



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	15-05-2017			
Organ.jed.	Klasif.nak	Red.br.	Prilog	Vrednost
0601	460	195/5		

Broj:02-6286/7
Podgorica, 09.05.2017.g.

OPŠTINA TIVAT
Direkcija za imovinu i zastupanje
n/r direktora
g-dje Rite Mitrović

TIVAT

Postupajući po vašem aktu br 0601-460-195/3 od 17.10.2016.godine. godine dostavljamo Vam Izveštaj Komisije o procjeni nepokretnosti za teritoriju Opštine Tivat za potrebe procjene nepokretnosti katastarskih parcela 240 i 294 upisane u LN 220 KO Lepetane Opština Tivat.

U prilogu vam dostavljamo troškovnik ovlaštenog procjenitelja br 07/2017 od 28.04.2017.godine na dalju procedure.

S poštovanjem,

DIREKTOR,
Dragan Kovačević



Prilog:
- Izveštaj

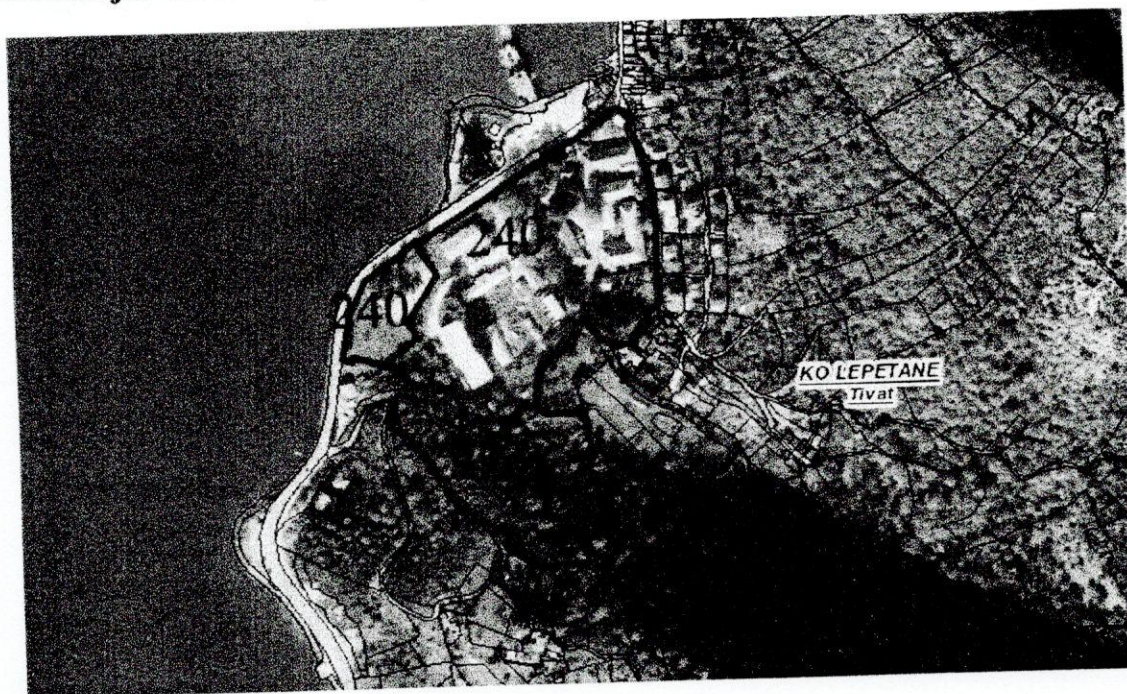
IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Broj: 02-6286 od 19.10. 2016 god.

Opštinski br: 0601-460-195/3 od 17. 10. 2016 god.

List nepokretnosti: 220 KO Lepetane , svojina Crna Gora
Procjena za nepokretnost: kat.parc. 240 i 294 KO Lepetani,

Lokacija: Tivat – Lepetani (bivša kasarna)



**Komisija,
Uprave za nekretnine**

Tivat, 28. 04. 2017 god.

UVOD

- Predmet procjene tržišne vrijednosti su , kat. parc. br: 240 i 294KO Lepetani, što u naravi čine neplodna zemljišta i šume 3. klase, koje se nalaze u opštini Tivat, upisane u list nepokretnosti broj: 220 KO Lepetani.
- Identifikacija i pregled nepokretnosti su izvršeni uvidom na licu mjesta, na osnovu katastarske evidencije i katastarske podloge, lista nepokretnosti, kopije plana za predmetne parcele.

IZJAVA O NEPOSTAJANJU KONFLIKTA INTERESA

“ Izjavljujem pod prijetnjom materijalne i krivične odgovornosti da se sa licem/licima čiju procjenu procjenjujem, odnosno sa licem u čiju korist se procjenjena imovina vrši, ne nalzim u sledećem srostvu ili pravnom odnosu: zakonskog zastupnika, punomoćnika, bračnog druga, bivšeg bračnog druga, srodnika po krvi u prvoj liniji do bilo kog stepena, u pobočnoj liniji do četvrtog stepena, a po tazbini do drugog stepena, staraoca, štićenika, usvojioca, usvojenika, hranioca ili hranjenika itd.

Izjavljujem i potvrđujem da po mom saznanju ne postoje druge okolnosti koje bi mogle uticati na postupak procenjivanja.

Pod prijetnjom materijalne i krivične odgovornosti potvrđujem da ću posao procijenitelja vršiti pošteno, savjesno i stručno”.

TRŽIŠNI POKAZATELJI

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je u direktnoj vezi sa daljim razvojem turizma i drugih projekata. Najave o realizaciji značajnih investicija u oblasti turizma, infrastrukture i energetike koja se zasniva na investicionoj aktivnosti stranih vlasnika, i ako neodrži na dugi rok, smatra se da će u srednjem roku imati dominantan uticaj na ukupne tokove ekonomske aktivnosti u Crnoj Gori (najavljene investicije u periodu 2014-2018 g.su Kumbor, Plavi horizonti, Luštica bay, Porto Montenegro, prva deonica auto puta Bar-Boljari, HVDC podvodni kabal Crna Gora-Italija), itd.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

- Opis i fotodokumentacija



Lepetane su malo mediteransko mjesto, koje se nalazi u Boki Kotorskoj. Naravno, kao i cijelu Boku, krasi ga prirodne ljepote ovog kraja, tišina, mir, svjež vazduh.

Lepetani su prepoznati i tako se trebaju razvijati, kao lokalni centar, u funkciji razvoja turizma. Danas je to naselje sezonskog stanovanja, a trebao bi se razvijati kao turistički centar, lokalni centar urbanog značaja koji funkcionise cijele godine. Na većem prostoru naselja postoje ograničenja, koja su vezana za užu i širu zonu sanitarne zaštite vodoizvorišta Plavda i moraju se poštovati.

Područje Lepetana smješteno je relativno izdvojeno u odnosu na preostali dio šireg gradskog područja Tivat, što rezultira tima da pokazuje karakteristike ne samo prostorne, već i relativne funkcionalne samostalnosti. Iz ovog je razloga u Lepetanima predviđeno jače opremanje trgovačko-uslužnim i turističkim sadržajima. Položaj Lepetana na pristaništu trajekta na liniji Kamenari – Lepetane, upućuje na dominantno tranzitni karakter ugostiteljsko-turističke ponude. Novi putni prelaz koji je predviđen kao alternativa trajektnom prevozu, planiran nešto južnije od granice obuhvata, još više će naglasiti prostorni integritet zone.

Plan predviđa prestrukturiranje postojeće vojne zone za potrebe turizma. Predviđena je izgradnja manjeg hotela (60-80 ležaja), sa sportsko-rekreativnim programom i manji kamp (300 ležaja). Urbanističko tehnički uslovi gradnje objekata i infrastrukture moraju zadovoljavati standarde zaštite šireg područja vodozahvata.

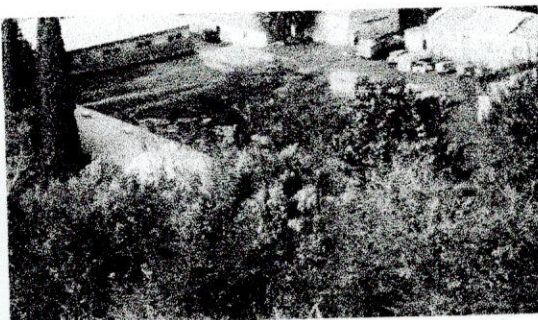
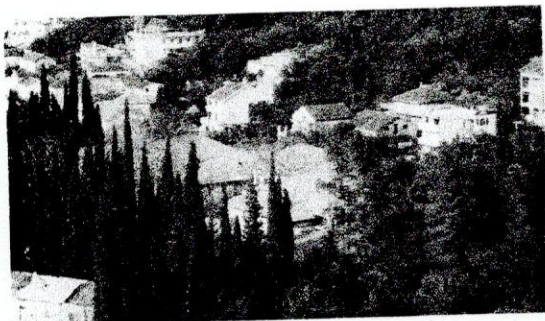
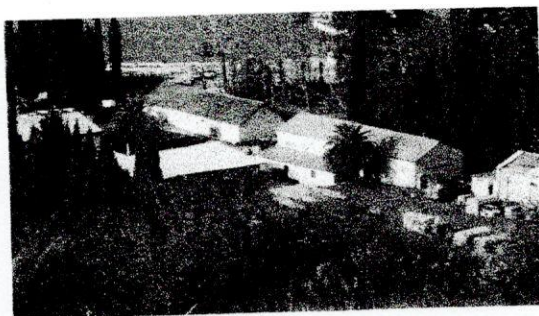
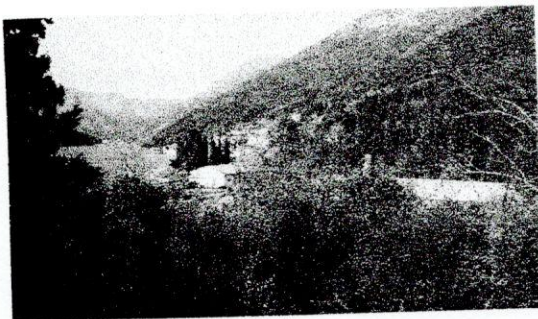
Nova stambena izgradnja koncentrisana je uz postojeća izgrađena područja, tako da se pretežno radi o interpolacijama u okviru postojećeg DUP-a i manje proširenje istog. Osnovna buduća namjena ovih područja ostaje stanovanje (gustina naseljenosti 8-150 stanovnika/ha, koeficijent izgrađenosti 0,8).

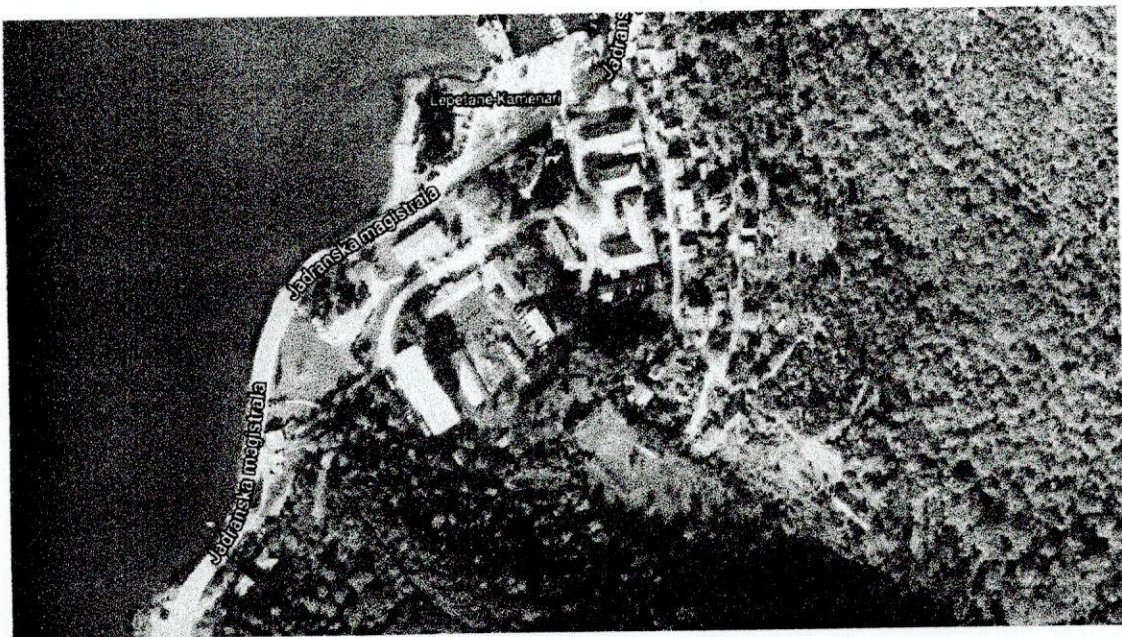
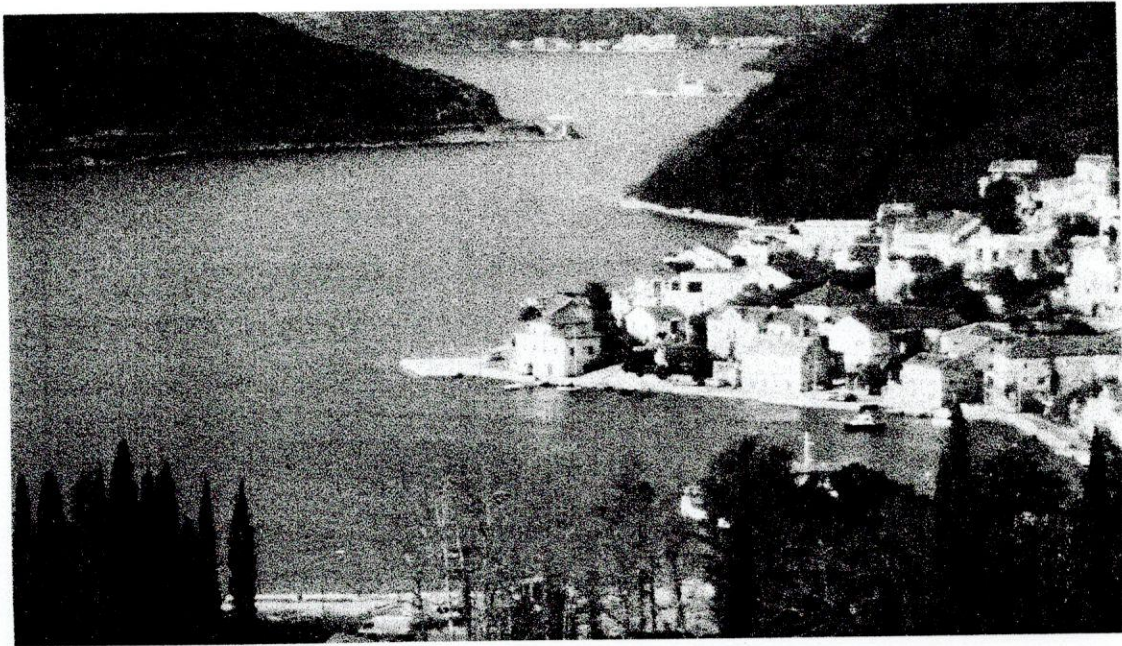
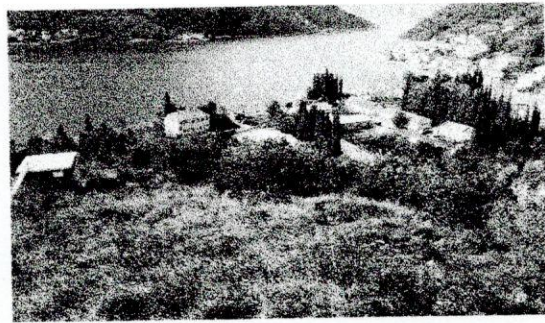
Katastarske parcele koje su predmet procjene, se nalaze preko puta pristaništa trajekta Lepetane, sa desne strane magistrale od pravca Tivta, pa prema padinama Vrmca.

Kat parc. 240 KO Lepetane, u naravi predstavlja neplodno zemljište, površine od 43.762 m². Kat. parc. 240 KO Lepetane, na osnovu Prostorno urbanističkog plana Tivat do 2020 godine (PUP-a), je namijenjena za turizam. Na parceli se nalaze Vojni objekti koji nisu evidentirani u posjedovnom listu, te isti nisu predmet procjene. Objekti koji postoje na terenu po sadašnjoj namjeni i kvalitetu ne mogu se iskoristiti za visoki turizam po predviđenoj planskoj dokumentaciji.

Zemljište je opremljeno infrastrukturom (voda, struja i telefon). Prilaz parceli je direktno sa magistralnog puta. Nepokretnost je ogradena uz put betonskim i kamenim zidovima, a ostatak parcele je ograden metalnom ogradom. Teren gdje se nalaze objekti je ravan, ostali dio terena je u padu. Na parceli se nalaze drvoređi.

Predmet procjene je zemlja bez objekata.





PLANSKA REGULATIVA / URBANISTIČKI PARAMETRI

Za predmetnu lokaciju predviđena je izrada UP Turistička zona Lepetani.

Datum i vrijeme stamp: 07.10.2016 - 13.09



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI



PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-956-8978/2016
Datum: 07.10.2016
KO: LEPETANE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu OPŠTINA TIVAT-DIREKCIJA ZA IMOVINU, BROJ 0601-460-195/1, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 220 - PREPIS

Podaci o parcelama							
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov slićanja	Bon. klasa	Površina m ² Prihod
240		7 6	16/05/2000	MARIČEVO	Neplozna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		43762 0.00
294		7 7	16/05/2000	DONJI ILIČI	Sum. 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		16031 12.82
						59793	12.82

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Osnov prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
6168000102056	CRNA GORA PODGORICA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1
6168000104220	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica		Raspolažanje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Načelnik:

Mirjana Radusinović
Mirjana Radusinović

CRNA GORA
Opština Tivat
Sekretarijat za uređenje prostora i
izgradnju objekata
Broj: 0904-350-249/1
Tivat, 11.10.2016.god.

Na osnovu člana 55 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), na zahtjev **Direkcije za imovinu i zastupanje**, broj 0601-460-195 od 04. 10. 2016.godine, Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata izdaje:

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Lokacija:

Katastarske parcele broj 240 i 294
Katastarska opština: Lepetane

Planski dokument:

PUP: Prostorno urbanistički plan Tivta do 2020.godine"
(»Sl.list CG«-opštinski propisi 24/2010)

Planirana namjena:

Katastarske parcele broj 240 i 294 KO Lepetane nalaze se u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Tivta do 2020.godine".

Shodno smjernicama PUP- a kat. parc. broj 240 KO Lepetane je **namjenjena za turizam**, dok se kat. parc. broj 294 KO Lepetane nalazi na prostoru sa namjenom **zaštitne šume**.

Izvod se izdaje na osnovu planske dokumentacije koja se čuva u ovom Sekretarijatu, a služi kao informacija o planiranoj namjeni konkretne lokacije.

Grafički prilog:

List: Kategorija detaljne namjene površina

Razmjera: 1:5000

Samostalni savjetnik I za
poslove izgradnje objekata
Adriana Pejović, dipl.ing.građ

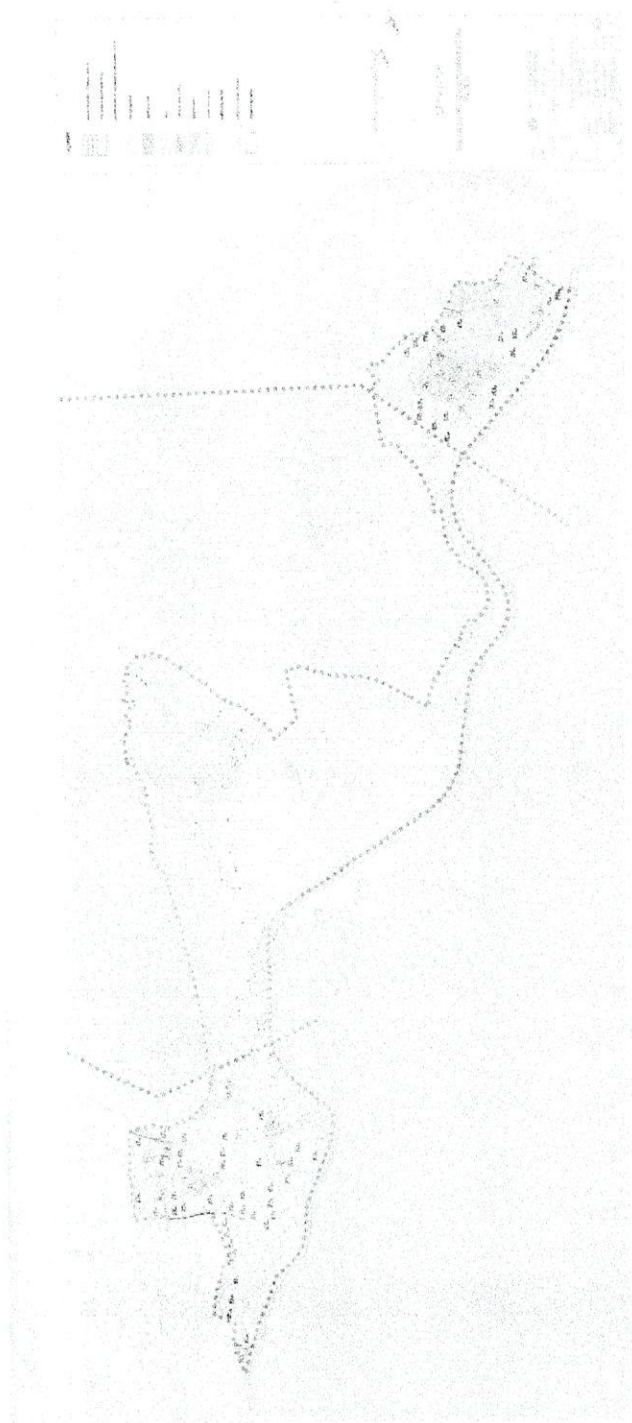
Adriana Pejović

v.d. SEKRETAR- a
Tamara Furtula, dipl.pravnik

Tamara Furtula

Dostaviti:

- Direkcija za imovinu i zastupanje x3- ovdje ✓
- Arhivi



IZVOD IZ PROSTORNOG URBANISTIČKOG
PLANA TIVTA DO 2020. GODINE

Kat. par. br. 240 i 294 KO Lepetane



Sa lista: **Kategorija detaljne namjene površina, R 1 : 5000**

• granica katastarske parcele br. 240 i 294 KO Lepetane

Legenda:

- - - - granica Opštine Tivat
 ■ objekti
 ▨ parcele
 izohipse na 10m
 izohipse na 50m
 - - - - koridor elektroprivoda 110kV - 20m
 koridor brze saobraćajnice - 70m
 brza saobraćajnica - tunel
 trasa brze saobraćajnice van Opštine Tivat
 - - - - granica Morskog dobra
 ▨ primjenjivače se DSL po osvjetljenju
 ▨ more

Kategorije detaljne namjene površina:

- stanovanje manje gustine
 stanovanje srednje gustine
 centralne djelatnosti
 mješovitiz namjena
 škoistvo
 zdravstvo
 kultura
 turizam
 turizam manje izgrađenosti
 golf sa vlačna
 gradsko zelenilo
 zelenilo u funkciji turizma
 agrikulturni pejzaž
 sport i rekreacija

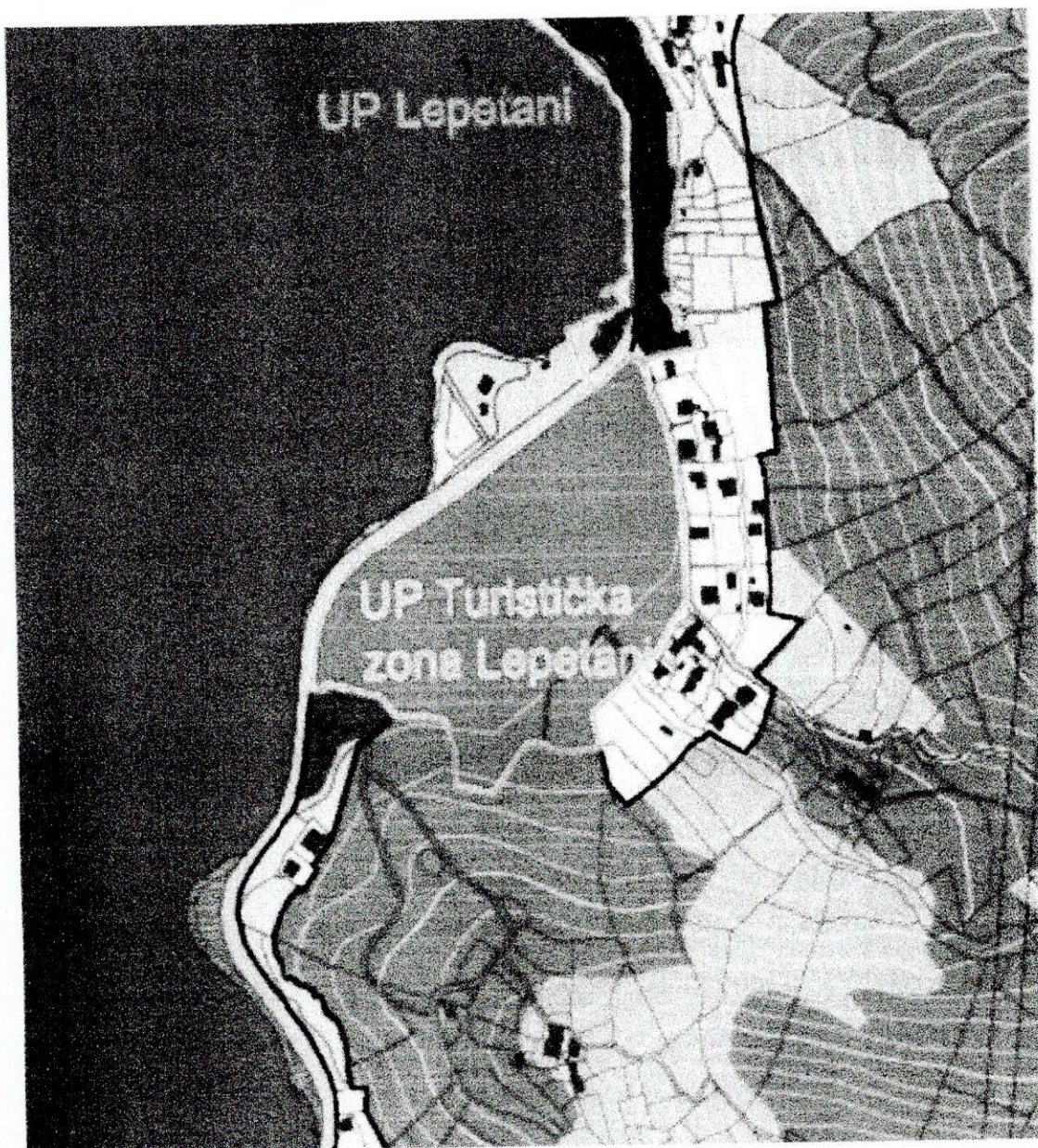
- ☒ groblje
- ☒ saobraćajna infrastruktura
- ☒ aerodrom
- ☒ proizvodno-komunalne djelatnosti
- ☒ obradivo zemljište
- ☒ travnjaci
- ☒ ostale vodne površine
- ☒ marikultura
- ☒ zaštićene šume
- ☒ šume sa posebnom namjenom
- ☒ ostale prirodne površine
- ☒ Solila - zaštićena prirodna dobra

Prostorno-urbanistički plan
Opštine Tivat 2020

Trgovina
 Izdaj. udžbenika
 0950-94
 izdavačka kuća Zvezda
 Beograd

Trgovina
 Izdaj. udžbenika
 0950-94
 izdavačka kuća Zvezda
 Beograd

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



Posmatrajući list nepokretnosti br. 220 KO Lepetane, u rubrici podatci o vlasniku ili nosiocu, stoji da je svojina dotičnih parcela Crna Gora, a sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore.

METODOLOGIJA

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

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnine za predmetnu lokaciju.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nepokretnosti i prikupljenih podataka od strane naručioca.

Procjena se sprovodi usvojenim metodama za procjenu nekretnina, troškovnom metodom, uporednom metodom i metodom usvojenom od strane Ministarstva finansija.

PRIMJENJENA METODOLOGIJA

Procjena će biti izvršena na osnovu metode za procjenu vrijednosti nekretnina određene od Ministarstva finansija a po formularima za turističko zemljište na primorju.

Prikaz obračuna sa svim parametrima od značaja će biti dat u nalazu.

Procjenu predmetne nepokretnosti izvršiću u skladu sa Upustvom o metodologiji za utvrđivanje vrijednosti oduzetih stvari ili prava („Sl.List RCG“, br. 71/04 od 22.11.2004 g.) i uporednom metodom kretanja cijena na tržištu.

PRIKAZ OBRAČUNA ZA ZEMLJIŠTE

I-metoda

- 1. Kat parc. 240 KO Lepetane, u naravi predstavlja neplodno zemljište, površine od 43.762 m².**

Vrijednost zemljišta utvrđuje se po formuli:

$$V6 = [(a + c + e) - g] \times y \times k \times r$$

V6 – cijena građevinskog zemljišta u €/m²

a – pozitivni bodovi po osnovu lokacije u zavisnosti od veličine naselja
a=50 bod/m²

- (za naselja ispod 10.000-20.000 stanovnika)

c – pozitivni bodovi po osnovu komunalne opremljenosti

- gradski vodovod 8 bod
- elektromreža 8 bod
- tel.mreža 3 bod
- gradska kanalizacija 0 bod

$$c = 8+8+3+0 = 19$$

c = 19 bod/m²

e – bodovi po osnovu izgradjenih saobraćajnica

- pristupni putevi 4 boda
- parking prostor 2 boda

e = 6 bod/m²

g- bodovi po osnovu veličine građevinskog zemljišta

- preko 40.001 m² 31 bod

g = 31 bod/m²

y – koeficijent po osnovu veličine naselja i udaljenosti lokacije od mora

- od 0,1km do 0,2 km 0,14

y = 0,14

k – konstanta čija je vrijednost..... 15,00 €

k = 15,00 €/m²

r – korekcionni koeficijent za Tivat ... 1,70

r = 1,70

$$V6 = [(a + c + e) - g] \times y \times k \times r$$

$$V6 = [(50 + 19 + 6) - 31] \times 0,14 \times 15,00 \times 1,7$$

$$\mathbf{V6 = 157,08 \text{ €/m}^2}$$

- Za kat parc. 240 KO Lepetane, procijenjena tržišna cijena na dan procjene iznosi:

$$157,08 \text{ €/m}^2$$

II-metoda

Uslovi koji vladaju na tržištu nekretnina za područje na kom se nepokretnost nalazi, za urbanističke parcele znatno manjih površina na kojima je predviđena gradnja, maksimalna prodajna vrijednost zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji kreće se od 100,00 €/m² do 150,00 €/m², korišćena baza podataka Poreske uprave.

Za kat. parc. 240 KO Lepetane, turizam

PARAMETAR	MAX.BROJ BODOVA	PREPORUČENI RASPON BODOVA	BROJ PREDMETNE NEKRETNINE
lokacija	20	15-25	20
Moguća izgrađenost	15	10-20	15
pristup	10	6-14	8
infrastruktura Struja,voda tel.kanaliza	10	6-14	10
Veličina i oblik	5	3-7	3
Konfiguracija zemljišta	5	3-7	3
stanje planske dokum.	5	3-7	5
Odnos ponude i potraž	10	6-14	8
Stanje vlasničke dokum	10	6-14	10
Opšti utisak	10	6-14	10
ukopno	100		92

korekcionni koeficijent 0,92

$$150,00 \text{ €} \times 0,92 = 138,00 \text{ €/m}^2$$

- Za kat parc. 240 KO Lepetane, procijenjena tržišna cijena na dan procjene iznosi:

$$138,00 \text{ €/m}^2$$

$$I+II = 157,08 \text{ €} + 138,00 \text{ €} = 295,08 \text{ €} \times \frac{1}{2} = 147,54 \text{ €} - \text{tržišna vrijednost}$$

- Za kat parc. 240 KO Lepetane, usvaja se tržišna vrijednost na dan procjene od

$$147,54 \text{ €/m}^2$$

2. Kat. parc. 294 KO Lepetane, u naravi predstavlja šume 3. klase, površine od **16.031 m²**.

Na osnovu PUP-a Tivat do 2020 godine, nalazi se na prostoru sa namjenom **zaštitne šume**. Teren je u padu , obrastao u drvorede.

I-metoda

Vrijednost zemljišta utvrđuje se po formuli:

$$V6 = [(a + c + e) - g] \times y \times k \times r$$

V6 – cijena građevinskog zemljišta u €/m²

a – pozitivni bodovi po osnovu lokacije u zavisnosti od veličine naselja

a=50 bod/m²

- (za naselja ispod 10.000-20.000 stanovnika)

c – pozitivni bodovi po osnovu komunalne opremljenosti

- gradski vodovod 8 bod

- elektromreža 8 bod

- tel.mreža 3 bod

- gradska kanalizacija 0 bod

$$c = 8 + 8 + 3 = 19$$

c = 19 bod/m²

e – bodovi po osnovu izgradjenih saobraćajnica

- pristupni putevi 4 boda

- parking prostor 2 boda

e = 6 bod/m²

g- bodovi po osnovu veličine građevinskog zemljišta

- od 10.001 m² do 20.000 m² 19 bodova

g = 19 bod/m²

y – koeficijent po osnovu veličine naselja i udaljenosti lokacije od mora

- od 0,2 km do 0,3 km 0,060

$$y = 0,060$$

k – konstanta čija je vrijednost..... 15,00 €

$$k = 15,00 \text{ €/m}^2$$

r – korekcionni koeficijent za Tivat ... 1,70

$$r = 1,70$$

$$V6 = [(a + c + e) - g] \times y \times k \times r$$

$$V6 = [(50 + 19 + 6) - 19] \times 0,060 \times 15 \times 1,7$$

$$V6 = 85,68 \text{ €/m}^2$$

- Za kat. parc. 294 KO Lepetane procijenjena tržišna cijena na dan procjene iznosi:

$$85,68 \text{ €/m}^2$$

II-metoda

Uslovi koji vladaju na tržištu nekretnina za područje na kom se nepokretnost nalazi, za urbanističke parcele na kojima je predviđena gradnja, maksimalna prodajna vrijednost zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji kreće se od 50,00 €/m² do 110,00 €/m², korišćena baza podataka Poreske uprave.

Za kat. parc. 294 KO Lepetane, turizam

PARAMETAR	MAX.BROJ BODOVA	PREPORUČENI RASPON BODOVA	BROJ PREDMETNE NEKRETNINE
lokacija	20	15-25	15
Moguća izgrađenost	15	10-20	10
pristup	10	6-14	8
infrastruktura Struja, voda tel.kanaliza	10	6-14	8
Veličina i oblik	5	3-7	3
Konfiguracija zemljišta	5	3-7	3
stanje planske dokum.	5	3-7	5
Odnos ponude i potraž	10	6-14	8
Stanje vlasničke dokum	10	6-14	10
Opšti utisak	10	6-14	10
ukopno	100		80

korekcionni koeficijent 0,80

$$110,00 \text{ €} \times 0,80 = \mathbf{88,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{I+II = 85,68 \text{ €} + 88,00 \text{ €} = 295,08 \times \frac{1}{2} = \mathbf{86,84 \text{ €} - \text{tržišna vrijednost}}$$

Usvaja se tržišna vrijednost na dan procjene od

$$\mathbf{86,84 \text{ €/m}^2}$$

Rekapitulacija ukupne tržišne vrijednosti

kat.parc.	površina u m ²	trž. cijena €/m ²	vrijednost u €
240 KO Lepetane	43.762	147,54	6.456645,40
294 KO Lepetane	16.031	86,84	1.392132,00
Ukupno			7.848777,40

PREDPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ovaj Izvješčaj se bazira na podacima koji su dobavljani od strane ovlašćenih predstavnika klijenata i informacijama tokom posjete lokaciji. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene, uzete su kao istinite i tačne, ali lično ne preuzimam odgovornost za njihovu tačnost.

Ne preuzimam odgovornost za buduće promjene , promjene koje mogu nastati nakon procjene naznačene u ovom izvještaju, kao datum procjene.

Ne snosim odgovornost za bilo kakve posledice koje bi mogle da proistaknu iz prodaje ili na drugi način korišćenog ili upotrebljenog predmeta procjene u regulisanju međusobnih odnosa poslovnih partnera ili vlasnika prema trećim licima i slično.

Ne preuzimamo odgovornost za buduće promjene / promjene koje mogu nastati nakon procjene naznačene u ovom izvještaju, kao datum procjene.

Tivat, 28.04.2017.god.

Članovi komisije:

Mirjana Radusinović, dipl.prav.- pres.

Veselin Tomašević, geod. teh. –član

Nada Golubović, dipl.ing. građ.-član

