

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 9 stav 1, člana 29 stav 2 i člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore“ br.21/09 i 40/11) u vezi sa članom 52 i 59 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 34/14), člana 33 stav 1 tačka 1 i člana 45 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list Republike Crne Gore“ br.42/03,28/04,75/05 i 13/06 i „Sl.list Crne Gore“ br.88/09, 03/10,73/10, 38/12, 10/14, 57/14) i člana 31 st 1 tačka 9 i člana 35 Statuta Opštine Tivat („Sl.list Republike Crne Gore-opštinski propisi“ br.40/04,26/06, „Sl.list Crne Gore-opštinski propisi“ br.12/11,21/11,03/13) Skupština opštine Tivat na sjednici održanoj dana _____donijela je

O D L U K U

o rješavanju imovinsko pravnih odnosa
na kat.parcelama 1509/8 i 1509/9 k.o.Tivat

Član 1

Opština Tivat prodaje Samardžić Rajku neposrednom pogodbom kat.parcelu 1509/9 k.o.Tivat površine 119m2 radi kompletiranja urbanističke parcele br.251 u zahvatu DUP-a „Mažina“.

Član 2

Opština Tivat kupuje neposrednom pogodbom kat.parcelu 1509/8 k.o.Tivat površine 121m2, vlasništva Samardžić Rajka koja se nalazi na trasi proširenja lokalne saobraćajnice uz potok Rosino.

Član 3

Opština Tivat dužna je da Samardžić Rajku na ime razlike u površinama zemljišta iz člana 1 i 2 odluke isplati naknadu u iznosu od 266,00€ (dvjestošeždesetšest eura) a u skladu sa procjenom ovlašćenog procjenitelja.

Član 4

Ovlašćuje se Predsjednica opštine da u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove Odluke sa imenovanim zaključi ugovore kojima će biti regulisana prava i obaveze ugovornih strana.

Član 5

Svaka strana snosi svoje troškove prilikom realizacije ugovora.

Član 6

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu CG-opštinski propisi.

Broj:0304-
Tivat,

SKUPŠTINA OPŠTINE TIVAT
Predsjednik
Ivan Novosel,s.r.

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove odluke nalazi se u odredbama Zakona o državnoj imovini koje određuju da su imovinska prava na stvarima i dobrima u državnoj imovini u prometu, da nepokretnim i pokretnim stvarima u državnoj imovini na kojima svojinska ovlaštenaj vrši opština raspolaže nadležni organ u skladu sa ovim zakonom i statutom, te da se prodaja stvari u državnoj imovini vrši neposrednom pogodbom, između ostalih slučajeva, i u slučaju dokompletiranja urbanističke parcele. To su i odredbe Zakona o lokalnoj samoupravi koje određuju da Opština, u okviru svojih nadležnosti, upravlja, raspolaže i štiti svoju imovinu i vrši pojedina svojinska ovlaštenja na državnoj imovini u skladu sa zakonom te da imovinom raspolaže Skupština. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata određeno je da je donošenjem planskog dokumenta utvrđen javni interes za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora kao i da je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele prema planu parcelacije.

Razlog donošenja odluke je slijedeći:

Samardžić Rajko obratio se Opštini Tivat zahtjevom za otkup opštinskog zemljišta-dijela kat.parcele 1509/6 k.o.Tivat (parcelacijom označena kao kat.par.1509/9 površine 119m²) radi kompletiranja UP 251 u zahvatu DUP-a „Mažina“ a za potrebe legalizacije objekta na istoj u skladu sa izdatim UTU . Istovremeno je predložio da Opština otkupi dio njegove kat.parcele 1509/1 (parcelacijom označena kao kat.par.1509/8 površine 121m² koja ulazi u proširenje lokalne saobraćajnice .

DUP-om „Mažina“ formirana je UP 251 od većeg dijela kat.parcele 1509/1 vlasništva podnosioca zahtjeva i manjeg dijela kat.parcele 1509/6 na kojoj je subjekat raspolaganja Opština Tivat a istim planom je predviđeno da dio njegove vlasničke parcele ulazi u proširenje lokalne saobraćajnice uz potok Rosino . Ocijenjeno je da su zahtjev i predlog osnovani-otkupom opštinske kat.parcele 1509/9 kompletira se urbanistička parcela i stvaraju uslovi za legalizaciju objekta izgrađenog na istoj a Opština kupovinom parcele 1509/8 ,koju bi svakako trebala otkupiti-eksproprisati radi privođenja plana namjeni , rješava imovinsko pravne odnose na dijelu lokalne saobraćajnice.

Ovlašćeni procjenitelj utvrdio je tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta na iznos od 133,00€/m² pa bi shodno istoj Opština bila dužna isplatiti Samardžić Rajku iznos od 266,00€ na ime razlike u površinama parcela. Podnosilac zahtjeva je upoznat sa cijenom i sa istom se saglasio.

Shodno naprijed navedenom predlaže se usvajanje ove Odluke. Na osnovu ovlaštenja iz iste Predsjednica opštine će ,nakon stupanja odluke na snagu sa Samardžić Rajkom zaključiti ugovore kojima će biti regulisana prava i obaveze ugovornih strana.

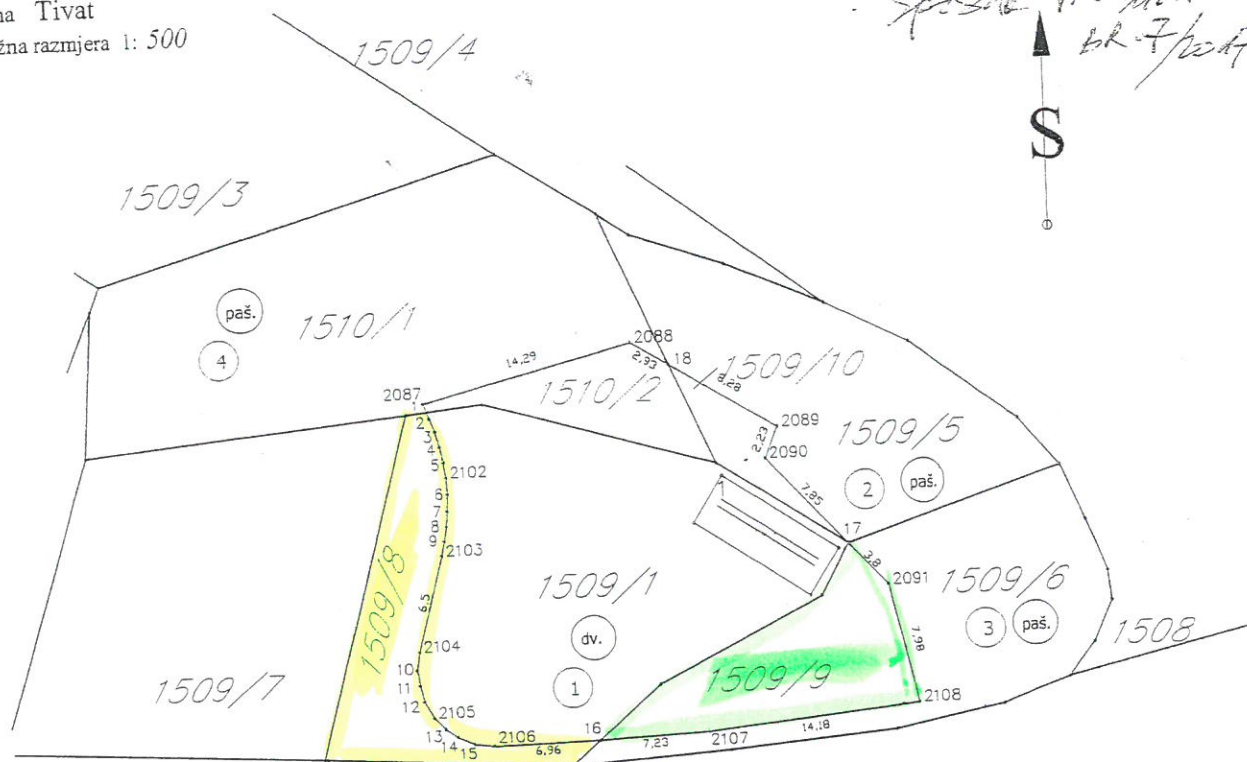
Obradivač
Direkcija za imovinu i zastupanje

Predlagač
Predsjednica opštine

AGORA
Prava za nekretnine
drućna jedinica Tivat
KAT. OPŠTINA: TIVAT
Opština Tivat
Približna razmjera 1: 500

SKICA PREMJERA br.
Broj katastarskog plana.
Tahim. zapisnik:
Veza sa ranijom skicom premjera:
br/god.....

Spisak 12-111A
BR. 7/2017.



SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA :

- ① VLASNIK kp 1509/1
SAMARDŽIĆ RAJKO

Samardžić Rajko

SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA :

- ② VLASNIK kp 1509/5
SAMARDŽIĆ PETAR

Samardžić Petar

SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA :

- ③ VLASNIK kp 1509/6
OPŠTINA TIVAT

SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA :

- ④ VLASNIK kp 1510
SAMARDŽIĆ LIDIJA

Samardžić Lidija

TAČKE SNIMLJENE GPS 1200 LEICA
KOREKCIJA IZVRŠENA NA MONTEPOST

U kat. planu.....2016 god.
U indikacionoj skici.....2016 god.
Spisak det. rac. pov...str.....2016 god.
Spisak prijava.....7/2017 god.
Spisak promjena.....2016 god.

PREPARCELACIJA PO DUP-u

IZVOD IZ DUP-a BR.0902-351-552/4 OD 12.08.2016.

BR.T.	Y	X
2087	6558421.10	4699204.82
1	6558421.32	4699204.25
2	6558421.50	4699203.79
3	6558421.86	4699202.93
4	6558422.12	4699201.94
5	6558422.33	4699200.93
2102	6558422.46	4699199.89
6	6558422.54	4699198.82
7	6558422.45	4699197.70
8	6558422.37	4699196.72
9	6558422.19	4699195.75
2103	6558421.99	4699194.79
2104	6558420.24	4699188.53
10	6558420.03	4699187.34
11	6558420.21	4699186.31
12	6558420.47	4699185.27
2105	6558421.07	4699184.16
13	6558421.83	4699183.40
14	6558422.64	4699182.84
15	6558423.75	4699182.34
2106	6558425.04	4699182.18
16	6558432.00	4699182.33
2107	6558439.22	4699182.66
2108	6558453.32	4699184.15
2091	6558451.54	4699191.93
17	6558448.96	4699194.72
2090	6558443.61	4699200.47
2089	6558444.50	4699202.52
18	6558437.44	4699206.84
2088	6558434.94	4699208.37



Snimio dana.....Novembar.....2016 god.
Geometar.....

Pregledao dana.....17.01.....2017 god.

[Signature]

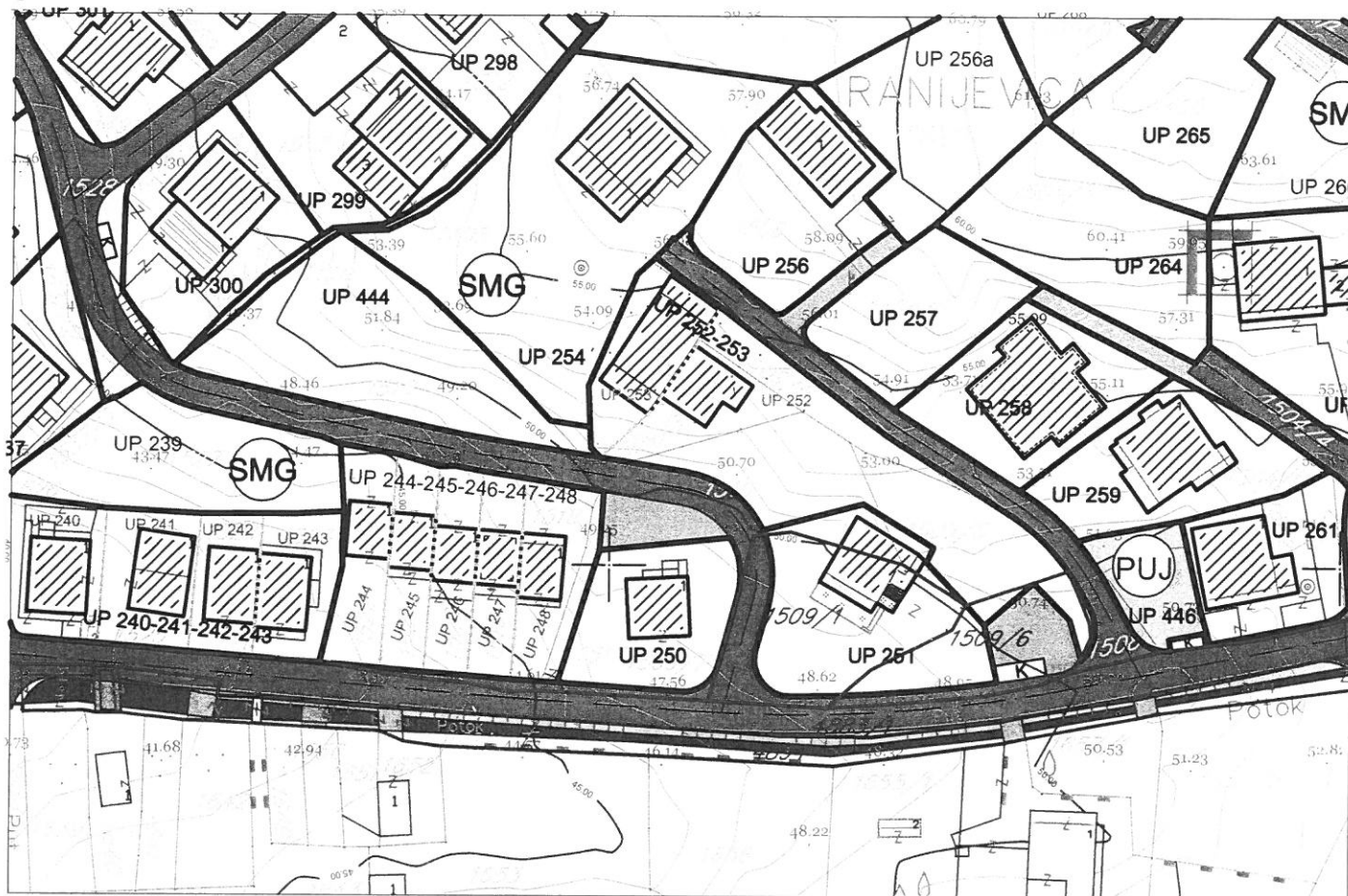
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA



NAMJENA POVRŠINA

R 1 : 1000

Za kat. par. br. 1509/1, 1509/6, 4883/1 i 4894 KO Tivat



LEGENDA

granica zahvata

oznaka urbanističke parcele

granica urbanističke parcele

urbanistička parcela sa ograničenjem (dalekovod kroz parcelu)

urbanistička parcela sa ograničenjem (potok kroz parcelu)

urbanistička parcela sa ograničenjem (stanovanje u zelenilu)

urbanistička parcela sa ograničenjem (regionalni vodovod i postojeći vod kroz UP)
preparcelacija unutar urbanističkih parcela u skladu sa vlasništvom /podparcela

granica građevinske linije

postojeći objekat

planirana spratnost objekta

kolske površine

kolsko-pješačke površine

pješačke površine

pješačke površine na kanalu potoka

zaštitni koridor regionalnog vodovoda

višeetažna garaža i poslovanje (površina za centralne djelatnosti)

benzinska pumpa (površine za centralne djelatnosti)

kontejneri (nadzemni/podzemni)

površine za stanovanje male gustine (porodično stanovanje)

površine za stanovanje srednje gustine (višeporodično stan.)

stanovanje u zelenilu

površine za mješovite namjene (stanovanje/poslovanje/turizam)

površine za centralne djelatnosti

površine za javne namjene

objekti elektroenergetske infrastrukture

objekti hidrotehničke infrastrukture

objekti komunalne infrastrukture

zaštićena kulturna dobra

Kat. par. br. 1509/1, 1509/6, 4883/1 i 4894 KO Tivat

Savjetnik za geodetske poslove:
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

PROCJENA

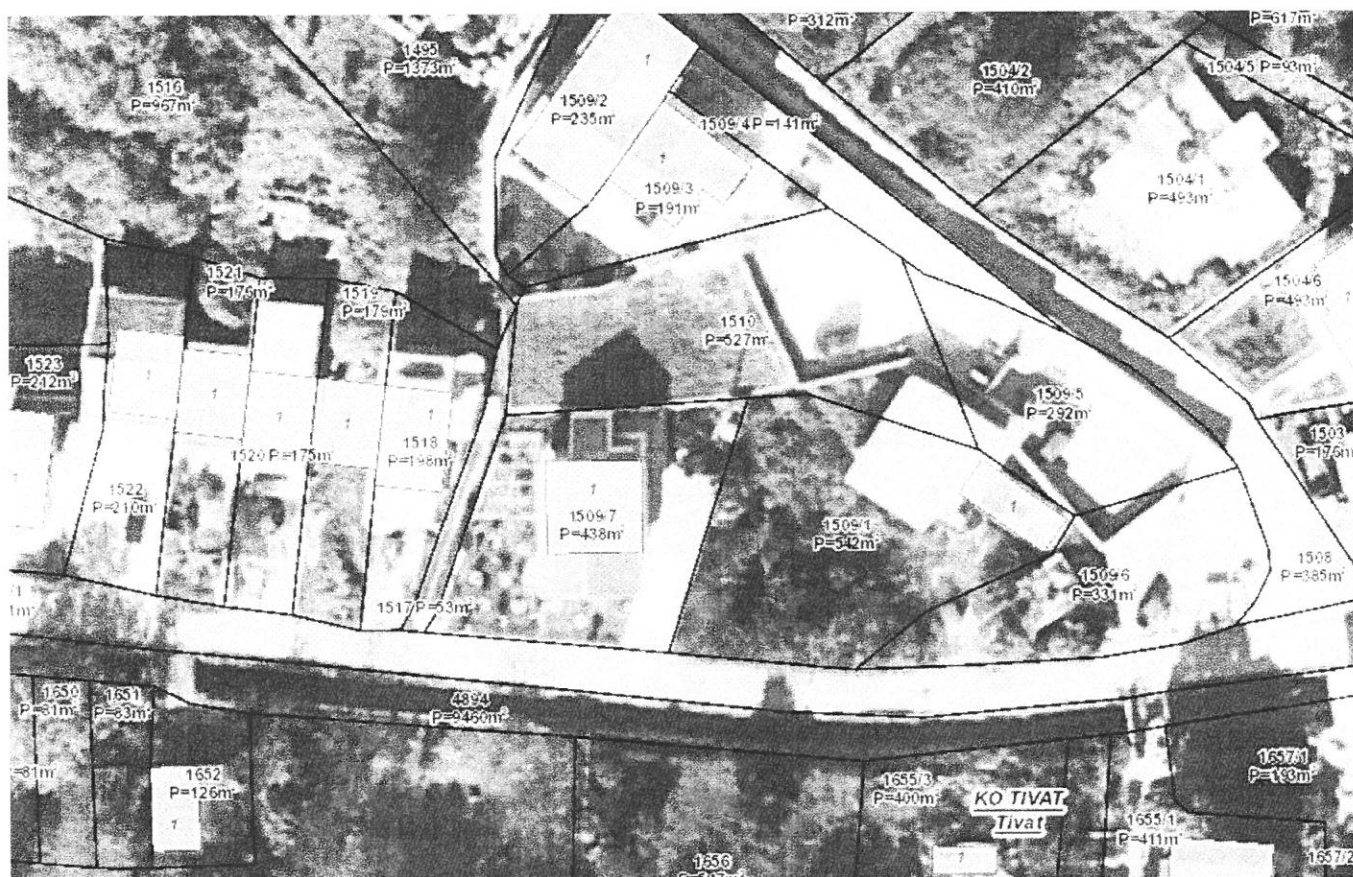
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KAT.PARCELA

1509/8 i 1509/9 KO TIVAT

TIVAT

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	09-06-2017			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0609	463	88/7		



SADRŽAJ:

1. UVOD
2. OSNOVNI PODACI
3. PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV
4. LOKACIJA
5. METODE PROCJENE
6. ZAKLJUČAK



1.UVOD

Na zahtjev **DIREKCIJE ZA IMOVINU I ZASTUPANJE, OPŠTINE TIVAT** , broj 0604-463-88/3 ,od 30.05.2017.godine, potrebno je uraditi procjenu realne tržišne vrijednosti katastarskih parcela broj 1509/8 i 1509/9 KO Tivat.

Cilj procjene je formiranje zaključka vezanog za vrijednost navedenih nepokretnosti , u evrima.

U postupku procjene, vještak (procjenitelj) je izašao na lice mjesta 08.06.2017. godine, i izvršio neposredan uvid u stanje lokacije.

Na uvid ,vještaku, su stavljeni listovi nepokretnosti broj 264 i 2758 , KO Tivat.

2.OSNOVNI PODACI

Nepokretnost, koja je predmet procjene, je zemljište koje se nalazi u Tivtu, iznad benzinske stanice .

Kat.par. 1509/8 i 1509/9 KO Tivat imaju površinu , prema podacima iz katastra , respektivno, od 121 i 119 m2.

3.PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV

Katastarska parcela 1509/8 KO Tivat, je upisana u katastru prema sledećem :



[Handwritten signature]

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Datum: 08.06.2017 09:53
KO: TIVAT

LIST NEPOKRETNOSTI 2758 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1509/1	1	11 27	10.02.2017	MAŽINA	Pomoćna zgrada NASLJEDE	33	0.00
1509/1	0	11 27	06.06.2017	MAŽINA	Dvorište NASLJEDE	388	0.00
1509/3	1	11 27	10.02.2017	MAŽINA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	71	0.00
1509/3	0	11 27	10.02.2017	MAŽINA	Dvorište NASLJEDE	120	0.00
1509/8	0	11 27	06.06.2017	MAŽINA	Pašnjak 1. klase NASLJEDE	121	0.15

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

Katastarska parcela 1509/9 , KO Tivat je upisana u katastru po sledećem:

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Datum: 08.06.2017 09:52
KO: TIVAT



[Handwritten signature]

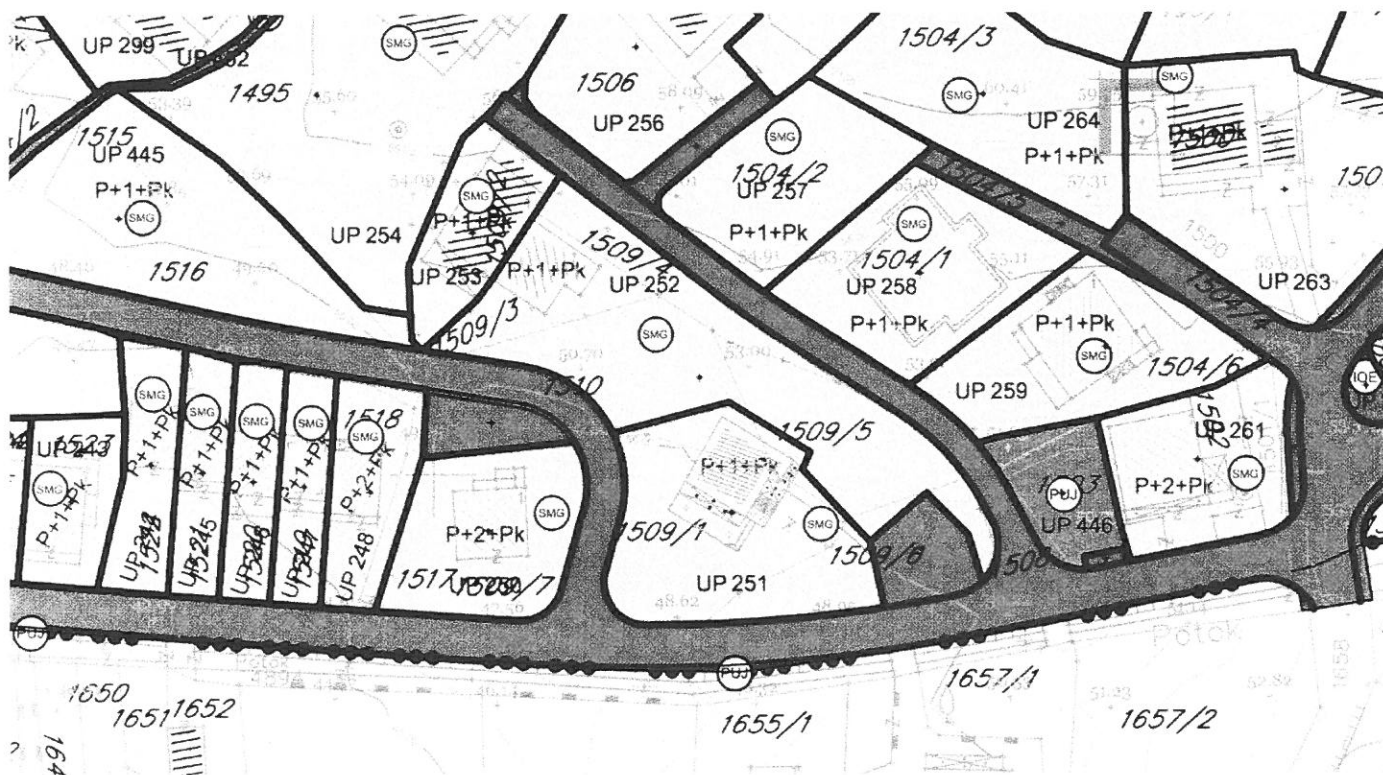


LIST NEPOKRETNOSTI 264 - PREPIS

1509/9	0	11 27	06.06.2017	MAŽINA	Pašnjak 1. klase VIŠE OSNOVA	119	0.14
--------	---	----------	------------	--------	---------------------------------	-----	------

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

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nepokretnosti, obuhvaćena je planskom dokumentacijom , DUP MAŽINA, prema kojoj navedene kat.par. 1509/8 i 1509/9 ulaze u sastav planirane saobraćajnice i u sastav urbanističke parcele.



4. LOKACIJA

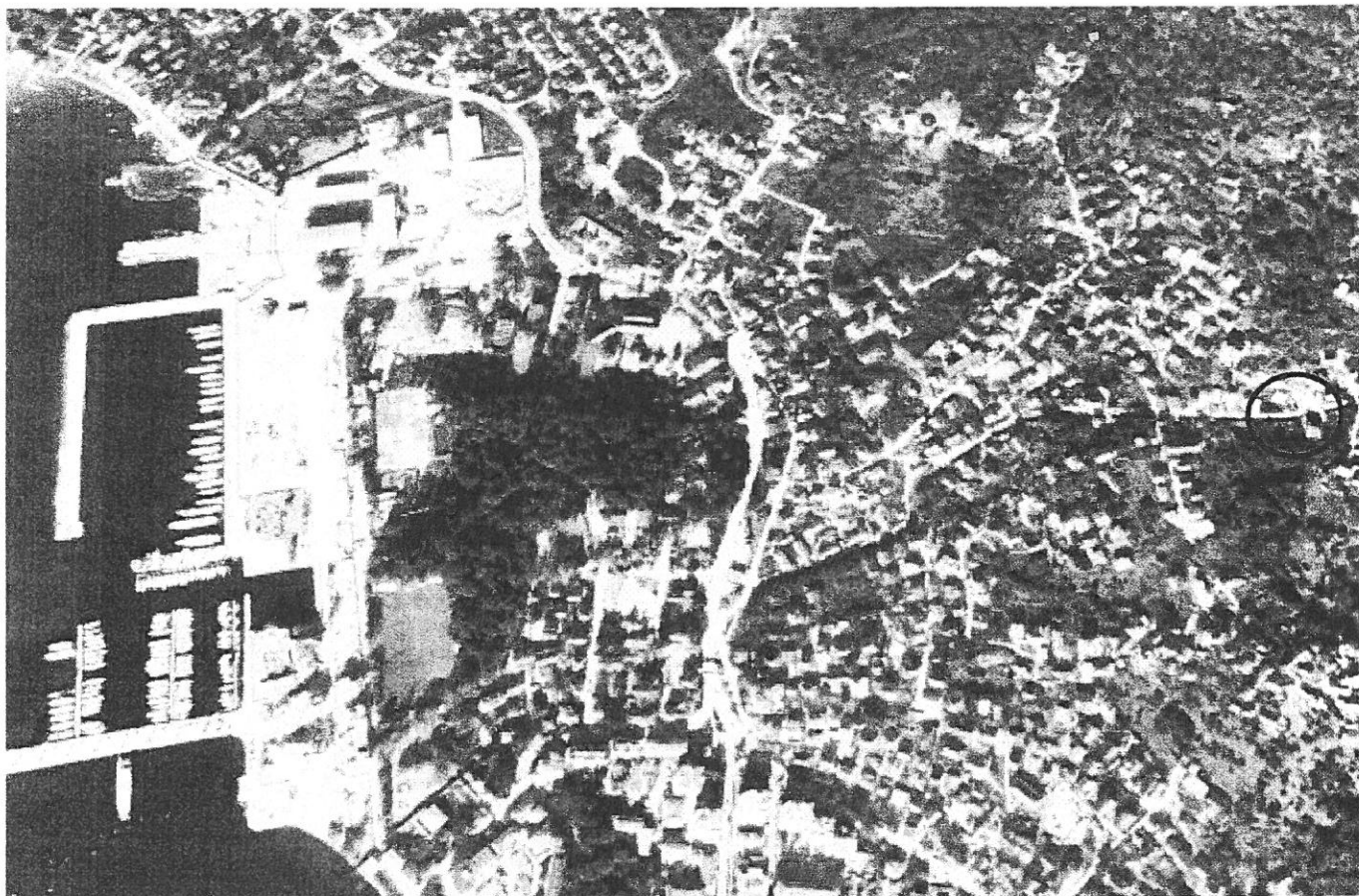
Lokacija nekretnina je cca 1,1 km od centra Tivta, 12 kilometara od Kotora, 3,5 kilometra od aerodroma Tivat i 4,7 km od trajekta.

Lokacija je opremljena vodovodnom, elektro i telefonskom infrastrukturom.

Saobraćajna povezanost je dobra.

Udaljenost od mora je cca 960 metara , vazdušnom linijom.





5. METODE PROCJENE

5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI UPOREDNOM METODOM

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".



Handwritten signature of Filipović Zoran





Izraz TRŽIŠNA VRIJEDNOST i termin FER VRIJEDNOST se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. FER VRIJEDNOST, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS (Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje) i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. FER VRIJEDNOST se generalno koristi za izvještavanje o TRŽIŠNOJ I NETRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI u svim finansijskim izvještajima. TRŽIŠNA VRIJEDNOST imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i FER VRIJEDNOST.

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.

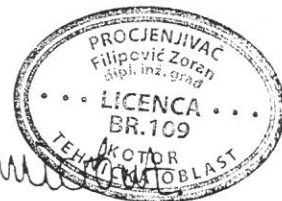
Tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina ću odredili primjenjujući **UPOREDNU METODU**, sa sledećim komparativima :

- kupoprodajni ugovor UZZ 323/16, za kat.par. 1635/1 KO Tivat, koja se nalazi uz potok , koji ide ispod Elektro distribucije u Tivtu. Cijena iz ugovora je 27.000,00 €, a površina parcele je 274 m². Udaljenost od mora je 520 metara, vazdušnom linijom.
- kupoprodajni ugovor UZZ 294/16, za kat.par. 3300 i 3301 KO Tivat, koje se nalaze iznad magistrale, kod prvog ulaza u Tivat, iz pravca Kotora. Cijena iz

ugovora je 165.000,00 €, a površina parcela je ukupno 453 m². Udaljenost od mora je 180 metara, vazdušnom linijom.

- kupoprodajni ugovor UZZ 794/16, za kat.par. 1344/4 KO Tivat, koja se nalazi uz potok , koji ide ispod Elektrodistribucije u Tivtu, ali visoko u brdu. Cijena iz ugovora je 23.885,00 €, a površina parcele je 281 m². Udaljenost od mora je 820 metara, vazdušnom linijom.

U sledećoj tabeli su prikazani komparativi :



KOMPARATIVNI PODACI	C1		C2		C3	
Adresa	Tivat, uz potok ispod ED,kp 1635/1 KO Tivat		Tivat, kod prvog ulaza u TV, od Kotora , kp 3300,3301, KO Tivat		Tivat, visoko uz potok ispod ED, kp 1344/4 KO Tivat	
Izvor informisanja	poreska uprava UZZ 323/16		poreska uprava, UZZ 249/16		poreska uprava, UZZ 794/16	
Površina (m ²)	274		453		281	
cijena iz ugovora (€)	27.000,00		165.000,00		23.885,00	
Udaljenost od mora	520		180		820	
Datum ugovora	2016		2016		2016	
Prilagodjena cijena (€)	100%	27000	100%	165000	100%	23885
Jedinična cijena (€/m ²)	98,54		364,24		85,00	

U sledejoj tabeli je izvršeno uporedjivanje zemljišta koje je predmet procjene, sa komparativima, po parametrima za kvalitet zemljišta :

KOMPARATIVNA MATRICA				
PROCENT. UČEŠĆE		KOMPARAT. C1	KOMPARAT C2	KOMPARATIV C3
		Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	35%	80	30	100
Površina	5%	90	70	90
Oblik parcele	10%	90	90	90
Namjena	30%	90	90	90
Infrastruktura	15%	90	60	100
Neposr. okruženje	5%	100	100	100
Uskladjivanje		87	64	95,5
Korigovana jedinična cijena (€/m2)		98,54	364,24	85
Jedinična cijena nakon poredjenja (€/m2)		85,73	233,11	81,18
IZRAČUNATA JEDINIČNA CIJENA (€/m2)			133	

6. ZAKLJUČAK

Primjenom **UPOREDNE METODE**, dobijena je **JEDINIČNA tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti, tj. kat. par. 1509/8 i 1509/9 KO Tivat, u iznosu od 133,00 €/m2**.

U sledećoj tabeli je prikazana jedinična i ukupna tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti :



OSLOBAĐANJE OD ODGOVORNOSTI

Informacije sadržane u ovom Izvještaju su prikupljene iz izvora koji se smatraju pouzdanim. Pored toga što je uloženo maksimum napora da bi se osigurala što veća tačnost dobijenih podataka procjenitelj ne može garantovati tačnost istih. Takodje procjenitelj ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste.

Svrha ovog Izvještaja je da obezbijedi klijentu podatke sa tržišta kao i analitički materijal za što bolje razumijevanje fer vrijednosti predmetne nepokretnosti i da bi ih mogao koristiti u MSFI (medjunarodnih standarda finansijskog izvještavanja).

Projekcije, ako su tražene ili navedene u ovom Izvještaju, su utemeljene na različitim pretpostavkama i subjektivnim zaključcima i kao za takve ne može biti data bilo kakva garancija jer pretpostavke mogu varirati u skladu sa promjenama na tržištu.

Svaki potencijalni investitor zainteresovan za sticanje gore navedene nepokretnosti se podržava u namjeri da obavi sopstvenu istragu i pregled svih uslova vezanih za nekretninu kao i da se osloni na dobijene rezultate, a ne na ovaj Izvještaj.

Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavljam da su sve pojedinosti vezane za gore navedenu nepokretnost u skladu sa zakonskom legislativom.

U slučaju prodaje predmetne nepokretnosti dozvoljena su odstupanja, u odnosu na ovaj Izvještaj, za troškove prodaje i troškove raznih taksi.

Pretpostavlja se da je gore navedena nepokretnost bez tereta, hipoteka ili bilo kakvih ograničenja koja bi uticala na njenu vrijednost, osim ako nije drugačije navedeno u ovom Izvještaju.

Procjena i pretpostavke korištene u ovom Izvještaju su izvučene iz tržišnih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova.

Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv i ne može biti reprodukovano na bilo koji način ili distribuirano bez pismene saglasnosti Procjenitelja.



IZJAVA I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Ovim potvrđujem, u svom najboljem znanju i uvjerenju da:

1. Izjave o činjenicama sadržane u ovom Izvještaju su istinite i tačne.
2. Analize, mišljenja, pretpostavke i zaključci sadržani u ovom Izvještaju su izvedeni profesionalno, nezavisno i nepristrasno.
3. Procjenjivač nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet ovog Izvještaja kao ni trenutnih ili budućih naklonosti prema strankama uključenim u ovaj proces.
4. Procjenjivačevo angažovanje u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i određenih rezultata.
5. Procjeniteljeva naknada za izradu ovog Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate i nije vezana za favorizovanje neke od strana kojih se tiče ovaj Izvještaj.
6. Ovaj zadatak nije baziran na studiji izvodljivosti, studiji održivosti i kreditnom odobrenju. 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.
7. Procjenitelj, lično, je izvršio inspekciju predmetne nepokretnosti i ima obimno iskustvo u procjenjivanju istih ili sličnih nepokretnosti.
8. U slučaju da procjenitelj koristi kontakte i usluge drugih lica koja mogu učestvovati u prikupljanju podataka i istraživanju tržišta sva povjerljivost i privatnost klijenta će ostati zaštićeni sve vrijeme sa posebnim osvrtom na izvršenje zadatka bez konflikta interesa.

