



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: 06-040/20-26/2

07.02.2020.god.

OPŠTINA TIVAT-Predsjedniku

Predmet: Dostava predloga odluke

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 07-02-2020				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
01-040/20-3/6				

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja se predlog Odluke o davanju saglasnosti za odustajanje od žalbe u predmetu Posl.br.Rs.71/19 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 ovlašćenju iz Sekretarijata za imovinu koji je obrađivač odluke.

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

Prilog:

- Predlog odluke
- Rješenje Posl.br.Rs.71/19 od 10.12.2019.god.
- 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.me

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.71/19

Član 1.

Daje se saglasnost za odustajanje od žalbe izjavljene na rješenje Osnovnog suda Kotor Posl.br.Rs.71/19 od 10.12.2019.god. kojim se utvrđuje naknada za eksproprisano zemljište označeno kao kat.par.2127/2 i kat.par.2126/2 KO Tivat ukupne površine 229m2 vlasništva Vuksanović Ivone u cjelosti na ukupan iznos od 37.111,74€.

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 naročitog 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 vlasnik kat.parcela 2126/2 i 2127/2 KO Tivat čije su površine 126m² i 103m² (ukupno 229m²) , koja se nalazi na trasi saobraćajnice S-16 ,u upravnom postupku nije prihvatio ponuđenu cijenu od 84,15€/m² u skladu sa procjenom komisije Uprave za nekretnine to je postupajući organ spise prosljedio 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 Ivoni naknadu u ukupnom iznosu od 37.111,74,00€ u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti istog pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Rješenje je primljeno 05.02.2020.god. a rok za izjavljivanje žalbe je 15 dana od prijema .

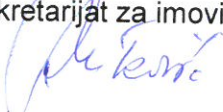
U predmetnoj stvari vještaci građevinske struke dali su argumentovane nalaze a praksa je pokazala da drugostepeni sudovi u postupcima po žalbi kada se ista odnosi na visinu naknade za eksproprijisano zemljište ne mijenjaju prostepenu odluku (ovdje se ne radi o bitnim povredama postupka a što bi bio jedan od ukidnih razloga) pa se izjavljivanjem žalbe samo povećavaju troškovi koji sada iznose 1.500,00€. 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 skaldu sa Zakonom o eksproprijaciji, na depozit Ministarstva finansija već deponovala iznos od 19.270,35 € za potrebe isplate naknade Vuksanović Božidaru , pravnom prethodniku Vuksanović Ivone

po cijeni od 84,15€/m² pa bi se taj iznos i isplatio sa depozita dok bi se preostali iznos (17.841,39€) 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. Obradivač
Sekretarijat za imovinu



Predlagač
Predsjednik Opštine

Primljeno:	05-02-2020			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0602	460	173	27	2018

Posl. br.Rs. 71/19

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 Ivone iz Tivta , koju zastupa punomoćnik Ivana Kovačević ,advokat iz Tivta , radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti , v.p.s. 37.111,74 eura , nakon sprovedenog dokaznog postupka , donio je dana 10.12.2019 godine sledeće

RJEŠENJE

I

USVAJA SE predlog predlagača pa se utvrđuje naknada za eksproprisano zemljište označeno kao kat.par. 2127/2 k.o.Tivat , površine 103 m2 i zemljište označeno kao kat.par. 2126/2 k.o.Tivat , površine 126 m2 , upisano na Vuksanović Ivonu za 1/1 dijela , na iznos od 162,06 eura po 1 m2 .

II

OBAVEZUJE SE Opština Tivat da isplati Vuksanović Ivoni iznos od 37.111,74 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 1.500 , 00 eura , sve shodno AT u CG .

Obrazloženje

Uprava za nekretnine PJ Tivat dostavila je ovom sudu predlog radi određivanja naknade za eksproprisano zemljište označeno kao kao kat.par. 2127/2 k.o.Tivat , površine 103 m2 i zemljište označeno kao kat.par. 2126/2 k.o.Tivat , površine 126 m2 , upisano na Vuksanović Ivonu za 1/1 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 .

Rješenjem Uprave za nekretnine broj : 465-121-UP I-2078/2018 eksproprisane su u korist Opštine Tivat nepokretnosti označene kao kat.par. 2127/2 k.o.Tivat , površine 103 m² i zemljište označeno kao kat.par. 2126/2 k.o.Tivat , površine 126 m² , upisano na Vuksanović Ivonu za 1/1 dijela .

Eksproprijacija je izvršena radi privođenja namjeni saobraćajnice S-16 , S-17 , S-21 , S-97 u zahvatu DUP-a „ Gornji Kalimanj „ , te je navedenim rješenjem određeno da ranijim vlasnicima pripada naknada za eksproprisano zemljište , čija visina će se utvrditi u posebnom postupku , obzirom da protivnik predlagača nije prihvatio ponuđenu cijenu od starne predlagača u upravnom postupku .

Uvidom u katastarski operat za k.o.Tivat ,LN 2165 K.O.Tivat , proizilazi da je u istom evidentirana kat.par. 2127 i 2126 obje k.o.Tivat , upisna u cijelini na ovdje protivnika predlagača .

Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Tatjane Stanković je od 04.02.2019 godine , proizilazi da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 171 , 51eura po 1 m² , da bi ista u dopunskom nalazu od dana 05.03.2019 godine , imajući u vidu prigovor –podnesak predlagača od 22.02.2019 godine , navedenu cijenu korigovala na iznos od 162 , 06 eura po 1 m² .

Iz podneska predlagača sa priložima od dana 22.02.2019 godine , proizilazi da su isti naveli da je cijena koja je data u osnovnom nalazu vještaka građevinske struke Tatjane Stanković od 04.02.2019 godine previsoka , te da ista ne predstavlja realnu tržišnu cijenu , te je preloženo da postupajući vještak koriguje vrijednosti u odnosu na parametre ponuđenih novih nepokretnosti .

Drugim vještačenjem sprovedenim u ovom postupku po vještaku građevinske struke Slobodanu Pavloviću jod 05.09.2019 godine je takođe utvrđena cijena od 162,06 e/1m² ,te se isti istovremeno izjasnio da je saglasan u potpunosti sa dopunskim nalazom vještaka Tatjane Stanković od 05.03.2019 godine .

Predlagač i protivnik predlagača preko svog punomoćnika nakon spovedenih vještačenja prihvatili su predloženu naknadu za eksproprisano zemljište , koju su utvrdili vještaci građevinske struke Stanković Tatjana i Slobodan Pavlović.

Iz podneska punomoćnika protivnika predlagača od 11.11.2019 godine , proizilazi da je isti precizirao potraživanje naknade za eksproprisano nepokretnost shodno sprovedenim vještačenjima po vještacima građevinske struke .

Cijeneći naprijed navedene dokaze , svakog zasebno i u njihovoj ukupnoj povezanosti , sud je našao da Vuksanović Ivoni , kao vlasniku eksproprisane nepokretnosti pripada naknada u ukupnom iznosu od 37.111,74 eura , a kako su to utvrdili vještaci građevinske struke Stanković Tatjana i Slobodan Pavlović, pa je donio odluku kao u dispozitivu rješenja .

Naime , predmetna nepokretnost označena kao kat.par. 2127/2 k.o.Tivat , površine 103 m² i zemljište označeno kao kat.par. 2126/2 k.o.Tivat , površine 126 m² , upisana na Vuksanović Ivonu za 1/1 dijela ,eksproprisana je Rješenjem Uprave za nekretnine 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 ranijem vlasniku –Vuksanović Ivoni isplati naknadu za eksproprisano zemljište .

Članom 35 Zakona o eksproprijaciji je propisano da ranijem vlasniku za eksproprisanu 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 eksproprisanih 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 primejnom 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 protivniku predlagača , kao vlasniku , izuzeta predmetna kat.parcela , to je sud na osnovu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke , utvrdio da joj za eksproprisane nepokretnosti pripada iznos od 162,06 eura po 1 m² , označeno kat.par. 2127/2 k.o.Tivat , površine 103 m² i zemljište označeno kao kat.par. 2126/2 k.o.Tivat , površine 126 m² , a koje zemljište je eksproprisano u korist Opštine Tivat , kao korisnika eksproprijacije , to je ista u obavezi , a shodno citiranim odredbama Zakona o eksproprijaciji , isplatiti ranijem vlasniku iznos od 37.111,74 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 postupka , primjenom odredbe čl. 164 ZVP -a , sud je odlučio da predlagač nadoknadi troškove postupka protivniku predlagača u ukupnom iznosu od 1.500 eura , a isti se odnose na 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) u iznosu od 1.200,00 eura , zastupanje na 1 odloženo ročište (14.05.2019) iznos od 100,00 eura , sastav 1 obrazloženog podneska od 12.11.2019 godine iznos od 200 ,00 eura , sve shodno tarifnom broju 5 AT u CG .

Na osnovu izloženog , odlučeno je kao u dispozitivu rješenja .

OSNOVNI SUD U KOTORU

Dana , 10. 12. 2019 godine

SUDIJA

Špiro Pavićević

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 .

Plan parcelacije

R 1: 1000

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



Koordinate tjemena regulacionih linija

LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- privremena građevinska linija
- koridor u kome je zabranjena izgradnja do uklanjanja dalekovoda/voovoda
- koridor infrastrukture

210	6558209.80	4699047.11	1238	6558254.51	4699063.52	2483	6558209.18	4699007.14
232	6558200.63	4699063.20	1239	6558257.03	4699054.48	2484	6558214.01	4699002.08
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	4699040.77
235	6558191.08	4699072.78	1242	6558254.53	4699046.05	2487	6558301.93	4699037.77
236	6558187.21	4699086.50	1243	6558221.75	4699055.82	2488	6558302.44	4699033.44
237	6558189.65	4699093.42	1244	6558222.47	4699047.45	2489	6558237.70	4698999.55
239	6558260.96	4699014.78	1245	6558220.28	4699043.90	2490	6558263.63	4699010.55
240	6558209.62	4699033.91	1246	6558214.16	4699043.33	2491	6558266.49	4699012.33
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	4699014.81
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	4699007.11
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	4699068.11
251	6558178.93	4699077.16	1257	6558251.55	4699044.76	2502	6558194.72	4699060.11
			2476	6558176.00	4699085.41	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



Primljeno:	11-02-2019			
Org.in.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0602	480	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 –
eksprijacija 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
kontakt: 069-224-125 i 067-602-773
e-mail: tanjastankovic@t-com.me



Cetinje, 30.01.2019.god.

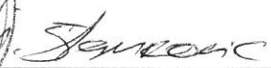
SADRŽAJ:

Izjava procjenitelja o nezavisnosti.....	3
1. Uvod	4
2. Predmet procjene i dokaz vlasništva.....	4
3. Lokacija i urbanistički parametri.....	5
4. Opis nepokretnosti	6
5. Metode procjene	11
6. Procjena vrijednosti	12
7. Vrijednost nepokretnosti	15
8. Mišljenje	15
9. Prilozi	15



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. građevinski
inženjer

CETINJE

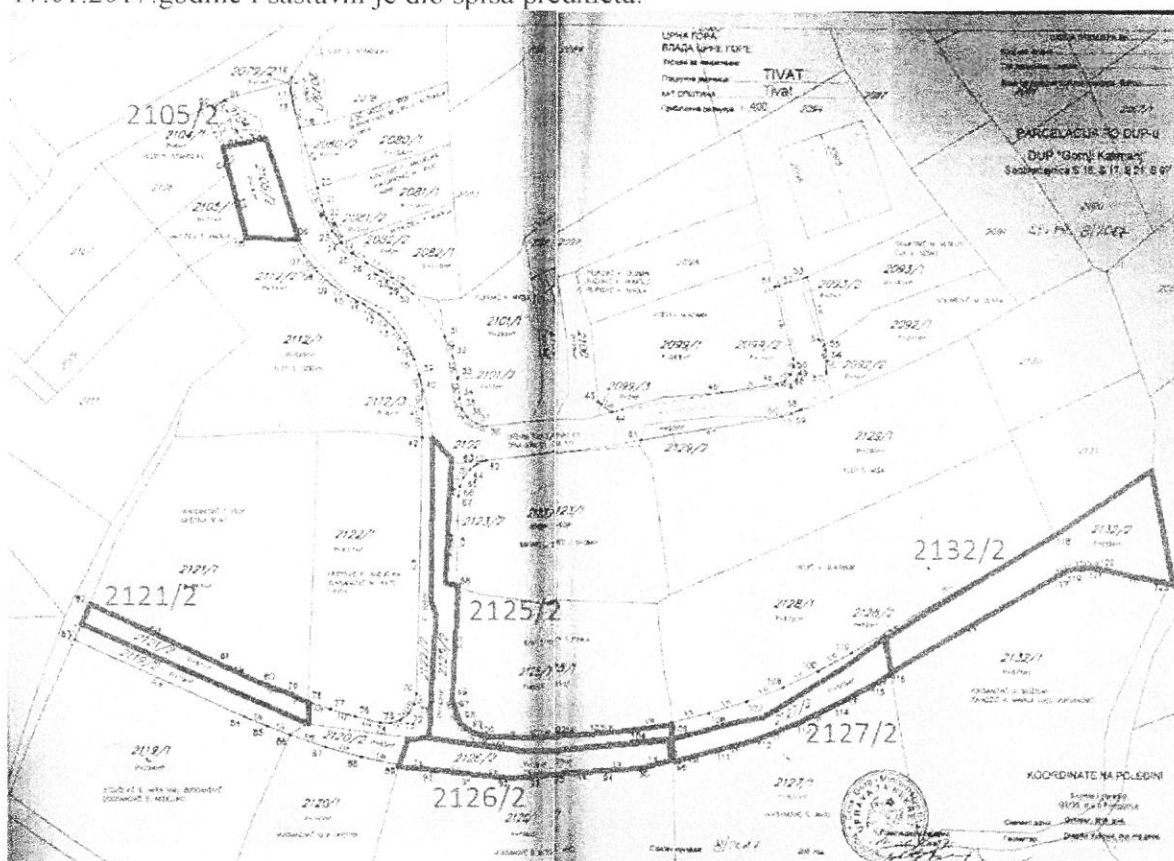
1. Uvod

Na osnovu Rješenja sudije Špira Pavičevića, Osnovnog suda u Kotoru - Posl. br. Rs.181/18, određeno je vještačenje za vještaka građevinske struke o tržišnoj vrijednosti zemljišta, u postupku eksproprijacije za potrebe izgradnje ulica: S-16, S-17, S-21 i S-97, DUP „Gornji Kalimanj“.

Dana 30.01.2019.godine izvršila sam identifikaciju predmetnih nepokretnosti na licu mjesta.

2. Predmet procjene i dokaz vlasništva

Predmet procjene su kat. parcele: 2105/2, 2132/2, 2125/2, 2121/2, 2127/2 i 2126/2, K.O. Tivat, prikazane u *ELABORATU originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu* broj 142/16 od 01.11.2016.godine, urađen od strane geodetske firme GEOS d.o.o. Podgorica. Elaborat je ovjeren od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Tivat 17.01.2017.godine i sastavni je dio spisa predmeta.



Predmetne kat. parcele na planu parcelacije po DUP-u

Uprava za nekretnine Podgorica-Područna jedinica Tivat je donijela Rješenja kojim se dozvoljava parcelacija po DUP-u i označila parcele koje se eksproprišu:

- Kat. parcela 2105/2, pašnjak 1. klase, površine 74m², po Rješenju br. 954-121-UP I-2078/2018-2 od 22.08.2018.godine.

Po podacima lista nepokretnosti 3067 kat. parcela 2105, K.O. Tivat, je u susvojini HANDŽIEV PETAR DAMIRA i HANDŽIEVA PETRE TATJANE u obimu prava od po 1/2.

Podaci o teretima i ograničenjima:

- Zabrana otuđenja i opterećenja ZA VIŠAK POVRŠINE OD 97 m².

- Kat. parcela 2132/2, livada 1.klase, površine 259m², po Rješenju br. 954-121-UP I-2078/2018-20 od 22.08.2018.godine.



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.

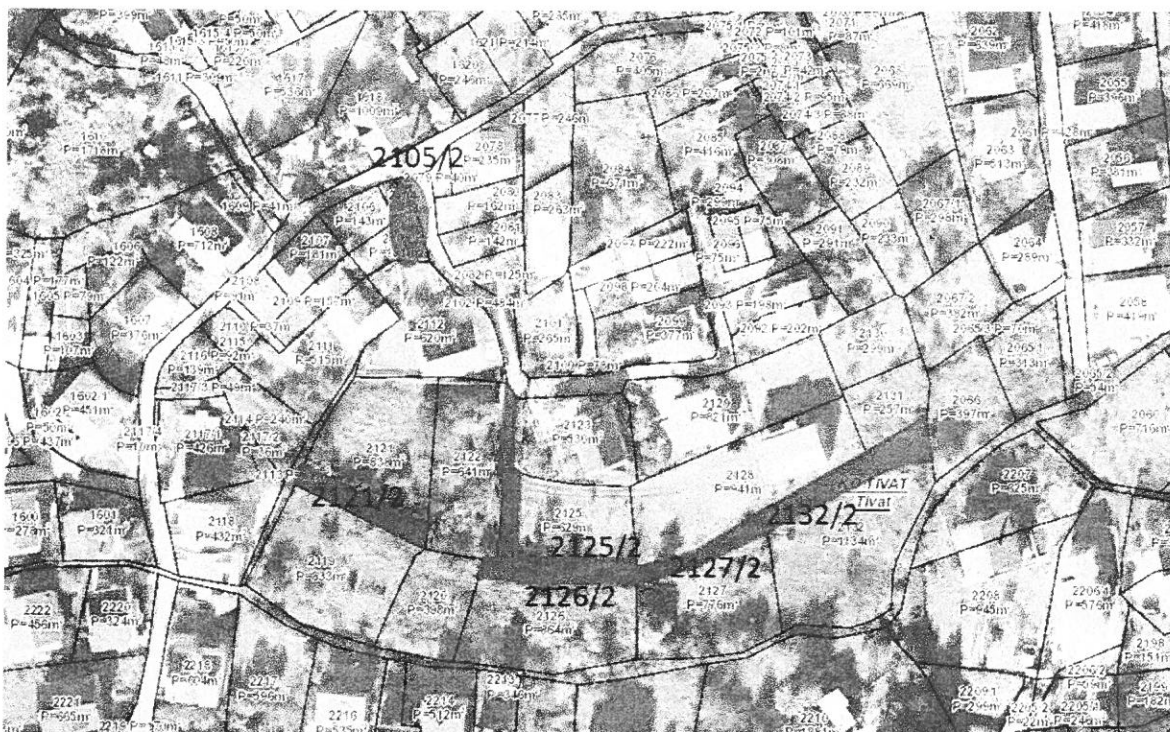
Po podacima lista nepokretnosti 2163 kat. parcela 2121, K.O. Tivat, je u svojini Opštine Tivat, a korišćenje na VUKSANOVIĆ TRIPO FILIP, u obimu prava od 1/1. Ne postoje tereti i ograničenja.

- 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.

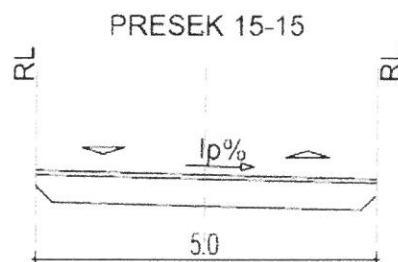
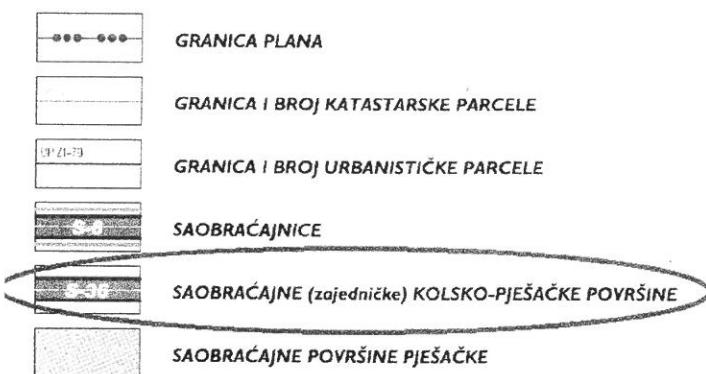
3. Lokacija i urbanistički parametri

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.





LEGENDA



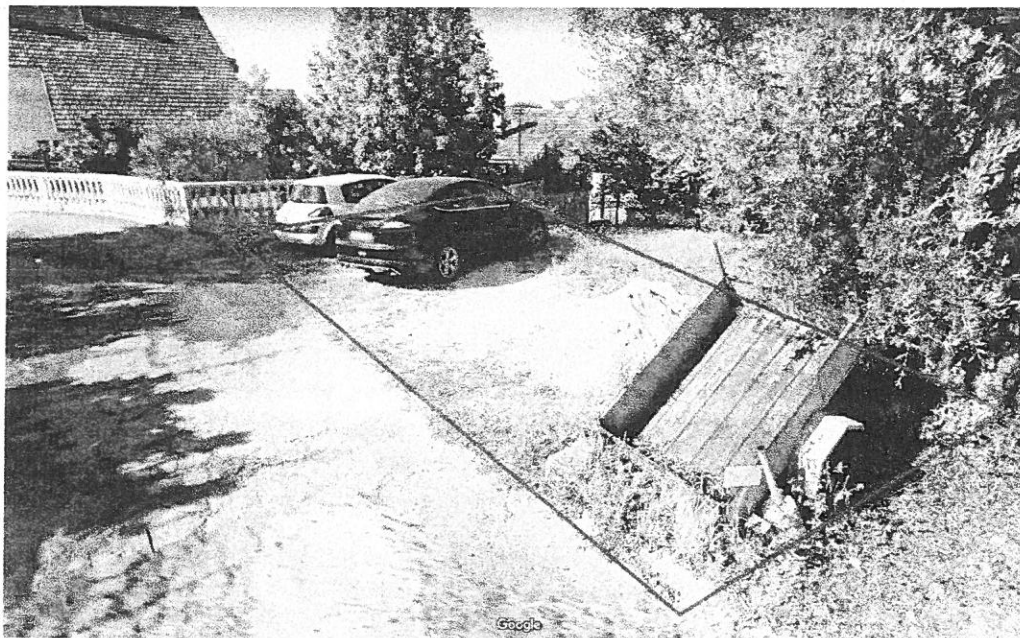
Lokacija kat. parcela na Planu saobraćaja DUP-a „Gornji Kalimanj“, sa legendom i poprečnim presjekom

4. Opis nepokretnosti

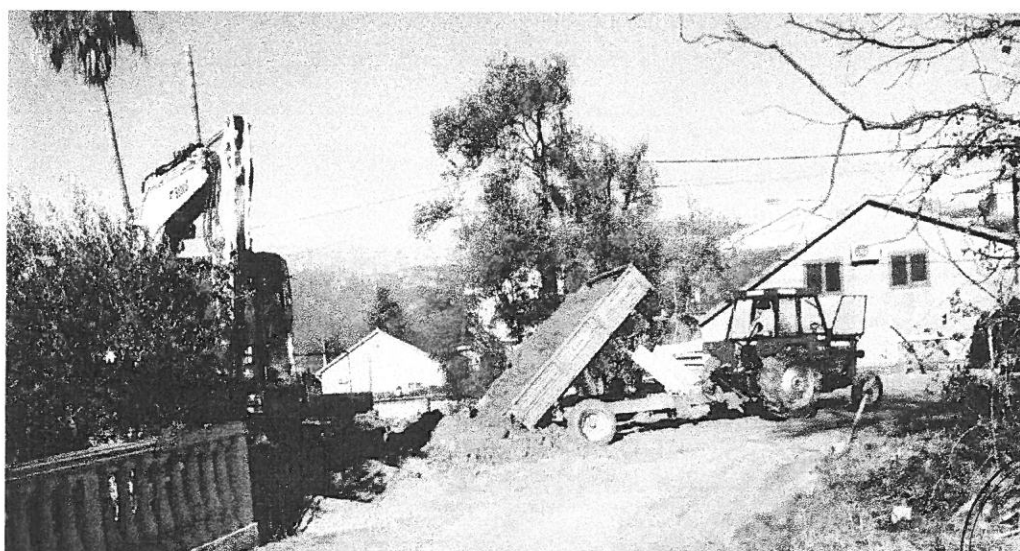
Uvidom stanja lica mjesta konstatujem:

Novoformirana kat. parcela 2105/2, nalazi se uz naseljsku saobraćajnicu male širine, koja je namijenjena za parking planirane saobraćajnice S-97 (oznaka iz DUP-a “Gornji Kalimanj”). Teren parcele je nasuti material, a na dan obilaska – 30.01.2019.godine na istoj je vršen istovar zemlje.





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

Novoformirana kat. parcela 2125/2 svojim djelovima pripada planiranim naseljskim saobraćajnicama S-97 i S-16 (oznake iz DUP-a "Gornji Kalimanj"). Dio parcele se koristi za prolaz do susjedne parcele.



Teren kat. parcela 2125/2 K.O. Tivat

Novoformirane kat. parcele: 2121/2, 2126/2, 2127/2 i 2132/2 pripadaju planiranoj naseljskoj saobraćajnici S-16 (oznaka iz DUP-a "Gornji Kalimanj"). Teren je neizgrađen i obrastao raznim rastinjem sa izraženom denivelacijom terena (kaskada).

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





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.“



6. Procjena vrijednosti

Za analizu procjene, kao uporedive nekretnine, korišćeni su podaci kupoprodajnih ugovora iz 2017. i 2018. godine dostupni na sajtu opštine Tivat.

Uporedni podaci za zemljište na predmetnom lokalitetu su:

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.

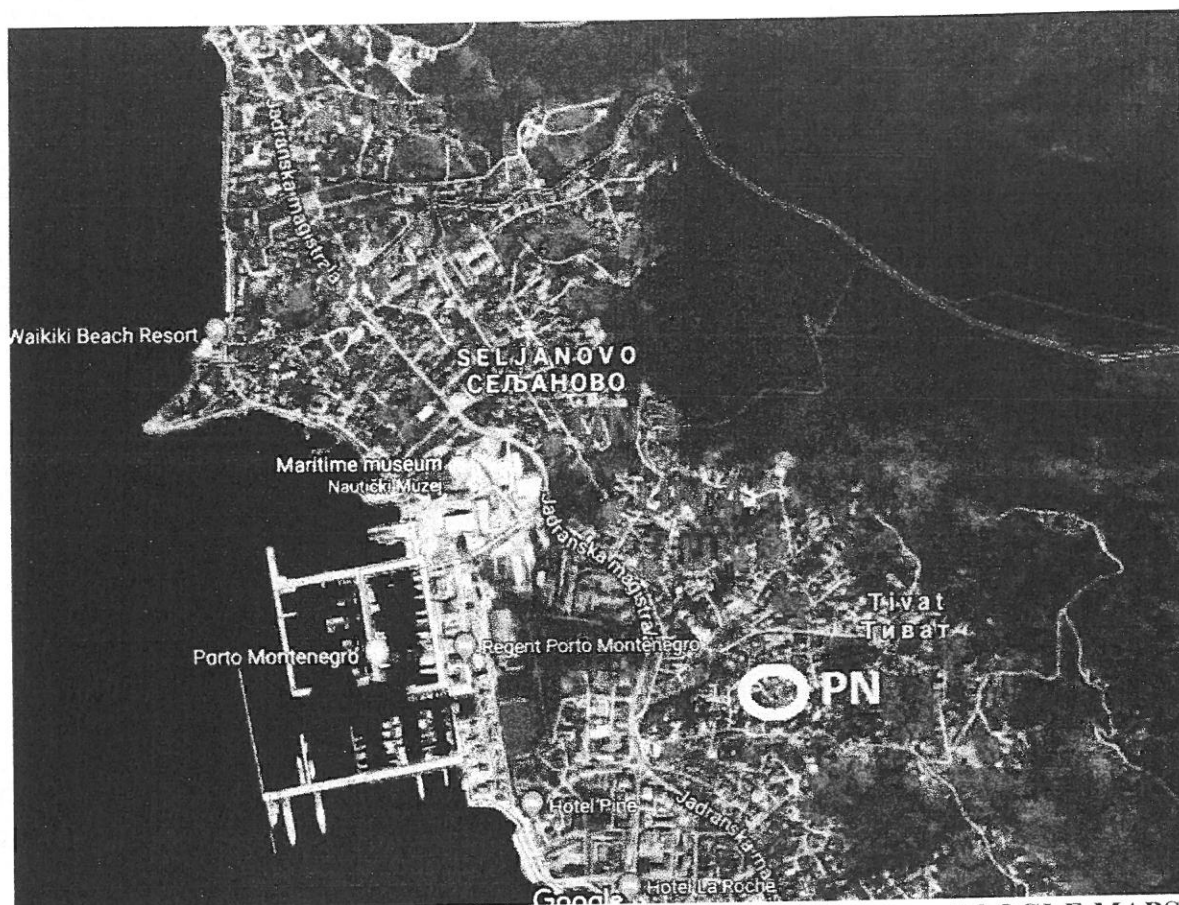
UN 2. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti - UZZ broj 219/2017 od 13.03.2017. godine, notar Branka Vuksanović, Budva. Predmet Ugovora je kupoprodaja kat. parcele 984/2, površine 4m² i kat. parcele 992/2, površine 16m², KO Tivat. Ugovorom utvrđena vrijednost nepokretnosti je 4.60,00€, što znači da je jedinična 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.

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.

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.

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.





Međusobni položaj predmetnih-PN i uporednih nepokretnosti-UN na GOOGLE MAPS

Komparativna matrica

Uporedne nekretnine	UN 1		UN 2		UN 3		UN 4		UN 5	
Lokacija	KO Donja Lastva		KO Tivat		KO Tivat		KO Tivat		KO Donja Lastva	
Realizovana prodajna cijena-€/m ²	266,82		230,00		213,96		187,91		196,17	
Vrsta trasankcije	Ugovor		Ugovor		Ugovor		Ugovor		Ugovor	
Korekcija po vrsti trasankcije	1	266,82	1	230,00	1	213,96	1	187,91	1	196,17
Površina-m ²	309		20		92		20		17	
Korekcija površine	1	266,82	0,9	207	1	213,96	0,9	169,12	0,9	176,55
Datum realizacije	09.02.2017.g.		13.03.2017.g.		08.10.2018.g.		15.03.2018.g.		10.10.2018.g.	
Korekcija po datumu	1	266,82	1	207	1	213,96	1	169,12	1	176,55
Jedinična cijena-€/m ²	266,82		207		213,96		169,12		176,55	

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:

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



7. Vrijednost nepokretnosti

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 po nosioce prava (€)
2105/2	74	12.691,74	HANDŽIEV P. DAMIR	1/2	6.345,87
			HANDŽIEV P. TATJANA	1/2	6.345,87
2132/2	259	44.421,09	VUKSANOVIC A. BOŽIDAR	5/6	37.017,57
			JOVADŽIĆ A. MARIJA	1/6	7.403,51
2125/2	147	25.211,97	SLABY T. TONKA	1/1	25.211,97
2121/2	81	13.892,31	VUKSANOVIC T. FILIP	1/1	13.892,31
2127/2	103	17.665,53	VUKSANOVIC Š. ANTO	1/1	17.665,53
2126/2	126	21.610,26	VUKSANOVIC Š. ANTO	1/1	21.610,26

8. MIŠLJENJE

Građevinsko vještačenje i procjena vrijednosti nepokretnosti–zemljišta, izvršena je za potrebe Osnovnog Suda u Kotoru, u predmetu *Posl. br. Rs.18/18*.

SUDIJA: Špiro Pavićević

TUŽIOCI: Handžiev P. Damir, Handžiev P. Tatjana, Vuksanović A. Božidar, Jovadžić A. Marija, Slaby T. Tonka, Vuksanović T. Filip, Vuksanović Š. Anto, Vuksanović Š. Anto

TUŽENI: Opština Tivat

Zadatak vještaka je bio da se u nalazu izjasni o tržišnoj vrijednosti zemljišta.

Na osnovu izvršenog uvida lica mjesta, kao i uvida u katastarske i urbanističke podatke, koristeći realizovane kupoprodajne ugovore opštine Tivat, kojima je kupovano zemljište za potrebe izgradnje saobraćajnica ili prodavano za potrebe kompletiranja urbanističkih parcela, procijenjena tržišna **jedinična vrijednost zemljišta**, koje zahvataju novoformirane kat. parcele 2105/2, 2125/2, 2121/2, 2126/2, 2127/2 i 2132/2, K.O. Tivat, iznosi **171,51€/m²**

PROCJENJIVAČ :

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



Cetinje, 30.01.2019. godine

9. Prilozi - uporedne nekretnine

1. Ugovor UZZ broj 12/2017 od 09.02.2017.godine, notar Milica Moštrokol, Kotor
2. Ugovor UZZ broj 219/2017 od 13.03.2017.godine, notar Branka Vuksanović, Budva
3. Ugovor UZZ broj 1260/2018 od 08.10.2018.godine, notar Branka Kaščelan, Kotor
4. Ugovor UZZ broj 142/2018 od 15.03.2018.godine, notar Rade Jovanović, Tivat
5. Ugovor UZZ broj 610/2018 od 10.10.2018.godine, notar Rade Jovanović, Tivat

Primljeno:	18-03-2019			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0002	460-143/3	18		

Stanković Tatjana, dipl.ing.građ. 2019
 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-eksproprijacija 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 atmosverske 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.

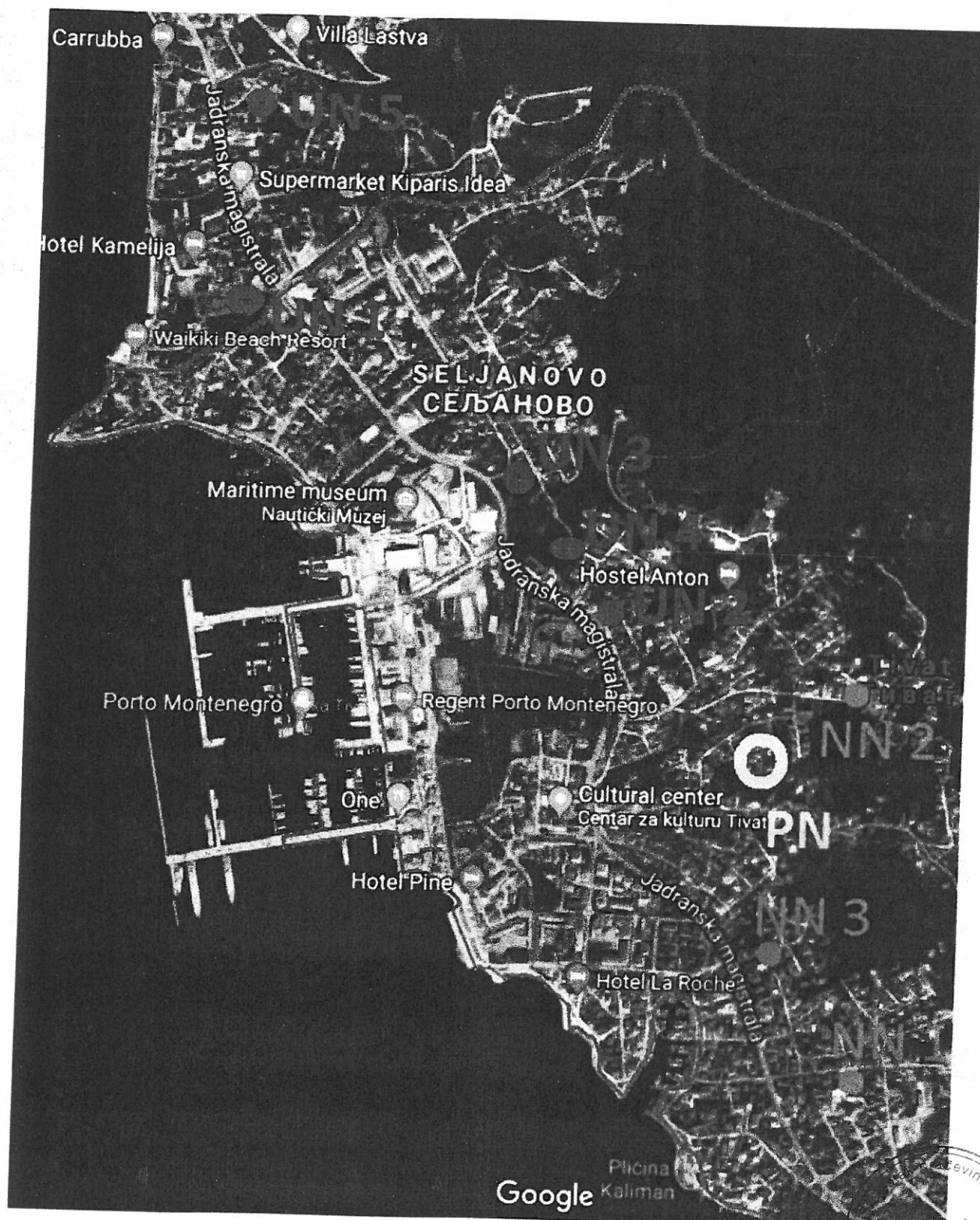
Navedena kat. parcela je udaljena od Jadranske magistrale cca 480m, dok je udaljenje od predmetnih kat parcela cca 280m.



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)



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

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 4.60,00€, 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
2132/2	259	41.973,54	HANDŽIEV P. TATJANA	1/2	5.996,22
			VUKSANOVIĆ A. BOŽIDAR	5/6	34.977,95
2125/2	147	23.822,82	JOVADŽIĆ A. Marija	1/6	6.995,59
2121/2	81	13.126,86	SLABY T. TONKA	1/1	23.822,82
2127/2	103	16.692,18	VUKSANOVIĆ T. FILIP	1/1	13.126,86
2126/2	126	20.419,56	VUKSANOVIĆ Š. ANTO	1/1	16.692,18
			VUKSANOVIĆ Š. ANTO	1/1	20.419,56
UKUPNO					128.027,40

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

Tatjana Stankovic



Cetinje, 03.03.2019. godine

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

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

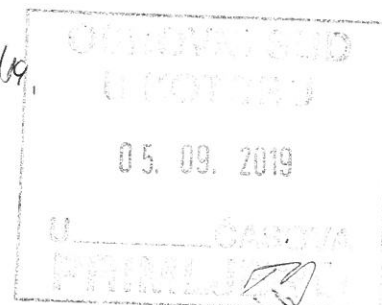
Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 13-09-2019				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0602-	460-	173/6		

Predmet: **Rs, 181/18**, 18/19, 19/19, 20/19, 21/19

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

