

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, 33/14), 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, 57/14,3/16) 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 3276/2 i 3275/2 k.o.Tivat

Član 1

Opština Tivat prodaje Živković Ivoni neposrednom pogodbom kat.parcelu 3276/2 k.o.Tivat površine 26m2 radi kompletiranja urbanističke parcele Z1-54 u zahvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“

Član 2

Opština Tivat kupuje neposrednom pogodbom kat.parcelu 3275/2 k.o.Tivat površine 13m2 ,vlasništva Živković Ivone koja se nalazi na trasi saobraćajnice S-30 u zahvatu istog planskog dokumenta .

Član 3

Živković Ivona dužna je da Opštini Tivat na ime razlike u površinama zemljišta iz člana 1 i 2 odluke isplati naknadu u iznosu od 1.259,70€ (hiljadudvjestopedesetdevet eura i sedamdeset centi) u skladu sa procjenom ovlašćenog procjenitelja a u roku od trideset dana od dana usvajanja odluke.

Član 4

Ovlašćuje se Predsjednica opštine da u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, pod uslovom da je cijena isplaćena, sa imenovanom zaključi ugovore kojima će biti regulisana prava i obaveze ugovornih strana.

Član 5.

Ukoliko se ugovori ne zaključe u roku iz člana 4 odluke pokrenuće se postupak stavljanja iste van snage.

Član 6

Svaka strana snosi svoje troškove prilikom realizacije ugovora.

Član 7

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 ovlaštenja 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:

Živković Ivona obratila se Opštini Tivat zahtjevom za otkup opštinskog zemljišta- kat.parcele 3276/2 k.o.Tivat površine 26m² radi kompletiranja UP Z1-54 u zahvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“ i istovremeno predložila da Opština otkupi njenu kat.parcelu 3275/2 površine 13m² koja ulazi u proširenje saobraćajnice S-30 u istom DUP-u .

DUP-om „Gornji Kalimanj“ formirana je UP Z1-54 od većeg dijela kat.parcele 3275 (parcelacijom označena kao kat.par.3275/1) vlasništva podnosiateljke zahtjeva i manjeg dijela kat.parcele 3276 (parcelacijom označena kao kat.par.3276/2 površine 26m²) na kojoj je subjekat raspolaganja Opština Tivat a istim planom je predviđeno da dio vlasničke parcele podnosioca zahtjeva (parcelacijom označen kao kat.par.3275/2 površine 13m²) ulazi u proširenje saobraćajnice S-30 . Ocijenjeno je da su zahtjev i predlog osnovani-otkupom opštinske kat.parcele 3276/2 kompletira se urbanistička parcela i stvaraju uslovi za gradnju na istoj u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima a Opština kupovinom parcele 3275/2 ,koju bi svakako trebala otkupiti-ekspropriisati radi privođenja plana namjeni , rješava imovinsko pravne odnose na dijelu predmetne saobraćajnice.

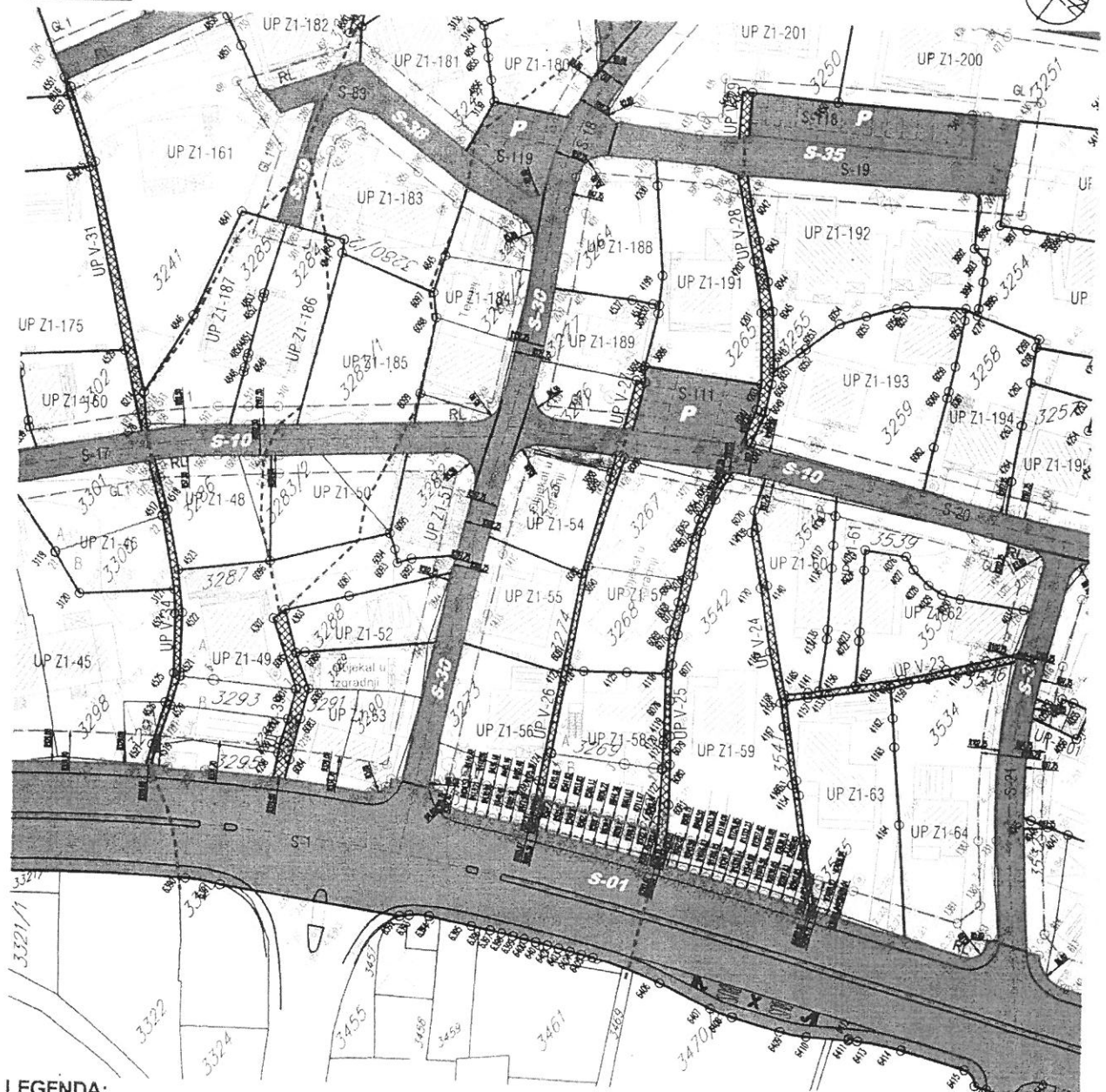
Ovlašćeni procjenitelj utvrdio je tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta na iznos od 96,90€/m² pa bi shodno istoj Živković Ivona bila dužna Opštini isplatiti iznos od 1.259,70€ na ime razlike u površinama parcela. Podnositeljka zahtjeva je upoznata sa cijenom i sa istom se saglasila.

Shodno naprijed navedenom predlaže se usvajanje ove Odluke. Na osnovu ovlaštenja iz iste Predsjednica opštine će ,nakon stupanja odluke na snagu a pod uslovom da je cijena isplaćena ,sa Živković Ivonom zaključiti ugovore kojima će biti regulisana prava i obaveze ugovornih strana. U slučaju da se ugovori ne zaključe pristupiće se stavljanju predmetne odluke van snage.

Obradivač
Direkcija za imovinu i zastupanje

Predlagač
Predsjednica opštine

R 1: 1000



1412 0358205-9 RIJAT 409865.74
PROG



REPUBLIKA CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Područna jedinica : Tivat
KAT. OPŠTINA: Tivat
Približna razmjera 1:200

SKICA PREMJERA br.

Broj katastarskog plana :

Tah. zapisnik: sveska str

Veza sa ranijom skicom premjera br/god

PARCELACIJA PO Dup-u



KOORDINATE TAČAKA

1	Y = 6558266.76	X = 4698629.37
2	Y = 6558276.50	X = 4698632.93
3	Y = 6558278.22	X = 4698633.52
4	Y = 6558281.65	X = 4698633.44
5	Y = 6558282.42	X = 4698633.05
6	Y = 6558284.22	X = 4698631.17
7	Y = 6558290.18	X = 4698620.22



Redni broj : Provedeno

U kat. planu 2017 god

U indikac. skici 2017 god

Spisak dat. rac. : površina 2017 god

Spisak prijava 2017 god

Snimio dana : 25.02.2017 god

Geometar : Vuković Aleksandar, geodeta

Pregledao dana 2017 god



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI 19-03/VIII

Zem/2017

OPŠTINA TIVAT

PM	01-09-2017		
Opština	Klasifikacija	Prilog	Vrijednost
0609	460	135/4	

DZNAKA ELABORATA:

18-08-2017

ŠIFRA LOKACIJE: ZemPut

VRHA ELABORATA:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine zemljišta za formiranje UP106 sa namjenom stana male gustine SMG p u obuhvatu DUP-a Gornji Kalimanj na kat.parc 3276/2 površine l ulazi u sastav UP Z1-54 l dio kat.parc 3275/2 u površini od 13 m2 KO Tivat l u Tivtu.

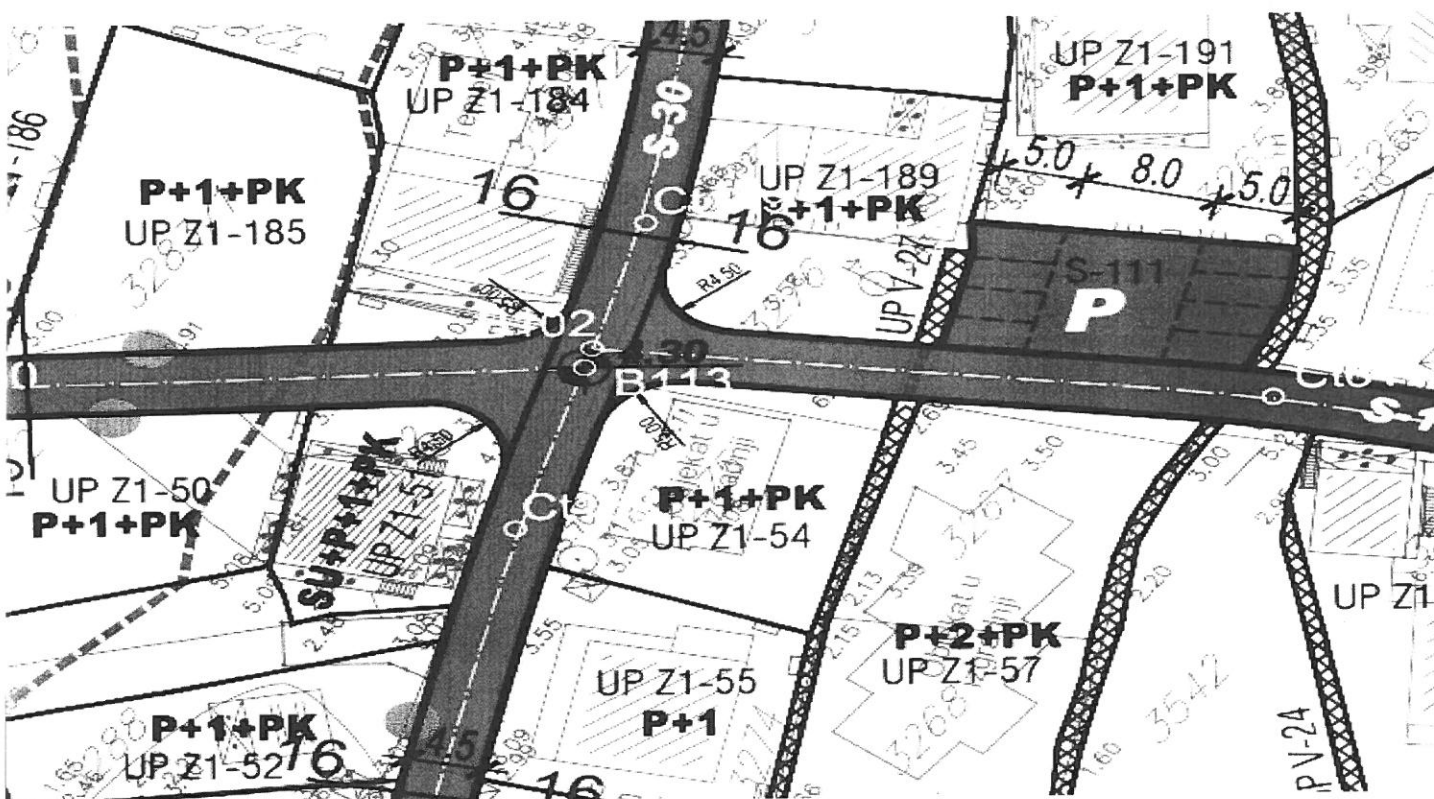
VRSTA NEKRETNINE:

Zemljište za izgradnju saobraćajnice S30 - lokaciji Gornji Kalimanj u Tivtu, koje se vodi kao kat.parcele 3276/2 i 3275/2 u površinama P= 26 +13 m2 K.O. TIVAT I, koji se vodi u LN a u sklopu DUP-a „Gornji Kalimanj.

NARUČILAC PROCJENE:

OPŠTINA TIVAT – DIREKCIJA ZA IMOVINU -Direktor Rita Mitrović

Kontakt 067 659 959



TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3.401,19 €

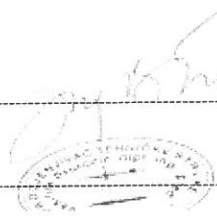
96,90 €/m2

PRAVNI STATUS:

Legalna nekretnina za kat.parc 3176/2 SVOJINA je 1 | 1, Opštine Tivat dok je za kat.parc.3276//2 SVOJINA Živković Ivona.

IZRADA:

Proročić Vasilije, dipl. Inž. građ. Licenca br 45 od 2005 godine



S A D R Ź A J

NASLOVNA STRANA sa podacima I fotografijom nepokretnosti	
SADRŽAJ ELABORATA PROCJENE	2
1.ZAHTEJ ZA PROCJENU -dobijen od Banke / Klijenta dana 18.01.2016 godine	3
2. REZIME PROCJENE	4
3. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA PROCJENE	5
3.1 NAMJENA PROCJENE	5
4. PODACI O NEPOKRETNOSTI	5
4.1 Naziv i adresa vlasnika	5
4.2 Naziv i vrsta objekta	5
4.3 Tereti i ograničenja	5
4.4 Adresa nepokretnosti.....	5
5. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI	5
6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOST.....	6
6.1 Namjena i mogućnosti promjene namjene	7
6.2 Spratnost ,prostorni sadržaji sa površinama ,materijali,obrada podova i zidova,konstrukcija,,infrastruktura ,opremljenost,stepen završenosti objekta.....	7
6.3 Usklađenost sa zakonima ,rizik od poplava i seizmička dejstva , ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	8
7. OPIS LOKACIJE -MIKROLOKACIJA	8
8. SVRHA PROCJENE	8
9.FUNKCIJA PROCJENE	9
10. DATUM PROCJENE	8
11.STANDARDI VREDNOVANJA	9
12.PREDPOSTAVKE PROCJENE	9
13. METODOLOGIJA PROCJENE	10
13.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu	10
13.2. Proračun vrednosti nekretnine uporednom metodom Klijenta	10
14. OPIS I OPŠTI PODACI NEKRETNINE +LEGALNI STATUS	11
15. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	11
15.1 Stambeni prostor -kuća..../troškovna -metoda upoređenja vrijednosti /.....	
15.2 Zemljište/metoda upoređenja vrijednosti /.....	12
Komparativna matrica	
16. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE	13
17. PREDPOSTAVKE I OGRANIČENJA	14
18. FOTODOKUMENTACIJA SA TERENA	
19. ANALIZA TRŽIŠTA -primjeri sa sajtova Agencija za nekretnine	15-20
20.DOKUMENTACIJA U PRILOGU ../LN 1984 ,Građ dozvola ,Kopija plana urb+katastarska i druga/21,22	

1. ZAHTJEV ZA DOSTAVU MIŠLJENJA O IZVEDENOM STANJU - PROCJENU

Stranka Gospođa Rita Mitrović iz TIVTA mi se

lično obratila na osnovu napovoljnije Ponude za izradu Procjene tržišne
vrednosti nepokretnosti zemljišta u naravi URBANISTIČKA PARCELA UP Z1 -54
sa pristupnim putem po DUP-u "Gornji KALIMANJ".

Zemljište čine kat.parcele 31276/2 površine 26m² i kat.parc 3275/2 površine
13m². tj ukupne površine P= 39,00 m² a po zahtjevu OPŠTINE

TIVAT- DIREKCIJE ZA IMOVINU Tivta , pod br. 0604 – 460 -135 /2 od 2.08.2017
godine. Predmet procjene je zemljište Nekategorisani putevi koji se vodi u
LN , K.O. Tivat I , na kome se treba izgraditi pristupna saobraćajnica u oznaci
S - 30.

Isti se vodi u SO Tivat kao partija zaveden pod
brojem odgodine



2. REZIME PROCJENE

Str.4

Potpisom ove procjene koju sam uradio neopozivo potvrđujem da sam uvidom na licumjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

OPŠTI PODACI:

brojpredmeta: **18-03 VII 2017** šifralokacije: **ZemPut**
od 29-08/2017-
Brojprocjene11
datum izrade: 28-31 .07 2017.
Naručilac procjene: **RITA MITROVIĆ dipl prav**
Kontakt : 067 659 959

IDENTIFIKACIJA:

Katarstarska opština: K.O. Tivat I
List nepokretnosti broj: LN 264 za kat parc 31276/2 i LN2952 za kat.parc 3275/2 od 2.08.2017 godine .
Oznaka etažir. jedinice: Nije uveden,objekat - izgrađen
Broj kat. parcele.: Zemljište čine kat.parcele 31276/2 površine 26m2 i kat.parc 3275/2 površine 13m2.
Opis nekretnine : Zemljište se izuzima za put S-30 I kompletiranje UP UP Z1 -54
Vlasnik nekretnine: **CRNA GORA -OPŠTINA TIVAT kao Klijent) U CJELINI1/1**

PODACI O NEKRETNINI:

Država: Crna Gora
Grad/naselje: TIVAT
Četvrt/mjesto: TIVAT , Tivat I
Ulica i kućni broj: GORNJI KALIMANJ I b.b.
Godina izgradnje: Put probijen ranije a sada planiran kod UP Z1 -54
Opšte stanje: Objekat nekategorisani put je ranije probijen pri izgradnji objekata
Izradio: Gradi Građevinska operativna -privatnika iz Tivta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3.401,19 €

96,90 eur/m2 nkp

LEGALNI STATUS: Objekat nije još izgrađen na zemljištu **Nema tereta ni ograničenja**

NAPOMENA: Procjena se radi u cilju kompletiranja UP Z1 -54

Planiran je prilazni put U OZNACI S-30 uz UP Z1-54 . Objekat izgrađen

3. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA PROCJENE Str. 5

Naručilac izvještaja je OPŠTINA TIVAT - Direkcija za imovinu na Trgu Kameilja .

3.1 NAMJENA PROCJENE

Svrha izrade procjene objekta- nepokretnosti predstavlja određivanje tržišne vrednosti –zemljišta u cilju rešavanja mirnim putem imovinsko-pravne odnose isplatom naknade za zauzeto zemljište .

Dana 28.08.2017 godine dobio sam nalog za izradu Procjene predmetnog objekta zemljišta za nekatégorisanog puta evidentiranog u LN 2952 u površini 13 m² i u LN 264 KO Tivat u Tivtu. Na osnovu prezentovane dokumentacije sam izvršio pregled koštanja zemljišta na sajtovima Agencija za nekretnine za Gornji Kalimanj u Centru Tivta .

4. PODACI O NEPOKRETNOSTI

4.1. Naziv i adresa vlasnika

Predmetno zemljište je :

- 1.) kat parc 3275 / 2 površine 13,0m² kao Pašnjak 1 klase koji se vodi kao svojina Opštine Tivat , a korišćenje Živković Krsta Ivona .
- 2.) kat parc 3276 / 2 površine 26,0m² kao Pašnjak 1 klase koji se vodi kao svojina Crne Gore a pravo raspolaganja ima Opština Tivat.

4.2 Naziv i vrsta objekta Predmet procjene vrednosti su kat parcele 3275/2 koja sklopu saobraćajnice S 30 , dok je kat parcela 3276/2 u površini 26 m² ulazi sastav urbanističke parcele UP Z1-54 u KO Tivat u Tivtu .

4.4 Adresa nepokretnosti

Objekat je zemljište preko kojeg se planira prilazna saobraćajnica po DUP-u Gornji Kalimanj upisana kao S-30. Zemljište se vodi kao Pašnjak 1 klase u KO Tivat I u Tivtu udaljeno oko 60 m od glavne saobraćajnice prema brdu tj treći i četvrti plac tj UP po DUP-u.

5. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI

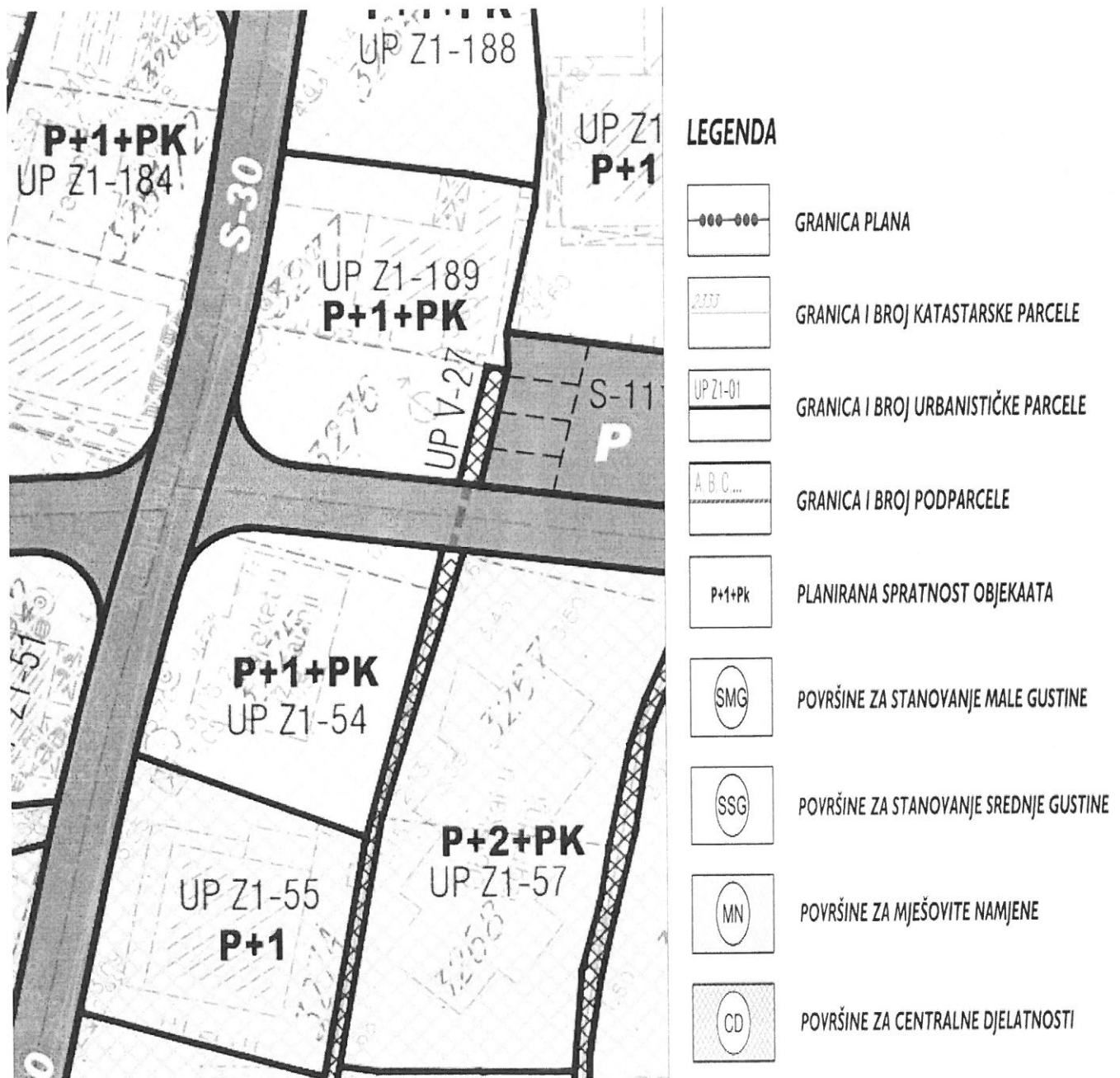
Predmetne nepokretnosti -je zemljište površine 26 m² a vodi se kao kat parcela 3276/2 a koja ulazi u sastav urbanističke parcele UP Z1-54 u KO Tivat u Tivtu. Na zemljištu stoji upis prava službenosti Sekundarna kanalizacija .

6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

str 6

- Namjena i mogućnosti promjene namjene

Objekat –zemljište je kat parcela 3276/2 u površini 26 m² ulazi u sastav urbanističke parcele UP Z1-54 u KO Tivat u Tivtu sa namjenom : STASNOVANJE.

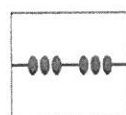
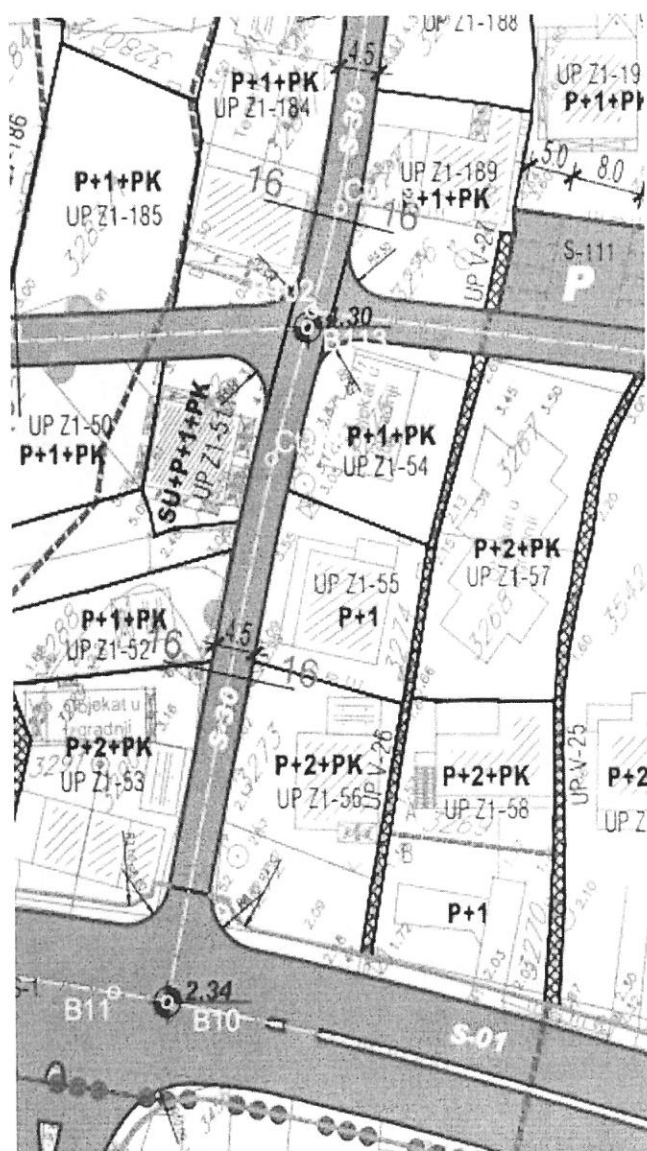


UP Z1-54 u KO Tivat u Tivtu sa namjenom : STASNOVANJE po DUP-u Gornji Kali manji ima urbanističke parametre iz plana a što utiče i na cijenu zemljišta .

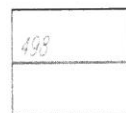
Površina UP	Površina	BGP m2	Indeks	Indeks	Spratnost	Namjena
190	385	269			Su+P+1 +Pk	Stanovanje
		Prizemlja	Zauzetosti	Izgrađenosti		
		96,00	0,48	1,98		

Za kat parc 3275 / 2 površine 13,0m2 kao Pašnjak 1 klase koji se vodi kao svojina Opštine Tivat , a korišćenje Živković Krsta Ivona se treba izuzeti za potrebe izgradnje planirane saobraćajnice po tržišnoj cijeni m2 zemljišta.

LEGENDA



GRANICA PLANA



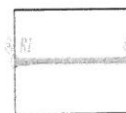
GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE



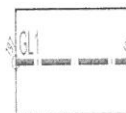
GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE



GRANICA I BROJ PODPARCELE



REGULACIONA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA



PRIVREMENA GRAĐEVINSKA LINIJA -
- KORIDOR U KOME JE ZABRANJENA IZGRADNJA
DO UKIDANJA DALEKOVODA/IVODOVODA



KORIDOR INFRASTRUKTURE

6.3 Usklađenost sa zakonima ,rizik od poplava i seizmička dejstva , ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici

LOKACIJA objekata zemljišta i samog puta nije ugrožena poplavama s obzirom da je na uzvisini. .Objekat koji se planira graditi se mora projektovati na IX zonu Mercalijeve skale. Obzirom da se lokacija nalazi u gradskom naselju u kome nema aktivnih proizvodnih ili industrijskih postrojenja ,smatram da ne postoje bezbjedonosni i zdravstveni rizici za Klijente niti za objekat. Planirani Objekti će se graditi kao prilazni put u oznaci s-30. Bit će izgrađen od standardnih materijala koji zadovoljavaju propise koji se odnose na zaštitu zdravlja ljudi tj Klijenata.Predpostavljam da se objekat gradi u skladu sa važećim propisima aseizmičkog projektovanja i pravilima struke koji su definisani shodno pripadajućoj zoni seizmičkog rizika (konkretno je IX zona MCS).

7.OPIS LOKACIJE - MIKROLOKACIJA

Objekat koji je započet sa izgradnjom ranije a planira se izgraditi po uslovima iz DUP-a Gornji Kalimanj . Objekat je udaljen manje od 500 m1 od centra naselja . U POGLEDU INFRASTRUKTURNE OPREMLJENOSTI LOKACIJA OBJEKTA JE DOBRO INFRASTRUKTURNO OPREMLJENA.(Prilaz,javna rasveta,telefon i septička jama tj objekti se mogu priključiti na gradsku kanalizaciju.Saobraćajna infrastruktura je u blizini –magistralni put Tivat –LUŠTICA kao i aerodrom Tivat je u blizini do 2km udaljen.

10.DATUM PROCJENE

Nakon dobijanja zahtjeva i obavljenog informativnog razgovora dogovorio pregled i dana 28.08.2017 godine dobio obavijest da mi je Ponuda prihvaćena i da mogu pristupiti izradi Procjene. Nakon pregleda dostavljene mi dokumentacije za zemljište sagledavanja stanja (nije sačinjene fotodokumentacije lokaliteta) planske dokumentacije pristupio sam izradi **Procjene** nepokretnosti zemljišta pristupnog nekategorisanog puta S-30 u izgradnji .

8.SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se utvrdi TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetne nepokretnosti.

Vrijednost iz ove procjene je važeća od 31.08.2017. kao datuma izrade izvještaja i predmet je generalnih pretpostavki i ograničavajućih uslova koji su dio ove procjene.

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti prvi put 28.08.2017 godine
- provjerio relevantna dokumenta (podneske i vlasnost)

- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti za naselje KO Tivat primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima na istom lokalitetu Gornji Kalimanj - **TIVTA**.
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

9. FUNKCIJA PROCJENE

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije o tržišnoj vrijednosti predmetne nepokretnosti u smislu internog procesa donošenja odluka. Prema tome ova procjena se ne može koristiti u bilo koje druge svrhe i distribuirati trećim licima bez pisane saglasnosti procjenitelja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena.

DATUM PROCJENE

Datum obilaska nekretnine je i 28.08.2017. Predmetno zemljište se procjenjivalo a u momentu obilaska sagledao sam stepen izgrađenosti započetog PRISTUPNOG NEKATEGORISANOG PUTA označenog u DUP-u Gornji Kalimanj. Izvještaj je završen i odštampan za predaju 31.08.2017 godine.

11. STANDARDI VREDNOVANJA

Standard vrijednosti je TRŽIŠNA 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 “. 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.

12. PREDPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego se uradi bilo kakva analiza vrijednosti, važno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku oko vrednosti nepokretnosti. Generalni koncept se može podijeliti u 2 kategorije vrednosti u razmjeni na parcijalnoj osnovi vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmjeni predstavlja radnju Kupca, Prodavca i Investitora i implicira vrednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrednost 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 procjena. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka vrijednosti u razmjeni –parcela.

13. METODOLOGIJA PROCJENE

13.1 Metoda upoređivanja vrijednosti-komparativna metoda na otvorenom tržištu za zemljište (stanove)

- Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, uobičajenom poslovnom prometu nekretnina saglasno pravnim odredbama, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući uticaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva. Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka.

Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobijene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram. Proračun se sprovodi metodama usvojenim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina

- Troškovnom metodom, **uporednom metodom** i/ili prinosnom metodom, zavisno od vrste nekretnine i njenih specifičnosti.

Pored objekta prolazi glavni magistralni put sa kojeg bočno imaju priključenje saobraćajnica S-30 kao prilazni put Urb parcelama. .

Predmeto zemljište i pristupni put u izgradnji je upisan u predmetni dostavljeni mi Listovi nepokretnosti LN 2952 i LN 264 jer je u izgradnji a vodi se na Crnu Goru –Opštinu Tivat .

Izvršeno je istraživanje tržišta koštanja zemljišta na lokalitetu Gornji Kalimanj u Opštini Tivat za period April do Septembra 2017 godine u sklopu priložene ANALIZE CIJENA , kako u ponudi .Cijene prometovanih parcela –zemljišta na sličnoj (istoj) lokaciji – sada za lokalitet TIVTA – nisam uspio pribaviti , a sve u cilju dobijanja realne tržišne vrijednosti m2 zemljišta po namjeni saobraćajnice u naselju.

Za analizu cijena zemljišta korišćene su i internet ponude agencija za promet nekretnina vodeći računa da nekretnine nijesu predugo u ponudi, date u prilogu. Pogledaj prilog Analize tržišta

14. OPIS I OPŠTI PODACI NEKRETNINE + LEGALNI STATUS + DOKUMENTACIJA U PRILOGU

str.11

Objekat puta je legalno započet sa izgradnjom, prijavom gradilišta susjednih stambenih objekata kod nadležnih inspekcija Opštine Tivat. Izvođač radova i Nadzorni organ trebaju u skladu sa zakonskom procedurom završiti predviđene postupke prijave i primjene predviđenih propisa na izgradnji i probijanju pristupnog puta do izgrađenih i novoplaniranih objekata iznad i ispod puta u oznaci S-51.

- **Klijent pribavio nove i LN 2952 i LN 264 koji mi je dostavljen uz Zahtjev broj 0604-460-135/1SI od 2.08.2017 godine.**
- **KOPIJA KATASTARSKOG PLANA za predmetne kat parcele KO Tivat I . IZVOD IZ DUP-A Gornji Kalimanj -**

Napomena :

- 1.) Da zemljište kat parc 257 upisano kao Pašnjak 1 klase a u stvari put je upisan u Listu nepokrentosti L N 2952 .
- 2.) NE POSTOJI TERET i zabilježbe od ranije na predmetnu nepokretnost zemljišta

PROCJENJIVAČ :
PROROČIĆ VASILJE, dipl .ing. građ,

procjenitelj tehničke struke

Licenca br 45 / 2005 god



PROCJENA TRŽIŠNE VREDNOSTI GRADSKO-GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

LOKALITET - BOGIŠIĆI

Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentisane“ nekretnine ,koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim upravljanjem. Obzirom na vrstu nekretnine – ZEMLJIŠTE K.O. Bogišići I - u procjeni je korišćena UPOREDNA METODA proračuna vrijednosti nekretnine.

PRORAČUN VRIJEDNOSTI UPOREDNOM METODOM

UZORAK:
GORNJI
KALIMANJ

TEMLJIŠTE (STAMBENI PROSTOR)	Prosječna tražena jedinična c na tržištu (eur/m2)		
u stambenim UŽIM ZONAMA	55,00	-	200,00
Prosječna realizovana :		127,50	

PARAMETAR	bodovi		
	referentnanekretnina	preporučljivraspon	Procjenjivana nekretnina
LOKACIJA Mikrolokacija / (izuzetne lokacije,urbane,prigradska,selo,blizina industrije)	10	5 - 8	7
POLOŽAJ (u odnosu na susjede strane svijeta ,more ,klimatske faktore)	6	3 - 6	5
P O G L E D (otvoreni pogled,panorama,pogled na more)	10	6 - 10	7
P R I S T U P	10	6 - 10	8
BLIZINA JAVNIH USLUGA- SADRŽAJA	5	2 - 5	3
KOMUNALNA OPREMLJENOST (struja,voda,tele,kanalizacija,škole itd)	5	3 - 5	4
VELIČINA I ISKORIŠĆENOST	5	2 - 5	2
MOGUĆA IZGRAĐENOST (izgrađenost građ.čest-kat.parc,visina i broj etaža)	10	3 - 7	7
KONFIGURACIJA ZEMLJIŠTA	5	2 - 5	4
IZGLED I OBLIK ZEMLJIŠTA	5	2 - 5	4
EKOLOŠKA PROCJENA LOKACIJE	2		2
VEGETACIJA	2		2
STANJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA –Urbanistički parametri	5		5
STANJE VLASNIČKE DOKUMENTACIJE	5		5
ODNOS PONUDE I POTRAŽNJE NA TRŽIŠTU NA ODREĐENOJ LOKACIJI	10		7
KATASTARSKA IDENTIFIKACIJA	5		4
ukupno	100		76
koeficijentkorekcije :			0.76

procijenjen o :	0.76	x	127,50 X 26,00M2	=	2.519,40 €
	0,76	x	127,50 x 0,70 y 13)	=	881,79 €
					Za potrebe puta cijena se e umanjuje 30%

16. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE PROCJENE

Na osnovu svega što sam izložio u elaboratu procijenjena tržišna vrijednost zemljišta kat parcele 3275/2 koja ulazi u sklopu saobraćajnice S 30 i kat parc. 3276/2 u površini 26 m² koja ulazi u sastav urbanističke parcele UP Z1-54 u KO Tivat u Tivtu na Lokalitetu obuhvaćenom UP Gornji Kalimanj u Tivtu .

Na dan 31.08.2017 godine tržišna vrednost m² zemljišta iznosi :

.....

96,90

eur/m²
netto
korisne
površine

Objekat

3.401,19 €

I slovima : (TRIHILJADEI četiristotine i jedan € i 19 / 100)

Elaborat procjene nekretnine pečatiran je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Opštine Tivat -DIREKCIJE ZA IMOVINU I ZASTUPANJE prosleđen.

U Kotoru ,31.08.2017

PROCJENJIVAČ :

PROROČIĆ VASILJE,dipl .ing.građ,

procjenitelj tehničke struke

Licenca br 45 / 2005 god

17. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

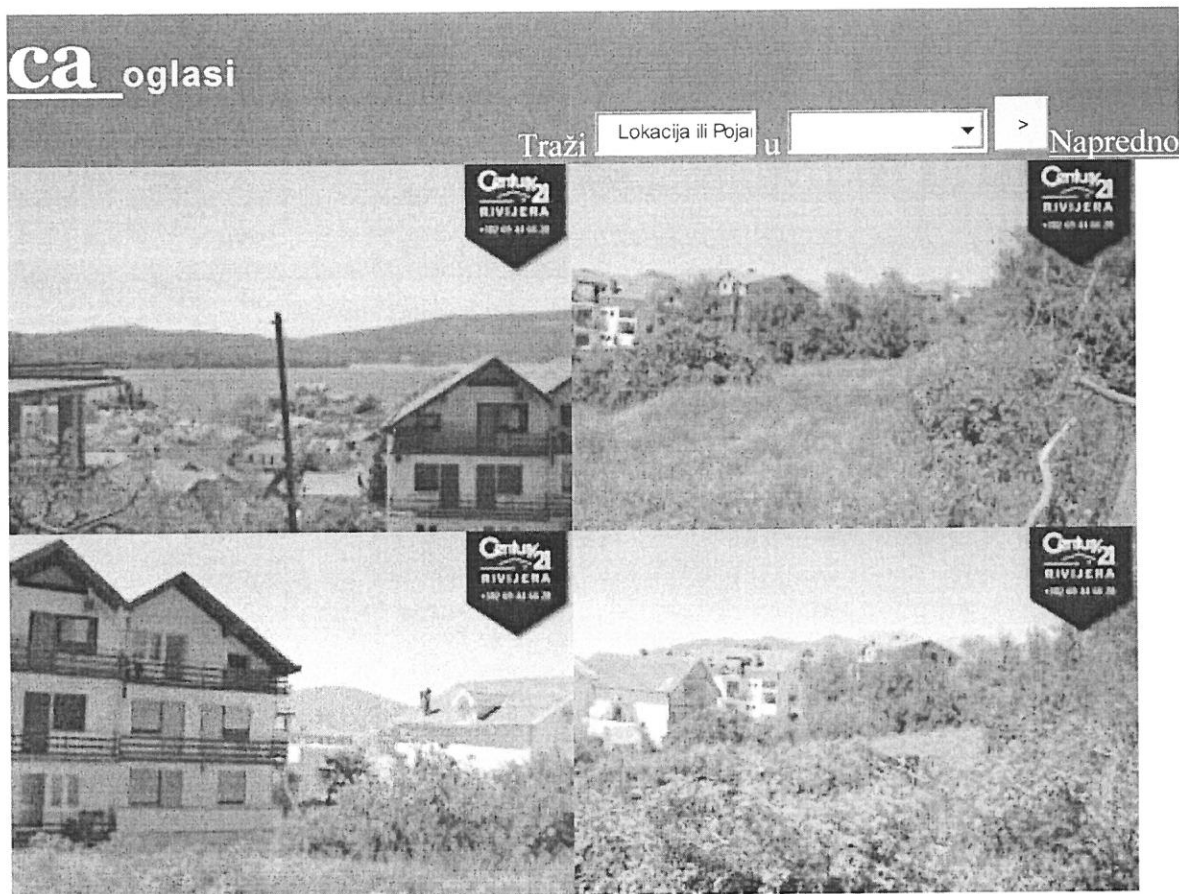
STR . 14

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšte prihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. 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.
3. 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.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjenitelju bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
6. Procjenitelj 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. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktualizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.
8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.
9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam 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. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.
10. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljevo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procjenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.
11. 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.
12. 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. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.
13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovana na bilo koji način ili distribuirana bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.
14. Predmetni izvještaj je izrađen za potrebe Klijenta Direkcije za imovinu Opštine Tivat.. (Ekspoziture Tivat (Kotor) - KOMERCIJALNE BANKE A.D. Budva).

ANALIZA CIJENA TIVAT CENTAR –GORNJI KALIMANJ 08 2017

NEKRETNINA 1



4ZTV, Na prodaju urbanizovan plac, naselje Kalimanj, Tivat

Vrsta: Prodajem Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat

Adresa: Tivat, Kalimanj bb **Cijena: €200** Zemljište: 1.178 m²

Opis: Na prodaju urbanizovan plac 1178 m², u naselje Kalimanj-Tivat udaljen oko 300 m od centra grada i marine Porto Montenegro. Plac posjeduje urbanističkotehničke uslove za gradnju. Dobra putna konekcija. Cijena: EUR 200/ m²...dogovor

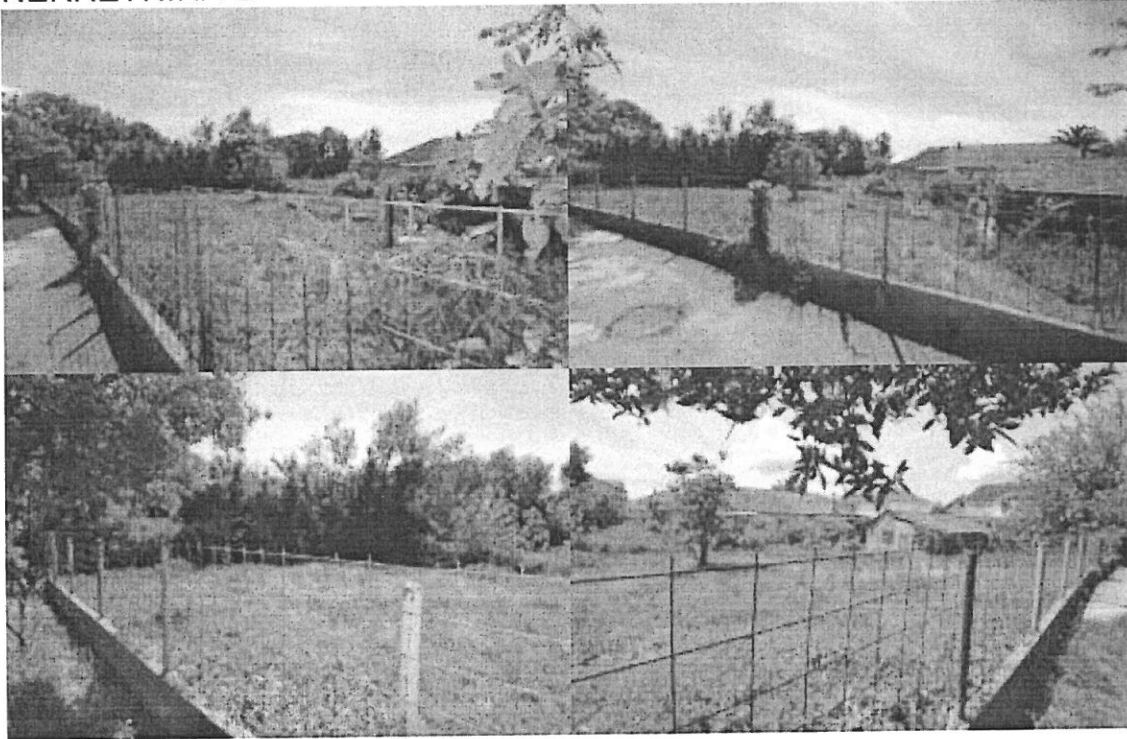
Oglasio: [RIVJERA NEKRETNIN](#) Telefon: 382 67 316 067 Mobitel: +382 67 788 166

Kontaktiraj Oglašivača [Google Karta](#) Oglas Broj: 1078691

Zadnja Promjena: 7 Aug, 2017

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

NEKRETNINA 2



Prodajem Zemljište, Tivat, €166.500 c= 370,00€/M2

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Adresa:** , Tivat, Montenegro
Cijena: €166.500 **Zemljište:** 450 m²

Opis: Urbanizovan plac u centru Tivta, "Gornji Kalimanj". Katastarske površine je oko 453 m² i maksimalna bruto gradnja je 318 m² za objekat podijeljen u apartmane ili za kuću. Lokacija je savršena za praktičan život jer se plac nalazi skoro u centru i s toga prodavnice, pekare, plaže i marina Porto Montenegro su samo na nekoliko koraka.

Više detalja na: <http://www.montenegroreal.estate/?r...>

Oglasio: Resido Montenegro **Telefon:** 0038269232566

Mobitel: 0038269146266 **Kontaktiraj Oglašivača** [Google Karta](#)

Oglas Broj: 1216010 (14185) **Zadnja Promjena:** 6 Nov, 2016

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

NEKRETNINA 3



Prodajem Zemljište, Tivat, Tivat Područje

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Cijena:** €180

Zemljište: 11.010 m² **Opis:** Plac na prvoj liniji do mora, 11.010m², Brdišta, Tivat; **Površina:** 11.010m²; **Predviđena površina za gradnju:** 2.500m²;

Namjena gradnje: Turistički depadansi; Širina pripadajuće obale: 138m;

Zemljište sa svojih 138m obale, u neposrednom okruženju Ostrva Cviječā i Ostrva Sveti Marko, udaljeno 5 minuta vožnje od Tivatskog aerodroma. Na parceli se nalazi ruševina drevne kuće, stare preko 300god... Sa zemljišta se pruža izuzetan pogled na more.

Potrebno je da potencijalni investitor prilagodi dozvoljeni sadržaj za gradnju zahtjevom za izmjenu Urbanističko Tehničkih uslova.

Više detalja na: <http://nekretnina.me/12/plac-na-prv...>

Oglasio: www.nekretnina.me Mobitel verificiran u državi: ME

Telefon: +382 68 726 417 **Mobitel:** +382 68 726 417

Kontaktiraj Oglašivača

Google Karta **Oglas Broj:** 512889 **Zadnja Promjena:** 24 Aug, 2017

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

NEKRETNINA 4

HITNA PRODAJA NE URBANIZOVANA ZEMLJISTE - TIVAT - CRNA GORA C= 40,00 €/M2

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Cijena:** €20.000

Zemljište: 500 m² Čuvajte se prevara: [NE vršite IBAN uplate](#)

Opis: Lokacija > KO . Radosevici - Kalimanj, opština Tivat .
Na udaljenosti oko 1 km. od mora i oko 800 metara od centra Tivta .
Plac ne urbanizovan, površina 505 m².
Vlasnicka dokumentacija cista. Cijena :20.000 eura.
Za vise informacija kontakti:
Tel./viber:+38267597174 Tel:+38269884186
E-mail:start2010@t-com.me www.facebook.com/consultationinvestmentpropertymontenegro
Oglasio: Sanja Upozorenje: Mobitel nije verificiran.
Telefon: +382 67 597 174 **Mobitel:** +38269884186
Kontaktiraj Oglašivača [Google Karta](#) **Oglas Broj:** 1252821
Zadnja Promjena: 3 Jul, 2017
Tags: [Nekretnine Tivat](#) | [Prodaja Zemljišta Tivat](#)

NEKRETNINA 5



Prodajem Zemljište, Tivat, €270.000 C= 54,88 €/M2

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Adresa:** Tivat, Montenegro
Cijena: €270.000 **Zemljište:** 4.920 m²
Čuvajte se prevara: [NE vršite IBAN uplate](#)
Opis: CRNA GORA - TIVAT - PORTO MONTENEGRO, građevinsko zemljište 4920 m² sa panoramskim pogledom na Tivatski zaljev za gradnju turističkih vila i apartmana. Šifra Objekta: Z-2291
AB NEKRETNINE Mob: 095/900-7710 Tel: 051/337-751
Fax: 051/319-092 E-mail: info@ab-nekretnine.hr
www.ab-nekretnine.hr
Više detalja na: <http://web.ab-nekretnine.hr/listing...>
Oglasio: [AB Nekretnine](#) Upozorenje: Mobitel nije verificiran.
Telefon: 051337751 **Mobitel:** 0959007710
Kontaktiraj Oglašivača
[Google Karta](#) **Oglas Broj:** 862415 (Z-2291) **Zadnja Promjena:** 29 Jul, 2015
Tags: [Nekretnine Tivat](#) | [Prodaja Zemljišta Tivat](#)

NEKRETNINA 6



Prodajem Zemljište, Tivat, €92.000 C=156,50 €/M2

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Adresa:** , Tivat, Montenegro

Cijena: €92.000 **Zemljište:** 588 m²

Opis: Plac se nalazi na 850 metara od glavne magistrale tj na 1 kilometar od Porto Montenegro. Do samog placa se može doći asfaltiranim putem. Koeficijent izgrađenosti iznosi 0.59 dok koeficijent izgrađenosti iznosi 0.25. Dozvoljena je gradnja stambenog objekta P + 1 + Pk.

Više detalja na: <http://www.montenegroreal.estate/?r...>

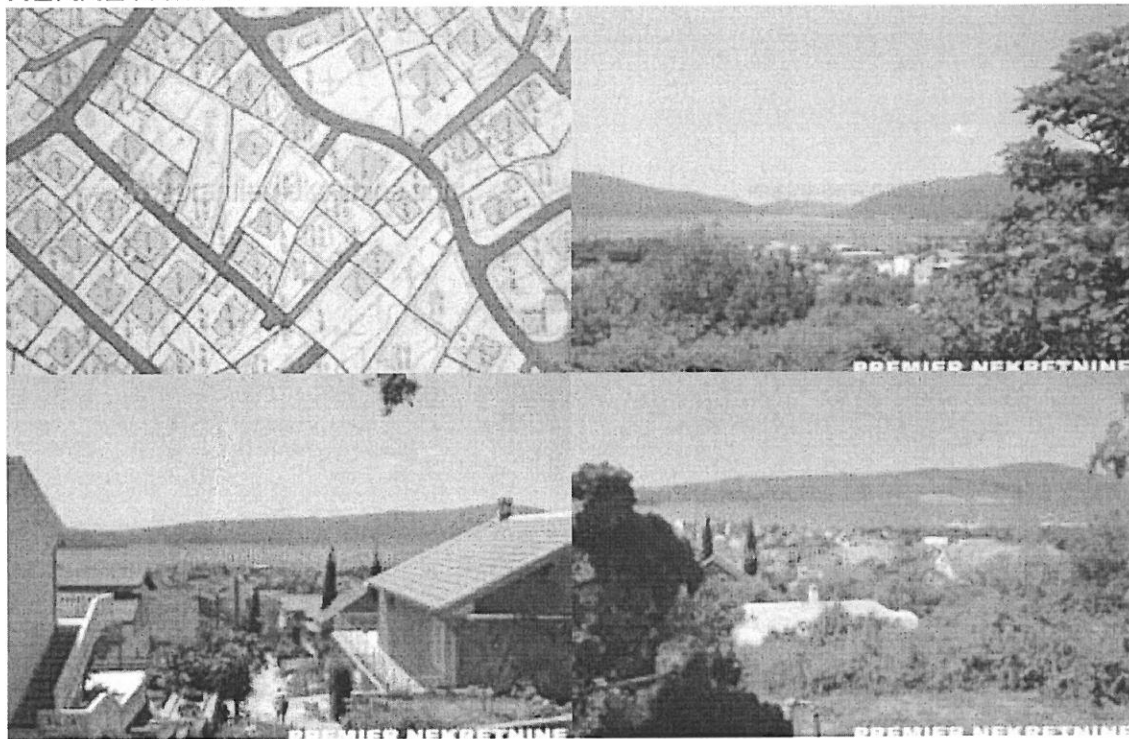
Oglasio: [Resido Montenegro](#) **Telefon:** 0038269232566 **Mobitel:** 0038269146266

Kontaktiraj Oglašivača

[Google Karta](#) **Oglas Broj:** 1248462 (14358) **Zadnja Promjena:** 23 Dec, 2016

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

NEKRETNINA 7



Prodajem Zemljište, Tivat, €150

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Cijena:** €150

Zemljište: 500 m² **Opis:** Plac sa trajnim pogledom na ceo tivatski zaliv, 313m²+42+50m², 500m od PORTO MONTENEGRO, struja, gradska voda i kanalizacija, telefon, ulična rasveta,...do placa koji je gotovo ravan,...po DUPu dozvoljena izgradjenost 80%, pr+ sp +po, vila od 250m², u osnovi 124m²,...plac je poslednji u ulici što mu daje dodatne prednosti-intimu, mir, tišinu,...

cena: 150e po m² cena nije fixsnanapominjem da se do našeg placa nalaze još dva placa iste kvadrature koji su takodje na prodaju...

tako da se mogu spajati i prodavati kao 626m², ili cela parcela od 1068m²

Više detalja na: <http://www.premiernekretnine.com/cg...>

Oglasio: PREMIER NEKRETNINE **Telefon:** (+382) 20 232 010

Mobitel: (+382) 68 105 101 / (+382) 67 511 700

Kontaktiraj Oglašivača

Google Karta **Oglas Broj:** 934352 **Zadnja Promjena:** 1 Nov, 2015

Tags: Nekretnine Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

1

Katastarska opština LN Broj parcele Podbroj

TIVAT26432762

•	Nosioci prava
•	Parcele
•	Objekti
•	Tereti
•	Aktivni zahtjevi

Nosioci prava - LN 264

1

2

Ime/naziv Obim prava Vrsta prava Vrsta svojine Vrsta obima prava

CRNA GORA - -

1/1

Svojina

OPŠTINA TIVAT

1/1

Raspolaganje

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 31.08.2017 10:24

PODRUČNA JEDINICA

TIVAT

Datum: 31.08.2017 10:24

KO: TIVAT

LIST NEPOKRETNOSTI 2952 - 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
3275/1	0	15 41	26.07.2017	GORNJI KALIMAN	Pašnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON	277	0.33
3275/2	0	15 41	26.07.2017	GORNJI KALIMAN	Pašnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON	13	0.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ŽIVKOVIĆ KRSTO IVONA *	Korišćenje	1/1
*	OPŠTINA TIVAT *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.