine 500 m2 i Livade 1. klase površine 424m2 (u daljem tekstu: Nepokretnost).

**KUPOPRODAJNA CIJENA:**

Clan 3.

**Clan 3.** Ugovorne strane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za cjelokupne predmetne udjele u Nepokretnosti u ukupnom iznosu od 400.000,00 EUR (četiri stotine hiljada eura) (u daljem tekstu: Kupoprodajna cijena), koja Kupoprodajna cijena će biti isplaćena



### Uporedna nekretnina C3





**650,000 €** (328 €/m<sup>2</sup>)

od 3,151 € mjesečno - Izračunajte ratu odmah

K A  
1983 m<sup>2</sup>

## Prodaja, plac, 1983m<sup>2</sup>, Mrčevac, Tivat

Mrčevac, Tivat Crna Gora

### Opis nekretnine

Plac ukupne površine 1.983m<sup>2</sup> dozvoljava gradnju tri stambena objekta, ukupne GBA 2.503m<sup>2</sup> i spratnost prizemlje + 2 sprata + potkrovlje. Idejni projekat dostupan. Samo 900m od mora; 2km od centra Tivta i Porto Montenegro.

### Detalji o nekretnini

ID oglasa 507770 Objavljeno 29.12.2025

TIP NEKRETNOSTI	KVADRATURA	SOBE	KUPATILA
Plac	1983m <sup>2</sup>	N/A	N/A

Lokacija  
Mrčevac  
Mrčevac, Tivat

Cijena  
**650,000 €**  
328 € po m<sup>2</sup>

AGENCIJA  
Resido Montenegro

Izvor informacije: [https://estitor.com/me/nekretnine/namijena-prodaja/tip-plac/grad-tivat/id-507770?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=search ME competitors&utm\\_term=realitica&utm\\_content=781580961560](https://estitor.com/me/nekretnine/namijena-prodaja/tip-plac/grad-tivat/id-507770?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=search ME competitors&utm_term=realitica&utm_content=781580961560)

### Uporedna nekretnina C4



#### Građevinski plac Tivat, 350m<sup>2</sup>

Vrsta: Prodajem Zemljište  
Područje: Tivat  
Lokacija: Mrčevac  
Adresa: Tivat, Crna Gora  
Cijena: €140.000  
Zemljište: 350 m<sup>2</sup>

Opis: Za prodaju građevinski plac, Tivat, površine 350m<sup>2</sup>. Plac se nalazi u mjestu Mrčevac, na dobroj lokaciji 700m udaljen od mora. Posjeduje UTU, kojima se dozvoljava izgradnja objekta, sa 4 stambene jedinice. Parcela je namijenjena za stanovanje, trgovinu, ugostiteljstvo i sl. Moguće je graditi i pomoćne objekte na placu. Ostale podatke zainteresovanim klijentima dostavljamo na upit.

Više detalja na: [investhome.me/nekretnine/...](https://investhome.me/nekretnine/)

Država oglašivača: ME

Klikni za telefonski broj

Kontaktiraj Oglašivača

Svi oglasi ovog oglašivača

Prijavi Oglašivača



Oglas Broj: 3575896 (2935)

Postavljeno: 31 May, 2025

Zadnja Promjena: 31 May, 2025

Tags: [Nekretnine Mrčevac](#) | [Prodaja Zemljišta Mrčevac](#)

Izvor informacije: <https://www.realitica.com/hr/listing/3575896>

# Matrica korektivnih faktora

## PROCJENA DIREKTNOM METODOM POREĐENJA

Adresa	C1	C2	C3	C4
Površina	Mirčevac, ulica Rolovina, Tivat 816,00	Mirčevac, ulica Rolovina, Tivat 924,00	Mirčevac, cca 400 m sjeveroistočno od predmeta procjene, Tivat 1.983,00	Mirčevac, cca 250 m sjeveroistočno od predmeta procjene, Tivat 350,00
Prodajna cijena/ponuda	€ 255.000,00	€ 400.000,00	€ 650.000,00	€ 140.000,00
Datum	2025 promet	2025 promet	ponuda decembar 2025.	ponuda maj 2025.
Korigovana cijena ponuda/transakcija	0%	0%	-5%	-10%
Korigovana cijena za datum	0%	0%	0%	-2%
Korigovana cijena	0%	0%	-5%	-12%
Jedinična cijena	€ 312,50 po m2	€ 432,90 po m2	€ 311,40 po m2	€ 352,80 po m3
Jedinična cijena	€ 312,50 po m2	€ 432,90 po m2	€ 311,40 po m2	€ 352,80 po m3
KOMPARATIVNA MATRICA				
Atribut	Uticaj na	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3	U poređenju sa C4
Lokacija	Predmetna nekretnina je	Predmetna nekretnina je	Predmetna nekretnina je	Predmetna nekretnina je
Oblik i morfologija	100	100	115	105
Pristup	100	100	100	100
Velicina	105	105	110	100
urbanistički parametri	100	100	100	100
Infrastruktura	100	100	100	100
Uskladjivanje	100%	100%	105%	102%
Jedinična cijena	€ 312,50 po m2	€ 432,90 po m2	€ 327,75 po m2	€ 358,97 po m2
Izračunata jedinična vrijednost zemljišta	€ 358,03			
Zaokružena tržišna vrijednost	358,00			

Zaokruženo, dobijena je jedinična tržišna vrijednost 358,00 €/m²

Shodno zahtjevu naručioca procjena vrijednosti za potrebe nepotpune eksproprijacije iznosi 15% od procijenjene tržišne vrijednosti:

$$0,15 \times 358,00 \text{ €/m}^2 = 53,70 \text{ €/m}^2$$



## 8. Zaključak i mišljenje komisije

Analizom tržišta prodaje i ponuda zemljišta na uporedivim lokacijama i primjenom Tržišnog pristupa, Metode poređenja, došlo se do indikovane tržišne vrijednosti nepotpune eksproprijacije na dan 04.02.2026. godine.

R.br.	List nepokretnosti	K.p.	Svojina	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (€)
1.	151 KO Mrčevac	406/2	Crna Gora, raspol. Opština Tivat	4,00	53,70	214,80

Podgorica, 04.02.2026. god.

Južna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti

1. Gačević Nataša, dipl.ing.građ.-sudski vjestak

Nataša Gačević



2. Eldin Mucević, dipl.ing.građ.-sudski vjestak

Eldin Mucević

3. Radunović Marko, dipl.ing.geodezije-sudski vjestak

Marko Radunović



4. Lakić Veselin, dipl.ing.poljop.-sudski vjestak

Veselin Lakić



5. Butarović Marko, dipl.pravnik

Marko Butarović



**PRILOZI:**

Prilog 1: Zahtjev



Crna Gora  
Opština Tivat

Adresa: Trg magnolija 1  
Tivat, Crna Gora  
tel: +382 32 661 315  
fax: +382 32 671 387  
e-mail: [imovina@opstinativat.me](mailto:imovina@opstinativat.me)  
[www.opstinativat.com](http://www.opstinativat.com)

Direkcija za imovinsko-pravne poslove

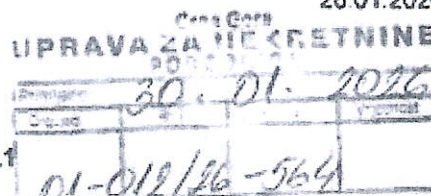
Broj:06-427/25-224/7

28.01.2026.god.

UPRAVA ZA NEKRETNINE

81 000 PODGORICA

Bulevar vojvode Stanka Radonjića br.1



Predmet: Zahtjev za procjenu

Poštovani,

Dopisom od 01.09.2025. godine koji je proslijeđen ovom organu dana 04.09.2025.godine AR Group doo obratilo sa zahtjevom za ustanovljenje službenosti radi polaganja kablovskog voda za potrebe trafostanice DTS 10/0.4 kV 1x630kVA „Dumidran-nova“, koja se gradi na kat.par. 406/2 k.o. Mrčevac u skladu sa Odlukom Skupštine Opštine Tivat broj 03-040/24-39 od 29.02.2024.godine, kojom je utvrđena izgradnja lokalnog objekta od opšteg interesa-trafostanice sa uklapanjem u 10 kV mrežu preko k.p.br. 149/1, 152/1, 152/4 i 406 k.o. Mrčevac.

U prilogu akta se takođe dostavlja i geodetski Elaborat geodetskih radova izrađen za potrebe ustanovljavanja prava službenosti – polaganja kablovskog voda za potrebe trafostanice DTS 10/0.4 kV 1x630kVA „Dumidran-nova“, koja se gradi na kat.par. 406/2 k.o. Mrčevac. Elaborat je ovjeren od strane Uprave za nekretnine –PJ Tivat 19.12.2025.godine godine pod br. 121-919/25-4453-UI.

Shodno svemu prednje navedenom molimo da na osnovu priloženog Elaborata za potrebe Opštine Tivat izvršite procjenu vrijednosti zemljišta koje zahvata trasa kablovskog voda a za potrebe ustanovljavanja službenosti (kat.par. 406/2 k.o. Mrčevac površine 4m2).

Uz Izvještaj o procjeni dostavite i račun za izvršenu uslugu.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

Naslovu

-arhivi



Predsjednik,  
Komnenovic Zeljko



## Prilog 2: Rješenje



Crna Gora  
Uprava za nekretnine

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

Br.01-012/24-2080

04.04.2024. g.

Na osnovu člana 13 i člana 22 stav 3 i 5 Zakona o eksproprijaciji („Sl.list RCG“, br. 55/00, 12/02, 28/06, i Sl. list CG br. 21/08, 30/17 i 75/18) i člana 54 stav 4 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl.list CG“, br. 118/2020, 121/2020, 1/2021 i 2/2021) vd direktor Uprave donosi:

### RJEŠENJE

Formira se Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacija za teritoriju južne regije Crne Gore, u sledećem sastavu:

1. Eldin Mucević dipl.ing.građ.-sudski vještak
2. Gačević Nataša dipl.ing.građ.-sudski vještak
3. Radunović Marko, dipl.ing.geodezije- sudski vještak
4. Lakić Veselin dipl.ing.poljop. - sudski vještak
5. Bulatović Marko dipl. pravnik

Zadatak Komisije je da pravičnu naknadu procjene vrijednosti imovine utvrđuje se u skladu Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl.list CG“, br. 64/18).

Komisiji pripada naknada za rad u skladu sa odredbama čl. 22 stav 6 Zakona o eksproprijaciji. Troškovi rada Komisije padaju na teret korisnika eksproprijacije. Administrativnom službeniku pripada naknada koja će se utvrditi posebnim aktom.

Administrativne poslove za komisiju obavljaće Ivana Đukić službenik Uprave.

### Obrazloženje

Članom 13 Zakona o eksproprijaciji („Sl.list RCG“, br. 55/00, 12/02, 28/06, i Sl. CG br. 21/08, 30/17 i 75/18) propisano je da postupak eksproprijacije nepokretnosti za koju je utvrđen javni interes sprovodi organ uprave nadležan za upis prava na nepokretnostima.

Nadalje, članom 22 Zakona o eksproprijaciji („Sl.list RCG“, br. 55/00, 12/02, 28/06, i Sl. CG br. 21/08, 30/17 i 75/18) propisano je da uz predlog za eksproprijaciju podnosi se potvrda da je korisnik eksproprijacije na poseban račun depozita Ministarstva finansija uplatio sredstva u visini pravične naknade nepokretnosti čija se eksproprijacija predlaže. Visinu pravične naknade nepokretnosti, u skladu sa ovim zakonom, na zahtjev korisnika eksproprijacije, utvrđuje nadležni organ uprave, na predlog komisije. Komisiju iz stava obrazuje nadležni organ uprave za upis prava na nepokretnostima. Pravična naknada utvrđuje se u skladu sa propisom kojim se utvrđuje metodologija za procjenu vrijednosti imovine. Komisija iz stava 2 ovog člana ima pet članova, od kojih najmanje tri člana moraju biti sudski vještaci odgovarajuće struke. Troškove rada komisije iz stava 2 ovog člana snosi korisnik eksproprijacije. Visinu i način isplate troškova rada komisije iz stava 2 ovog člana, utvrdiće Vlada, posebnim aktom. Način i postupak isplate sredstava iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo finansija.

## **IZJAVA PROCJENITELJA - KOMISIJE, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI - ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI**

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujemo sljedeće:

- Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljamo stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno u skladu Pravilnikom o Metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. Crne Gore 126/22 od 18.11.2022. godine);
- Da su prikazane analize, mišljenja i zaključci dati u okviru ograničenja ako postoje i kao takva su navedena u Izvještaju, odnosno da su rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu;
- Da procjenitelji nemaju sadašnje, ni buduće interese u pogledu imovine, koja je predmet ovog Izvještaja i nemaju navedeni interes ili pristrasnost u pogledu bilo kakvih transakcija sa imovinom preduzeća odnosno fizičkog lica koja su bila predmet procjene;
- Plaćanje za našu uslugu u vezi sa procjenom vrijednosti nije povezano ni sa kakvim poslovnim događajem koji bi bio posljedica analize, mišljenja ili zaključaka u ovom Izvještaju;
- Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi;
- Odabrani metod procjene vrijednosti, prema mišljenju komisije, odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine;
- Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjeniteljima bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom;
- Komisija ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija;
- Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučениh lica i predstavlja njihovo mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimamo odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Komisija jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni donešeni u njihovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene;
- Izvještaj o procjeni vrijednosti nije dokument, koji bi naručilac odnosno vlasnik nekretnine morao obavezno uvažavati. Isto tako ga ne obavezuje na zaključenje kupoprodajnog ugovora za cijenu, koja bi bila identična sa procijenjenom vrijednošću. Stvarna cijena, koja će biti postignuta u prodaji, može odstupati od procijenjene tržišne vrijednosti zbog različitih razloga;



- Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini;
- Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Članovi komisije nisu dužni svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor. Informacije, procjene i mišljenja, koje sadrži ovaj izvještaj, odnose na predmetnu procjenu vrijednosti i ne smiju se koristiti izvan tog konteksta;
- Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za komisiju, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovano na bilo koji način ili distribuirano bez pismene saglasnosti komisije. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja. Komisija za procjenu vrijednosti ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;
- Komisija za procjenu vrijednosti nie obavezna mijenjati i aktualizovati ovaj izvještaj, ako nastupe drugačiji uslovi od onih, koji su važili na dan procjenivanja, osim ako se o tome posebno ne dogovorimo;

Članovi komisije