

CRNA GORA
Uprava za nekretnosti

SKICA PREMIJERA br.

Broj katastarskog plana :
Tah. zapisnik: sveska str
Veza sa ranijom akcijom: premijera br/god

Područna jedinica : Tivat
KAT. OPŠTINA: Donja Lastva
Približna razmjera 1: 750

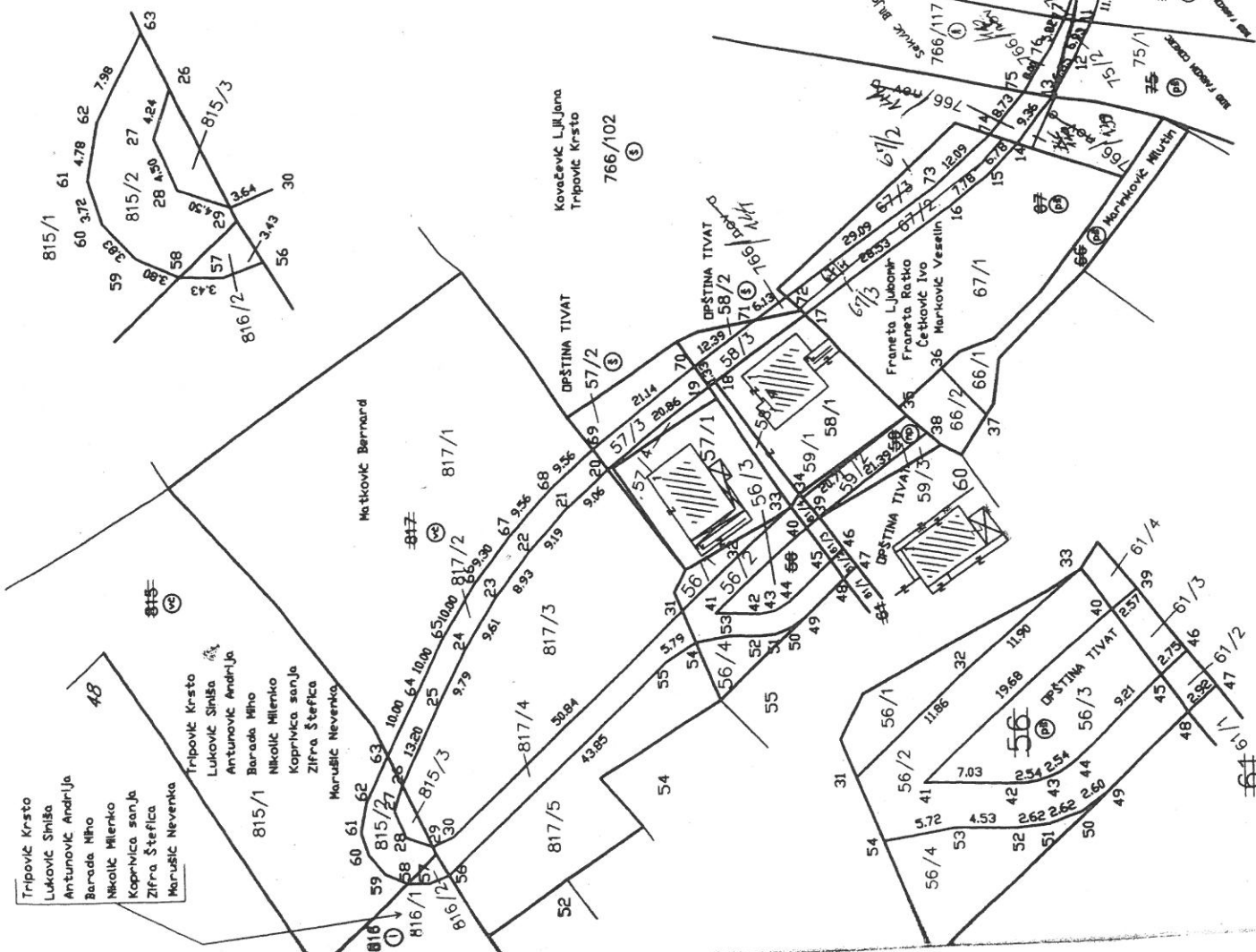
SKICA PREMIJERA ODRADJENA JE BEZ IZLASKA NA TEREN

DOO "PREMIJER" Herceg Novi
dir. Karac Žarko, geo.

Snimljeno: aprila 2013. godine
Geometar: Jovanović Jovan
Pregledao dana 20. god.

U kat. planu 20 god
U indeks. skici 20 god
Spisak del. rec. površina 20 god
Spisak promjena 20 god
Spisak priloga 20 god

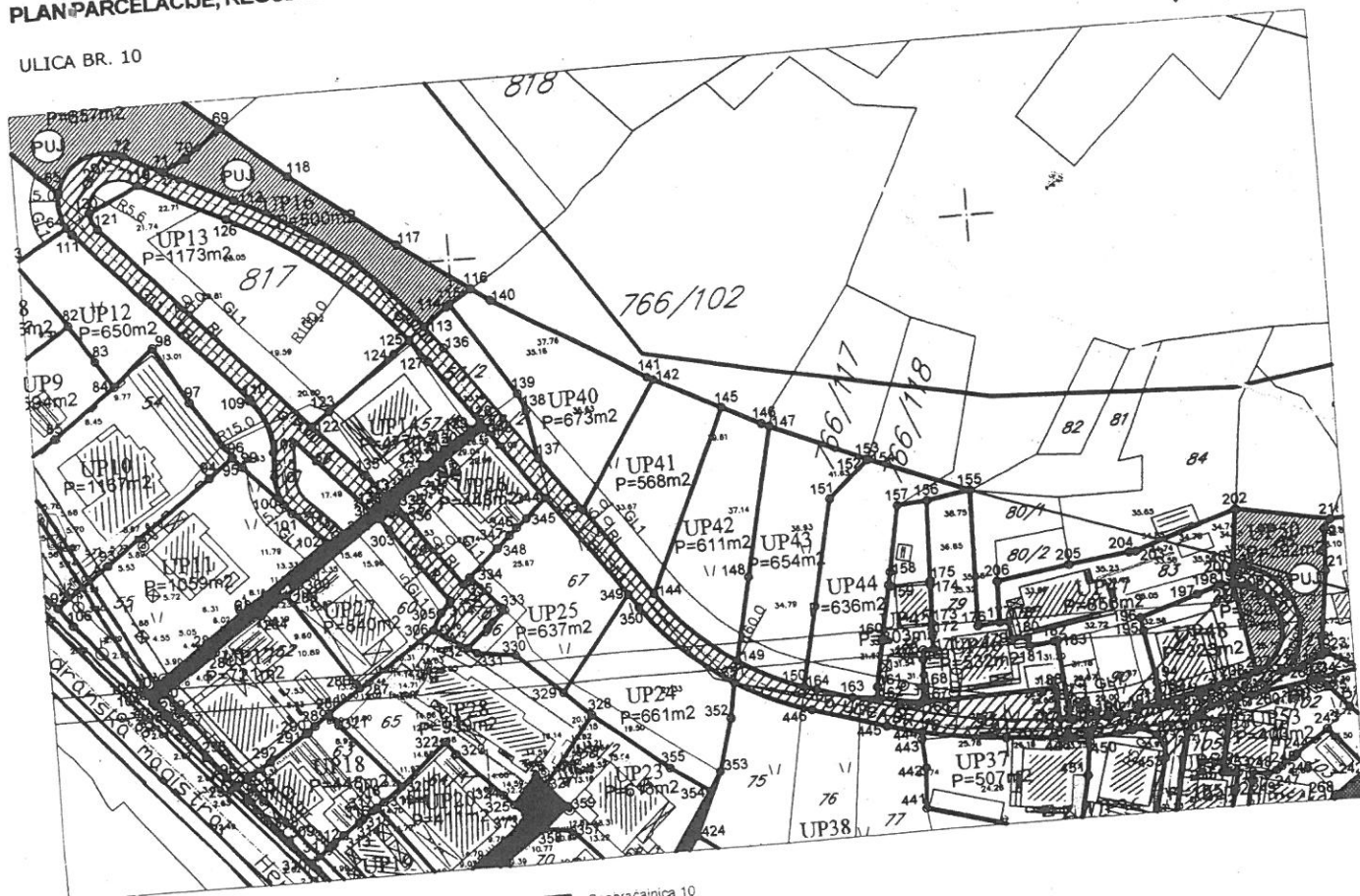
podpis



Koordinate detetačka su na poled

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU R 1:1000

ULICA BR. 10



Saobraćajnica 10
 granica UP

LEGENDA:

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora

POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kana

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene
- Površine ograničene namene
- Površine za posebne namene

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za kontejnere
- Koridor obilaznice

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija
- Oznaka urbanističke parcele
- UP552
- UP553*UP560* Urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- P=999m2 Površina urbanističke parcele
- Građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cevovoda)

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

102	6556872.63	4700847.72
101	6556866.74	4700853.99
100	6556865.27	4700855.99
107	6556863.96	4700861.37
108	6556864.11	4700865.90
109	6556860.27	4700876.28
110	6556860.50	4700876.48
111	6556829.39	4700910.58
64	6556828.36	4700911.95
65	6556827.25	4700918.59
72	6556840.00	4700924.73
71	6556847.17	4700921.22
112	6556860.26	4700914.81
113	6556894.37	4700887.76
136	6556897.78	4700883.35
137	6556914.27	4700860.77
143	6556922.18	4700849.94
144	6556935.03	4700832.33
149	6556950.08	4700818.02
150	6556962.44	4700811.89
164	6556964.77	4700811.11
163	6556971.65	4700808.99
162	6556976.47	4700808.52
165	6556984.64	4700806.75
166	6556984.97	4700806.76
188	6557009.69	4700807.46
187	6557010.26	4700801.38
186	6557011.95	4700801.25
189	6557012.88	4700801.17
190	6557018.71	4700801.16
191	6557024.48	4700802.04
192	6557028.74	4700803.02
208	6557045.28	4700806.85
207	6557046.95	4700807.40
209	6557044.17	4700824.96
199	6557043.87	4700824.99
200	6557044.14	4700827.54
211	6557044.53	4700828.44
212	6557052.48	4700807.13
259	6557042.89	4700802.68
258	6557038.19	4700801.61

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

257	6557034.80	4700799.45
263	6557033.68	4700797.04
453	6557029.06	4700792.24
452	6557023.29	4700798.22
449	6557015.19	4700797.56
186	6557011.95	4700801.25
447	6556999.93	4700798.68
444	6556984.40	4700801.11
445	6556977.81	4700802.90
446	6556963.59	4700807.29
351	6556949.18	4700813.85
350	6556931.80	4700829.97
349	6556929.88	4700832.61
344	6556914.98	4700853.01
343	6556904.40	4700867.50
128	6556903.62	4700868.57
127	6556894.55	4700880.99
125	6556891.19	4700885.33
126	6556858.50	4700911.21
119	6556842.53	4700919.03
120	6556832.86	4700914.48
121	6556834.29	4700911.14
122	6556871.53	4700870.31
135	6556880.72	4700860.25
134	6556884.43	4700855.95
337	6556885.84	4700854.16
336	6556887.85	4700851.51
335	6556898.07	4700837.45
334	6556899.39	4700838.68
333	6556905.54	4700831.83
332	6556897.91	4700824.99
306	6556891.75	4700828.98
305	6556893.43	4700832.13
304	6556895.37	4700834.36
304	6556895.37	4700834.36
303	6556884.61	4700849.15
302	6556882.75	4700851.62

Savetnik za geodetske pos.
 Jovana Tošković, spec.sci.g

Opština Tivat
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	13. 10. 2017	предмет : Рс бр. 148/15	
Organ.jed.	Klasif.znak	Rec.bil	Prilog
0602	460-251/6-2015		

ОСНОВНИ СУД
КОТОР

Судија: ШПИРО ПАВИЋЕВИЋ

10. 10. 2017

НАЈАЗ И МИШЉЕЊЕ ВЈЕШТАКА ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ

ПРЕДЛАГАЧ: ОПШТИНА ТИВАТ

ПРОТИВПРЕДЛАГАЧ: ДОО "ФАРКОМ КОМЕРЦ" ПОДГОРИЦА



Бар, 10. октобар 2017. год.

СУДСКИ ВЈЕШТАК

Н. С. ШПИРО ПАВИЋЕВИЋ

ЗАДАТАК ВЈЕШТАКУ ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ

“... о износу правичне накнаде за предметне некретнине, а имајући у виду одредбе Закона о експропријацији, које се односе на исто.”

Горе цитирани задатак вјештаку грађевинске струке је дефинисан у допису Основног суда од 21. јуна 2017. године.

Лице мјеста се налази у општини Тиват, насеље Цацово.

Предмет спора је "обезбјеђење доказа".

У припреми израде овог Заједничког налаза и мишљења вјештака грађевинске струке, овај вјештак је:

- обавио детаљан увиђај на лицу мјеста,
- обратио се Пореској управи – Подручна јединица Будва – Експозитура Тиват 08. јула 2017. године, са захтјевом за доставом купопродајних уговора за подручје КО Доња Ластва, а што ближе предметној локацији,
- од Основног суда је 29. септембра 2017. године добио шест купопродајних уговора за подручје КО Доња Ластва, по захтјеву за овај предмет, добијених од Пореске управе – Подручна јединица Будва – Експозитура Тиват, али се један уговор односи на стамбени спратни објект са двориштем, па није употребљив за предметни обрачун тржишне вриједности упоредном методом, а осталих пет уговора се односе на земљиште,
- детаљно проучио предметну документацију,
- детаљно истражио тржиште некретнина на интернету и у медијима,
- прикупио све потребне и неопходне податке,

и на основу тога урадио овај извјештај.

НАЛАЗ И МИШЉЕЊЕ ВЈЕШТАКА ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ

ЗАДАТАК СУДА ВЈЕШТАКУ И ЊЕГОВ ОДГОВОР

ЗАДАТАК ВЈЕШТАКУ

“... о износу правичне накнаде за предметне некретнине, а имајући у виду одредбе Закона о експропријацији, које се односе на исто.”

ОДГОВОР ВЈЕШТАКА

1. ИЗВОД ИЗ ЗАКОНА О ЕКСПРОПРИЈАЦИЈИ

("Сл. лист РЦГ" бр. 55/00, бр. 12/02 и бр. 28/06,

"Сл. лист ЦГ" бр. 21/08 и бр. 30/2017)

"V NAKNADA ZA EKSPROPRIISANU NEPOKRETNOST

Visina naknade

Član 35

Ranijem vlasniku za ekspropriisanu nepokretnost pripada pravična naknada u novcu, koja se određuje u visini tržišne cijene iste vrste nepokretnosti na istom ili sličnom području opštine, uvećana za eventualno izgubljenu dobit u periodu preseljenja u zavisnosti od načina korišćenja nepokretnosti i troškova preseljenja, prema okolnostima u momentu zaključenja sporazuma, odnosno donošenja prvostepene odluke o naknadi."

2. ОПИС ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

На основу цитиране одредбе из Закона о експропријацији, задатак овог вјештака је да изврши процјену тржишне вриједности земљишта на кат. парцелама бр. 75/2, бр. 76/2, бр. 77/2 и бр. 93/1 КО Доња Ластва у насељу Цацово.

Предметне кат. парцеле се експропришу због изградње саобраћајнице – Улице бр. 10 (према Рјешењу Управе за некретнине – Подручна јединица Тиват од 25. марта 2015. године у списима предмета).

Предметне кат. парцеле се налазе у урбаном насељу, на надморској висини од око 26 м до око 27 м, према Гугл Земљи.

Удаљености од мора је од око 101 м до око 114 м, према Гугл Мапи.

Одмах уз морску обалу пролази Јадранска магистрала.

Плажа уз магистралу је уређена, шљунковита. И то такође утиче на вриједност свих околних некретнина, па и предметног земљишта.

Удаљеност од градске риве (испред хотела Пине) је око 2,2 км, од аеродрома

Уз Јадранску магистралу су бројни објекта у функцији туризма и угоститељства: хотели, мотели, апартмански објекти, ресторани, продавнице и супермаркети.

Доље, одмах уз море је црква Св. Рока из 1901. године, а са друге стране магистрале је гробље са малом црквом.

Управно на магистралу, навише води бетонски колски пут до предметне локације.

Сада су управо у току радови на изградњи саобраћајнице, која прелази преко предметних кат. парцела.

Саобраћајница се простире у правцу приближно исток – запад на предметној локацији.

Са обје стране саобраћајнице су изграђени армирано – бетонски потпорни зидови. Зид са горње стране је висине 4,50 м и није завршен. Ширина саобраћајнице између два потпорна зида је 4,50 м.

Предметне кат. парцеле бр. 75/2, бр. 76/2, бр. 77/2 и бр. 93/1 су повезане уздужно у дужини од око 63 м, док је највећа ширина око 8,5 м на кат. парцели бр. 93/1.

Кат. парцела бр. 75/2 КО Доња Ластва је облика правоуглог троугла са дужом катетом од 13,50 м.

Кат. парцела бр. 76/2 КО Доња Ластва је облика правоуглог трапеза са висином од 11 м.

Кат. парцела бр. 77/2 КО Доња Ластва је такође приближно облика правоуглог трапеза са висином од 12,35 м.

Кат. парцела бр. 93/1 КО Доња Ластва је такође приближно облика правоуглог трапеза са висином од 24,70 м.

Са предметне локације се пружа лијепо поглед на море (види фотографију у прилогу).

Предметне кат. парцеле се налазе у захвату ДУП-а "Доња Ластва". Намјена простора за предметне кат. парцеле је изградња саобраћајнице са двије траке – Улица бр. 10 (тако је названа у ДУП-у).

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА

1. кат. парцела бр. 75/2	21 м ²
2. кат. парцела бр. 76/2	40 м ²
3. кат. парцела бр. 77/2	63 м ²
4. кат. парцела бр. 93/1	184 м ²

укупно: 308 м²

Према ЛН 137 КО Доња Ластва, власник предметних кат. парцела је противпредлагач.

3. ПРОЦЈЕНА ТРЖИШНЕ ВРИЈЕДНОСТИ ПРЕДМЕТНОГ ЗЕМЉИШТА

3.1. УВОД И МЕТОДОЛОГИЈА

Тржишна вриједност некретнине се утврђује цијеном која би се могла постићи на тржишту у оном тренутку у којем се спроводи процјена, у уобичајеном пословном промету некретнина, сагласно правним одредбама, чињеничним својствима и нарочитим посебностима, а искључујући утицаје тржишно немјерљивих односа.

При прорачуну се користе подаци објављени од мјеродавних институција, подаци о тренутним кретањима вриједности некретнине за предметну локацију и еквивалентни објекат, као и сопствена искуства.

Утврђивање тржишне вриједности предметне некретнине је извршено на основу увиђаја на лицу мјеста, прикупљених података из предметних списа, као и увидом у објављене огласе на интернету.

Прорачун се спроводи методама усвојеним за потребе утврђивања вриједности некретнина:

- трошковном методом,
- упоредном методом или
- доходовном методом, зависно од врсте некретнине и њених специфичности.

Трошковни (статички) метод прорачуна вриједности некретнине

Прорачун тржишне вриједности некретнине трошковним методом је базиран на прорачуну трошкова изградње замјенске грађевине, а однос са тржиштем се успоставља коефицијентима корекције.

Тако одређена садашња тржишна вриједност објекта се сабира са цијеном коштања земљишта и вриједношћу доприноса, те са осталим пратећим трошковима и трошковима спољњег уређења представља садашњу тржишну вриједност некретнине.

Упоредни метод прорачуна вриједности некретнине

Цијена се одређује поређењем са постигнутим цијенама при купопродаји сличних некретнина у блиском временском раздобљу.

У ту сврху користе се подаци са интернет портала, из медија, из личних архива овог вјештака, од агенција за посредовање некретнинама, као и осталих доступних извора.

Доходовни метод прорачуна вриједности некретнине

Прорачун тржишне вриједности некретнине методом капитализације добити заснива се на чистом остваривом годишњем приходу некретнине, који се умањују за трошкове управљања и одржавања.

Уз наведено, тржишна вриједност некретнине зависи и од преосталог одрживог вијека коришћења грађевине, као и од фактора ризика приходавања који остварује некретнина.

Овај метод је прикладан за "тржишно оријентисане" некретнине, које уобичајено остварују приходе њиховим управљањем.

3.2. ПРОРАЧУН ТРЖИШНЕ ВРИЈЕДНОСТИ ПРЕДМЕТНОГ ЗЕМЉИШТА УПОРЕДНОМ МЕТОДОМ

За процјену вриједности предметних некретнина, овај вјештак је добио од суда следеће уговоре, добијене од тужене:

1. Уговор о купопродаји непокретности УЗЗ бр. 4/2017 од 28. фебруара 2017. године између продавца Дарија Бергама из Тивта и купца "Adriatic capital advisory" ДОО Подгорица, а ради се о кат. парцели бр. 648 површине 367 м² и кат. парцели бр. 649 површине 435 м², обје уписане у ЛН 25 КО Доња Ластва:

$$367 + 435 = 802 \text{ м}^2$$

$$400.000 \text{ €} : 802 \text{ м}^2 = 498,75 \text{ €/м}^2$$

Локација кат. парцела бр. 648 и бр. 649 КО Доња Ластва је уз Сељанов поток, на граници са КО Тиват, са доње стране Јадранске магистрале, на удаљености од око 180 м од мора ваздушне линије, на надморској висини од око 7 м.

У захвату је ДУП-а "Доња Ластва". Намјена простора по ДУП-у: "површина за мјешовите намјене".

2. Уговор о купопродаји непокретности УЗЗ бр. 12/2017 од 02. марта 2017. године између продаваца Радојице и Сандре Крстовић из Тивта и купца Општине Тиват, а ради се о следећим кат. парцелама:

ЛН 123 КО ДОЊА ЛАСТВА

- кат. парцела бр. 620/2 4 м²
- кат. парцела бр. 620/3 228 м²
- кат. парцела бр. 620/4 48 м²
- кат. парцела бр. 644/2 29 м²

укупно: 309 м²

Све наведене парцеле укупне површине 309 м² нијесу груписане заједно, односно јесу по двије. Кат. парцеле бр. 620/2 и бр. 620/3 су на траси будуће саобраћајнице Улица бр. 21, а кат. парцеле бр. 620/4 и бр. 644/2 су на траси будуће саобраћајнице Улица бр. 20.

Уговорена цијена износи 82.447,92 €.

$$82.447,92 \text{ €} : 309 \text{ м}^2 = 266,82 \text{ €/м}^2$$

Локација наведеног комплекса кат. парцела у захвату КО Доња Ластва, врло близу кат. парцелама из претходног уговора УЗЗ 4/2017.

У захвату је ДУП-а "Доња Ластва". Намјена простора по ДУП-у: "израда саобраћајница: Улица бр. 20 и Улица бр. 21".

Удаљености од морске обале у граду је око 140 м, а надморска висин је око 5,50 м до око 7 м.

3. Уговор о купопродаји непокретности УЗЗ бр. 369/2016 од 07. јула 2016. године између продавца Рока Николића из Тивта и купца "Море Гора 128" ДОО Будва, а ради се о кат. парцели бр. 429/2 КО Рисан 1 површине 45 м², уписана у ЛН 680 КО Доња Ластва, која је продата за 15.750 €.

$$15.750 \text{ €} : 45 \text{ м}^2 = 350,00 \text{ €/м}^2$$

Локација кат. парцела бр. 429/2 КО Доња Ластва је на удаљености од око 190 м од Јадранске магистрале, а око 340 м од морске обале у граду, на

електроенергетске инфраструктуре" (вјероватно за трафо станицу).

4. Уговор о купопродаји непокретности УЗЗ бр. 72/2016 од 22. септембра 2016. године између продаваца Фериде Вулић и њеног супруга Tomas Antony Waddington из Котора и купца "Kyle Enterprises LTD" са Британских Дјевичанских Острва, а ради се о кат. парцели бр. 359/1 површине 1.030 м², на којој је изграђен двоетажни објекат са БГП основе 284 м² (сутерен 161 м² нкп и приземље 195 м² нкп) и кат. парцели бр. 359/2 површине 24 м², према ЛН 226 КО Доња Ластва.

✓ 5. Уговор о купопродаји непокретности УЗЗ бр. 91/2015 од 26. марта 2017. године између продаваца Антона Финжгара из Херцег Новог и др. и купца "Гуги комерц" ДОО Будва, а ради се о кат. парцели бр. 20 површине 1.406 м², уписане у ЛН 662 КО Доња Ластва (а не ЛН 344, као што пише у уговору):

$$100.000 \text{ €} : 1.406 \text{ м}^2 = 71,12 \text{ €/м}^2$$

Локација кат. парцеле бр. 20 КО Доња Ластва је насеље Опатово, ван града, близу пута ка трајекту у мјесту Лепетане, са горње стране Јадранске магистрале удаљена око 32 м, на удаљености од око 43 м од мора ваздушне линије, на надморској висини од око 15 до око 146 м.

Ван је захвата ДУП-а "Доња Ластва".

6. Уговор о купопродаји непокретности УЗЗ бр. 107/2015 од 03. априла 2015. године између продаваца Бориса и Емила Каталинића из Сплита и др. и купца "Море Гора 128" ДОО Будва, а ради се о спојеним кат. парцелама бр. 438/3 површине 94 м² и бр. 438/4 површине 61 м², обје уписане у ЛН 25 КО Доња Ластва:

$$94 + 61 = 155 \text{ м}^2$$

$$38.750 \text{ €} : 155 \text{ м}^2 = 250,00 \text{ €/м}^2$$

Локација кат. парцела бр. 438/3 и бр. 438/4 КО Доња Ластва је на удаљености од око 130 м од Јадранске магистрале, а око 270 м од морске обале у граду, на надморској висини од око 12 м.

Ова локација је веома близу локације упоредне кат. парцеле бр. 429/2 (удаљена око 60 м).

У захвату је ДУП-а "Доња Ластва". Намјена простора по ДУП-у: "израда саобраћајнице која повезује Улицу бр. 11 и Улицу бр. 12".

НАПОМЕНА

1. Код прва два наведена уговора УЗЗ бр. 4/2017 и УЗЗ бр. 12/2017 имамо мали парадокс.

Локације кат. парцела из ова два уговора су веома близу, с тим што су кат. парцеле из УЗЗ бр. 4/2017 укупне површине 802 м² намијењене за изградњу објекта мјешовите намјене, а кат. парцеле из УЗЗ 12/2017 су малих површина, укупне површине 309 м² намијењене за израду саобраћајница.

Кат. парцеле из УЗЗ 12/2017 су ближе мору, а имају уговорену прилично нижу цијену по м²! Разлози су у намјени простора по ДУП-у и у површинама.

2. Уговор УЗЗ 72/2016 не може да се искористи за обрачун тржишне вриједности предметних кат. парцела по упоредној методи, зато што купопродајна цијена обухвата објекат са земљиштем, а не само земљиште.

3. Из истог разлога као у претходној напмени, Уговор УЗЗ 442/2013 (у списима предмета) не може да се искористи за обрачун тржишне вриједности предметних кат. парцела.
4. Код уговора УЗЗ бр. 369/2016 и УЗЗ бр. 107/2015 имамо такође мали парадокс. Упоредна кат. парцела бр. 429/2 из уговора УЗЗ 369/2016 и упоредне кат. парцеле бр. 438/3 и бр. 438/4 КО Доња Ластва из уговора УЗЗ 107/2015 су веома близу (међусобна удаљеност око 60 м), с тим што кат. парцеле бр. 438/3 и бр. 438/4 (250 €/м²) имају бољи положај (ближе Јадранској магистрали и мору, нижа надморска висина) од кат. парцеле бр. 429/2 (350 €/м²), али су јефтиније за 100 €/м²!?
5. Бројчани називи улица, који се помињу у овом налазу, као нпр. Улица бр. 10 (11, 12, 21, 22) су узети из Плана парцелације, регулације и УТУ по ДУП-а "Доња Ластва".
6. Овај вјештак је примијетио да се у вили Адриатик, на углу улице која води од Јадранске магистрале управно навише ка лицу мјеста продају станови по 3.000 €/м².
7. Копије купопродајних уговора добијене од Пореске управе – Подручна јединица Будва – Експозитура Тиват су веома лоше, због немарности службеника који је вршио копирање.

критеријуми вредновања	предметна некретнина	упоредна 1	упоредна 2	упоредна 3	упоредна 5	упоредна 6
јединична цијена		498,75	266,82	350,00	71,12	250,00
микро локација		0,85	0,85	0,95	1,15	0,90
површина		1,05	1,00	1,15	1,15	1,15
облик парцеле		0,90	1,00	0,90	0,90	0,95
инфраструктура		0,90	0,90	0,90	1,15	0,90
урбанизованост подручја		1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
намјена		0,90	1,00	1,00	1,20	1,00
поглед на море		1,10	1,10	1,10	1,00	1,00
непосредно окружење		0,85	0,85	0,90	1,20	0,90
прилагођена цијена	222 €/м²	303,41	190,85	306,63	112,15	199,11
површина	308 м²					
укупна	68.376 €					

УДЈУЧАК:

- Тржишна вриједност предметних кат. парцела бр. 75/2, бр. 76/2, бр. 77/2 и бр. 93/1, израчуната по упоредној методи, износи 222 €/м², односно укупно 68.376 €.
- 1) Обрачуната тржишна вриједност предметних кат. парцела бр. 75/2, бр. 76/2, бр. 77/2 и бр. 93/1 се односи на тржишну вриједност на дан израде налаза.
- 2) Обрачуната тржишна вриједност предметних кат. парцела бр. 75/2, бр. 76/2, бр. 77/2 и бр. 93/1 се односи на стање прије почетка радова на изради саобраћајнице.
- 3) Обрачуната тржишна вриједност предметних кат. парцела бр. 75/2, бр. 76/2, бр. 77/2 и бр. 93/1 са стањем на данашњи дан би била знатно већа.

На обрачуну тржишне вриједности предметне некретнине у приказаној табели су:

- уважене све битне карактеристике и показатељи предметне локације, као нпр.: надморска висина око 26 до око 27 м, удаљеност од мора је око 101 м до око 114 м,
- уважене наведене цијене из окружења,
- узети у обзир сви фактори који утичу на процјену реалне тржишне вриједности предметног земљишта, од којих су најзначајнији :
 1. **локација предметног земљишта у ширем смислу:**
општина Тиват;
 2. **локација предметног земљишта у ужем смислу:**
подручје Цацово;
 3. **инфраструктурна уређеност локације:**
асфалтни па бетонски пут, струја, мобилна телефонија у домету, водовод;
 4. **урбанизованост подручја:**
у захвату ДУП-а "Доња Ластва";
 5. **поглед на море:**
лијепи поглед;
 6. **површина и облик парцеле;**
укупно 308 м², врло издужена, збир троугла и три трапеца.

РИЛОГ

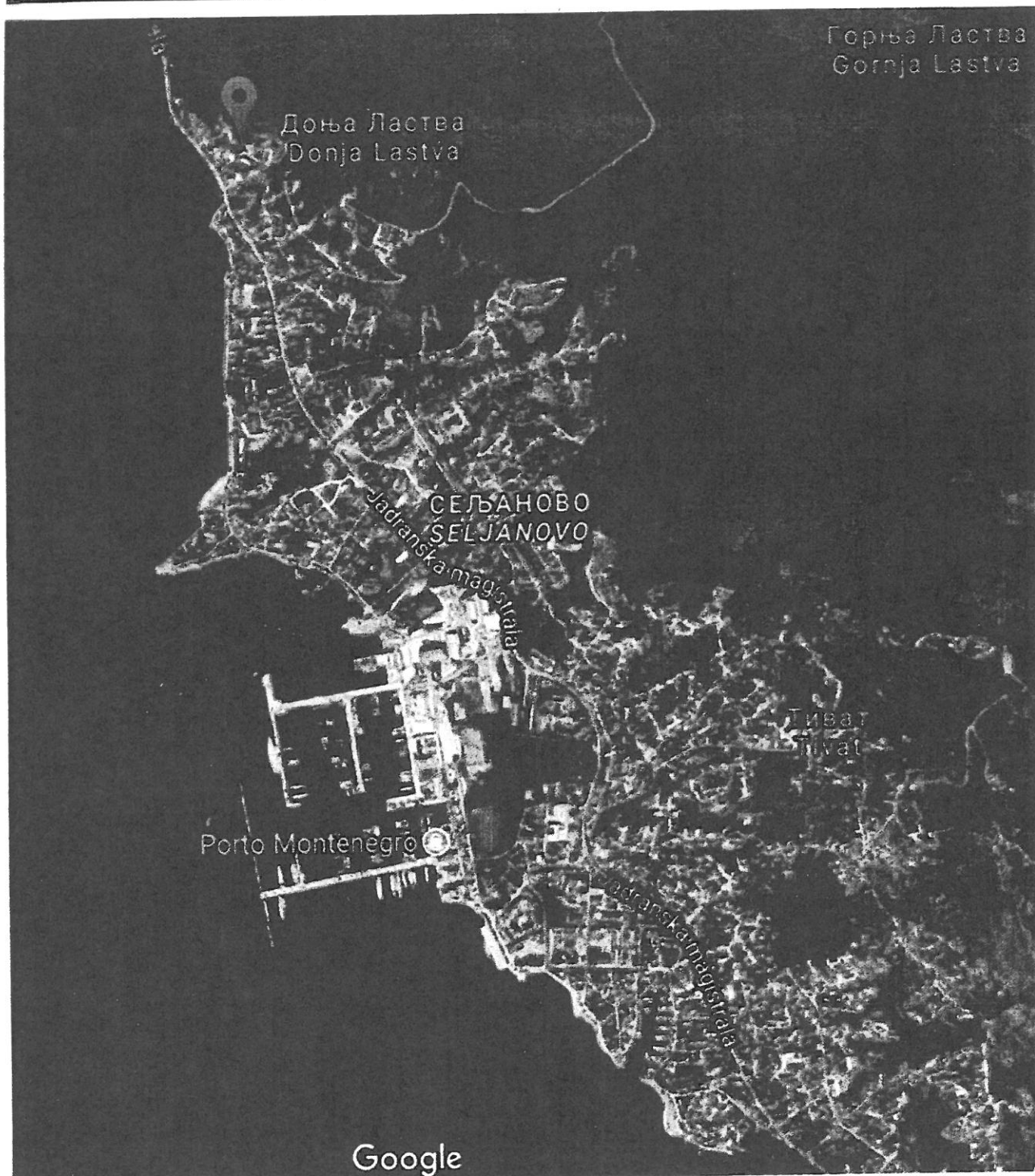
1. Извод са Гугл Мапе
2. Извод са Геопортала Управе за некретнине ЦГ
3. Извод из незваничног ЛН 137 КО Доња Ластва
4. Извод из Плана парцелације, регулације и УТУ по ДУП-у "Доња Ластва"
5. Допис од Пореске управе – Подручна јединица Будва – Експозитура Тиват
6. Купопродајни уговор УЗ 4/2017
7. Купопродајни уговор УЗ 12/2017
8. Купопродајни уговор УЗ 369/2016
9. Купопродајни уговор УЗ 72/2016
10. Купопродајни уговор УЗ 91/2015
11. Купопродајни уговор УЗ 107/2015
12. Фото документација

Бар, 10. октобар 2017. год.

**СУДСКИ ВЈЕШТАК
ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ**

Н. Стругар
Небојша Стругар дип. инж. грађ.

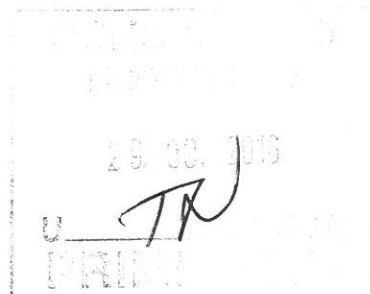
ИЗВОД СА ГУГЛ МАПЕ



град Тиват, шира околина предметне локације

- црвени знак означава предметну локацију у Доњој Ластви, насеље Цацово

Zoran Filipović, dipl.ing.građ.
sudski vještak građevinske struke



OSNOVNI SUD U KOTORU

SUDIJA: ŠPIRO PAVIĆEVIĆ

PREDMET : Rs 148 /15

PREDLAGAČ : OPŠTINA TIVAT

PROTIVNIK PREDLAGAČA : DOO FARCOM COMERC iz Podgorice

**NALAZ I MIŠLJENJE
VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE**

Kotor, 27.03.2016. godine

SADRŽAJ:

1. NAREDBA - RJEŠENJE 3
2. ZADATAK VJEŠTAKA 3
3. IZVOD IZ SPISA PREDMETA 3
4. UVID U DOPUNSKU DOKUMENTACIJU 3
5. NALAZ 3
6. MIŠLJENJE 4

1. NAREDBA - RJEŠENJE

Rješenjem Osnovnog suda iz Kotora od 25.01.2016. godine određen sam za vještaka građevinske struke u predmetu Rs 148/15 u pravnoj stvari predlagača Opštine Tivat, protiv protivnika predlagača doo Farcom Comerc iz Podgorice

2. ZADATAK VJEŠTAKA

Rješenjem je određen zadatak vještaka da, nakon što dobije spise predmeta, nalaz vještaka geometra i nakon obilaska lica mjesta :

- da predložim tržišnu cijenu predmetnih nekretnina, a imajući u vidu parametre koji utiču ,na istu, shodno Zakonu o eksproprijaciji, te da istu podkrijepim adekvatnim dokazima

Vještak je bio na licu mjesta, 26.02.2016. godine, u prisustvu predstavnika protivnika predlagača i suda , kao i vještaka geometra.

3. IZVOD IZ SPISA PREDMETA

- nalaz vještaka geodetske struke

4. UVID U DOPUNSKU DOKUMENTACIJU

Dopunsku dokumentaciju sam pribavljao za ovaj predmet i odnosi se na kupoprodajne ugovore za KO Donja Lastva

5. NALAZ

Predmetne nekretnine se nalaze u Tivtu , KO Donja Lastva i predstavljaju kat.par. 75/2, 76/2,77/2 i 93/1, površina,respektivno, 21 m²,40 m²,63 m² i 184 m².

Lokacija navedenih nepokretnosti je, s gornje strane magistrale, Tivat - Lepetani , poslije Doma kulture, u Lastvi, i udaljene su od mora cca 100 metara.

Navedene nekretnine ulaze u sastav buduće saobraćajnice.



6. MIŠLJENJE

Za određivanje tržišne vrijednosti kat.par. 75/2,76/2,77/2 i 93/1 KO Donja Lastva , Tivat, sam koristio **KOMPARATIVNU METODU**, i s njom u vezi sledeće podatke Poreske uprave, područne jedinice iz Tivta :

- kupoprodajni ugovor, UZZ 798/14, za kat.par. 325 i 359, KO Donja Lastva, površine 1315 m², za iznos od 170.000,00 €, ili 129,28 €/m² . Navedene parcele, su u Gornjoj Lastvi, udaljene od mora cca 460 metara
- kupoprodajni ugovor, UZZ 371/14, za kat.par. 815/2,815/3,816/2, KO Donja Lastva, površine 143 m², za iznos od 25.036,44 €, ili 175,08 €/m². Navedene parcele se nalaze iznad magistralnog puta Tivat - Lepetane, cca 90 metara od mora, u blizini parcela koje su predmet procjene
- kupoprodajni ugovor, UZZ 260/15, za kat.par. 817/2,817/4, KO Donja Lastva ,površine 454 m², za iznos od 79.486,32 €, ili 175,08 €/m². Navedene parcele, su u blizini parcela, koje su predmet procjene i udaljene su od mora cca 50 metara.

KOMPARATIVNI PODACI	C1		C2		C3	
Adresa	Tivat, KO D. Lastva 325,359		Tivat, KO D. Lastva 815/2,815/3,816/2		Tivat, KO D. Lastva 817/2,817/4	
Izvor informisanja	poreska uprava , UZZ 798/14		poreska uprava UZZ 371/14		poreska uprava, UZZ 260/15	
Površina (m ²)	1315		143		454	
cijena iz ugovora (€)	170.000,00		25.036,44		79.486,32	
Datum ugovora	2014		2014		2015	
Prilagodjena cijena (€)	95%	161500	95%	23784,618	100%	79486,32
Jedinična cijena (€/m ²)	122,81		166,33		175,08	

Napominjem da je, u gornjoj tabeli, izvršeno vremensko "prilagodjavanje" ugovora, sadašnjem vremenskom trenutku, pa su cijene "korigovane", 5 %, kako je prikazano, u tabeli.

Sledećom tabelom, su parcele, iz kupoprodajnih ugovora, dovedene na "nivo", za upoređivanje, kako bi bila sračunata cijena za predmetnu nepokretnost :

KOMPARATIVNA MATRICA				
PROCENT. UČEŠĆE		KOMPARAT. C1	KOMPARAT C2	KOMPARATIV C3
		Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	35%	120	95	90
Površina	5%	80	110	95
Oblik parcele	10%	100	100	100
Namjena	30%	80	100	100
Infrastruktura	15%	110	100	100
Neposr. okruženje	5%	100	100	100
Uskladjivanje		101,5	98,75	96,25
Korigovana jedinična cijena (€/m ²)		122,81	166,33	175,08
Jedinična cijena nakon poredjenja (€/m ²)		124,65	164,25	168,51
IZRAČUNATA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)			152	
NETO POVRŠINA (m ²)			308	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)			46.816,00	

Kotor,
27.03.2016. godine

SUDSKI VJEŠTAK
Zoran Filipović, dipl.inž.građ.

