



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ЦРНЕ ГОРЕ

Internet: <http://www.sluzbenilist.me>e-mail: info@sluzbenilist.me

ЈУ Службени лист Црне Горе
Подгорица, Новака Милошева 10/1
Жиро рачун: 550-5716-07
520-941100-57

Број 59

Година LXXV

Цијена овог броја је 3,6 €

Претплата за 2019. год. 210 €

Подгорица, 23. октобар 2019.

Рок за рекламацију 10 дана

1400.

Na osnovu člana 32 stav 6 Zakona o željeznici ("Službeni list CG", broj 27/13), Vlada Crne Gore, na sjednici od 1. avgusta 2019. godine, donijela je

O D L U K U O IZMJENI ODLUKE O VISINI MJESEČNE NAKNADE ZA KORIŠĆENJE PRUŽNOG POJASA I ZEMLJIŠTA KOJE PRIPADA INFRASTRUKTURI I POSLOVNOG PROSTORA

Član 1

U Odluci o visini mjesečne naknade za korišćenje pružnog pojasa i zemljišta koje pripada infrastrukturi i poslovnog prostora („Službeni list CG”, br. 47/14 i 8/16) u članu 2 tačka 1 stav 2 mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor namijenjen za ugostiteljske usluge:
- restoran sa pripadajućom terasom 500,00 €.”

U tački 2 stav 2 mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor namijenjen za ugostiteljske usluge:
- restoran sa pripadajućom terasom 350,00 €.”

U tački 4 stav 2 mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor namijenjen za trgovinsko-ugostiteljske usluge - 150,00 €.”

Tačka 8 mijenja se i glasi:

„8. Za poslovni prostor privrednih društava (AD „Željeznički prevoz Crne Gore”, AD „Montecargo” i AD „Održavanje željezničkih vozničkih sredstava”):

- poslovno-kancelarijski prostor 2,00 €/m²;
- zatvoreni skladišni prostor 0,25 €/m²;
- otvoreni skladišni prostor-zemljište 0,10 €/m².”

Član 2

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

Broj: 07-3455

Podgorica, 1. avgusta 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

1401.

Na osnovu člana 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. septembra 2019. godine, donijela je

O D L U K U

O DAVANJU PRETHODNE SAGLASNOSTI OPŠTINI TIVAT ZA OTUĐENJE NEPOKRETNOSTI

1. Daje se prethodna saglasnost Opštini Tivat za otuđenje nepokretnosti i to:

- katastarske parcele broj 1503/1, površine 168 m², upisane u list nepokretnosti broj 264, KO Tivat, po procijenjenoj vrijednosti od 133,46 €/m².

2. Odluka će se objaviti u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-3976

Podgorica, 26. septembra 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

1402.

Na osnovu člana 12 stav 3 Uredbe o Vladi Crne Gore („Službeni list CG”, br. 80/08, 14/17 i 28/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. septembra 2019. godine, donijela je

O D L U K U

O IZMJENI ODLUKE O OBRAZOVANJU INTERRESORNE KOMISIJE ZA NATO

1. U Odluci o obrazovanju Interresorne komisije za NATO („Službeni list CG”, br. 58/17, 18/18, 49/18 i 6/19) u tački 1 podtač. 5, 8 i 27 mijenjaju se i glase:

„5) Jelena Gardović, Ministarstvo odbrane;
8) Branislav Zec, Ministarstvo vanjskih poslova;
27) Vučić Bošković, Ministarstvo odbrane.”
Podtač. 7, 26, 29 i 36 brišu se.

2. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

Broj: 07-4114

Podgorica, 26. septembra 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA

KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA I GRAĐEVINSKIH LINIJA

R 1 : 1000



Za UP 446



LEGENDA

- granica zahvata
- UP 1** oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- *

 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 (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- GL

 granica građevinske linije (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- postojeći objekat
- kolske površine
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- pješačke površine na kanalu potoka
- zaštitni koridor regionalnog vodovoda
- G višeetažna garaža i poslovanje
- benzinska pumpa
- K kontejneri (nadzemni/podzemni)

KOORDINATE UP 446

Br.	Y	X
2201	6558464.37	4699203.37
2202	6558464.62	4699203.58
2203	6558466.56	4699204.12
2204	6558478.24	4699206.33
2219	6558482.26	4699189.54
2220	6558481.08	4699193.72
2221	6558481.76	4699189.44
2222	6558481.45	4699191.01
2223	6558476.74	4699190.09
2224	6558477.04	4699188.57
2225	6558473.73	4699189.31
2226	6558471.35	4699191.72
2227	6558467.96	4699198.05
2228	6558466.30	4699200.79

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

ГОРА
ЦРНЕ ГОРЕ
за некретности

ручна јединица

ОПШТИНА

приближна размјера 1:200

TIVAT
Tivat

СКИЦА ПРЕМЈЕРА Бр.....

Број кат. плана.....

Так записника: свеска.....

Веза са ранијом скицом премјера: бр/год.....

PARCELACIJA PO DUP-u KAT.PARCELE 1503

DUP "Mašina"-UP 446 1502

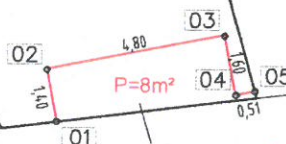
CRNA GORA 1/1
OPŠTINA TIVAT 1/1

1503/1

P=176m²

P=168m²

1508



1503/2

1657/1

1657/2

KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA		
Oznaka	Y	X
01	6558477.013	4699188.717
02	6558476.744	4699190.094
03	6558481.455	4699191.014
04	6558481.761	4699189.444
05	6558482.262	4699189.541

Konstatacija: Kat.parcela 1503/1 ulazi u sastav urbanističke parcele UP 446,
dok je k.p. 1503/2 planom predviđena za postavljanje kontejnera.



Snimio i obradio:
GEOS d.o.o. Podgorica

Сниміо дана: Mart, 2019. god.

Геометар: Dragiša Vuković, dipl.ing.geod.

ПОТПИС

Списак пријава: 200. год.

Списак промена: 200. год.



IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Broj : 02-2669 od 22.04.2019. godine
Opštinski br: 0604-463-138/7 od 11.04.2019.god.

List nepokretnosti: 264 KO Tivat.

Procjena nepokretnosti: 1503/1 i 1503/2 KO Tivat

Lokacija: Mažina , Markuševina, Tivat



Tivat, 17.05.2019. god.

**Komisuija za procjenu tržišne
vrijednosti nepokretnosti
Uprave za nekretnine - Tivat**

S A D R Ž A J

I. Opšti podatci

1. Procjenitelji nepokretnosti
2. Svrha procjene
3. Baza za vršenje procjene
4. Prava na nekretnini koja se procjenjuje
5. Datum procjene
6. Datum identifikacije

II. Opis nekretnine

1. Adresa
2. Katastarski podatci
3. Pravni opis
4. Dostavljena dokumentacija
5. Lokacija
 - Makrolokacija
 - Mikrolokacija
6. Pristup i izloženost
7. Komunalna infrastruktura
8. Površina, oblik, dimenzije, orijentacija i nagib predmetnih parcela

III. FOTODOKUMENTACIJA

IV. PLANSKA DOKUMENTACIJA

1. Najbolja i najisplativija upotreba

V. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina

VI. Metodologija procjene

1. Troškovni pristup
2. Dohodovna metoda
3. Metod direktnog poređenja
4. Odabrane metode
5. Model uporednog pristupa
 - Vrijednost zemljišta uporednom metodom

6. Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

VII. Članovi komisije

I. Opšti podatci

Izvještaj je pripremljen za potrebe Sekreterijata za imovinu, opštine Tivat, preko Uprave za nekretnine Podgorica, odnosno Komisije za procjenu nepokretnosti, P.J. Tivat.

1. Procjenitelji nepokretnosti

Komisija za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacije za teritoriju Opštine Tivat, Uprave za nekretnine – P.J. Tivat, u sastavu:

1. Ana Lakićević – Grđinić, dipl.prav.- predsjednik
2. Veselin Tomašević, geod. teh. –član
3. Nada Golubović, dipl.ing.građ.-član

2. Svrha procjene

Procjena vrijednosti imovine, vrši se radi valorizacije kat. parc. 1503/1 KO Tivat, putem prodaje, odnosno, javnog nadmetanja, pošto se predhodno izvrši procjena vrijednosti predmetne parcele i pribavi saglasnost Vlade Crne Gore, a koja se nalazi u zahvatu DUP-a "Mažina".

3. Baza za vršenje procjene

U skladu sa procedurom vršenja procjene, imamo Zahtjev za izradu procjene vrijednosti nepokretnosti sa priložima, od strane Opštine Tivat, odnosno Sekreterijata za imovinu br. 0604-463-138/7-2018, od 11. 04. 2019. god. preko Ministarstva finansija-uprava za nekretnine, Podgorica, da izvršimo procjenu tržišne vrijednosti, kako je to definisano evropskim i međunarodnim standardima za procjenu (EVS 2012/IVS 2013).

Def (EVS 2012) : *Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri*

čemu su obje strane djelovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.

4. Prava na nekretnini koja se procjenjuje

Ovjereni elaborat 121-953-327/2019 od 09.04.2019.god. Uprave za nekretnine, Područn jedinica Tivat, Elaborat br.327/2019 parcelacija po DUP-u kat. par. 1503 Ko Tivat na UP 446 u zahvatu DUP-a „Mažina,, a koji je uradila geodetska organizacija „Geos“ doo Podgorica, sa licencom br.02-4577/2 od 06.07.2016 g.

Na nepokretnoj imovini upisane u listu nepokretnosti, 264 Ko Tivat, koju čine:

▪ LN-264

- kat. parc. br: 1503/1, Tivat, pašnjak 1. klase, površine 168 m²,
- kat. parc. br: 1503/2, Tivat, pašnjak 1. klase, površine 8 m²,

U podacima o vlasniku ili nosiocu prava stoji da je svojina,

- Crna Gora..... svojina1/1
- Oština Tivat.....raspolaganje.....1/1

U rubrici tereti i ograničenja, ne postoje tereti i ograničenja.

5. Datum procjene

17. 05. 2019. god.

6. Datum identifikacije

Identifikacija i pregled nepokretnosti su izvršeni 08.05.2019. god, uvidom na licu mjesta, na osnovu katastarske evidencije i katastarske podloge, kopija plana, planska dokumentacija.

Izvori informacija korišćeni za svrhu procjene su tržišni, a u djelu gde nisu bile registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimaciji. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelavantnijih u svim tržišnim segmentima.

Pri tome je konsultovano više izvora – firmi koje se bave prometom nekretnina.

II. Opis nekretnine

1. Adresa

Ranijevica, Mažina, Tivat, Crna Gora

2. Katastarski podatci

Predmet procjene čine nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br. 264 KO Tivat.

- kat. parc. br: 1503/1, Tivat, pašnjak 1. klase, površine 168 m²,
- kat. parc. br: 1503/2, Tivat, pašnjak 1. klase, površine 8 m²,

NAPOMENA: Predmetne katastarske parcele, međusobno su povezane i čine jednu funkcionalnu cjelinu. Kat. parc. 1503/1 Ko Tivat, ulazi u sastav urbanističke parcele UP 446, u obuhvatu DUP-a „Mažina“ (»SI.list RCG - opštinski propisi« br. 15/15), koja je u planu namjenjena za „površine za javne namjene“ (PUJ).

Kat. parc. 1503/2 Ko Tivat uz južnu granicu se nalazi na površini koja je označena kao „kontejneri (nazemni/podzemni)“ (K).

Shodno navedenom, a imajući u vidu da se predmetna parcela na terenu koristi kao dvorište zgrade na kat.par.br. 1502 KO Tivat, mišljenje ovog Sekretarijata je da se ista može prodati pod sledećim uslovima:

- Da se izvrši preparcelacija kat.par.br. 1503 KO Tivat u cilju izdvajanja dijela parcele koji je planiran za kontejnere i koji bi ostao u vlasništvu opštine Tivat;
- Da se predmetna parcela koristi isključivo kao zelena površina odnosno okućnica i da se na njoj ne mogu graditi objekti niti da ona povećava koeficijente na UP 261.

Izvod iz Potvrde izdat od strane Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata, br. 0904-350-431/2 Tivat, 21.08.2018.godine

3. Pravni opis

Na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta i ograničenja, osim o podacima o aktivnim zahtjevima i to: zahtjev za procjenu na kat. parc. 1503/1 Ko Tivat (elaborat parcelacije 121-953-327/2019, br.0604-463-138/7-2018).

4. Dostavljena dokumentacija

- Zahtjev za izradu procjene vrijednosti nepokretnosti sa priložima, od strane Opštine Tivat, odnosno Sekreterijata za imovinu br. 0604-463-138/7-2018, od 11. 04. 2019. god.
- Ovjereni elaborat 121-953-327/2019 od 09.04.2019.god. Uprave za nekretnine, Područn jedinica Tivat, Elaborat br.327/2019 parcelacija po DUP-u kat. par. 1503 Ko Tivat na UP 446 u zahvatu DUP-a „Mažina,” a koji je uradila geodetska organizacija „Geos“ doo Podgorica.
- Prepis lista nepokretnosti br.264 KO Tivat od 07.05.2019.god.
- Potvrde izdat od strane Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata, br. 0904-350-431/2 Tivat, 21.08.2018.godine
- Skica namjene površina iz DUP-a “Mažine” za kat. parc.1503 Ko Tivat.

5. Lokacija

Makrolokacija

Crna Gora je mediteranska i balkanska zemlja u jugoistočnoj Evropi, koja leži na obali Jadranskog mora. Glavni, ujedno i najveći grad je Podgorica, dok Cetinje ima status prijestonice.

Crna Gora je administrativno podijeljena na Glavni grad Podgoricu, u čijem su sastavu dvije gradske opštine, prijestonicu Cetinje i 19 opština, sa 1256 naselja od kojih su 40 gradskog tipa.

Teritorija Crne Gore zauzima približno 13,812 km², a dužina obale je 293.5 km. U Crnoj Gori postoje dva međunarodna aerodroma Podgorica i Tivat,

dvije željezničke linije: Bar-Podgorica-Bijelo Polje (kao dio pruge Beograd-Bar) i pruga Nikšić-Podgorica-Božaj (Albanija). Jedini željeznički čvor je Podgorica. Ukupna dužina željezničke mreže je 250km.

Na jugoistoku zemlje nalazi se Luka Bar. Ukupna dužina puteva u Crnoj Gori je oko 7.000 km, od čega je dužina magistralnih i regionalnih puteva 1.847 km. U zemlji nema autoputeva (trenutno je u izgradnji auto put Bar-Boljari), mada postoje putevi i njihove dionice sa tri trake. Glavna teškoća zemlje je njen veoma izražen planinski karakter i nepristupačnost terena, što je doprinijelo sporom razvoju saobraćaja. Sa druge strane, kao posebnost Crne Gore se može istaći veliki broj tunela i mostova na njenim putevima.

Saobraćajna povezanost grada je dobra. Podgorica (udaljena cca 85 km). Kroz sami grad prolazi Jadranska magistrala. Veza sa Herceg Novim je ostvarena preko trajektne linije Lepetani-Kamenari, sa Kotorom magistralnim putem kroz Bokokotorski zaliv, sa sjeverom Crne Gore saobraćajnicom koja preko Nikšića vodi do Žabljaka. Saobraćajna veza sa Budvom, Podgoricom, Barom i Ulcinjom je ostvarena magistralnim putem.

Mikrolokacija

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Bokokotorskog zaliva, na jugozapadnim padinama brda Vrmca (765 m). Nasuprot se proteže tivatski zaliv, koji ujedno predstavlja i najveći od četiri zaliva u Boki Kotorskoj sa Krtoljskim arhipelagom.

Prije svega, grad je poznat po prekrasnoj obali koja je predmet obožavanja ljubitelja jahtinga. Ima veoma razvijenu infrastrukturu. Morska obala Tivta, naročito u blizini ostrva Sveti Marko, idealna je za skijanje na vodi i ostale vodene sportove. Grad je veoma pogodan za odmor, kako ljeti tako i u zimskom periodu. Čist vazduh, blaga klima, bujna mediteranska vegetacija će učiniti vaš boravak ugodnim. To je jedini grad na crnogorskom primorju koji ima aerodrom.

Tivat postaje jedna od najpoznatijih marina na Mediteranu. 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), doprinose boljem razvoju turizma.

Tivat zahvata površinu od 46 km², od kojih je oko 5 km² izlazi na otvoreno more. Prema popisu iz 2011 godine, Tivat broji oko 14.000 stanovnika. Danas je Tivat moderan grad.

DUP Mažina obuhvata proctor istoimenoga naselja u najvećoj mjeri izgrađenog u posljednje tri decenije (u period poslije katastrofalnog potresa 1979. god.). Naselje ima pseudo urbanu prostornu matricu nastalu više slijedeći vlasničku podjelu zemljišta nego smislenim urbanističkim rješenjem. Naselje je izgrađeno samostojećim individualnim stambenim objektima bez dodatnih javnih sadržaja. U naselju nema objekata sa statusom kulturno dobro.

Područje zahvata DUP-a „Mažina“ čini dio važećeg DUP-a „Lastva – Seljanovo – Tivat – Gradiošnica“ i prostire se od zelenog pojasa između Seljanova i Pod kuka na sjeveru, do potoka Rosino na jugu. Zapadnu granicu plana čini Jadranska magistrala (E-27), a istočnu zona postojećih objekata naselja Pod kuk.

Jadranska magistrala (E-27) čini okosnicu saobraćajne mreže, koja s obzirom na izgrađenu strukturu neposredno uz sam koridor, dobija karakter gradske saobraćajnice. Na ovu saobraćajnicu se veže mreža saobraćajnica sekundarne ulične mreže, odnosno sekundarne sabirne i pristupne ulice.

Interna mreža saobraćajnica formirana je paralelno sa izgradnjom naselja. Saobraćaj je mješovit (motorni i pješачki). Ulice su neadekvatne širine, bez trotoara i riješene infrastrukture, pa se planira njihova kompletna rekonstrukcija i izgradnja novih pristupnih ulica.

Nove saobraćajnice planirane su na trasama postojećih u cilju adekvatnog prikupljanja saobraćajnih tokova i usmjeravanja na gradsku magistralu. Zbog izgrađenosti građevinskog fonda nije moguće postići PUP-om zahtjevanu širinu poprečnog profila te je širina kolovoza ovih saobraćajnica 5.0m sa obostranim (negdje i jednostranim) trotoarima širine 1.0m.

Ostale saobraćajnice u planu imaju rang pristupnih ulica i osnovnu funkciju pristupa do objekata ili grupacije objekata. Mreža postojećih pristupnih saobraćajnica formirana je stihijski, paralelno sa izgradnjom u naselju.

Planira se njihova kompletna rekonstrukcijam i izgradnja novih. Širina kolovoza ovih saobraćajnica je od 3.0m do 5.0m.

Da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama planirane su kolsko – pješačke saobraćajnice. Njihova funkcija je komunalno opsluživanje urbanističkih parcela.

Predmetne katastarske parcele, međusobno su povezane i čine jednu funkcionalnu cjelinu. Kat. parc. 1503/1 Ko Tivat, ulazi u sastav urbanističke parcele UP 446, u obuhvatu DUP-a »Mažina«, koja je u planu namjenjena za »površine za javne namjene« (PUJ).

Kat. parc. 1503/2 Ko Tivat uz južnu granicu se nalazi na površini koja je označena kao »kontejneri (nazemni/podzemni)« (K).

Shodno navedenom, a imajući u vidu da se predmetna parcela na terenu koristi kao dvorište zgrade na kat.par.br. 1502 KO Tivat, mišljenje ovog Sekretarijata je da se ista može prodati pod određenim uslovima.

Parcela je neposredno uz put prema Gajinama, a do obale mora i Pina udaljena je cca 800 m, a do Jadranske magistrale cca 550 m, vazdušne linije. Kat. parc. 1503 Ko Tivat, čini urbanističku parcelu UP-446, na kojoj je po planu, predviđena površina za javne namjene (PUJ), od koje bi se izdvojio dio parcele koji je planiran za kontejnere i koji bi ostao u vlasništvu opštine Tivat i da se predmetna parcela koristi isključivo kao zelena površina odnosno okućnica i da se na njoj ne mogu graditi objekti niti da ona povećava koeficijente na UP 261.

Na urbanističkim parcelama, koje se nalaze u okruženju, mogu se graditi objekti P+1+Pk. Oblast oko kat. parc. 1503 Ko Tivat, predviđena je za površine za stanovanje male gustine (porodično stanovanje).

Predmetna lokacija se trenutno koristi kao parkiralište i na njoj je postavljena jedna montažna metalna garaža.

6. Pristup i izloženost

Katastarske parcele imaju pristup na lokalni put za Gajine, koji predstavlja gradsku ulicu.

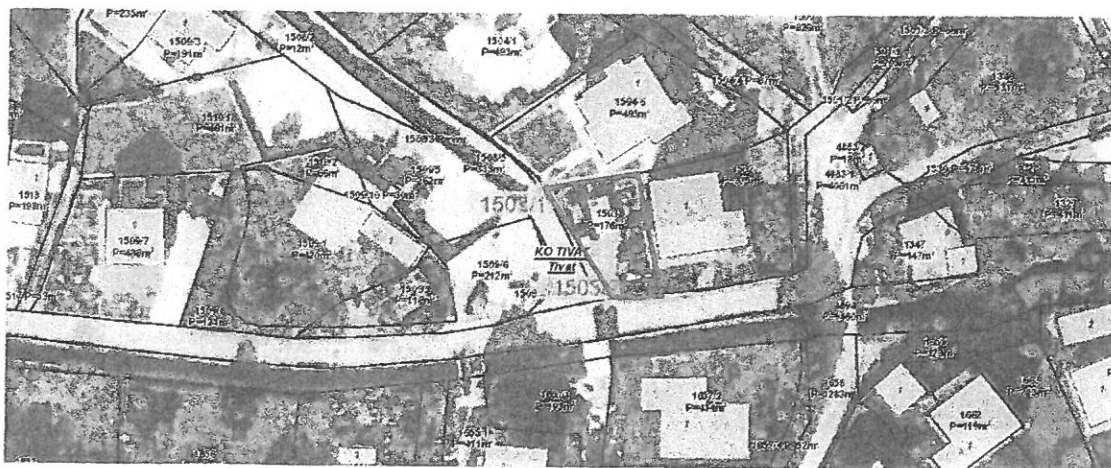
7. Komunalna infrastruktura

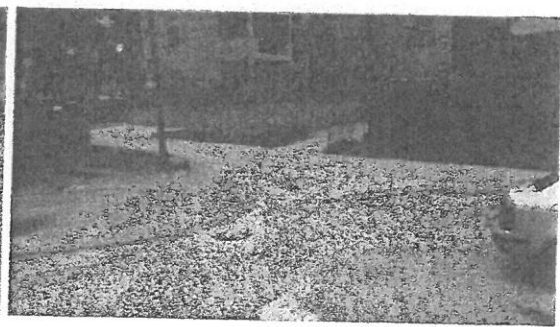
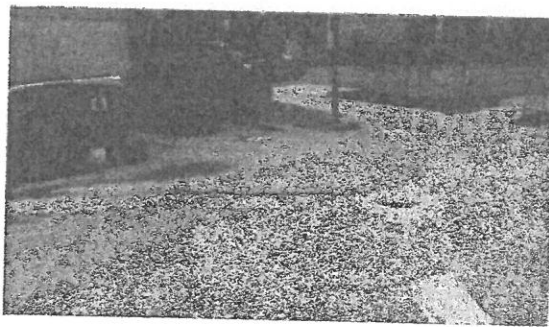
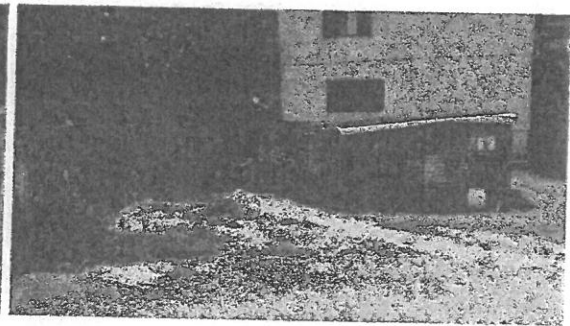
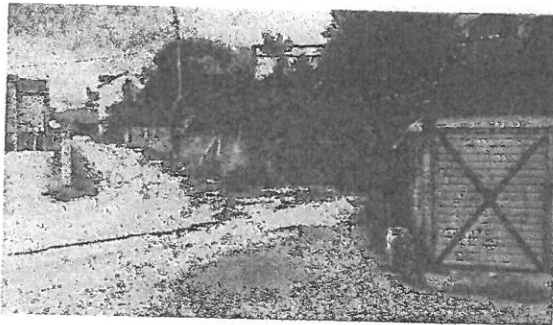
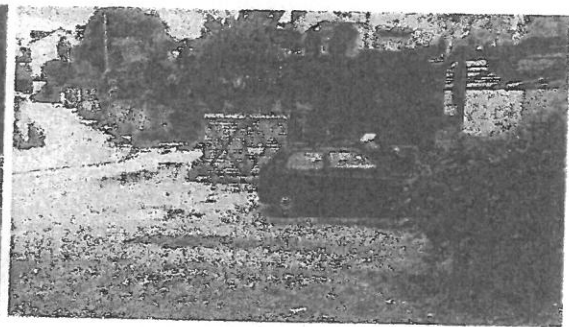
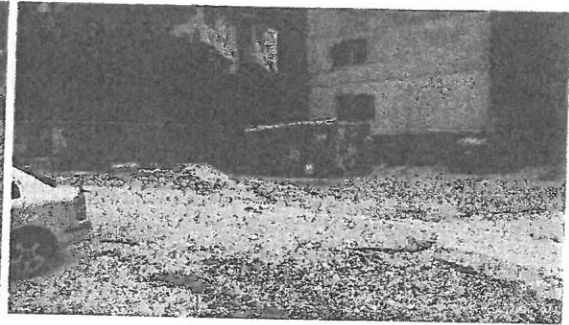
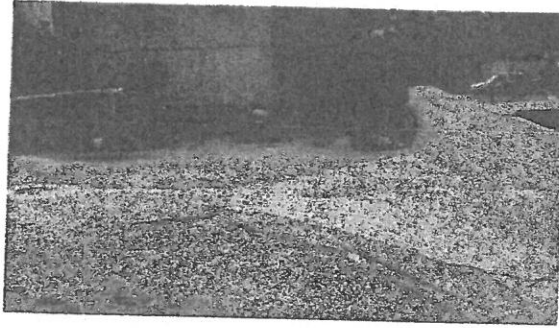
Predmetne kat. parc. imaju u blizini priključake na gradsku, vodovodnu i kanalizacionu mrežu, telefon i elektrodistributivnu mrežu.

8. Površina, oblik, dimenzije, orijentacija i nagib predmetnih parcela

Površina (m ²) predmetnih kat. parc. 1503/1 i 1503/2 KO Tivat	168 + 8 = 176 m ²
Oblik	Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika
Izlaz na put (m)	kat. parc. imati izlaz na pristupnu ulicu
Planska dokumentacija	Kat. parc. 1503/1 Ko Tivat, ulazi u sastav urbanističke parcele UP 446, u obuhvatu DUP-a »Mažina«, koja je u planu namjenjena za »površine za javne namjene« (PUJ). Kat. parc. 1503/2 Ko Tivat uz južnu granicu se nalazi na površini koja je označena kao »kontejneri (nazemni/podzemni)« (K).
Druge primjedbe i napomene	Da se predmetna parcela koristi isključivo kao zelena površina odnosno okućnica i da se na njoj ne mogu graditi objekti niti da ona povećava koeficijente na UP 261.

III. FOTODOKUMENTACIJA





IV. PLANSKA DOKUMENTACIJA:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Tivat
Broj: 121-953-327/2019
Tivat, 09.04.2019. godine

Uprava za nekretnine Podgorica, Područna jedinica Tivat na osnovu člana 141. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 29/2007 i "Sl. List CG" br. 31/11), Sl. List CG br.37/2017, Sl. List CG br.17/2018 a po zahtjevu firme „Geos“ doo Podgorica

OVJERAVA

Elaborat br.327/2019 parcelacija po DUP-u kat. par. 1503 Ko Tivat na UP 446 u zahvatu DUP-a „Mažina“, a koji je uradila geodetska organizacija „Geos“ doo Podgorica, sa licencom br.02-4577/2 od 06.07.2016 g.

Navedeni elaborat je evidentiran u spisku prijava i to:

- sveska br. 1/2019 K.O Tivat.
- redni br. 90/ 2019.
- Napomena; Priložen izvod iz DUP-a sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija za UP 446- Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata opštine Tivat.

Sve shodno Čl.172 Stav 4 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (Sl.list RCG br.29/2007 i Sl.list CG br.32/11), i tačke 3.7 za korišćenje geodetskih tačaka i tačke 8.2 za korišćenje det.tačaka parcela shodno Uredbi o visini naknada za korišćenje podataka državnog premjera i katastra nepokretnosti usvojene na sjednici Vlade Crne gore od 05.04.2012.god.

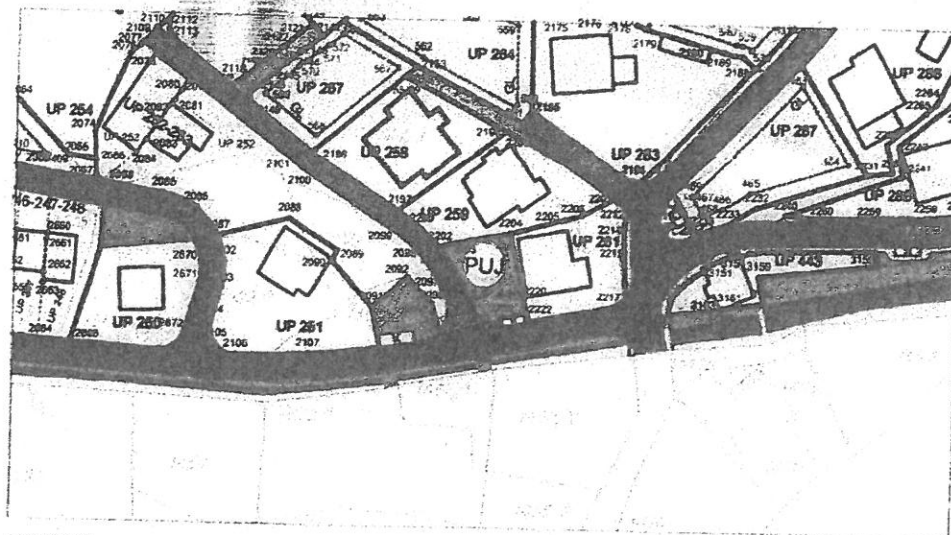


- Dostaviti:
- „Geos“ doo Podgorica,
- Arhivi

DETALJNA GEODEZIJSKA IZMJENA KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA I GRAĐEVINSKIH LINIJA

R 1:1000

Za UP 446



LEGENDA

- granica zahvata
- UP 1** oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- 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 /podparcele (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- granica građevinske linije (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- postojeći objekat
- koške površine
- koško-pješačke površine
- pješačke površine
- pješačke površine na kanalu potoka
- zaštitni koridor regionalnog vodovoda
- višetažna garaža i poslovanje
- benzinska pumpa
- kontejneri (nadzemni/podzemni)

KOORDINATE UP 446

Br.	Y	X
2201	6558464.37	4699203.37
2202	6558464.62	4699203.58
2203	6558466.56	4699204.12
2204	6558478.24	4699206.33
2219	6558482.26	4699189.54
2220	6558481.08	4699193.72
2221	6558481.76	4699189.44
2222	6558481.45	4699191.01
2223	6558476.74	4699190.09
2224	6558477.04	4699188.57
2225	6558473.73	4699189.31
2226	6558471.35	4699191.72
2227	6558467.96	4699198.05
2228	6558466.30	4699200.79

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

[Signature]

А ГОРА
ДА ЦРНЕ ГОРЕ
вса за некретности
дружна јединица
КАТ. ОПШТИНА
Приближна величина 1:200

TIVAT
Tivat

СКИЦА ПРЕМЈЕРА Бр.

Број кат. плана

Так зајемника: свеска

Веза са ранијом скицом премјера бр/год

PARCELACIJA PO DUP-u KAT. PARCELE 1503

DUP "Mažina"-UP 446 1502

CRNA GORA 1/1
OPŠTINA TIVAT 1/1

1503/1

P=476m²
P=158m²

02 03 04 05
P=8m²
01 1503/2

1508

1657/1

1657/2

KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA

Oznaka	Y	X
01	6558477.013	4699188.717
02	6558476.744	4699190.084
03	6558481.455	4699191.014
04	6558481.761	4699189.444
05	6558482.282	4699189.541

Konstatacija: Kat.parcela 1503/1 ulazi u sastav urbanističke parcele UP 446,
dok je k.p. 1503/2 planom predviđena za postavljanje kontejnera.



Snimio i obradio:
GEOS d.o.o. Podgorica

Снимано дана: Март, 2019. год.

Геометар: Драгана Вуковић, diplom. geod.

ПОТПИС

Списак пријева: 200. год.

Списак промена: 200. год.





CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Prisluženost:	21-08-2018				
Organizacija:	Klasifikacija:	Red. br.	Prilog	Vrijednost:	
0604	463	138/2			

Sekretarijat za uređenje prostora
i izgradnju objekata
Broj: 0904-350-431/2
Tivat, 21.08.2018.godine

Direkcija za imovinu i zastupanje

OVDJE

Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata na osnovu člana 34 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), na zahtjev Direkcije za imovinu i zastupanje opštine Tivat, broj 0604-463-138/1 od 08.08.2018.godine, izdaje:

POTVRDU

Potvrđuje se da najveći dio kat.par.br. 1503 KO Tivat ulazi u sastav urbanističke parcele UP 446, u obuhvatu DUP-a »Mažina« (»Sl.list RCG - opštinski propisi« br. 15/15), koja je u planu namjenjena za »površine za javne namjene« (PUJ). Mali dio parcele, uz južnu granicu se nalazi na površini koja je označena kao »kontejneri (nazemni/podzemni)« (K).

Shodno navedenom, a imajući u vidu da se predmetna parcela na terenu koristi kao dvorište zgrade na kat.par.br. 1502 KO Tivat, mišljenje ovog Sekretarijata je da se ista može prodati pod sledećim uslovima:

1. Da se izvrši preparcelacija kat.par.br. 1503 KO Tivat u cilju izdvajanja dijela parcele koji je planiran za kontejnere i koji bi ostao u vlasništvu opštine Tivat;
2. Da se predmetna parcela koristi isključivo kao zelena površina odnosno okućnica i da se na njopj ne mogu graditi objekti niti da ona povećava koeficijente na UP 261;

Grafički prilozi:

Listovi: »Namjena površina« R 1:1000;
»Plan parcelacije« R 1:1000;

Potvrda ima značaj javne isprave a izdaje se na osnovu planske dokumentacije opštine Tivat u svrhu informacije o planiranoj namjeni predmetne katastarske parcele.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.

SEKRETARKA

Tamara Furtula, dipl.pravnik

Dostaviti:

1. Naslovu (x2)
2. Arhivi

Trg Magnolija br. 1, 85320 Tivat, Crna Gora
Tel: + 382 (0) 32 661 324, + 382 (0) 661 331
urbanizam@opstinativat.com, www.opstinativat.com

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

KO Tivat
Opština TIVAT

NOVO STANJE																																	
List nekretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Oznaka nepokretnosti						Plan	Skica	Šifra prava		Obim prava		Na zemljištu		Na zgradi		Na zemljištu		Na zgradi		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina			Površ. zgrade ili dijela zgrade	Tereti	ograničenja	Titular	Br. spiska prijave	
				Zgrada	Ulaz (kč.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.			Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	ha	a	m ²	m ²												
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47								
264		CRNA GORA OPŠTINA TIVAT	1503/1 1503/2																				1/1 1/1										
																				01 76													
IZNOS 1:																							01 76										



Obradio:
za GEOS d.o.o.

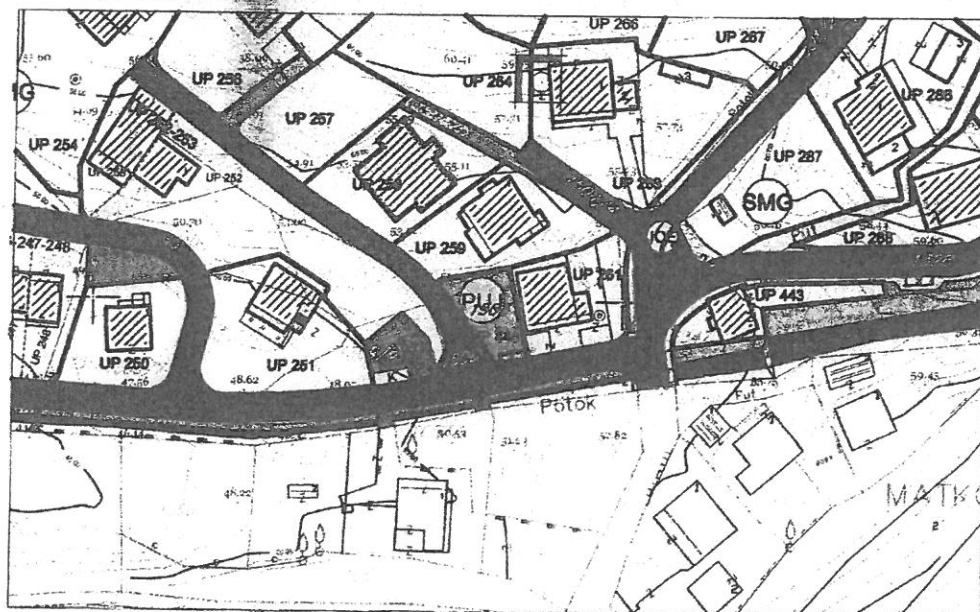
Dragiša Vuković, dipl. inž. geod.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA

NAMJENA POVRŠINA

R 1 : 1000

Za kat.parc. 1503 KO Tivat



Granica kat.parc. 1503 KO Tivat

LEGENDA

	granica zahvata		zaštitni koridor regionalnog vodovoda
	oznaka urbanističke parcele		višeetažna garaža i poslovanje (površina za centralne djelatnosti)
	granica urbanističke parcele		benzinska pumpa (površina za centralne djelatnosti)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (dalekovod kroz parcelu)		kontejneri (nadzemni/podzemni)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (potok kroz parcelu)		površine za stanovanje male gustine (porodično stanovanje)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (stanovanje u zelenilu)		površine za stanovanje srednje gustine (višeporodično stan.)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (regionalni vodovod i postojeći vod kroz UP)		stanovanje u zelenilu
	preparcelacije unutar urbanističkih parcela u skladu sa vlasništvom /podparcela		površine za mješovite namjene (stanovanje/poslovanje/turizam)
	granica građevinske linije		površine za centralne djelatnosti
	postojeći objekat		površine za javne namjene
	planirana spratnost objekta		objekti elektroenergetske infrastrukture
	kolske površine		objekti hidrotehničke infrastrukture
	kolsko-pješačke površine		objekti komunalne infrastrukture
	pješačke površine		zaštićena kulturna dobra
	pješačke površine na kanalu potoka		

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

[Signature]

Štampaj

PODRUČNA JEDINICA

TIVAT

Datum: 07.05.2019 12:05

KO: TIVAT

LIST NEPOKRETNOSTI 264 - 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
1503		11 35		TIVAT	Pašnjak 1. klase	176	0.21

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

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobaost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
--------------	-------------	---	---------------------	---------------------------	--

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
--------------	-------------	----	------------	------------------	-------------	------------

Podaci o aktivnim zahtjevima

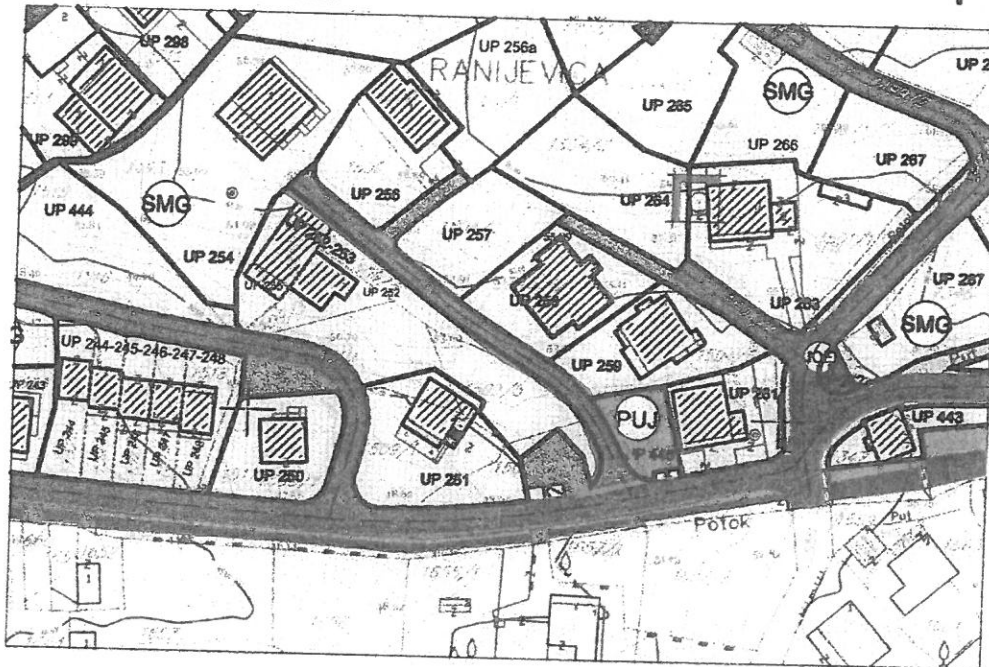
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1503	0	0		467	570	2019	ZAHTJEV ZA PROCJENU NA KP 1503/1 KO TIVAT (ELABORAT 121-953-327/2019, BR.0604-463-138/7-2018)	

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA

NAMJENA POVRŠINA

R 1 : 1000

Za kat. par. br. 1508 KO Tivat



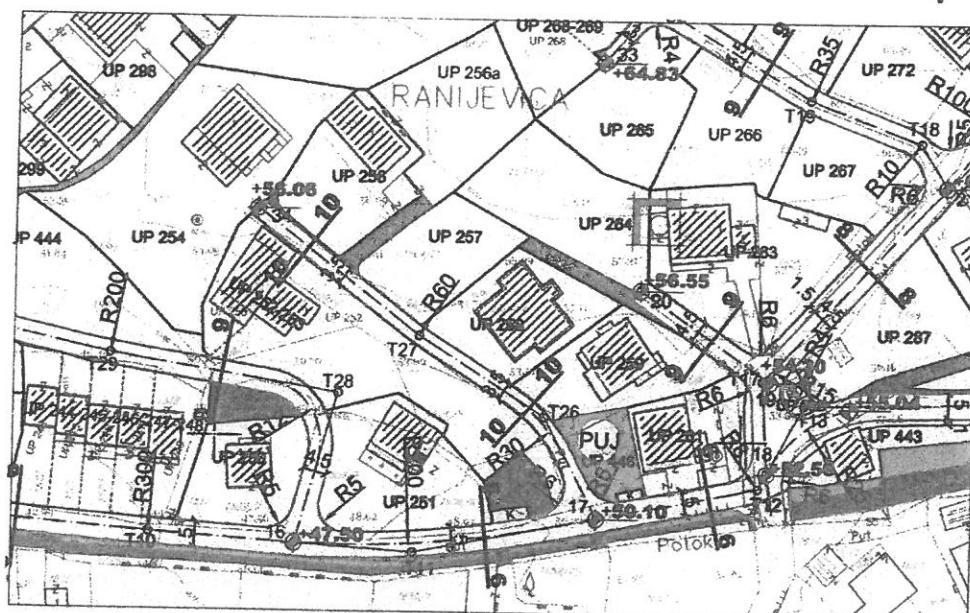
LEGENDA

	granica zahvala		zaštitni koridor regionalnog vodovoda
	oznaka urbanističke parcele		višeetažna garaža i poslovanje (površina za centralne djelatnosti)
	granica urbanističke parcele		benzinska pumpa (površine za centralne djelatnosti)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (dalekovod kroz parcelu)		kontejneri (nadzemni/podzemni)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (potok kroz parcelu)		površine za stanovanje male gustine (porodično stanovanje)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (stanovanje u zelenilu)		površine za stanovanje srednje gustine (višeporodično stan.)
	urbanistička parcela sa ograničenjem (regionalni vodovod i postojeći vod kroz UP)		stanovanje u zelenilu
	preparcelacija unutar urbanističkih parcela u skladu sa vlasništvom /podparcelu		površine za mješovite namjene (stanovanje/poslovanje/turizam)
	granica građevinske linije		površine za centralne djelatnosti
	postojeći objekt		površine za javne namjene
	planirana spratnost objekta		objekti elektroenergetske infrastrukture
	kolske površine		objekti hidrotehničke infrastrukture
	kolsko-pješačke površine		objekti komunalne infrastrukture
	pješačke površine		zaštićena kulturna dobra
	pješačke površine na kanalu potoka		









Kat. par. br. 1508 KO Tivat

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





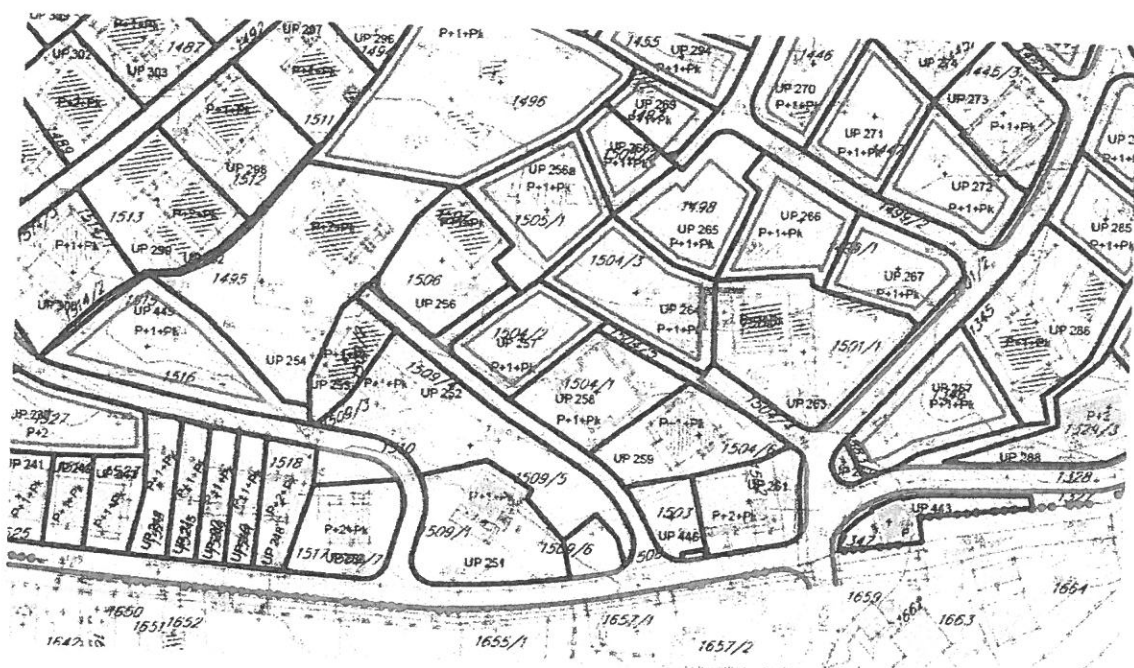
POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--------------------------------|
|  | granica zahvata | | |
|  | oznaka urbanističke parcele | | |
|  | granica urbanističke parcele | | |
|  | planirane saobraćajnice | | |
|  | osovine saobraćajnica | | |
|  | trotoari | | |
|  | nivelacija saobraćajnica |  | višeetažna garaža i poslovanje |
|  | kolско-pješačke površine |  | benzinska pumpa |
|  | pješačke površine |  | autobusko stajalište |
|  | pješačke površine na kanalu potoka |  | kontejneri (nadzemni/podzemni) |
|  | zaštitni koridor regionalnog vodovoda | | |

presjek 10-10

3.50

Samostalni savjetnik 1:
Maja Popović d.d.g.



9. Najbolja i najisplativija upotreba

U skladu sa Evropskim standardima za procjenu nepokretnosti, najbolja i najisplativija namjena se može defmisati kao:

Tržišna vrijednost sredstava će odražavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i fmansijski izvodljiva.

U suštini, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procjene vrijednosti, koja nudi najvišu vrijednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti, isključuje se latentna vrijednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nijesu na raspolaganju.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma "optimalne iskorišćenosti" koje treba procijeniti na dan procjene vrijednosti su: da je to najrazumnija i najvjerovatnija upotreba, bez obzira na specifične primjene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

V. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina

Na predmetnom lokalitetu, Pod Kuk, Mažina, Ranijevica, Markuševina, Tivat, moguće je pronaći uporedne oglase prodaje zemljišta, odnosno urbanizovanih parcela, koje su u neposrednoj blizini magistrale, a vrijednosti koje se nude su izuzetno različite i kreću se od 100,00 do 250,00 €/m², u zavisnosti od pozicije u odnosu na morsku obalu i urbanističke parametre.

Uporedni pokazatelji sa sajta:

1. Površina: 864 m²;

cijena: 175,00 €/m²



MONTENEGRO

Olive Properties

Montenegro Olive prodaje građevinsko zemljište
€175

Tivat, Tivat, Crna Gora

put, pogled na more. [Detaljno](#)

Dozvoljena gradnja 1036m² stambenog prostora plus garaže. Prilazni asfaltni

2. Površina: 355 m²;

cijena: 130,00 €/m²

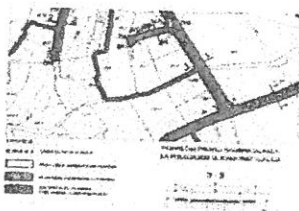


Mila prodaje građevinsko zemljište
Tivat, Tivat, Crna Gora

Prodaja ili zamjena placa za stan na primorju, površine 355m² u naselju Maine 3, Tivat. Po DUP-u je dozvoljena izgradjenost 80% P+1+PK, vile od 250m². Plac se nalazi na 500m od PORT... [Detaljno](#)

3. Površina: 535 m²;

cijena: 200,00 €/m²



Nenad prodaje građevinsko zemljište

€200

Tivat, Tivat, Crna Gora

Grđevinski plac u Tivtu 535 m² (Mašina-Podkuk), ravan, sa prelijepim pogledom na Tivatski zaliv, udaljenost od glavne magistrale 200m, od Porto Montenegro 500m. Po novom DUP-u i ... Detaljno

VI Metodologija procjene

Procjena obuhvata sistematsku analizu faktora koji doprinose vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, 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.

Pri procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine razmatrane su sledeće metodologije:

1. Troškovni pristup

Troškovni pristup je zasnovan na principu zamjene, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti višu cijenu nego što bi platio za sličnu imovinu, kupovinom zemljišta na sličnoj lokaciji i izgradnjom sličnih postrojenja. Ovom tehnikom vrijednost objekta

se raščlanjava na komponente:

- Zemljište
- Građevinske radove

Premisa na kojoj se zasniva ova tehnika je činjenica da je inherentna tržišna vrijednost objekta približno jednaka troškovima njegove gradnje. Pretpostavljajući da je zemljište u potpunosti vlasništvo subjekta, prvi korak u primjeni ovog metoda sastoji se u procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, neuređenog i slobodnog za izgradnju do stepena njegovog najvišeg iskorišćenja.

Vrijednost zemljišta se procjenjuje direktnim upoređivanjem prodajnih cijena, pri čemu se koriste podaci o prodajama ili se porede ugovori o transakcijama vlasništva nad zemljištem. Zatim se određuje povećana vrijednost zemljišta, izračunavanjem troškova zamjene svih ulaganja i umanjivanjem ove vrijednosti iznosom akumulirane amortizacije.

Procijenjena vrijednost dodatnih ulaganja, izračunata primjenom principa zamjene, se dodaje procijenjenoj vrijednosti zemljišta, u cilju dobijanja finalne procijenjene vrijednosti primjenom troškovnog pristupa.

2. Dohodovna metoda

Dohodovna metoda se bazira na konverziji budućih prihoda generisanih rentiranjem nepokretnosti u tržišnu vrijednost primjenom procenta kapitalizacije.

3. Metod direktnog poređenja

Ovaj metod je baziran na principu supstitucije koji podrazumjeva da informisani kupac neće kupiti nekretninu po višoj cijeni od cijene slične nekretnine na sličnoj lokaciji. Ovaj metod daje pouzdanu indikaciju vrijednosti ukoliko postoji transparentna informacija o kupoprodajama sličnih nepokretnosti.

4. Odabrane metode

Baza za vršenje procjene predmetne nekretnine je uporedna metoda, kako je to definisano u EVS uputstvima za procjene.

U Tivtu je moguće naći ponude prodaje uporednih nekretnina.

5. Model uporednog pristupa

Vrijednost zemljišta uporednom metodom

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase prodaje uporednog zemljišta. Vrijednosti koje se nude su izuzetno različite i kreću se od 100,00 do 250,00 €/m², u zavisnosti od pozicije u odnosu na morsku obalu, magistralu i urbanističkih parametara.

Uporedive nekretnine:

Br.	Lokacija	Opis	Površina (m ²)	Tražena cijena (€)	Cijena po m ²
1.	Tivat	Urb. plac, pred. gradnja.	864	151.200,00	175,00
2.	Maine	Urbani. plac, pred. gradnja	355	46.150,00	130,00
3.	Mažina	Urb. plac, P+2+Pk	535	107.000,00	200,00

Komparativna matrica:

Lokacija adresa	Površina (m ²)	Vrsta transakcije	Urbanistički i parametar	Cijena placa (€)	Cijena po m ²
1. Tivat	864	ponuda	urb. plac	151.200,00	175,00
2. Maine	355	ponuda	urb. plac	46.150,00	130,00
3. Mažina	535	ponuda	urb. plac	107.000,00	200,00

Procjena poređenjem predmetnih parcela sa komperativim

Pozicija	podatci o komparativima					
	1. plac		2. plac		3. plac	
Lokacija	Tivat		Maine		Mažina	
Prod. cijena po ponudi	175,00		130,00		200,00	
korek. po vrsti transakcije	1,00	175,00	1,00	130,00	1,00	200,00
Površina	864		355		535	
Korek. površine	0,90	157,50	1,10	143,00	1,00	200,00
Dat.kup-prod	ponuda		ponuda		ponuda	
Korek. po datumu	1,00	157,50	1,00	143,00	1,00	200,00
Jedinične cijene	157,50		143,00		200,00	

Komparacija

Pozicija	Udio	plac 1.	plac 2.	plac 3.
Lokacija	45%	-	-	-
Koef.izgrađenosti	25%	-	-	-
Pristup	15%	-	-	-
Izloženost	10%	-	-	-
Parking	5%	-	-	-
Usklađenost	100%	-	-	-
Cijena		157,50	143,00	200,00

Uporednom metodom dobijena je tržišna cijena zemljišta od **166,83 €/m²** na dan procjene.

Pošto se predmetna kat. parcela koristi isključivo kao zelena površina na UP-446, odnosno okućnica i da se na njoj ne mogu graditi objekti niti da ona povećava koeficijente gradnje na UP- 261, te dobijenu tržišnu cijenu treba umanjiti za 20%, te se dobija

133,46 €/m²

6. Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procjenu vrijednosti smo izvršili vodeći se dolje navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Bilo kakva reprodukcija, objelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumjeva prethodnu pisanu saglasnost procjenitelja;
- Izveštaj o procjeni vrijednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj cjelosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procjene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procjene nije predmet našeg razmatranja;

- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savjetnika, a mi zadržavamo pravo da izvještaj izmijenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procjene, izvještaj o procjeni se sačinjava za predmet procjene kao cjelinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udjela;
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije vjerodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nećemo sprovođiti inspekciju predmeta procjene ili njegovih dijelova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procjena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procjene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedosljednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Komisija ne sprovodi nikakva mjerenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- Prilikom utvrđivanja vrijednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procjene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procjene iznijeto u izvještaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procjene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procjene, najprije kompetentno lice, poput ovlašćenog servisera, izvrši pregled predmeta procjene;
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim

- supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Izveštaj o procjeni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procjene;
 - Naše mišljenje o vrijednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promjenama usljed različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrijednosti treba uzeti u obzir u kontekstu naprijed navedenog;
 - Komisija nema obavezu da ažurira izvještaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izvještaju naveden kao datum procjene.

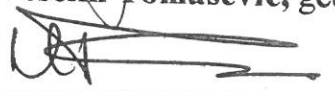
Tivat, 17.05.2019. god.

Članovi komisije:



Ana Lakičević – Grđinić, dipl.prav.- pres.


Veselin Tomašević, geod. teh. –član


Nada Golubović, dipl.ing.građ.-član


N. Golubović



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područje: Tivat
Prilijepiti: 1604/2019
Broj: 121/467
Datum: 15/3/2019

Broj: 02-2423
Podgorica, 4.04.2019

Na osnovu člana 43 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), i člana 56 stav 4 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 087/18 i 002/19) i Zaključaka Vlade br. 07-482 od 28.03.2019. godine, direktor Uprave donosi

RJEŠENJE

O formiranju Potkomisije za procjenu nepokretnosti za Područnu jedinicu Tivat, u sljedećem sastavu:

- I
1. Ana Lakićević Grdinić dipl. pravnik., -predsjednik
2. Tomašević Veselin, geometar- član
3. Golubović Nada, član ovlašćeni procjenitelj

II

Zadatak Potkomisije je procjena vrijednosti nepokretnosti – državne imovine, kao i procjena državne imovine u cilju realizacije važnih infrastrukturnih projekata.

III

Potkomisija se imenuje na period do 31.12.2019. godine.

IV

Predsjedniku i članu Potkomisije služenicima Uprave za nekretnine pripada naknada za rad u skladu sa Zakonom o zaradama zaposlenih u javnom sektoru ("Sl. list CG", br. 016/16, 083/16, 021/17, 042/17, 012/18, 039/18 i 042/18), koja će se definisati posebnim rješenjem. Ovlašćenom procjenitelju koji nije u radnom odnosu kod Uprave za nekretnine pripada naknada koja će se definisati posebnim ugovorom.

V

Potkomisija je obavezna da sačini izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti i isti dostavi Upravi za nekretnine.

VI

Potkomisija je u obavezi da sačini Izvještaj o radu i isti dostavi Centralnoj Komisiji Uprave za nekretnine.

Obrazloženje

Na osnovu čl. 43 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11) definisano je da vrijednost nepokretnih stvari u svojini Crne Gore procjenjuje organ uprave nadležan za poslove katastra.

Na osnovu člana 56 stav 4 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 087/18 i 002/19) definisano je da u radu projektne grupe, tima ili drugog oblika rada mogu se angažovati i stručnjaci izvan organa državne uprave

Zaključkom Vlade Crne Gore broj 08-1922, usvojenih na sjednici od 17. avgusta 2015. godine, godine, zadužen je Direktor Uprave za nekretnine da formira Komisiju za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini sa zadatkom procjena vrijednosti nepokretnosti – državne imovine, u cilju realizacije važnih infrastrukturnih projekata. Istim Zaključkom zadužen je Direktor Uprave za nekretnine da, kada to zahtjeva obim posla, formira potkomisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Na sjednici Vlade Crne Gore od 28.03.2019. godine razmatran je Izvještaj o radu komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2018. godine s predlogom za davanje saglasnosti za isplatu članova komisija- procjenitelja, i donijela Zaključak br 07-482 od 28.03.2019. godine kojim je direktor Uprave za nekretnine ovlašten da u saradnji s nadležnim komisijama nastavi rad na poslovima procjene vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini do kraja 2019. godine.

Imajući u vidu navedeno direktor Uprave za nekretnine je formirao Potkomisiju za Područnu jedinicu Tivat, u čijem sastavu će biti:

1. Ana Lakićević Grdinić dipl. pravnik., -predsjednik
2. Tomašević Veselin, geometar- član
3. Golubović Nada, član ovlašćeni procjenitelj

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba Komisiji za žalbe Vlade CG u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog rješenja.

Dostavljeno: - imenovanim,
- a/a

DIREKTOR,
Dragan Kovačević



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za lokalnu samoupravu

Broj: 1401- *463-93/1*
Tivat, 06.12.2019. godine

Sekretarijat za lokalnu samoupravu, na osnovu člana 5. Stav 1 tačke 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi“ br. 43/18,15/19), na dostavljeni akt Odluku o prodaji kat.parcele 1503/1 KO Tivat, Sekretarijata za imovinu dana 06.12.2019. godine, d a j e

MIŠLJENJE

Na osnovu razmotrenog dostavljenog materijala –

1. **Odluku o prodaji kat.parcele 1503/1 KO Tivat**, Sekretarijata za imovinu dana 06.12.2019. godine, te prateće dokumentacije i to:
 - Odluke o davanju predhodne saglasnosti opštini Tivat za otuđenje nepokretnosti („Sl.List Crne Gore“ br-59),
 - Zaključka Vlade Crne Gore br.07-3976 od 03.10.2019 godine,ovaj organ je **Mišljenje** da je gore navedeni akt usklađen sa zakonskim i podzakonskim aktima kao i da postoji međusobna usklađenost istih.

NAPOMENA:

Ove akte neophodno je da prati i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (Analiza efekata propisa- RIA) za svaki akt pojedinačno, shodno članu 71. Stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. List CG“ br.02/18 i 34/19), a koje ćete zajedno sa prijedlogom Odluke dostaviti predlagaču na dalje postupanje.

Takođe, za Odluke iz kojih će proisteći određene finansijske obaveze potrebno je da od Sekretarijata za finansije i lokalne javne prihode zatražite potvrdu da su u bužetu za tekuću fiskalnu godinu (odnosno da li su sredstva planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu) obezbijeđena finansijska sredstva.

Prilog:

Odluka o usvajanju Strategije razvoja turizma opštine Tivat za period 2020-2024. Godine, sa akcionim planom za 2020 – 2024.godine,

Dostaviti:
✓ Sekretarijatu za imovinu
Dosije
a/a

SEKRETRKA
Jadranka Joksimović dipl. pravnica

