



Crna Gora / Mali i Zi
Opština Ulcinj
Komuna e Ulqinit
Kabinet Predsjednika
Kabineti i Kryetarit

Br./Nr. 01-1464/19-2
Ulcinj/Ulqin, 25.09.2019. god.vit

Crna Gora - Mali i Zi Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit					
Priloge	Priloge	25.09.2019	2019		
Organa	Nes. Org.	Org. Numer	Prilog	Bojkan/Vrijed	Vrsta
02	-	229	/19	-	1

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
n/r Predsjedniku

Ovdje

Predmet: Prijedlog „Odluke o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 141 DUP-a „Pinješ 3 – Redžović A. Saljo“, radi uvrštavanja na dnevni red naredne sjednice SO Ulcinj

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog „Odluke o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 141 DUP-a „Pinješ 3 – Rdžović A. Saljo“, koji u smislu člana 47 Statuta Opštine Ulcinj molimo da uvrstite na dnevni red naredne sjednice Skupštine optine Ulcinj.

Prijedlog Odluke je pripremio Sekretarijat za zaštitu imovine Opštine Ulcinj, njihov br. 09-126/19 181/19 od 24.09.2019. a izvjestilac po ovom prjedlogu bit će Ahmet Aloshi, sekretar Sekretarijata zaštite imovine.

Pored prijedloga Odluke u prilogu se nalaze:

- Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti od 14.09.2019. procjenitelja Skendera Elezagića
- LN br. 604 i 3849 KO Ulcinj
- Informacija Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. 05-266/1-19 od 26.08.2019.
- Parcelacija sačinjena od strane geodetske firme „Liri&Loni“ d.o.o.

S poštovanjem!



Predsjednik
Loro Nrekić

Crna Gora
Mali i Zi

**OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**

Sekretarijat za zaštitu imovine
Sekretariati për mbrojtjen e pasurisë
R. Br: Nr. : 09-126/19 181/19
Ulcinj, Ulqin 24.09.2019. god.vit.

Crna Gora - Mali i Zi	
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit	
Priloge / Prilogat	24.09.2019
Opština / Komuna	
09-126/19 181/19	

KABINET PREDsjedNIKA
OVDJE

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam:

1. Odluku o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 141a DUP-a „Pinješ 3“ Ulcinj radi uvrštavanja u dnevni red skupštine

Prilog:

- List Nepokretnosti br. 604 i 3849 KO Ulcinj.
- Parceliacija sačinjena od strane geodetske firme DOO Liri & Loni,
- informacija Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. 05-266/1-19 od 26.08.2019 god.,
- procjena sačinjene od strane nezavisnog procenitelja Skendera Elezaića od 14.09.2019 god.,

S poštovanjem

Vd. Sekretar-a
Ahmet Alosi

Na osnovu člana 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br.064/17,44/18 I 63/18), člana 34 stav 1 i 3, člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini („Sl.list CG“ br.21/09 i 40/11), člana 28 stav 1 i 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima("Sl.list CG" br.19/09), člana 33 stava 1 tačka 1 i člana 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG" br.2/18,) I člana 36 stav 2 i 3 i člana 42 stav 1 tačka 9 Statuta Opštine Ulcinj („Sl.list CG –opštinski propisi" br.5/07,9/09 i 16/11), Skupština Opštine Ulcinj na sjednici održanoj _____ godine, donijela je

O D L U K U

o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br.141 a DUP-a "Pinješ 3" Opština Ulcinj

Član 1.

Dozvoljava se Redžović A. Salju, otkup katastarske parcele br.6494/3 površine od 15 m2 sa LN.br.604 KO Ulcinj, kao Svojina Crne Gore-nosilac prava raspolaganja Opština Ulcinj,I kat.parc.br. 6502/11 površine od 101 m2 sa LN.br.3849 KO Ulcinj, kao Svojina Crne Gore-nosilac prava raspolaganja Opština Ulcinj radi dokompletiranja urbanističke parcele br.141 a DUP-a "Pinješ 3" Opština Ulcinj.

Član 2.

Urbanistička parcela navedena u članu 1. ove Odluke sastoji se od katastarske parcele koja je predmet otkupa I katastarske parcele br.6492 u pov. od 384 m2 I kat. Parc. br.6493/2, površine od 186,00 m2 sa L.N.br. 3495 KO Ulcinj svojina 1/1 Redžović Alija Saljo.

Član 3.

Nepokretnost iz člana 1.ove Odluke se otkupljuje uz naknadu u iznosu od 15.680,00€ i to:

- katastarske parcele br.6494/3 površine od 15 m2, u iznosu od 170,00 € po 1 m2 u iznosu od 2.550,00 €,

-kat.parc.br. 6502/11 površine od 101 m2, u iznosu od 130,00 € po 1 m2, u iznosu od 13.130,00 €,

Naknada u navedenom iznosu određena je od strane ovlašćenog procjenivača Elezagić Skendera procjenom od 14.09.2019 god.,

Član 4.

Ovlašćuje se Predsjednik Opštine Ulcinj da sa Redžović Alija Saljom, zaključi ugovor o kupoprodaji nepokretnosti iz čl. 1. Odluke, kojim će biti regulisana sva prava i obaveze ugovornih stranaka.

Član 5.

Lice iz člana 1. ove Odluke stiče pravo upisa prava svojine na nepokretnosti kod Uprave za nekretnine Crne Gore – Područna jedinica Ulcinj, nakon izmirivanja ugovorene obaveze.

Ukoliko lice iz stava 1 ovog člana u roku od 1(jedan) mjesec ne zaključi Ugovor iz člana 4. ove Odluke i ne izmiri ugovorene obaveze ova Odluka prestaje da važi.

Član 6.

Porez na promet nepokretnosti plaća kupac.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu „Crne Gore- opštinski propisi“.

Broj: _____
Ulcinj _____ g.

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ PREDSJEDNIK Ilir Čapuni

O b r a z l o ž e n j e

Čl. 52 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je vlasnik kat.parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije. U skladu sa usvojenim planskim dokumentima Opština Ulcinj je dužna da fizičkim i pravnim licima omogući da izvrše dokompletiranje urbanističke parcele, na način što će im omogućiti otkup zemljišta nad kojim Opština ima pravo raspolaganja, po tržišnoj cijeni. Tržišna cijena u konkretnom slučaju je određena od strane ovlaštenog procenitelja Elezagić Skendera - Ulcinj od 14.09.2019god..

Dokompletiranje je kao izuzetak predviđeno u Zakonu u državnoj imovini i to u odredbama čl.34 st.3 gdje je propisano da o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima koje pripadaju opštini prethodnu saglasnost daje Vlada, osim u slučajevima iz čl.40 st.2 tač.1,2,3 i 4 navedenog zakona, gdje je dokompletiranje urbanističke parcele predviđeno kao jedan od slučajeva kada nije potrebna prethodna saglasnost Vlade.

Iz urbanističko-tehničkih uslova br.05-404/6-19 od 13.05.2019.godine izdatih od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, koji su priloženi uz podneseni zahtjev za dokompletiranje i akta-informacije istog organa br.05-266/1-19 od 26.08.2019.godine utvrđeno je da su katastarske parcela br. 6494/3 u površini od 15m2 upisana u LN 604 I kat. Parc. br 6502/11 u pov.od 101 m2 upisana u LN.br.3849 KO Ulcinj, kao Svojina Crne Gore-nosilac prava raspolaganja Opština Ulcinj predviđene su u sklopu urbanističke parcele br.141 a DUP-a “Pinješ 3” Opština Ulcinj.

Shodo odredbama čl.33 st.1 tač.1 i čl.45 st.1 tač.9 Zakona o lokalnoj samoupravi i odredbama čl.36 st.2 i čl.42 st.1 tač.9 Statuta Opštine Ulcinj za raspolaganje i upravljanje državnom imovinom na kojoj Opština Ulcinj ima pravo raspolaganja nadležna je Skupština Opštine Ulcinj.

Svrha donošenja ove odluke je usvajanje zahtjeva fizičkog lica navedenog u odluci za otkup zemljišta nad kojim Opština Ulcinj ima pravo raspolaganja, radi dokompletiranja urbanističke parcele, obzirom da je takav zahtjev u potpunosti u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

O B R A Đ I V A Č
Sekretarijat za zaštitu imovine

GEO VUKAJ



D.O.O Liri & Loni-Ulcinj

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
ULCINJ

Primljeno:	03.06.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
954-	844/	2019	

D.O.O Liri & Loni

Geodetska organizacija

Djerane b.b -Ulcinj

PIB:02352818

PDV:82/31-00178-7

Licenca:02-8847/2

Žiro račun:510-2511-73

Mob:069-035-900

ZAHTEJ V:

UPRAVA ZA NEKRETNINE RCG
PODRUČNA JEDINICA-ULCINJ

PRIJAVA promjena na nepokretnostima kao i
ELABORAT parcelizacije i originalnih terenskih podataka o izvršnim radovima
na terenu.

Zahtjev za:

① Uslovna dioba katastarske parcele po DUP "PINJEŠ 3"

Molim gore navedeni naslov shodno članu 137 i 138 Zakona o državnom
premjeru i katastru nepokretnosti da ovjeri elaborat originalnih terenskih
radova i da provede promjenu nastalu na:

Zemljište označeno kao kat.parcele broj:6494/2, 6502/4

Upisana u list nepokretnosti broj:604, 3849

K.O.ULCINJ

Vlasništvo:SVOJINA CRNE GORE-SUBJ.RASP.OPŠTINA ULCINJ

U prilogu dostavljam:

Uplatnice,saglasnost vlasnika nepokretnosti,zapisnik o izvršnom premjeru,
originalni podaci iz katastra,manual sa koordinatama detaljnih tačaka,spisak
prijava,licenca za rad geod.organizacije,uvjerenje o polženom stručnom
ispitu,uvjernje o etaloniranju instrumenta,list nepokretnosti,CD

Podnosilac zahtjeva:

FADIL VUKAJ ing.geod.

D.O.O."LIRI & LONI" -Ulcinj



Fadil Vukaj



Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm

Br./Nr.:05-404/6-19
Ulcinj / Ulqin, 13.05. 2019. god.

Redžović A. Saljo

Ulcinj
Pinješ, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-404/6-19 od 13.05.2019.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br.141a u skladu sa smjericama Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Pinješ 3" u Ulcinju, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,
Meahmet Tafica, dipl.ing.grad

Dostavljeno:

- 1 x Podnosiocu zahtjeva
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi



V.D. SEKRETAR-a,
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

Indeks zauzetosti (Iz) predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

Indeks izgrađenosti (Ii) predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

Spratnost označava maksimalnu spratnost objekta na parceli;

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m².

Maksimalan broj stanova označava maksimalan broj tambenih jedinica koje je moguće ostvariti u objektima.

Namjena parcele je prikazana skraćenicom nazivom namjene prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i predstavlja planiranu funkciju određene parcele.

Napomena: svi dati kapaciteti predstavljaju maksimalne vrijednosti

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Prostorno-urbanističkim planom opštine Ulcinj definisana je minimalna površina parcele od 350 m² u okviru zone stanovanja malih gustina, odnosno 700 m² u okviru zone mješovite namjene. Dosljednom primjenom odredbi PUP-a Ulcinja o minimalnoj veličini parcela formirane su urbanističke parcele tražene veličine kao osnovne jedinice radi obračuna kapaciteta u skladu sa Planom, dok će postojeća vlasnička struktura i katastarska parcelacija biti u potpunosti uvažene prilikom izdavanja UT uslova:

Moguća je gradnja na dijelu urbanističke parcele – katastarskoj parceli, u obimu proporcionalnom njenom udjelu u predmetnoj urbanističkoj parceli i sa istim parametrima, ali samo ako je data katastarska parcela već registrovana u Upravi za nekretnine na dan usvajanja Plana. Naknadna podjela urbanističkih parcela nije moguća.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja definitivno rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Urbanistička parcela br. 141a:

Detaljnim urbanističkom planu za lokalitet "Pinješ 3", od katstarskih parcela odnosno dijelova katstarskih parcela br. 6492, 6493/2 sa lista nepokretnosti br.3495 KO Ulcinj, 1/1 svojina Redžović A. Saljo, dijela katstarse parcele br.6494/2 sa lista nepokretnosti br.604 KO Ulcinj, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganja Opštine Ulcinj i dijela katstarske parcele br.6502/4 sa lista nepokretnosti br.3849 KO, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganja Opštine Ulcinj ; formirana je urbanistička parcela br.141a, površine od 704,48m².

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu.

Kordinatne tačke urbanističke parcele:

242	6601026.54	4643016.44
243	6601033.77	4643018.05
244	6601043.37	4643020.19
1992	6601047.42	4643002.91
2071	6601050.62	4642991.90
2260	6601037.59	4642985.22
2260/1	6601027/36	4642979.53
2260/2	6601023.51	4642991.74
2260/3	6601021.30	4642998.77
2260/4	6601029.77	4642998.77
2260/5	6601029.02	4642004.28

Crna Gora

VLADA CRNE GORE

Uprava za nekretnine

Podrucna jedinica:Ulcinj

KAT. OPSTINA:ULCINJ

Opstina:Ulcinj

Priblizna razmjera 1:400

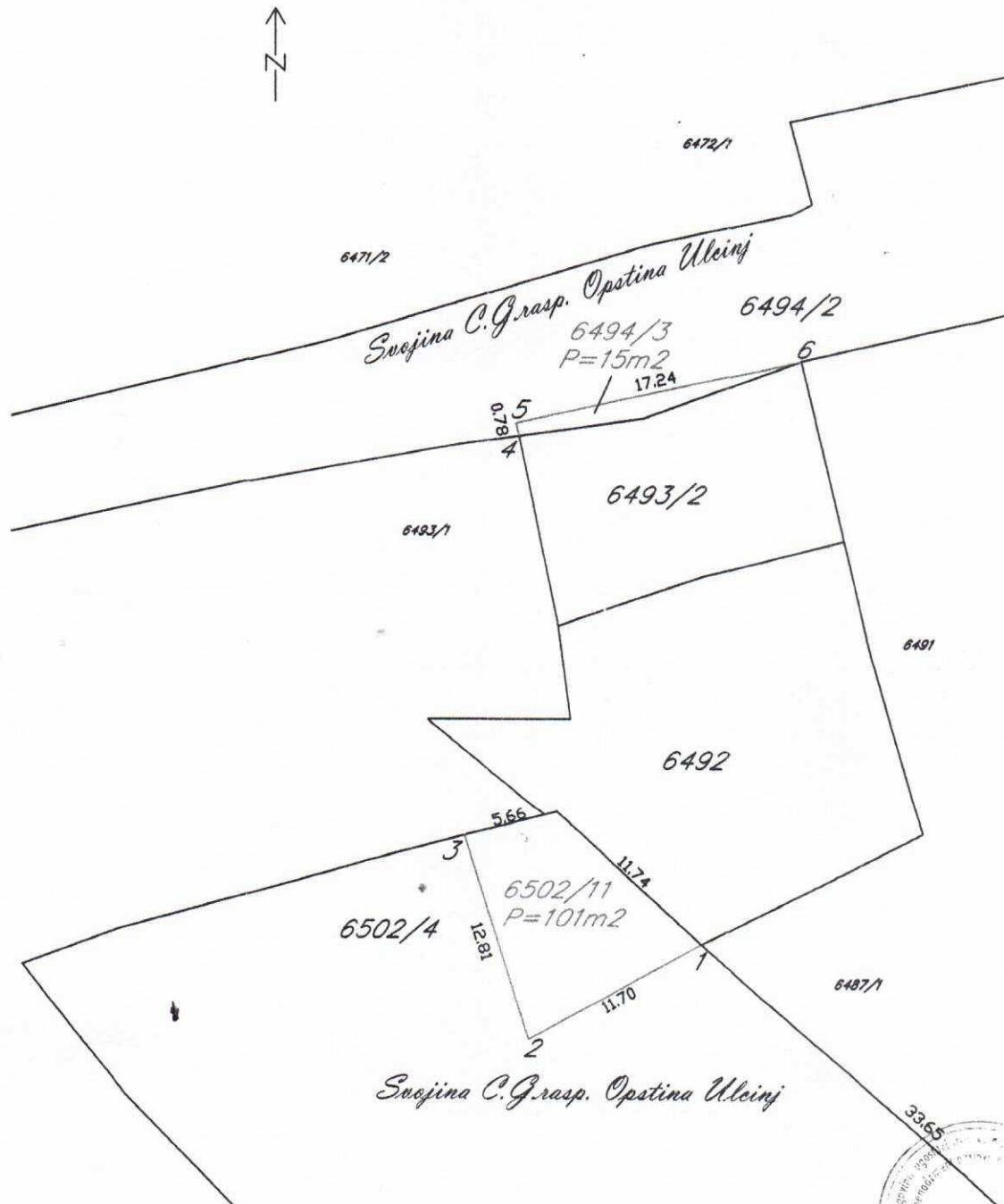
SKICA PREMJERA br.

GEO VUKAJ



D.O.O Liri & Loni-Ulcinj

Mob: 069-035-900



PROVEDENO:

U kat planu.....201...god.
U indikac. skici.....201...god.
Spisak det.rac.:povrsina.....201...god.
Snisak prijava.....201...god.

Snimio dana201...god.
Ing.Geod.FADIL VUKAJ
Pregledao dana.....201...god.
.....



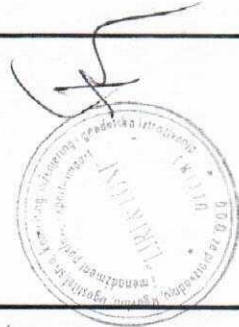
SPISAK PRIJAVA

D.O.O LIRI & LONI ULCINJ
 PODRUČNA JEDINICA ULCINJ
 K.O.ULCINJ

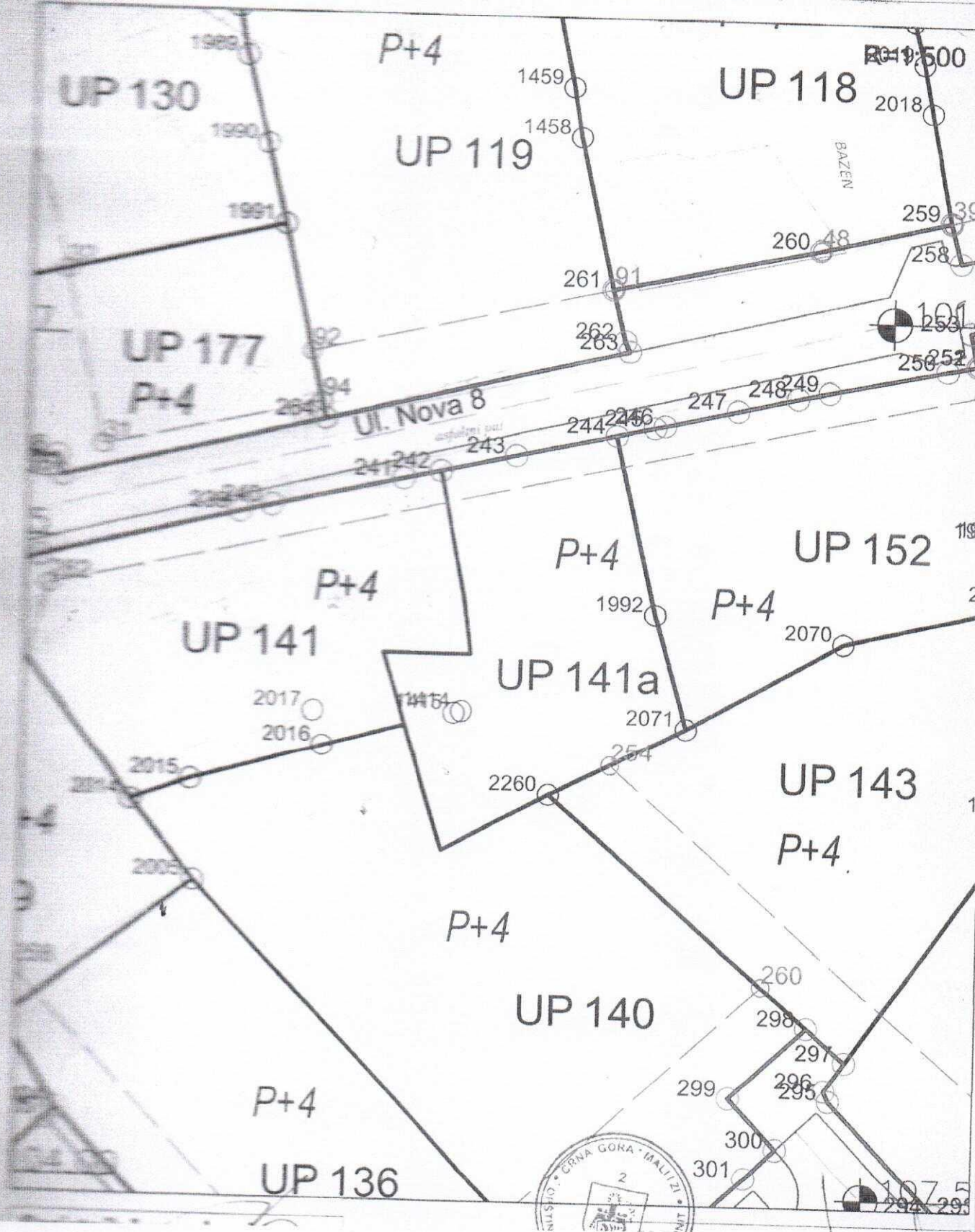
STARO STANJE

NOVO STANJE

BROJ LISTA NEPOKRETNOSTI	PREZIME OČEVO IME I IME POSJEDNIKA	BROJ PACELE	KULTURA I KLASA	POVRŠINA m2	BROJ LISTA NEPOKRETNOSTI	PREZIME OČEVO IME I IME POSJEDNIKA	BROJ PARCELE	KULTURA I KLASA	POVRŠIN Am2	VRSTA PROMENE I REZULTAT UVIĐAJA
604	SVOJINA CRNE GORE RASPOLAGANJE OPŠTINA ULCINJ	6494/2	JAVNI PUTEVI	1037	604	DOSADAŠNJI	6494/2 6494/3	JAVNI PUTEVI NEPLODNO ZEMLJ.	1022 15 <u>1037</u>	ZAHTJEV ZA DIOBU
3849	SVOJINA CRNE GORE SUB.RASPOLAG. OPŠTINA ULCINJ	6502/4	STAMBENE ZGR. ZEMLJ.UZ ZGRA.	288 1632 <u>1920</u>	3849	DOSADAŠNJI	6502/4 6502/11	STAMBENE ZGR. ZEMLJ.UZ ZGRA. NEPLODNO ZEMLJ.	288 1531 101 <u>1920</u>	



DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet " Pinješ 3"
Karta br.05.Plan parcelacije regulacije i nivelacije



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 31.05.2019 11:29

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 31.05.2019 11:29

KO: ULCINJ

LIST NEPOKRETNOSTI 604 - IZVOD

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
6494/2		23 103	25.09.2002	PINJEŠ	Javni putevi	1037	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	OPŠTINA ULCINJ *	Raspolaganje	1/1
*	SVOJINA CRNE GORE *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 31.05.2019 11:32

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 31.05.2019 11:32

KO: ULCINJ

LIST NEPOKRETNOSTI 3849 - IZVOD

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
6502/4	1	30 103	25.09.2017	PINJEŠ	Stambene zgrade	288	0.00
6502/4		30 103	25.09.2017	PINJEŠ	Zemljište uz zgrade	1632	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SVOJINA CRNE GORE *	Svojina	1/1
*	Subjekt Raspolaganja OPŠTINA ULCINJ *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su indikatorima vrijednosti, koji su prikazani u narednoj tabeli:

	POVRŠINA M ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST PO M ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
KAT.PARC. 6494/3	15	170,00 €	2.550,00
KAT.PARC. 6502/11	101	130,00 €	13.130,00
UKUPNO	116		15.680,00 €

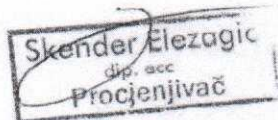
Na osnovu korištenih informacija, znanja i primjenjenih metoda, procijenjena tržišna vrijednost nekretnina, građevinskog zemljišta, upisanog u LN 604 i 3849 KO Ulcinj, na katastarskim parcelama 6494/3 i 6502/11, ukupne površine 116 m², na dan procjene, iznosi ukupno :

15.680,00 EUR

(petnaesthiljadašestoosamdeset eur-a)

Tržišni procjenitelj:

Skender Elezagić (licenca UNP i stalni sudski vještak finansijske struke)



PODRUČNA JEDINICA: ULCINI
Broj: 956-S-110/2019
Datum: 07.05.2019.



Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 23
Parcela: 6494/2

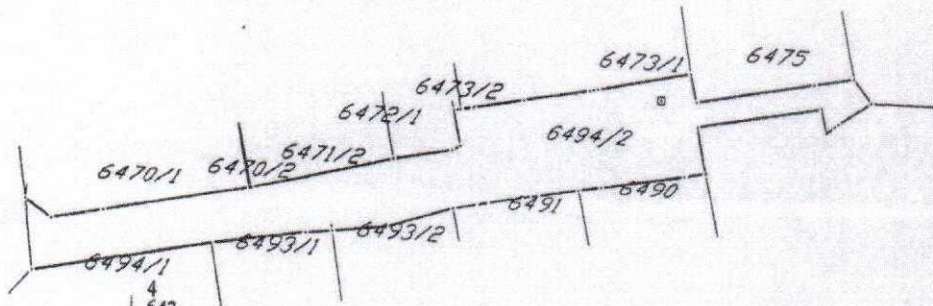
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
643
100
000
109
9

4
643
100
000
109
9



4
643
100
000
109
9

4
643
100
000
109
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

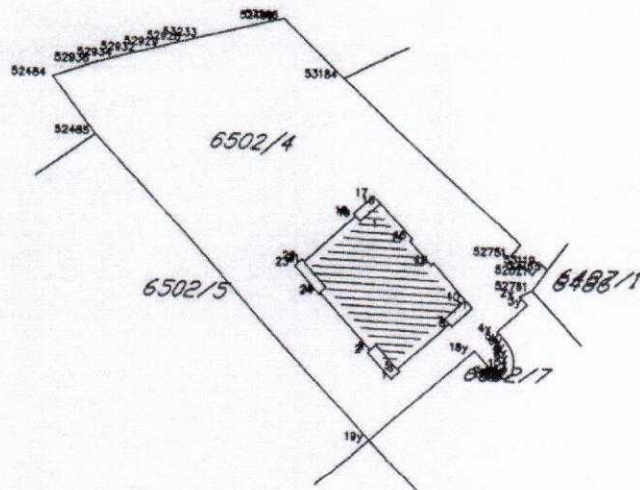
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 953-3-83-19
Datum: 31.05.2019.



Katastarska opština: ULCINJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 30
Parcela: 6502/4

SKICA PARCELA

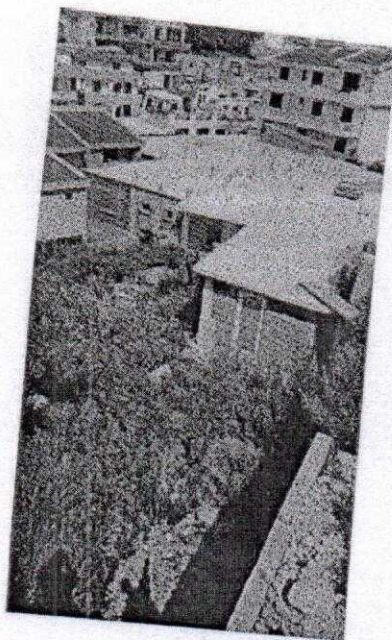
Razmjera 1: 1000



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

TRŽIŠNA PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI:
15.680,00 EUR

Pripremljeno za: Opštinu Ulcinj
Vlasnik nepokretnosti: Država Crna Gora
Subjekt raspolaganja: Opština Ulcinj
Adresa nepokretnosti: Pinješ, Ulcinj

Datum procjene: 14.09.2019. godine

SADRŽAJ:

1.	SAŽETAK TRŽIŠNE PROCJENE.....	3
2.	UPUTSTVA O OBJEKTU TRŽIŠNE PROCJENE.....	4
2.1	Zadatak procjeniteljima i svrha procjene.....	4
2.2	Definicija tržišne vrijednosti.....	4
2.3	Prethodne procjene.....	4
2.4	Datum inspekcije.....	4
2.5	Datum tržišne procjene.....	4
3.	POLOŽAJ NEPOKRETNOSTI.....	5
3.1	Makrolokacija.....	5
3.2	Mikrolokacija.....	5
4.	Pravni status.....	6
5.	URBANISTIČKI STATUS.....	7
5.1	Trenutna upotreba.....	7
5.2	Prostorno – planska dokumentacija.....	7
5.3	Optimalna iskorišćenost (Highest and Best use).....	7
6.	OPIS NEPOKRETNOSTI.....	8
6.1	Generalne karakteristike nepokretnosti.....	8
6.2	Ekološka strana nepokretnosti.....	8
7.	TRŽIŠNA PROCJENA NEPOKRETNOSTI.....	9
7.1	Komparativna metoda – Primarna metoda.....	10
7.2	Rezidualna metoda - Metoda provjere.....	13
8.	REZULTATI I OPREDJELJENJE ZA VRIJEDNOST.....	13
9.	SAŽETAK PRETPOSTAVKI.....	15
10.	KVALIFIKACIJE I IZJAVE.....	16
11.	PRILOZI.....	16

1. SAŽETAK TRŽIŠNE PROCJENE

NARUČILAC:	Opština Ulcinj
ADRESA:	Pinješ bb, Ulcinj
SVRHA TRŽIŠNE PROCJENE:	Za postupak kompletiranja urbanističke parcele
SINOPSIS NEKRETNINE:	
Vrsta i kratak opis nekretnine:	Građevinsko zemljište u naselju Pinješ
Neto površina:	101 + 15 m ² .
Tereti:	Bez upisanih tereta
Urbanistički plan i zona:	DUP „Pinješ 3“
Metodologija tržišne procjene:	Primarna metoda – uporedna metoda Metoda provjere – rezidualna metoda
Tržišna vrijednost nekretnine:	15.680,00 €
Datum inspekcije:	10.09.2019. godine
Datum tržišne procjene:	14.09.2019. godine
Tržišni procjenitelji:	Skender Elezagić (licenca UNP 83 i stalni sudski vještak finansijske struke)

Sažetak tržišne procjene je dio cjelokupnog izvještaja, te se ne bi trebao koristiti odvojeno od cjelokupnog izvještaja

2. UPUTSTVA O OBJEKTU TRŽIŠNE PROCJENE

2.1 Zadatak procjenitelju i svrha procjene

Dana, 10.09.2019. godine, procjenjivaču je upućen zahtjev od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Ulcinj, za tržišnu procjenu nepokretnosti, u vlasništvu Država Crna Gora, nad kojom pravo raspolaganja ima Opština Ulcinj, katastarska parcela 6494/3, površine 15 m², upisana u LN 604 KO Ulcinj i katastarska parcela 6502/11, površine 101 m², upisana u LN 3849 KO Ulcinj. U skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti zaključen je Ugovor o angažovanju, kojim su dogovoreni uslovi angažovanja kao i bliže definisani predmet, svrha i ostali detalji vezani za procjenu.

Procjenjivač je preduzeo potrebne aktivnosti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti. Procjena se radi za potrebe postupka kompletiranja urbanističke parcele. Kopija Ugovora i Zahtjeva za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, s uputama se nalazi u prilogu ovog izvještaja.

2.2 Definicija tržišne vrijednosti

U teoriji postoje više definicija tržišne vrijednosti. Navedena definicija je u skladu s Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), s obzirom da je ova procjena urađena u skladu sa RICS-ovim standardima i normama:

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji nekretnina može biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji gdje se kupac i prodavac ponašaju nezavisno nakon marketinške promocije nekretnine. Takođe, kupac i prodavac djeluju promišljeno, nezavisno i u skladu sa prikupljenim informacijama. (RICS Red Book 2012.)

Ova definicija u skladu je sa definicijom navedenom u Pravilniku o Metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl.I.CG br. 64/18 od 04.10.2018.), koja je bazirana na Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti i Evropskim standardima za procjenu vrijednosti.

2.3 Prethodne procjene

Procjenjitelju nije poznato da je u prošlosti vršena procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti, niti su mu te procjene date na uvid.

2.4 Datum inspekcije

Dana, 10.09.2019. godine.

2.5 Datum tržišne procjene

Dana, 14.09.2019. godine.

NAPOMENA: Zbog svog oblika i površine od svega 15 m², katastarska parcela broj 6494/3 je nepodesna za poređenje, tako da će se njena vrijednost uporednom metodom utvrditi na osnovu cijene utvrđene za kat.parc. 6502/11, stime da će se ista korigovati – uvećati za 30% zbog povoljnijeg pristupa koji ima kat.parc. 6494/3.

PPC (procječna prilagodena cijena/m ² - zaokruženo) 130,00 x 130%	170,00 €
P (površina pluća) -m ²	15
TVNmkmp (tržišna vrijednost nepokretnosti izračunata metodom komparacije) = PPC x P	2.550,00 €

Tržišna fer vrijednost predmetne nepokretnosti, građevinskog zemljišta, ukupne površine 15 m² utvrđena tržišno-uporednom metodom, na dan izrade ovog nalaza, iznosi (zaokruženo):

2.550,00 €

7.2 Metoda provjere – Rezidualna metoda

Međunarodni standardi vrednovanja propisuju obavezu primjene najmanje dvije metode u procjeni vrijednosti nepokretnosti, od kojih se jedna koristi kao osnovna a druga kao kontrolna. Kod procjene vrijednosti zemljišta preporučuje se korišćenje uporedne metode kao osnovne a rezidualne kao kontrolne metode.

Rezidualna metoda se koristi za procjenu vrijednosti zemljišta polazeći od pretpostavke najbolje iskoristivosti zemljišta. Imajući u vidu karakteristike zemljišta, prostorne planove, tržišne faktore i druge elemente, pretpostavlja se izgradnja optimalnog objekta za predmetno zemljište. Takav objekat se struktura u smislu vrste prostora (stambeni, poslovni, komercijalni, itd.) te se za svaki dio posebno specificira neto korisna površina i procjenjuje tržišna cijena po kvadratnom metru za svaku vrstu prostora čime se dobija pretpostavljena tržišna vrijednost nekretnine, to jest ukupni prihod investitora. U narednom koraku se vrši procjena ukupnih troškova izgradnje takvog objekta.

Razlika između pretpostavljene tržišne cijene i ukupnih troškova je kontribucija iz koje se pokriva trošak kupovine zemljišta i dobit investitora. Da bi se izračunala cijena zemljišta potrebno je pretpostaviti traženi povrat investitora tako da tržišnu vrijednost zemljišta predstavlja razlika između kontribucije i dobiti investitora.

Imajući u vidu činjenice iznijete u tačkama 5.1; 5.2 i 5.3, predmetne parcele su urbanistički već definisane i izgrađene, tako da ne postoje uslovi za primjenu ove metode.

8. REZULTATI I OPREDJELJENJE ZA VRIJEDNOST



Crna Gora
Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm
Br./ Nr.: 05-266/1-19
Ulcinj / Ulqin, 26.08.2019. god



SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU IMOVINE OPŠTINE ULCINJ

OVDJE

Predmet: Informacija - veza Vaš br.09-126/19-181/19
od 22.08.2019.godine

Na osnovu Važeg zahtjeva R.br.09-126/19-181/19 od 22.08.2019godine obavještavamo Vas da, uvidom u spisak prijava i nanošenjem kordinatne tačke sa skice urađeno od strane "Liri&Loni"d.o.o Ulcinj na ID DUP "Ulcinj Grad" za lokalitet " Pinješ 3", utvrđeno je da novoformirana katastarska parcela br.6494/3 u površini od 15,00 m2 i katastarska parcela br.6502/11 u površini od 101,00 m2 KO Ulcinj, pripadaju urbanističkoj parceli br 141a, sa gore pomenutog detaljnog urbanističkog plana.

S poštovanjem.

**Sam.savjetnik III za planiranje
i uređenje prostora**
Arh.Albert Lulgjuraj, dip.ing

V.D. Sekretar-a,
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

