



Crna Gora
Opština Tivat

Adresa: Trg magnolija 1,
85320 Tivat, Crna Gora
tel: +382 32 661 300
fax: +382 32 671 387
www.opstinativat.com

Sekretarijat za imovinu

Broj: 06-040/20-26

06.02.2020.god.

OPŠTINA TIVAT-Predsjedniku

Predmet: Dostava predloga odluke

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 06-02-2020				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
01-040/20-3/1				

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja se predlog Odluke o davanju saglasnosti za odustajanje od žalbe u predmetu Posl.br.Rs.68/19 sa pratećom dokumentacijom.

Ukoliko ste saglasni da se ova odluka nađe na dnevnom redu predstojećeg skupštinskog zasijedanja potrebno je da je, zajedno sa pratećom dokumentacijom, proslijedite skupštinskoj službi.

Po potrebi, izvjestilac će biti sekretar ili drugo lice po ovlaštenju iz Sekretarijata za imovinu koji je obrađivač odluke.

S poštovanjem,
Sekretarka,
Mitrović Rita, dipl.prav.

Prilog:

- Predlog odluke
- skica iz elaborata parcelacije
- skica iz DUP-a „Gornji Kalimanj“
- nalaz Stanković Tatjane od 04.02.2019.g.i od 04.03.2019.god.
- nalaz Pavlović Slobodana od 05.09.2019.god.

Dostavljeno:

- Naslovu
- arhivi

Kontakt osoba: Mitrović Rita
tel: 032/661 315
email: imovina@opstinativat.com

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 6 i člana 54 Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore“ br.21/09 i 40/11) i člana 35 stav 1 alineja 9 i člana 39 Statuta Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore-opštinski propisi“ br.24/18) Skupština opštine Tivat na sjednici održanoj dana _____ donijela je

O D L U K U

o davanju saglasnosti za odustajanje
od žalbe u predmetu Posl.br.Rs.68/19

Član 1.

Daje se saglasnost za odustajanje od žalbe izjavljene na rješenje Osnovnog suda Kotor Posl.br.Rs.68/19 od 10.12.2019.god. kojim se utvrđuje naknada za eksproprisano zemljište označeno kao kat.par.2132/2 KO Tivat površine 259m2 vlasništva Vuksanović Božidara za 5/6 dijela i Jovadžić Marije za 1/6 dijela , na ukupan iznos od 41.973,54€.

Član 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom listu Crne Gore-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 imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine, te da, kada se radi o imovinskim sporovima od naročito značaja za lokalnu samoupravu ili o sporovima povodom stvari i drugih dobara čija je tržišna vrijednost iznad 30.000,00€ a treba se odreći tužbenog zahtjeva, priznati zahtjev protivne strane, zaključiti poravnanje ili odustati od pravnog lijeka o tome treba obavijestiti nadležni organ jedinice lokalne samouprave i postupiti u skladu sa njegovim stavom. To su i odredbe Statuta Opštine Tivat koje određuju da Skupština raspolaže opštinskom imovinom i da u vršenju poslova iz svog djelokruga donosi, između ostalih akata, i odluke.

Razlog donošenja odluke je slijedeći:

Opština Tivat je pred Upravom za nekretnine PJ Tivat 2018.god. pokrenula postupak eksproprijacije zemljišta na trasi saobraćajnice S-16, S-17, S-21 i S-97 u zahvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“. S obzirom da Vuksanović Božidar i Jovadžić Marija, vlasnici kat.parcele 2132/2 KO Tivat površine 259m², koja se nalazi na trasi saobraćajnice S-16, u upravnom postupku nisu prihvatili ponuđenu cijenu od 84,15€/m² u skladu sa procjenom komisije Uprave za nekretnine to je postupajući organ spise proslijedio Osnovnom sudu Kotor kako bi se naknada utvrdila u vanparničnom postupku.

U sudskom postupku vještaci građevinske struke izvršili su procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta i to Stanković Tatjana na iznos od 171,51€/m² a koji je po prigovoru Opštine umanjila na 162,06€/m² i Slobodan Pavlović na iznos od 168,51€/m² s tim da se isti u konačnom saglasio sa cijenom od 162,06€/m². S obzirom da su vještaci usaglasili svoje nalaze to nema osnova za super vještačenje.

Shodno usaglašenom nalazu sud je 10.12.2019.god.donio rješenje kojim se obavezuje opština, kao korisnik eksproprijacije, da isplati Vuksanović Božidaru i Jovadžić Mariji naknadu u ukupnom iznosu od 41.973,54,00€ u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti istog pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Rješenje je primljeno 27.01.2020.god. a rok za izjavljivanje žalbe je 15 dana od prijema.

U predmetnoj stvari vještaci građevinske struke dali su argumentovane nalaze a praksa je pokazala da drugostepeni sudovi u postupcima po žalbi kada se ista odnosi na visinu naknade za eksproprijisano zemljište ne mijenjaju prostepenu odluku (ovdje se ne radi o bitnim povredama postupka a što bi bio jedan od ukidnih razloga) pa se izjavljivanjem žalbe samo povećavaju troškovi koji sada iznose 2.250,00€. Žalba će svakako biti podnijeta da se ne bi propustio rok ukoliko skupština ne usvoji ovu odluku ali je ocjenjeno da je cjelishodnije odustati od iste čime se smanjuju dalji troškovi postupka i po pravosnažnosti izvršiti isplatu naknade. Za odustajanje od žalbe potrebno je, u skladu sa odredbom iz člana 54 Zakona o državnoj imovini, obezbijediti saglasnost Skupštine s obzirom da je vrijednost predmeta spora veća od 30.000,00€.

Opština je, prije otpočinjanja postupka eksproprijacije a u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, na depozit Ministarstva finansija već deponovala iznos od 21.794,85 € za potrebe isplate naknade Vuksanović Božidaru i Jovadžić Mariji po cijeni od 84,15€/m²

pa bi se taj iznos i isplatio sa depozita dok bi se preostali iznos (20.178,69€) isplatio sa računa Opštine –sa stavke „izdaci za uređenje građevinskog zemljišta (4414)“.

Shodno navedenom predlaže se usvajanje ove odluke uz preporuku da ista stupi na snagu danom objavljivanja u Službenom listu kako bi se žalba povukla u najskorijem roku i spriječilo povećanje troškova.

22
Obrađivač
Sekretarijat za imovinu
(D. Karić)

Predlagač
Predsjednik Opštine

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 27-01-2020				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0602-	460-	173	15-	2018

Posl.br.Rs. 68/19

OSNOVNI SUD U KOTORU , po sudiji Špiru Pavićeviću , u vanparničnom postupku predlagača Opštine Tivat , koju zastupa Direkcija za imovinu i zastupanje , protiv protivnika predlagača Vuksanović Božidara I Jovadžić Marije , koje zastupa punomoćnik Ivana Kovačević , advokat iz Tivta , radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti , v.p.s.41.973,54 eura , nakon sprovedenog dokaznog postupka , donio je dana 10.12.2019. godine sledeće

R J E Š E N J E

I

USVAJA SE predlog predlagača pa se utvrđuje naknada za eksproprisano zemljište označeno kao kat.par. 2132/2 k.o.Tivat , površine 259 m2 , upisana na Vuksanović Božidar za 5/6 djela I Jovadžić Marija za 1/6 dijela , na iznos od 162,06 eura po 1 m2 .

II

OBAVEZUJE SE Opština Tivat da isplati Vuksanović Božidaru iznos od 35.005, 00 eura i Jovadžić Mariji iznos od 6.968,58 eura , odnosno ukupan iznos od 41.973,54 eura , na ime eksproprijacije navedene nepokretnosti , u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja , pod prijetnjom prinudnog izvršenja .

III

OBAVEZUJE SE predlagač da nadokandi troškove postupka protivniku predlagača u iznosu od 2.250 ,00 eura , sve shodno AT u CG .

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za nekretnine PJ Tivat dostavila je ovom sudu predlog radi određivanja naknade za eksproprisano zemljište označeno kao kat.par. 2132/2 k.o.Tivat , površine 259 m2 , upisana kao svojina Vuksanović Božidara za 5/6 djela I Jovadžić Marije za 1/6 dijela , koje zemljište je eksproprisano Rješenjem toga organa broj 465-121-UP I-2078/2018 .

Sud je u dokaznom postupku pročitao sledeće dokaze : inicijalni predlog Uprave za nekretnine od 18.10.2018 godine , zapisnik od 20.11.2018 godine , podnesak punomoćnika protivnika predlagača od 06.12.2018 godine , zapisnik od 20.12.2018 godine , zapisnik od 17.01.2019 godine , nalaz vještaka Stanković Tatjane od 04.02.2019 godine sa priložima , podnesak predlagača sa priložima od 22.02.2019 godine , zapisnik od 26.02.2019 godine , izjašnjenje vještaka Stanković Tatjane od 05.03.2019 godine , zapisnik od 01.04.2019 godine , nalaz vještaka Pavlović Slobodana od 05.09.2019 godine , zapisnik od 24.10.2019 godine , podnesak punomoćnika protivnika predlagača od 11.11.2019 godine .

Naime , predmetna nepokretnost označena kao kat.par. 2132/2 k.o.Tivat , površine 259 m² , upisano kao svojina Vuksanović Božidara za 5/6 djela i Jovadžić Marije za 1/6 dijela , ekspropnisana je Rješenjem Uprave za nekretnosti PJ Tivat broj 465-121-UP I-2078/2018 , u korist Opštine Tivat .

S tim u vezi , postoji obaveza na strani Opštine Tivat , kao korisnika eksproprijacije , da ranijim vlasnicima isplati naknadu za ekspropnisano zemljište .

Članom 35 Zakona o eksproprijaciji je propisano da ranijem vlasniku za ekspropnisanu nepokretnost pripada novčana naknada u novcu , koja se određuje u visini tržišne cijene iste vrste nepokretnosti na istom ili sličnom području opštine , uvećana eventualno za izgubljenu dobit u period preseljenja u zavisnosti od načina korišćenja nepokretnosti i troškova preseljenja , prema okolnostima u momentu zaključenja sporazuma , odnosno donošenja prvostepene odluke o naknadi .

Polazeći od cijenjene zakonske odredbe , sud je naložio vještačenje po vještacima građevinske struke radi utvrđivanja tržišne vrijednosti ekspropnisanih nepokretnosti .

Kao što je naprijed obrazloženo , angažovana stručna lica su utvrdila tržišnu vrijednost predmetne parcele na iznos od 162,06 po 1 m² , a koju procijenu su dobili korišćenjem metode uporedivnih cijena , i dostavljanjem kupoprodajnih ugovora za slične i iste nepokretnosti .

Kako predmetne starnke , nakon obavljenih građevinskih vještačenja više nisu imale prigovora na nalaze , pa je primjenom tereta dokazivanja u ovom slučaju sud svoju odluku bazirao na navedenim vještačenjima i usaglašenoj cijeni vještaka koja je postignuta u ovoj pravnoj stvari , a naročito jer je ustanovio da je mišljenja vještaka Stanković od 05.03.2019 i mišljenje vještaka Pavlovića od 05.09.2019 godine , jasno i objektivno , te dato po pravilima struke i nauke.

Dakle , kako je ovdje protivnicima predlagača , kao vlasnicima , izuzeta predmetna kat.parcela , to je sud na osnovu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke , utvrdio da im za ekspropnisanu nepokretnost pripada iznos od 162,06 eura po 1 m² , pa kako su upisani Vuksanović Božidar za 5/6 djela i Jovadžić Marija za 1/6 dijela , od koje površina koja se ekspropniše iznosi 259 m² k.o.Tivat , a koje zemljište je ekspropnisano u korist Opštine Tivat , kao korisnika eksproprijacije , to je ista u obavezi , a shodno citiranim odredbama Zakona o eksproprijaciji , isplatiti ranijim vlasnicima iznos od 41.973,54 eura .

Cijenio je ovaj sud i druge dokaze , ali je našao da isti nisu od uticaja na drugačiju odluku u predmetnoj pravnoj stvari .

Vodeći računa o okolnostima slučaja i ishodu predmetnog postupka , primjenom odredbe čl. 164 ZVP –a , sud je odlučio da predlagač nadoknadi troškove

postupka protivniku predlagača u ukupnom iznosu od 2.250,00 eura , a isti se odnose na zastupanje zastupanje na 6 održanih ročišta(20.11.2018 god, 17.01.2019 god, 26.02.2019 god, 01.04.2019 god., 24.10.2019 , 02.12.2019 god) iznos od 1,800 eura , Zastupanje na 1 odloženo ročište(14.05.2019 god.) iznos od 150 , 00eura, sastav 1 obrazloženog podneska(od 12.11.2019 godine) iznos od 300,00 eura , sve shodno tarifnom broju 5 i 11 AT u CG .

Na osnovu izloženog , odlučeno je kao u dispozitivu rješenja .

OSNOVNI SUD U KOTORU

Dana , 10. 12. 2019 godine



PRAVNA POUKA : Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Višem sudu u Podgorici u roku od 15 dana od dana prijema istog , a preko ovog suda .

S-97, S-21, S-17 i S-16



Koordinate tjemena regulacionih linija

The diagram illustrates various types of boundaries and lines used in land management and urban planning. Each type is represented by a specific symbol or line style within a rectangular box, followed by its name in Croatian.

- granicna DUP-a**: Represented by a simple black rectangle.
- granicna i broj katastarske parcele**: Represented by a rectangle containing the number "3926".
- granicna i broj urbanističke parcele**: Represented by a rectangle containing the text "UP Z1-01".
- granicna i broj podparcele**: Represented by a rectangle containing the text "A, B, C, ...".
- regulaciona linija**: Represented by a rectangle containing the text "RIL".
- građevinska linija**: Represented by a rectangle containing the text "Gr.1".
- privremena građevinska linija**: Represented by a rectangle containing the text "Gr.2".
- koridor infrastrukture**: Represented by a rectangle containing the text "Kor.1".

210	6558209.80	4699047.11	1238	6558254.51	4699063.52	2483	6558209.18	4699007.01
232	6558200.63	4699063.20	1239	6558257.03	4699054.48	2484	6558214.01	4699002.01
233	6558199.14	4699064.10	1240	6558257.22	4699053.83	2485	6558237.52	4699004.61
234	6558197.12	4699065.21	1241	6558256.56	4699048.35	2486	6558302.09	4699040.71
235	6558191.08	4699072.78	1242	6558254.53	4699046.05	2487	6558301.93	4699037.71
236	6558187.21	4699086.50	1243	6558221.75	4699055.82	2488	6558302.44	4699033.41
237	6558189.65	4699093.42	1244	6558222.47	4699047.45	2489	6558237.70	4698999.51
239	6558260.96	4699014.78	1245	6558220.28	4699043.90	2490	6558263.63	4699010.51
240	6558209.62	4699033.91	1246	6558214.16	4699043.33	2491	6558266.49	4699012.31
241	6558214.16	4699038.81	1247	6558220.27	4699063.06	2492	6558181.14	4699004.61
242	6558220.30	4699039.38	1248	6558222.90	4699063.89	2493	6558187.19	4699002.11
243	6558229.40	4699040.65	1249	6558225.50	4699056.88	2494	6558158.37	4699014.61
244	6558232.06	4699041.14	1250	6558226.77	4699046.36	2495	6558159.43	4699017.01
245	6558304.45	4699023.20	1251	6558228.58	4699045.08	2496	6558160.35	4699019.41
246	6558291.32	4699025.37	1252	6558250.73	4699049.18	2497	6558183.18	4699009.11
247	6558285.04	4699024.09	1253	6558252.88	4699052.62	2498	6558199.34	4699003.11
248	6558201.89	4698998.30	1254	6558250.24	4699062.11	2499	6558204.19	4699007.71
249	6558177.19	4699011.88	1255	6558250.75	4699062.28	2500	6558181.37	4699068.11
250	6558176.53	4699085.66	1256	6558254.04	4699045.72	2501	6558187.38	4699068.01
251	6558178.93	4699077.16	1257	6558251.55	4699044.76	2502	6558194.72	4699060.01
			2476	6558176.00	4699065.41	2503	6558196.75	4699059.11
			2480	6558256.49	4699125.14	2504	6558204.82	4699045.11
			2482	6558209.42	4699021.85	2505	6558204.75	4699041.11

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

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

Primljeno:	11-02-2019			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0602	460	173	1	2018

Stanković Tatjana, dipl.ing. građ.
Sudski vještak građevinske struke
Br. rješenja: 03-746-2354/17

Posl. br. Ps. 181/18

OSNOVNI SUD
U KOTORU

04. 02. 2019

U ČASOVA
PRIMLJENO

NALAZ I MIŠLJENJE

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

kat. parcela: 2105/2, 2132/2, 2125/2, 2121/2, 2127/2 i 2126/2, K.O. Tivat –
eksproprijacija za potrebe izgradnje ulica: S-16, S-17, S-21 i S-97, DUP „Gornji Kalimanj“



Lokacija kat. parcela na GOOGLE MAPS

Naručilac: Osnovni sud u Kotoru
Sudija: Špiro Pavićević


Stanković Tatjana, dipl.ing. građ.
Ul. Luke Ivaniševića 2/4, Cetinje
kontak.tel.: 069-224-125 i 067-602-773
e-mail: tanjastankovic@t-com.me



Cetinje, 30.01.2019.god.

IZJAVA PROCJENITELJA O NEZAVISNOSTI

1. Analize, mišljenja i zaključci u izvještaju o procjeni ograničeni su pretpostavkama i ograničavajućim uslovima koji su u njemu navedeni i predstavljaju lične, nepristrasne i objektivne stručne analize, mišljenja i zaključke, kao ovlašćenog procjenjivača;
2. Kao ovlašćeni procjenjivač nemam (postojeći ili potencijalni) udio u vlasništvu nad predmetom procjene, nemam nikakav lični interes u odnosu na zainteresovana lica i ne postoji sukob interesa sa naručiocem procjene;
3. Angažovanje na zadatku navedenom u izvještaju o procjeni, kao i naknada koju kao ovlašćeni procjenjivač primam za obavljanje zadatka navedenog u izvještaju o procjeni, nije uslovljena prikazivanjem unaprijed dogovorenih rezultata;
4. Procjena je izvršena u skladu sa relevantnim regulatornim okvirom Crne Gore i opšteprihvaćenim međunarodnim standardima procjene (Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti i Evropski standardi za procjenu vrijednosti);
5. Potvrda ovlašćenja i kvalifikacije je licenca procjenitelja i sudskog vještaka građevinske struke.

Sudski vještak građevinske struke
Stanković Tatjana, dipl.ing.građ.
Tatjana Stanković
dipl.ing.građ.
inženjer

CETINJE

Po podacima lista nepokretnosti 603 kat. parcela 2132, K.O. Tivat, je u susvojini na VUKSANOVIĆ ANTUN BOŽIDAR u obimu prava od 5/6 i na JOVADŽIĆ ANTO Marija rođ. VUKSANOVIĆ u obimu prava od 1/6. Ne postoje tereti i ograničenja.

- Kat. parcela 2125/2, vrt 1.klase, površine 147m², po Rješenju br. 954-121-UP I-2078/2018-15 od 22.08.2018.godine.

Po podacima lista nepokretnosti 820 kat. parcela 2125, K.O. Tivat, je u svojini SLABY TRIPO TONKA, u obimu prava od 1/1. Ne postoje tereti i ograničenja.

- Kat. parcela 2121/2, pašnjak 1.klase, površine 81m², po Rješenju br. 954-121-UP I-2078/2018-13 od 22.08.2018.godine.

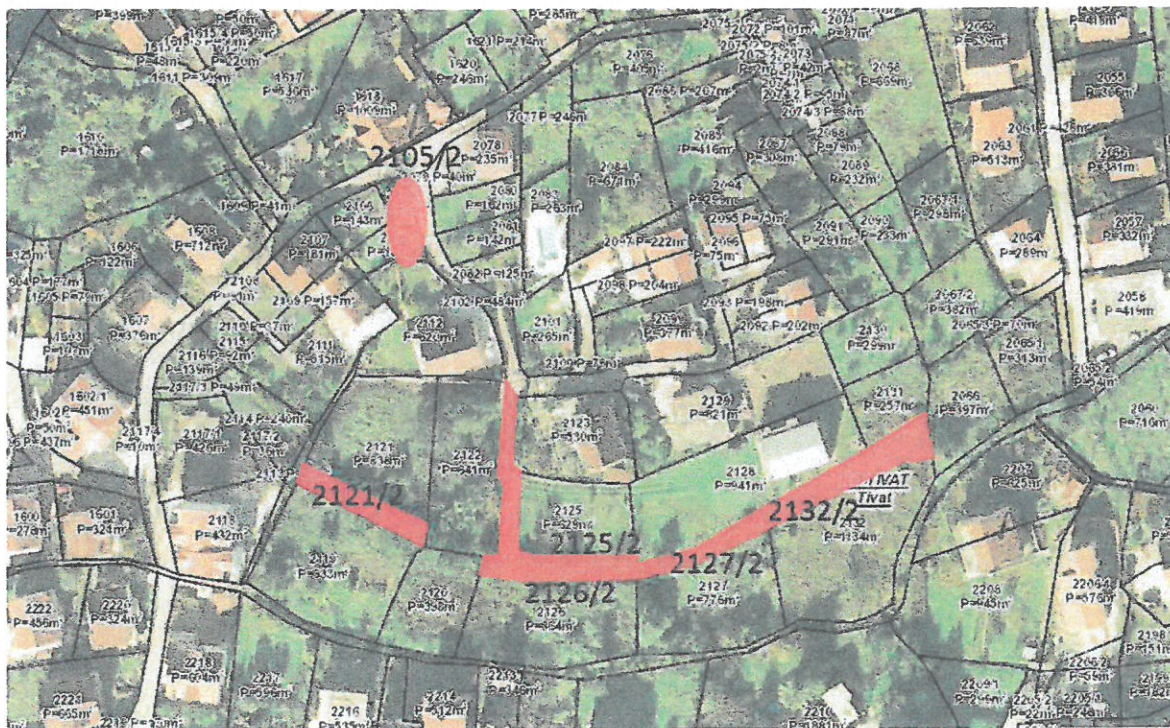
Po podacima lista nepokretnosti 2163 kat. parcela 2121, K.O. Tivat, je u svojini Opštine Tivat, a korišćenje na VUKSANOVIĆ TRIPO FILIP, u obimu prava od 1/1. Ne postoje tereti i ograničenja.

- Kat. parcela 2127/2, pašnjak 1.klase, površine 103m² i kat. parcela 2126/2, vinograd 1. klase, površine 126m², po Rješenju br. 954-121-UP I-2078/2018-19 od 22.08.2018.godine.

Po podacima lista nepokretnosti 2165 kat. parcele 2127 i 2126, K.O. Tivat, su u svojini VUKSANOVIĆ ŠIME ANTO, u obimu prava od 1/1. Ne postoje tereti i ograničenja.

3. Lokacija i urbanistički parametri

Lokacija kat. parcela: 2105/2, 2132/2, 2125/2, 2121/2, 2127/2 i 2126/2, K.O. Tivat je na prostoru između naseljskih saobraćajnica Učuri i Tripovići, istočno od Jadranske magistrale.

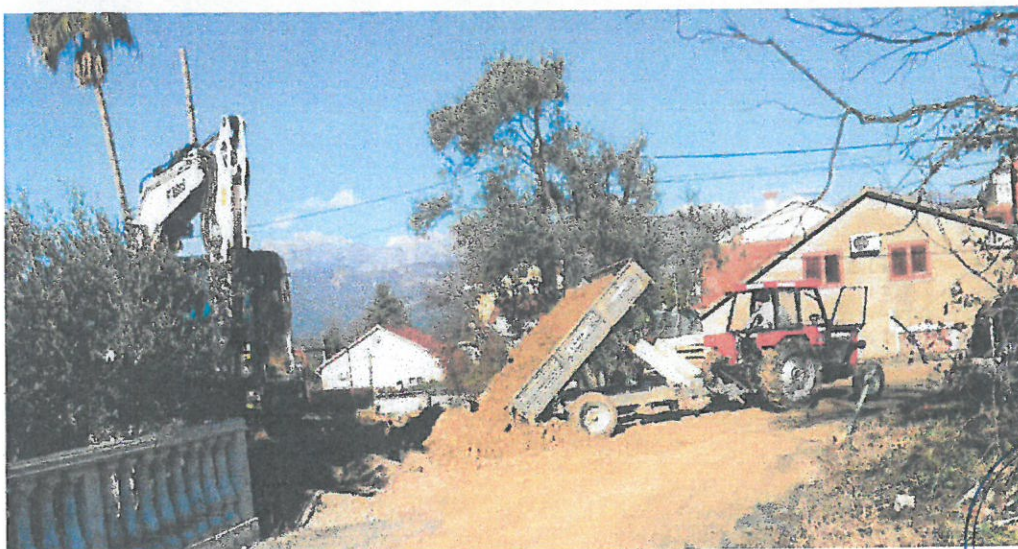


Lokacija nepokretnosti na geoportalovoj podlozi

U odnosu na plansku dokumentaciju predmetne kat. parcele se nalazi u zahvatu DUP-a „Gornji Kalimanj“, po kojem zemljište pripada saobraćajnoj infrastrukturi –saobraćajne (zajedničke) kolsko-pješačke površine. Po parametrima Plana saobraćaja u pitanju su saobraćajnice bez trotoara ukupne širine kolovozne trake 5m, poprečni presjek 15-15.



kat. parcela 2105/2 K.O. Tivat na google maps iz jula 2016.godine



stanje kat. parcele 2105/2 K.O. Tivat na dan obilaska - 30.01.2019.godine



5. Metode procjene

U skladu sa PRAVILNIKOM O METODOLOGIJI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI IMOVINE, koji je u primjeni od 12.10.2018. godine, zasnovan na Metodologiji procjene vrijednosti koja je usklađena sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti, odnosno Evropskim standardima za procjenu vrijednosti, u pitanju su nepokretnosti – zemljište za koje se radi procjena po Metodi uporedivih cijena.

Procjena materijalnih sredstava putem tržišnog pristupa

„Tržišni pristup počiva na premisi da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cijena, tako da je baziran na principu supstitucije.

Premisa da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namjene, kvaliteta i starosti podrazumijeva pribavljanje informacija sa sekundarnog tržišta o postignutim cijenama u prometu imovine slične onoj koja se procjenjuje. Te uporedive cijene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procjene kao i uslova pod kojim je transakcija obavljena. Po korigovanju ovih cijena, one mogu biti korišćene kao tržišna vrijednost za procjenu vrijednosti konkretne imovine.

U okviru tržišnog pristupa za procjenu materijalnih sredstava primjenjuje se metod direktnog upoređivanja cijena.

Prvi korak u primjeni metoda direktnog upoređivanja cijena je identifikacija sredstva koje je predmet procjene i njegovih karakteristika kao što su: lokacija, veličina, starost, kvalitet, namjena.

U sljedećoj fazi prikupljaju se informacije o izvršenim transakcijama i/ili ponuđenim cijenama identičnih ili uporedivih sredstava, koja imaju slične karakteristike, kao i sredstvo koje je predmet procjene. U slučaju da se u izvještaju o procjeni analiziraju cijene koje su ponuđene na tržištu za imovinu, neophodno je u analizi uzeti u obzir korekciju koja se odnosi na razliku između ponuđenih cijena na tržištu i ostvarenih kupoprodajnih cijena. Podaci do kojih se dolazi prikupljanjem na tržištu rijetko se odnose na sredstva koja su identična sa sredstvom koje je predmet procjene.

U skladu sa tim neophodno je izvršiti korekcije kojima će biti minimizirane razlike između vrijednosti transakcija uporedivih sredstava i vrijednosti sredstva koje je predmet procjene:

- starosti, površini, strukturi, tehničkim karakteristikama;
- ograničenjima pri korišćenju predmeta procjene u planiranoj upotrebi i namjeni (eksproprijacija, restitucija, konverzija, prenamjena i slično).
- ograničenjima predmeta procjene (tehnička, imovinska ili pravna ograničenja);
- mikrolokaciji, kao i regulatornom i/ili ekonomskom okruženju;
- specifičnim uslovima u komparativima, ukoliko postoje;
- stepenu utrživosti;
- kvalitativnim karakteristikama.

U situacijama kada nema dovoljno podataka o adekvatnim uporedivim sredstvima i kada postoje značajne razlike između uporedivih sredstava i predmeta procjene, ovlašćeni procjenjivač se ne može osloniti samo na procjenu primjenom metoda direktnog upoređivanja cijena u okviru tržišnog pristupa. U tom slučaju, ovlašćeni procjenjivač je dužan da izvrši provjeru dobijenog rezultata primjenom drugih mogućih pristupa i metoda.“



1. Korekcija za uporednu nepokretnost-zemljište UN 1 (266,82 €/m²)

Lokacija	40%	70	74.71
Pristup zemljištu	15%	80	30.02
Koeficijent izgrađenosti	25%	90	53.36
Izloženost	15%	90	36.02
Parking	5%	80	10.67
	100%		204.78

2. Korekcija za uporednu nepokretnost-zemljište UN 2 (207,00 €/m²)

Lokacija	40%	80	66.24
Pristup zemljištu	15%	80	24.84
Koeficijent izgrađenosti	25%	90	46.57
Izloženost	15%	90	27.94
Parking	5%	80	8.28
	100%		173.87

3. Korekcija za uporednu nepokretnost-zemljište UN 3 (213,96 €/m²)

Lokacija	40%	80	68.47
Pristup zemljištu	15%	80	25.57
Koeficijent izgrađenosti	25%	90	48.14
Izloženost	15%	80	25.57
Parking	5%	80	8.56
	100%		176.31

4. Korekcija za uporednu nepokretnost-zemljište UN 4 (169,12 €/m²)

Lokacija	40%	80	54.12
Pristup zemljištu	15%	90	22.83
Koeficijent izgrađenosti	25%	90	38.05
Izloženost	15%	90	22.83
Parking	5%	80	6.76
	100%		144.59

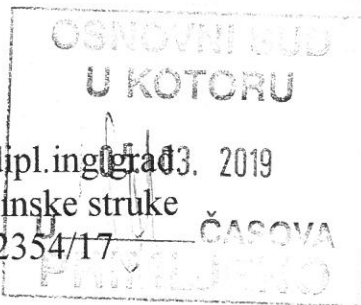
5. Korekcija za uporednu nepokretnost-zemljište UN 5 (176,55 €/m²)

Lokacija	40%	90	63.56
Pristup zemljištu	15%	90	23.83
Koeficijent izgrađenosti	25%	90	39.72
Izloženost	15%	90	23.83
Parking	5%	80	7.06
	100%		158.00

Jedinična vrijednost nepokretnosti-zemljišta je:

$$(204,78+173,87+176,31+144,59+158,00) / 5 = \underline{\underline{171,51€/m^2}}$$





OPŠTINA TIVAT				
Primljeno:	18-03-2019			
Organ, jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0602-460-173/3		18		

Stanković Tatjana, dipl.ing. grad.
Sudski vještak građevinske struke
Br. rješenja: 03-746-2354/17

Predmet: P. 181/18

IZJAŠNJENJE NA NALAZ I MIŠLJENJE

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI - ZEMLJIŠTA

Kat. parcela: 2105/2, 2132/2, 2125/2, 2121/2, 2127/2 i 2126/2, K.O. Tivat-eksprijacija za potrebe izgradnje ulica: S-16, S-17, S-21 i S-97, DUP „Gornji Kalimanj“, po podnesku Sekretarijata za imovinu Opštine Tivat - predlagač, dostavljenog Osnovnom suda u Kotoru 20.02.2018.godine.

Podnesak sam primila 01.03.2019.godine.

Prigovor predlagača na nalaz vještaka građevinske struke od 30.01.2019.godine se odnosi na utvrđenu visinu jedinične vrijednosti zemljišta od **171,51€/m²**, u smislu da ne predstavljanja realnu tržišnu cijenu. U prilog navedenoj tvrdnji dostavljen je nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke iz predmeta koji se takođe vodi kod Osnovnog suda u Kotoru, sa podacima uporednih nepokretnosti. Predloženo je izjašnjenje u smislu korekcije vrijednosti u odnosu na parametre ponuđenih novih nepokretnosti.

U dostavljenom nalazu i mišljenju sudskog vještaka građevinske struke Aleksandra Igića sa priložene uporedne nepokretnosti su:

NN 1. Odluka o rješavanju imovinsko - pravnih odnosa Skupštine opštine pštine Tivat od 07.06.2016.godine.

Za zemljište sa kat. parcele 4012/2 KO Tivat, po kulturi dvorište, zahvat DUP-a „Gornji Kalimanj“, UP Z1-276, zona Z, površina namijenjena za stanovanje male gustine, utvrđena cijena iznosi 104€/m².

Za zemljište sa kat. parcele 4012/3 KO Tivat, po kulturi neplodno zemljište, iz DUP-a „Gornji Kalimanj“, površina koja je po namjeni predviđena za saobraćajnicu S-04, utvrđena cijena iznosi 83,20€/m².

Za zemljište sa kat. parcele 4012/4 KO Tivat, po kulturi neplodno zemljište, iz DUP-a „Gornji Kalimanj“, površina koja je po namjeni predviđena kao kanal za atmosferske vode, utvrđena cijena iznosi 83,20€/m².

Navedene kat. parcele su udaljene od Jadranske magistrale cca 160m, dok je udaljenje od predmetnih kat parcela cca 770m.

NN 2. Odluka o rješavanju imovinsko - pravnih odnosa Skupštine opštine pštine Tivat od 02.10.2017.godine.

Za zemljište sa kat. parcele 1509/9 KO Tivat, po kulturi pašnjak 1. klase, zahvat DUP-a „Mažina“, UP 251, zona Z, površina namijenjena za stanovanje male gustine, utvrđena cijena iznosi 133€/m².

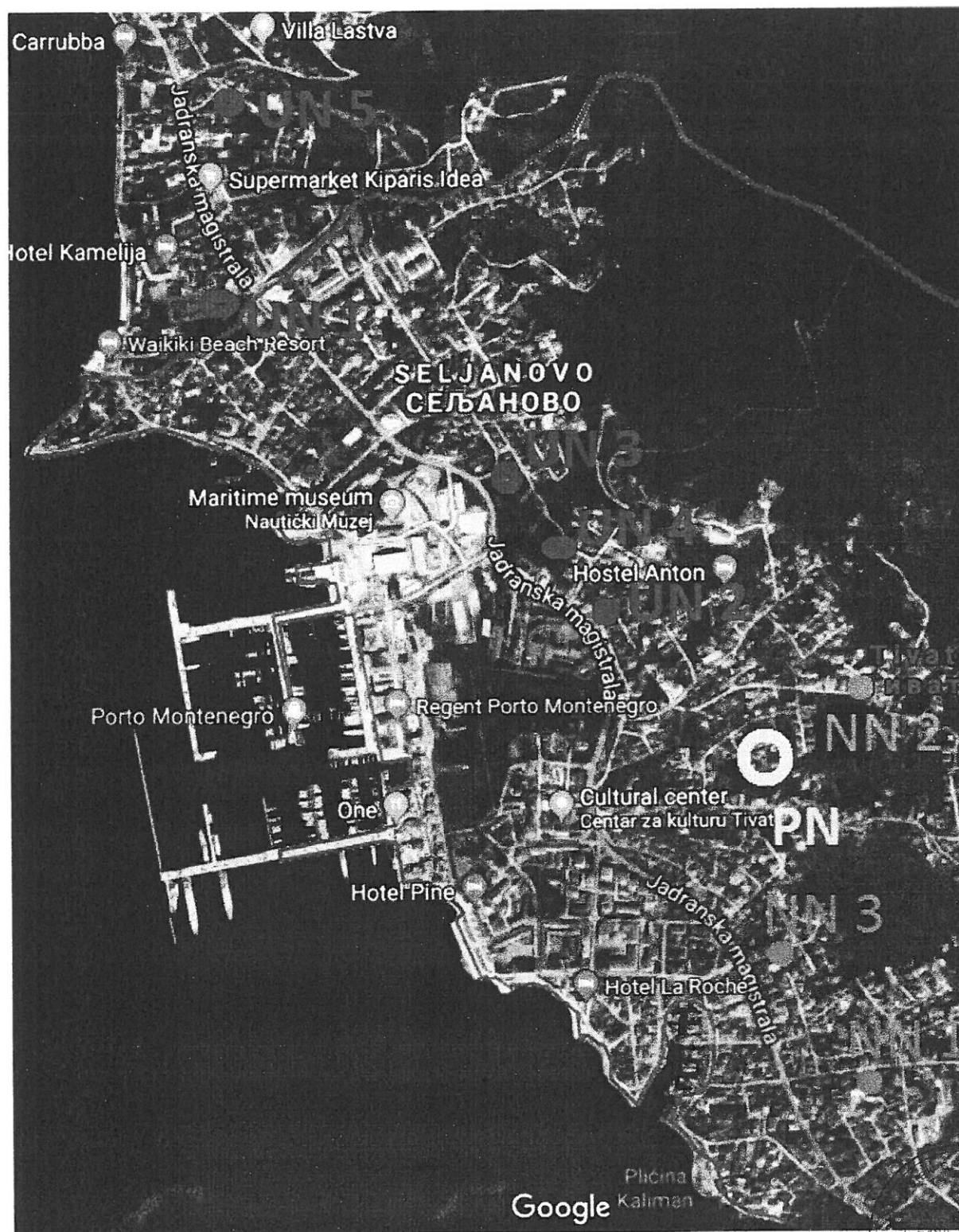
Navedena kat. parcela je udaljena od Jadranske magistrale cca 480m, dok je udaljenje od predmetnih kat parcela cca 280m.



NN 3. Odluka o rješavanju imovinsko - pravnih odnosa Skupštine opštine pštine Tivat od 02.10.2017.godine.

Za zemljište sa kat. parcela 3276/2 i 3275/2 KO Tivat, po kulturi pašnjak 1. klase, zahvat DUP-a „Gornji Kalimanj“, površina koja je po namjeni predviđena za saobraćajnicu S-30, utvrđena cijena iznosi 96,90€/m².

Navedena kat. parcela je udaljena od Jadranske magistrale cca 60m, dok je udaljenje od predmetnih kat parcela cca 460m.



Položaj predmetne nepokretnosti-PN u odnosu na uporedne nepokretnosti (stare-UN i nove-NN)

Uporedni podaci iz nalaza i mišljenja od 30.01.2019.godine dopunjeni za udaljenost od predmetne nepokretnosti:

UN 1. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti - UZZ broj 12/2017 od 09.02.2017.godine, notar Milica Moštrokol, Kotor. Predmet Ugovora je kupoprodaja kat. parcela: 620/2, 620/3, 620/4 i 644/2, ukupne površine 309m², KO Donja Lastva. Ugovorom utvrđena vrijednost nepokretnosti je 82.447,92€, što znači da je jedinična vrijednost zemljišta **266,82€/m²**.

U pitanju je građevinsko zemljište predviđeno za izgradnju nedostajuće komunalne infrastrukture-saobraćajnice. Udaljenje lokacije od mora je cca 150m, a od uporedne nepokretnosti je 1.500m.

UN 2. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti - UZZ broj 219/2017 od 13.03.2017.godine, notar Branka Vuksanović, Budva. Predmet Ugovora je kupoprodaja kat. parcele 984/2, površine 4m² i kat. parcele 992/2, površine 16m², KO Tivat. Ugovorom utvrđena vrijednost nepokretnosti je 4.600,00€, što znači da je jedinična vrijednost zemljišta **230,00€/m²**. U pitanju je građevinsko zemljište za potrebe kompletiranja urbanističke parcele UP 442, DUP „Mažina“-Tivat. Udaljenje lokacije od mora je cca 550m, a od uporedne nepokretnosti je 300m.

UN 3. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti - UZZ broj 1260/2018 od 08.10.2018.godine, notar Branka Kaščelan, Kotor. Predmet Ugovora je kupoprodaja kat. parcele 602/3, površine 21m², kat. parcele 602/4, površine 1m² i kat. parcele 635/2, površine 70m², KO Tivat. Ugovorom utvrđena vrijednost nepokretnosti je 19.684,32€, što znači da je jedinična vrijednost zemljišta **213,96€/m²**. U pitanju je građevinsko zemljište za potrebe kompletiranja urbanističke parcele UP 2G, DUP „Seljanovo“-Tivat. Udaljenje lokacije od mora je cca 450m, a od uporedne nepokretnosti je 760m.

UN 4. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti - UZZ broj 142/2018 od 15.03.2018.godine, notar Rade Jovanović, Tivat. Predmet Ugovora je kupoprodaja kat. parcele 669/13, površine 20m², KO Tivat. Ugovorom utvrđena vrijednost nepokretnosti je 3.758,20€, što znači da je jedinična vrijednost zemljišta **187,91€/m²**. U pitanju je građevinsko zemljište predviđeno za izgradnju komunalne infrastrukture - proširenje prilaznog puta. Udaljenje lokacije od mora je cca 600m, a od uporedne nepokretnosti je 550m.

UN 5. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti - UZZ broj 610/2018 od 10.10.2018.godine, notar Rade Jovanović, Tivat. Predmet Ugovora je kupoprodaja kat. parcele 461/2, površine 17m², KO Donja Lastva. Ugovorom utvrđena vrijednost nepokretnosti je 3.334,89€, što znači da je jedinična vrijednost zemljišta **196,17€/m²**. U pitanju je građevinsko zemljište za potrebe kompletiranja urbanističke parcele UP 256, DUP „Donja Lastva“-Tivat. Udaljenje lokacije od mora je cca 230m, a od uporedne nepokretnosti je 1.400m.

Na osnovu navedenih podataka udaljenosti uporednih nepokretnosti (starih i novih) u odnosu na predmetnu nepokretnost konstatujem da se: UN 2, UN 3, UN 4, kao i NN 2, NN 3, mogu uzeti kao mjerodavne za obračun tržišne vrijednosti.

Podaci uporednih nepokretnosti su već sastavni dio spisa predmeta.



Komparativna matrica

Uporedne nekretnine	UN 2		UN 3		UN 4		NN 2		NN 3	
Lokacija	KO Tivat		KO Tivat		KO Tivat		KO Tivat		KO Tivat	
Realizovana prodajna cijena-€/m ²	230,00		213,96		187,91		133,00		96,90	
Vrsta trasankcije	Ugovor		Ugovor		Ugovor		Odluka		Odluka	
Korekcija po vrsti trasankcije	1	230,00	1	213,96	1	187,91	1	133,00	1	96,90
Površina-m ²	20		92		20		119		39	
Korekcija površine	0,9	207,00	1	213,96	0,9	169,12	1	133,00	0,9	87,21
Datum realizacije	13.03.2017.g.		08.10.2018.g.		15.03.2018.g.		02.10.2017.g.		02.10.2017.g.	
Korekcija po datumu	1	207,00	1	213,96	1	169,12	1	133,00	1	87,21
Jedinična cijena-€/m ²	207,00		213,96		169,12		133,00		87,21	

Prosječna jedinična vrijednost nepokretnosti - zemljišta na osnovu prikazanih jediničnih vrijednosti uporednih nepokretnosti iznosi:

162,06€/m²

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti u odnosu na nosioce prava:

kat. parcela KO Tivat	Površina (m ²)	Vrijednost nepokretnosti (€)	Nosioc prava	Obim prava	Vrijednost nepokretnosti na nosioce prava (€)
2105/2	74	11.992,44	HANDŽIEV P. DAMIR	1/2	5.996,22
			HANDŽIEV P. TATJANA	1/2	5.996,22
2132/2	259	41.973,54	VUKSANOVIC A.BOŽIDAR	5/6	34.977,95
			JOVADŽIĆ A. Marija	1/6	6.995,59
2125/2	147	23.822,82	SLABY T. TONKA	1/1	23.822,82
2121/2	81	13.126,86	VUKSANOVIC T. FILIP	1/1	13.126,86
2127/2	103	16.692,18	VUKSANOVIC Š. ANTO	1/1	16.692,18
2126/2	126	20.419,56	VUKSANOVIC Š. ANTO	1/1	20.419,56
UKUPNO					128.027,40

Procjenjivač i sudski vještak građevinske struke
Tatjana Stankovic, dipl.ing.građ.

(Signature)
 Tatjana Stanković
 dipl.ing.građ.
 CETINJE

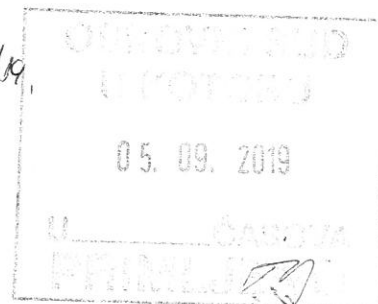
Cetinje, 03.03.2019. godine

Procjenjivač i sudski vještak građevinske struke: Tatjana Stankovic, dipl.ing.građ.

O S N O V N I S U D
K O T O R

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 13-09-2019				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0602-	460-	173/6		

Predmet: **Rs, 181/18**, 68/19, 69/19, 70/19, 71/19,
PREDLAGAČ: Opština Tivat
PROTIVNIK
PREDLAGAČA: Handžijev Petar i dr
SUDIJA: Pavićević Špiro



NALAZ I MIŠLJENJE

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI Kat.Parc. 2105/2, 2132/2, 2125/2, 2121/2, 2127/2 i 2126/2 K.O.Tivat radi eksproprijacije za potrebe izgradnje ulica S-16, S-17, S-21 i S-97 DUP "Gornji Kalimanj".

Koristeći Metodu uporednih vrijednosti te uvidom u pribavljene kupoprodajne ugovore koji su sačinjeni prodajom okolnih parcela došao sam do prosječne vrijednosti kako slijedi:

Notarskim zapisom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ br. 12/2017 od 09.02.2017.godine kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, potpisan je Ugovor o kupoprodaji parcela na Kat.Parc.Donja Lastva u iznosu od **266,82 €/m2**.
(Ugovor u omotu spisa)

Notarskim zapisom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ br. 219/2017 od 13.03.2017.godine kod notara Vuksanović Branke iz Budve, potpisan je Ugovor o kupoprodaji parcela na Kat.Parc. K.O.Tivat u iznosu od **230,00 €/m2**.
(Ugovor u omotu spisa)

Notarskim zapisom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ br. 1260/2018 od 08.10.2018.godine kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, potpisan je Ugovor o kupoprodaji parcela na Kat.Parc. K.O.Tivat u iznosu od **213,96 €/m2**.
(Ugovor u omotu spisa)

Notarskim zapisom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ br. 142/2018 od 15.03.2018.godine kod notara Jovanović Rada iz Tivta, potpisan je Ugovor o kupoprodaji parcela na Kat.Parc. K.O.Tivat u iznosu od **187,91 €/m2**.
(Ugovor u omotu spisa)

Notarskim zapisom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ br. 610/2018 od 10.10.2018.godine kod notara Jovanović Rada iz Tivta, potpisan je Ugovor o kupoprodaji parcela na Kat.Parc. K.O.Donja Lastva u iznosu od **196,17 €/m2**.
(Ugovor u omotu spisa)

Dakle dobila se prosječna vrijednost zemljišta u iznosu od :

$$\underline{266,82 + 230,00 + 213,96 + 187,91 = 898,69 : 4 = 224,67 \text{ €/m2}}$$

Umanjenjem po osnovu infrastrukturne izgradjenosti u procentu od **25%** dobija se vrijednost koja iznosi **168,51 €/m2**.

Obzirom da je vještak Stanković Tatjana izradila komparativnu matricu u kojoj je decidno prikazan postupak dobijanja vrijednosti saglasan sam da ukupna dobijena vrijednost bude u iznosu od **162,06 €/m2**.

Kotor, 04.09.2019. godine

SUDSKI VJEŠTAK,

Slobodan Pavlović

