



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

Crna Gora - Mali i Zi  
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Primiteno - Primala:	25.09.2019
Opština - Komuna:	Ulcinj - Ulqin
Broj - Numer:	02-230/19-1
Prilog - Shkronje:	Vijed - Viera

Br./Nr. 01-1454/19-2

Ulcinj/Ulqin, 24.09.2019. god.vit

**SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ**  
n/r Predsjedniku

Ovdje

**Predmet: Prijedlog „Odluke o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 10 zone „B“ podzone 5 DUP-a „Ulcinjско polje – Cenaj O. Xhemal“, radi uvrštavanja na dnevni red naredne sjednice SO Ulcinj**

U prilogu akta dostavljamo Prijedlog „Odluke o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 10 zone „B“ podzone 5 DUP-a „Ulcinjско polje – Cenaj O. Xhemal“, 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. 09-284/16 132/19 od 17.09.2019. a izvjestilac po ovom prijedlogu bit će Ahmet Aloshi, sekretar Sekretarijata zaštite imovine.

Pored prijedloga Odluke u prilogu se nalaze:

- Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti od 14.08.2019. procjenitelja Marka Nišavića
- LN br. 3 KO Ulcinjско polje
- Informacija Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. 05-190/1-19 od 17.06.2019.
- Parcelacija sačinjena od strane geodetske firme „Elipsoid“ d.o.o.

S poštovanjem!



Predsjednik  
Loro Nrekić

Crna Gora

Mali i Zi

**OPŠTINA ULCINJ**

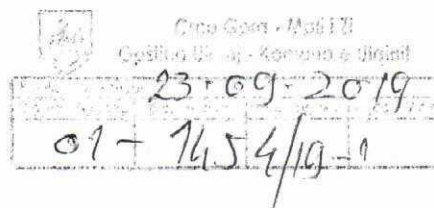
**KOMUNA E ULQINIT**

Sekretarijat za zaštitu imovine

Sekretariati për mbrojtjen e pasurisë

R. Br: Nr. : 09-284/16 132/19

Ulcinj, Ulqin 17.09.2019. god.vit.



## **KABINET PREDSEDNIKA**

### **OVDJE**

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam:

1. Odluku o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br. 10 zona B podzone 5 DUP-a „Ulcinjsko Polje“ radi uvrštavanja u dnevni red skupštine

Prilog:

- List Nepokretnosti br. 3 KO Ulcinjsko Polje,
- Parceliacija sačinjena od strane geodetske firme DOO Elipsoid,
- informacija Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj br. 05-190/1-/19 od 17.06.2019 god.,
- procjena sačinjene od strane nezavisnog procenitelja Marko Nišavića od 14.08.2019 god.,

S poštovanjem



**Vd. Sekretar-a**  
**Almet Aloshi**

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

## **ODLUKU**

**o otkupu zemljišta radi dokompletiranja urbanističke parcele br.10 zona "B" podzone 5  
DUP-a "Ulcinjsko Polje" Opština Ulcinj**

### **Član 1.**

Dozvoljava se Cenaj O. Xhemalu, otkup katastarske parcele br. **30/91** površine od **331** m<sup>2</sup> sa LN.br.**3** KO Ulcinjsko Polje, kao Svojina Crne Gore-nosilac prava raspolaganja Opština Ulcinj, radi dokompletiranja urbanističke parcele br.10 zona "B" podzone 5 DUP-a "Ulcinjsko Polje" 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.**30/301**, površine od 282,00 m<sup>2</sup> sa L.N.br. 478KO Ulcinjsko Polje svojina 1/1 Cenaj O. Xhemal.

### **Član 3.**

Nepokretnost iz člana 1. ove Odluke se otkupljuje uz naknadu u iznosu od 92,00 € po 1 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi **30.450,00** €.

Naknada u navedenom iznosu određena je od strane ovlašćenog procjenivača Marko Nišavić procjenom od 14.08.2019 god.,

### **Član 4.**

Ovlašćuje se Predsjednik Opštine Ulcinj da sa Cenaj O. Xhemalom 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 18.04.2019god.

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 dokompletyiranje urbanističke parcele predviđeno kao jedan od slučajeva kada nije potrebna prethodna saglasnost Vlade. Iz urbanističko-tehničkih uslova br.05-123/1-16 od 14.03.2016.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.05-190/1-19 od 17.06..2019.godine utvrđeno je da su katastarske parcela br. **30/91** u površini **od 331m2** po kulturi građevinska parcela, upisana u LN.br.3 KO Ulcinjsko Polje predviđene u sklopu urbanističke parcele br.10 zona "B" podzone 5 DUP-a "Ulcinjско Polje" 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

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



Crna Gora - Mali i Zi  
Opština Ulcinj - Komuna e Ulqinit

Numëro - Prilidit	Udjet - Nën Dyt	Udjet - Numet	Prilidit - Bashkon	Viljeta - Vlerat
	09 -	132	13	5

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm  
Br./ Nr.: 05-190/1-19  
Ulcinj / Ulqin, 17.06.2019. god

**SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU IMOVINE OPŠTINE ULCINJ**

**OVDJE**

**Predmet:** Informacija - veza Vaš br.09-284/16-132/19  
od 07.06.2019.godine

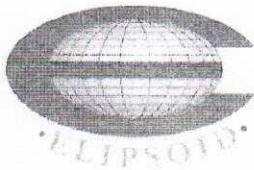
Na osnovu Važeg zahtjeva R.br. 09-284/16-132/19 od 07.06.2019 godine obavještavamo Vas da, nanošenjem kordinatne tačke sa skice urađeno od strane "Elipsoid"d.o.o Ulcinj na zahvatu DUP-a "Ulcinjско Polje" Opština Ulcinj, na urbanističkoj parceli br.10 zona B podzona 5 ,o cjepanje radi kompletiranje urbanističke parcele je urađen u skladu sa gore pomenutog plana .

S poštovanjem.

**Sam.savjetnik III za urbanizam**  
Arh.Albert Lulgjuraj, dip. ing



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



Ziro racun: 510-27732-70 CKB

Ziro racun: 530-17344-70 NLB-Montenegrobanka

PIB: 02752034

Licenca br. 02-8846/2 izdata od Uprave za nekretnine PDV: 82/31-01087-5

Ulcinj, 31.01.2017. godine  
Zv. br. 11 /17

**UPRAVA ZA NEKRETNINE**  
**PODRUCNA JEDINICA –ULCINJ**

U skladu sa Cl.138 zakona o drzavnom premjeru i katastru nepokretnosti  
Imalac prava/korisnik **SO Ulcinj**

**ELIPSOID D.O.O** iz Ulcinja (Licenca br. 02-8846/2) podnosi:

**PRIJAVU**  
**PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA KAO I**  
**ELABORAT**

ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA NA TERENU

Promjena se odnosi na nepokretnostima sa LN br.3 KO Ulcinjsko Polje

1. Parcelacija
2. Snimanje objekta
3. Etazna razrada objekta
4. Etazna razrada posebnog dijela objekta
5. Omedjavanje katastarske parcele

Prilazemo:

1. Naknada za pregled i ovjeru na racun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 20.00 eura
2. RAT: na racun br. 832-1082-55 ..... 5.00 eura

Podnosilac prijave  
**ELIPSOID D.O.O**  
  
Mob: tel. 069-379-279





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je  
Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje, inženjering, promet i usluge*

**"ELIPSOID" D.O.O. ULCINJ**

*Ul. Bulevar Skenderbeu Ulcinj, dana 24.12.2012. godine, ispunila uslove za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU**  
**DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-8846/2

Podgorica, 24.12.2012. godine



DIREKTOR  
DRAGAN KOVAČEVIĆ



Republika Crna Gora  
Vlada Republike Crne Gore  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

02-2886/2

Broj: \_\_\_\_\_

17.11.2006 .g

Podgorica, \_\_\_\_\_

Na osnovu člana 15 stav 2. i člana 104. stav 2. Zakona o državnom premjeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni list RCG", broj 55/2000),

**UPRAVA ZA NEKRETNINE izdaje**

**U V J E R E N J E**  
**O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU**

Kojim se potvrđuje da je

**BEJTOVIĆ ELJEZA DAUT, dipl.ing.geodezije**

Rođen 04.02.1964.g. u Bojki-opština Ulcinj  
dana 17.11.2006. godine, polagao stručni ispit za sticanje ovlašćenja za  
projektovanje/ rukovođenje  
svih vrsta geodetskih radova pred Komisijom za polaganje stručnog ispita,  
**i da je ispit položio.**

Ovo uvjerenje predstavlja dokaz o stečenom ovlašćenju za projektovanje/  
rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima

Dostaviti  
-imenovanom  
-arhivi  
-dosije

**DIREKTOR,**  
**Rajko Janković**

*Rajko Janković*



PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

KO: ULCINJSKO POLJE

LIST NEPOKRETNOSTI 3 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
30/1	1	9 67		POLJE	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	92	0.00
30/1	0	9 67	02.07.2015	POLJE	Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	21697	2508.17
30/3	0	9 7		POLJE	Šume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	30600	220.32
30/91	0	9 67		POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	334	0.00
30/92	0	9 67		POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	500	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

Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
Sekretarijat za zaštitu imovine  
Sekretariati për mbrojtjen e pasurisë  
I.br: .Nr. :09-284/16 -249/16  
Ulcinj, Ulqin, 13.12.2016. godine

**CENAJ O. XHEMAL**

**Kodra - Ulcinj**

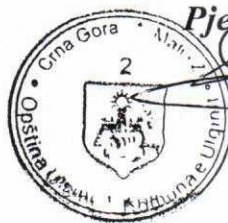
**Predmet: Veza** Vaš zahtjev Br. 09-24916 za kompletiranje urbanističke parcele Br. 10 zone "B" podzone 5 u zahvatu DUP "Ulcinjsko Polje" Opština Ulcinj

U vezi vašeg zahtjeva za kompletiranje urbanističke Br. 10 zone "B" podzone 5 u zahvatu DUP "Ulcinjsko Polje" Opština Ulcinj, obavještavamo vas da treba da se obratite geodetskoj organizaciji za cjepanje kat. Parc. br.30/91 sa lista nepokretnost br. 3 KO Ulcinjsko Polje I cjepanje kat. Parc. Br. 30/92 sa LN br. 3 KO Ulcinjsko Polje, shodno urbanističko- tehničke uslove br. 05-123/1-16 od 14.03.2016 god.

Nakon odlučivanja molimo Vas da uputite Geodetsku organizaciju kod našeg sekretarijata da bi preuzeli saglasnost.

**Vd SEKRETAR-a**

*Pjeter Buljigiraj*



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. 05-123/1-16  
Ulcinj / Ulqin, 14.03.2016. god.

**1. Cenaj O. Xhemal i**  
**2. Sekretarijat za komunalne djelatnosti**  
**i zaštitu ambijenta**

Ulcinj

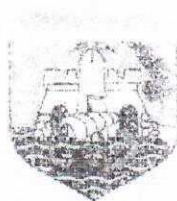
Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br. 10 zone „B“ podzone 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj

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



V.D. SEKRETAR-a,  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

Dostravljeno:  
2x Cenaj O. Xhemal  
1x Sekretarijat za komunalne djelatnosti  
i zaštitu ambijenta  
1x uz predmet



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. 05-1150/1-15

Ulcinj / Ulqin, 30.10.2015. god.

**Maljušević M. Rešit**

**ULCINJ**

Kodre, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na urbanističku parcelu br. 10 zone „B“ podzone 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,  
Mehmet Tafica, dipl.ing. građ.

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a



V.D. SEKRETAR-a,

Mehmet Tafica, dipl.ing.maš.



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.:05-1150/1-15  
Ulcinj / Ulqin, 30.10.2015. god.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ donijetim Odlukom SO Ulcinj br.02-1475/8 -12 od 26.03.2012godine („Sl.list CG“ br.15/12 – opštinski propisi), na zahtjev **Maljušević M. Rešit**, izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene  
na urbanističkoj parceli br. 10 zone „B“ podzone 5, koju čine dijelovi  
katstarskih parcela br.30/301, 30/91 i 30/92 KO Ulcinjsko polje, u zahvatu  
Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско Polje“, Opština Ulcinj

**PLANIRANO STANJE**

Na osnovu „Situacije urbanističke parcele br.10“, urbanističku parcelu br.10 zone „B“, podzone „5“ površine od 613,00 m<sup>2</sup>, formiraju.

- dio katastarske parcele br.30/301 sa lista nepokretnosti br.478 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Maljušević M. Rešit iz Ulcinja, površinom od 282,00 m<sup>2</sup>,

- dio katastarske parcele br.30/91 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, površine od 305,00m<sup>2</sup> i

- dio katastarske parcele br.30/92 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, površine od 26,00m<sup>2</sup>.

Katastarska parcela br.30/301, planom DUP-a "Ulcinjско Polje" kroz grafički prilog karta br.4 "Analiza postojećeg stanja" opisana kao drugo poljoprivredno zemljište (livade) i na njoj ne postoji izgrađeni objekat.

„Situacija urbanističke parcele br. 10“ i karta br.4 – „Analiza postojećeg stanja“ u R=1/500 su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Urbanistička parcela br.10 zone „B“, podzone „5“. Detaljnim planom „Ulcinjско polje“ formirana je urbanistička parcela br. 10, zone „B“, grafičkim sa ukupnom površinom od 613,00m<sup>2</sup> od dijelova katastarskih parcela br.30/30, 3092 KO Ulcinjsko polje. „5“ 1 i

### NAMJENA PLANIRANOG OBJEKTA

Određena je **Mješovita namjena - MN** (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansionima, poslovni sadržaji, garaže i dr.); grafički prilog ovih uslova prikazan je na karti br.5 „Namjena površina“.

Prema Detaljnom urbanističkom planu „Ulcinjско polje“, u okviru urbanističke parcele br.10 koja se nalaze u zoni „B“, podzoni „5“, planirana je izgradnja objekta sa sledećim planskim pokazateljima:

### PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

Oznaka namjene	Namjena	Max. dozvoljena spratnost	Indeks izgrađenosti (li)	Indeks zauzetosti (Iz)
<b>Zona B</b>				
<b>MN</b>	<b>Mješovita namjena</b> (stanovanje, smještaj turista u hotelima i pansion, i dr....)	<b>do P+4</b>	<b>1,50</b>	<b>0,30</b>

**Max.bruto građevinska površina prizemlja je 183,90m<sup>2</sup>** (indeks zauzetosti 0,30).

**Max.bruto građevinska površina objekta 919,50m<sup>2</sup>** (indeks izgrađenosti 1,50).

Indeksi izgrađenosti odnose se na urbanističku parcelu **br.10**.

Max. dozvoljeni koeficijent za parcelu je max. koeficijent izgrađenosti, dok se spratnost reguliše u odnosu na ovaj koeficijent zauzetosti pa može biti i manja od max. dozvoljene.

**Gradnja podrumskih etaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen broj podzemnih etaža.**

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje posebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar urbanističke parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja njihove se površine ne računaju u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koje se obračunavaju za indeks izgrađenosti.

### REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Grafičkim prilogom na karti br.8. „Parcelacija“ i „Situaciju urbanističke parcele br. 10“, dati su elementi parcelacije i preparcelacije.

### REGULACIJA I NIVELACIJA

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim prilogima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova.

Regulaciona linija na dijelu gdje se urbanistička parcela graniči sa javnom površinom prikazana je koordinatnim tačkama: 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 u grafičkom prilogu na karti br.8. „Parcelacija“ i „Situaciju urbanističke parcele br.10“.

- Kordinatne tačke regulacione linije:

- Predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualna izvršiti preliminarna arheološka ispitivanja.

Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju sa Izvještajem o izvršenoj Reviziji u svemu u skladu sa čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi službi Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj u 10 (deset) primjeraka od kojih 3 (tri) u analognoj i 7 (sedam) u zaštićenoj digitalnoj formi i ista će se ovjeriti od strane ovog Sekretarijata.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ i „Situacija urbanističke parcele br.10“ u R=1/500.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

#### **NAPOMENA:**

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje gradjevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose za:

- dio katastarske parcele br.30/91 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, površine od 305,00m<sup>2</sup> i
- dio katastarske parcele br.30/92 sa lista nepokretnosti br.3 KO Ulcinjsko polje, 1/1 svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Ulcinj, površine od 26,00m<sup>2</sup>, koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele planirano za izgradnju objekta.

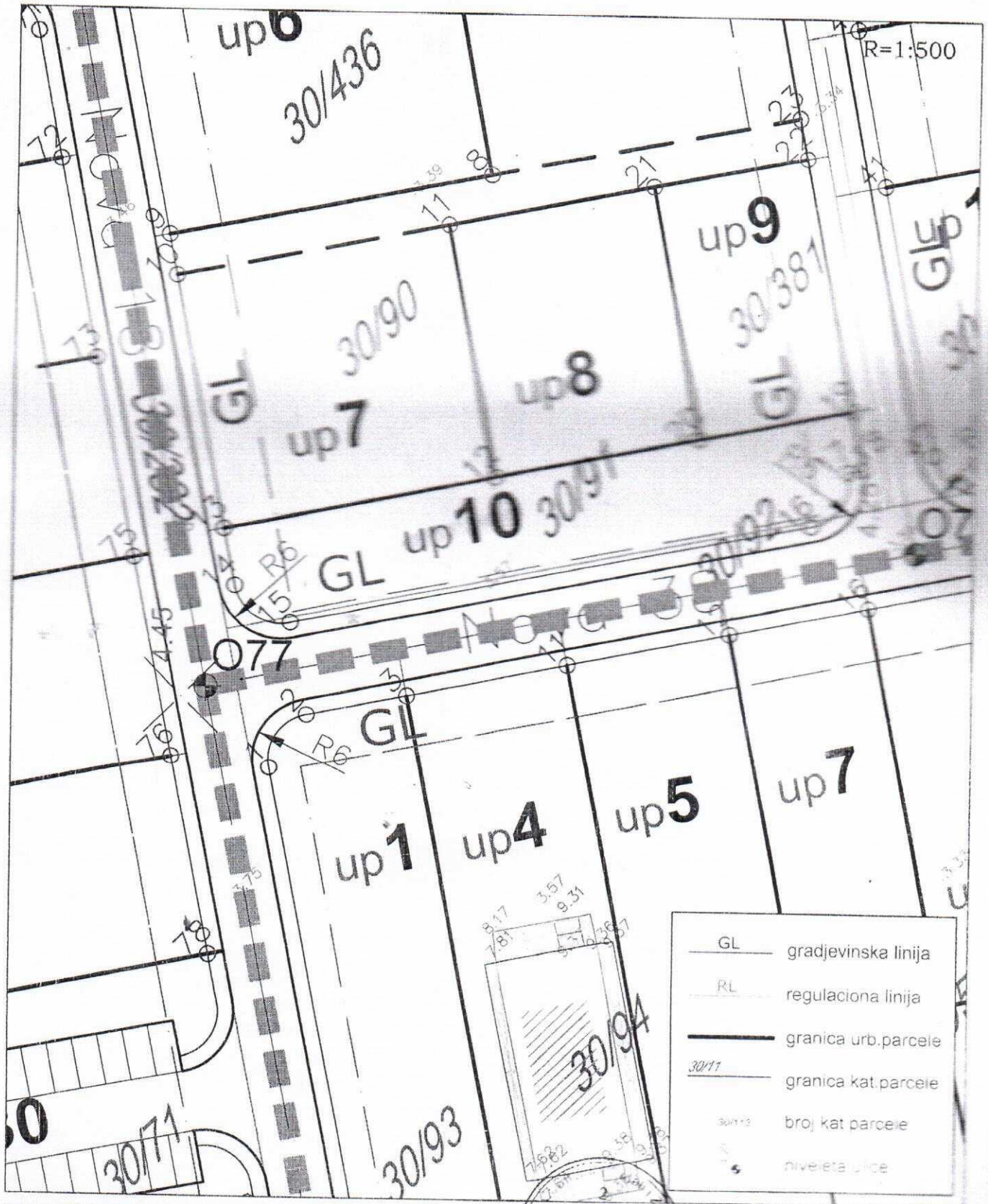
**Sam. savjetnik I za urbanizam,**  
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

**V.D.SEKRETAR-a,**  
Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.

Dostravljeno:  
3x imenovanom  
1x uz predmet  
1x a/a



DUP "Ulcinjsko polje"  
Karta br.8 parcelacija



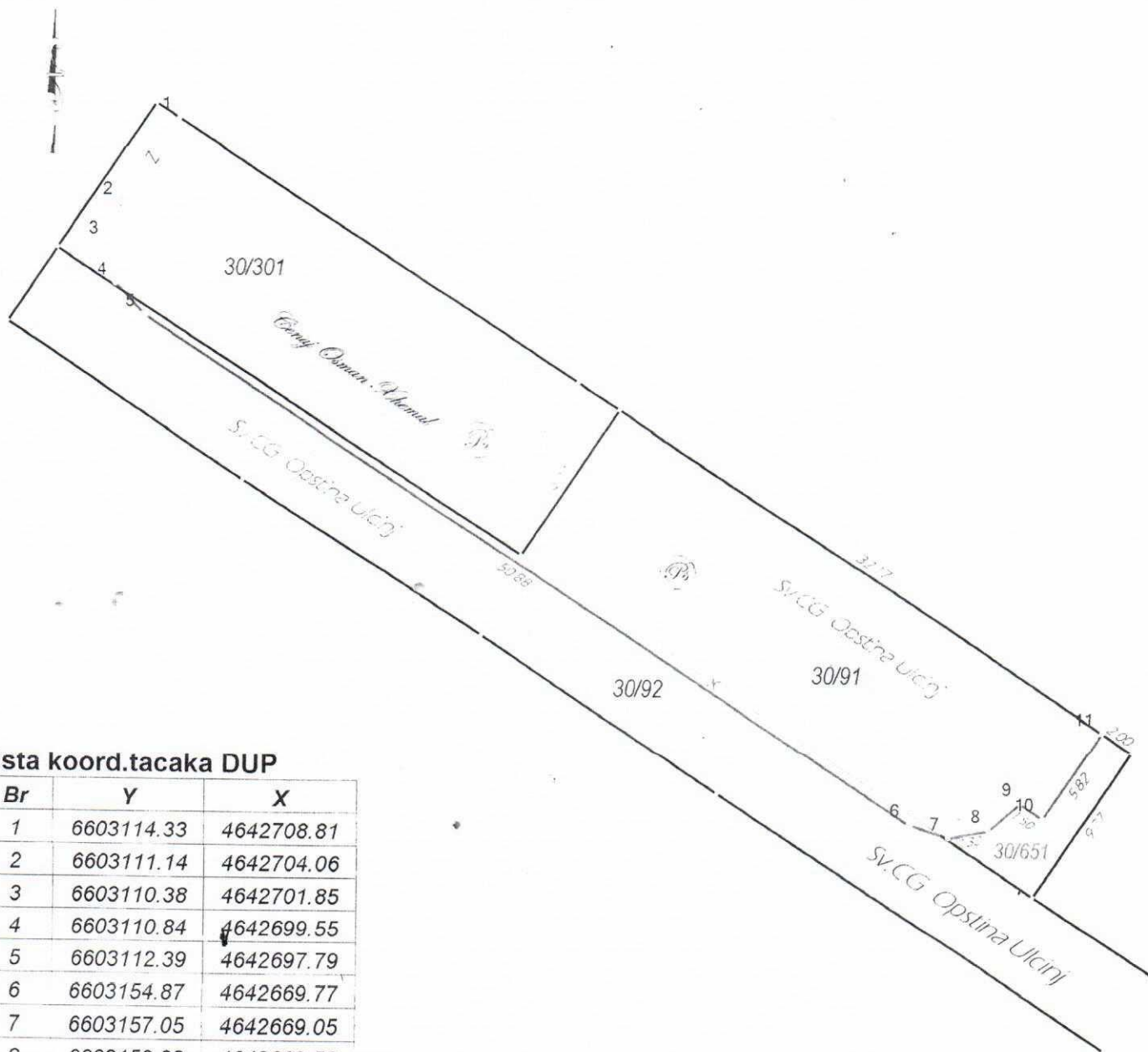
GL	gradjevinska linija
RL	regulaciona linija
—	granica urb. parcele
30/11	granica kat. parcele
30/11	broj kat. parcele
12	niveletna točka



CRNA GORA  
 VLADA CRNE GORE  
 Uprava za nekretnine  
 Područna jedinica Ulcinj  
 KO Ulcinjsko Polje  
 Opština Ulcinj

"ELIPSOID" D.O.O

Ulcinj  
 Skica premjera  
 Priblizna razmjera 1:350



Lista koord.tacaka DUP

Br	Y	X
1	6603114.33	4642708.81
2	6603111.14	4642704.06
3	6603110.38	4642701.85
4	6603110.84	4642699.55
5	6603112.39	4642697.79
6	6603154.87	4642669.77
7	6603157.05	4642669.05
8	6603159.33	4642669.50
9	6603161.07	4642671.02
10	6603162.31	4642670.19
11	6603165.56	4642675.02

U kat. planu ..... 2017 god.  
 Snimak satelita ..... 2017 god.



JANUAR ..... 2017 god.

Erminio danica ..... 2017 god.

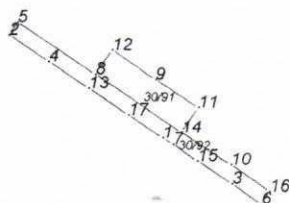
Geodeta... Bejtović dipl.ing.geod. .... 2017 god.

REPUBLIKA CRNA GORA  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica ULCINJ  
Katastarska opština ULCINJSKO POLJE

Skica katastarske parcele broj 30/91 R = 1:2500

4  
|642  
|750  
|5  
|

4  
|642  
|750  
|6  
|603  
|250



4  
|642  
|500  
|5  
|

4  
|642  
|500  
|6  
|603  
|250

**SPISAK PRIJAVA**  
**KO: Uleinsko Polje**

Staro stanje						Novo stanje							
Redni broj	Broj LN	Ime i prezime	Br.parcele	Kultura	Klasa	Povrsina	Vrsta promjene	Broj LN	Ime i prezime	Br.parcele	Kultura	Klasa	Povrsina
1	3	SV.C.Gore Opština Ulinj	30/91 30/92	Nek.Put Nek.Put		334 500	Dioba Parcela DUP-UI.Polje		Dosadasnji	30/91 30/92 30/651	Nek.Put Nek.Put Nek.Put		331 474 29
					Σ	834						Σ	834

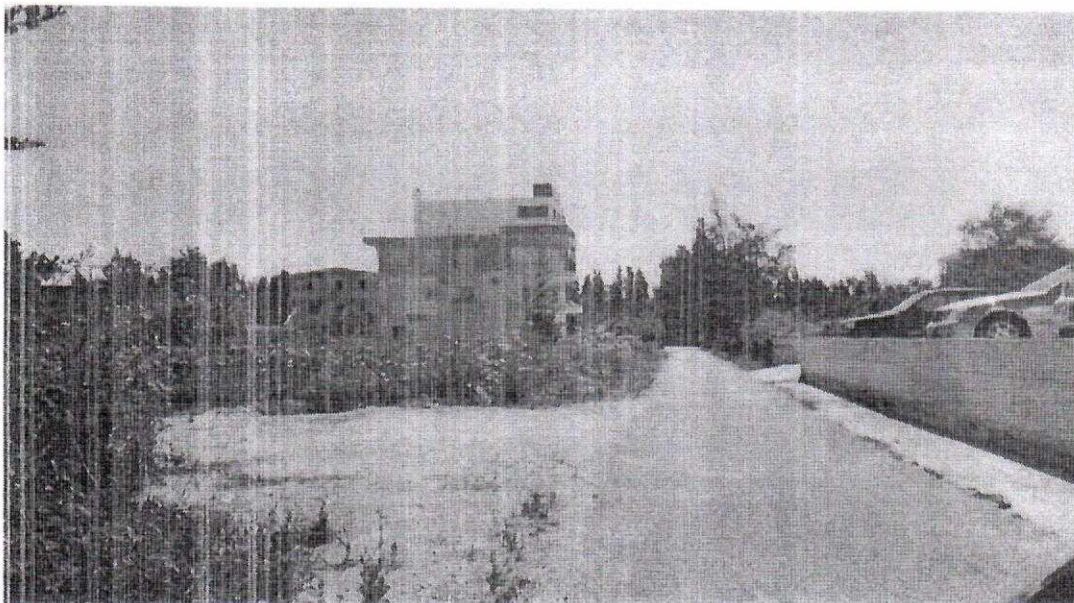
Projektovanje  
**ELPSOID D.O.O**  
 Uradilo: Dalić Bejtović, dipl.ing.

## 1. SAŽETAK TRŽIŠNE PROCJENE

NARUČILAC:	Opština Ulcinj
ADRESA:	Ulcinjско polje, Ulcinj
SVRHA TRŽIŠNE PROCJENE:	Za postupak kompletiranja urbanističke parcele
SINOPSIS NEKRETNINE:	
Vrsta i kratak opis nekretnine:	Građevinsko zemljište na Velikoj Plaži
Neto površina:	331 m <sup>2</sup> .
Tereti:	Bez upisanih tereta
Urbanistički plan i zona:	DUP „Ulcinjско polje“
Metodologija tržišne procjene:	Primarna metoda – uporedna metoda Metoda provjere – rezidualna metoda
Tržišna vrijednost nekretnine:	30.450,00 €
Datum inspekcije:	10.08.2019. godine
Datum tržišne procjene:	14.08.2019. godine
Tržišni procjenitelji:	Marko Nišavić (licenca UNP 151 i stalni sudski vještak finansijske struke)

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

TRŽIŠNA PROCJENA VRIJEDNOSTI  
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI:  
30.450.00 EUR

Pripremljeno za: Opštinu Ulcinj

Vlasnik nepokretnosti: Država Crna Gora

Subjekt raspolaganja: Opština Ulcinj

Adresa nepokretnosti: Ulcinjsko polje, Ulcinj

Datum procjene: 14.08.2019. 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 .....	6
5.1	Trenutna upotreba.....	6
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.....	8
7.1	Komparativna metoda – Primarna metoda .....	9
8.	REZULTATI I OPREDJELJENJE ZA VRIJEDNOST .....	14
9.	SAŽETAK PRETPOSTAVKI .....	15
10.	KVALIFIKACIJE I IZJAVE .....	16
11.	PRILOZI.....	16

## 2. UPUTSTVA O OBJEKTU TRŽIŠNE PROCJENE

### 2.1 Zadatak procjenitelju i svrha procjene

Dana, 10.08.2019. 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 30/91, površine 331 m<sup>2</sup>, upisana u LN 3, KO Ulcinjsko polje. 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 poduzeo potrebne aktivnosti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti. Procjena se radi za potrebe postupka oglašavanja prodaje nepokretnosti.

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, 10.08.2019. godine.

### 2.5 Datum tržišne procjene

Dana, 14.08.2019. godine.

### 3. POLOŽAJ NEPOKRETNOSTI

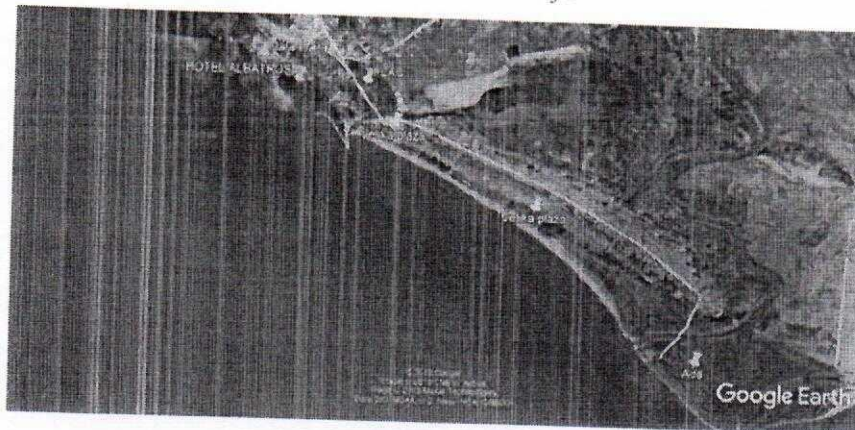
#### 3.1 Makrolokacija

Predmetna nepokretnost se nalazi u Ulcinju, u neposrednoj blizini Velike Plaže.

Udaljenosti:

- Centar grada: 3 km
- Mala plaža: 5 km
- Velika plaža : 2,5 km
- Ada Bojana 13,5 km

Slika 1- Makrolokacija

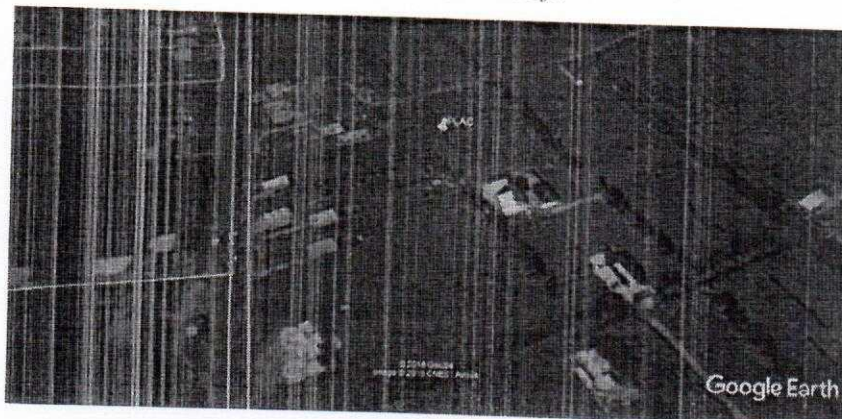


(Google Earth)

#### 3.2 Mikrolokacija

Predmetna nepokretnost se nalazi na području Ulcinjskog polja, zone koja je poslije urbanizacije postala jedna od najatraktivnijih zona u Ulcinju. Pozicionirana je u unutrašnjosti zone, na sredini između Solanskog puta i Bulevara Teuta. U okolini je već izgrađeno nekoliko većih poslovno stambenih objekata, a veliki broj njih se nalazi u fazi izgradnje. Zona je djelimično pokrivena komunalnom infrastrukturom. Pošto se radi o novourbanizovanoj zoni, koja se ubrzano razvija, realno je očekivati da će u skorije vrijeme biti izgrađena sva potrebna infrastruktura.

Slika 2 -Mikrolokacija



(Google Earth)



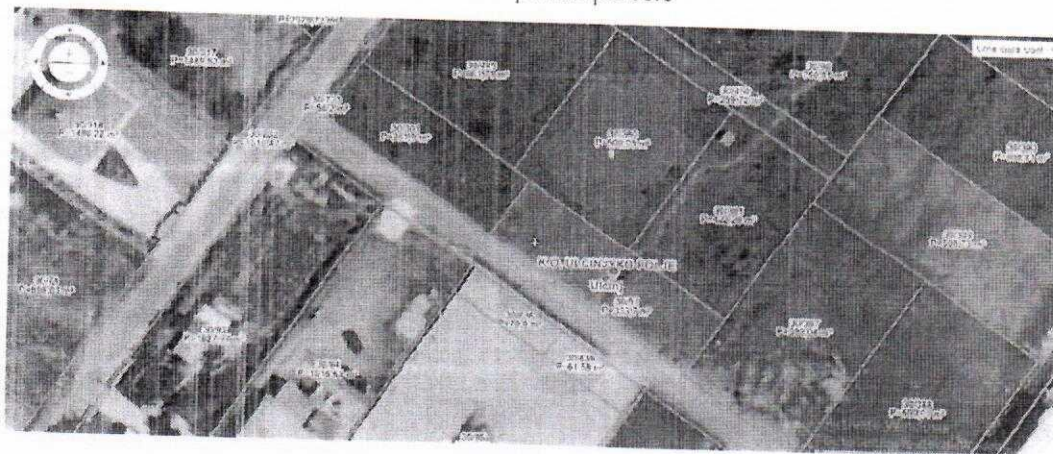
#### 4. Pravni status

Predmetna nepokretnost je upisana u LN 3 KO Ulcinjsko polje. Kopija LN na dan 12.08.2019. godine se nalazi u prilogu procjene vrijednosti.

##### Podaci o parceli:

Katastarska parcela broj 30/91, potes Polje, građevinska parcela, površine 331 m<sup>2</sup>.

Slika 4 – prikaz parcele



Izvor: Geoportal UN

##### Podaci o vlasniku ili nosiocu prava:

Naziv nosioca prava: Država Crna Gora  
Osnov Prava: Svojina  
Obim prava: 1/1  
Naziv nosioca prava: Opština Ulcinj  
Osnov Prava: Raspolaganje  
Obim prava: 1/1

##### Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta:

U LN na predmetnoj parceli nema upisanih izgrađenih objekata.

##### Podaci o teretima i ograničenjima:

U LN nijesu upisani tereti i ograničenja.

#### 5. URBANISTIČKI STATUS

##### 5.1 Trenutna upotreba

U momentu inspekcije parcela je slobodna, nije ograđena i na njoj nema izgrađenih objekata. Na jednom djelu parcele izvršeno je nasipanje šljunkom.

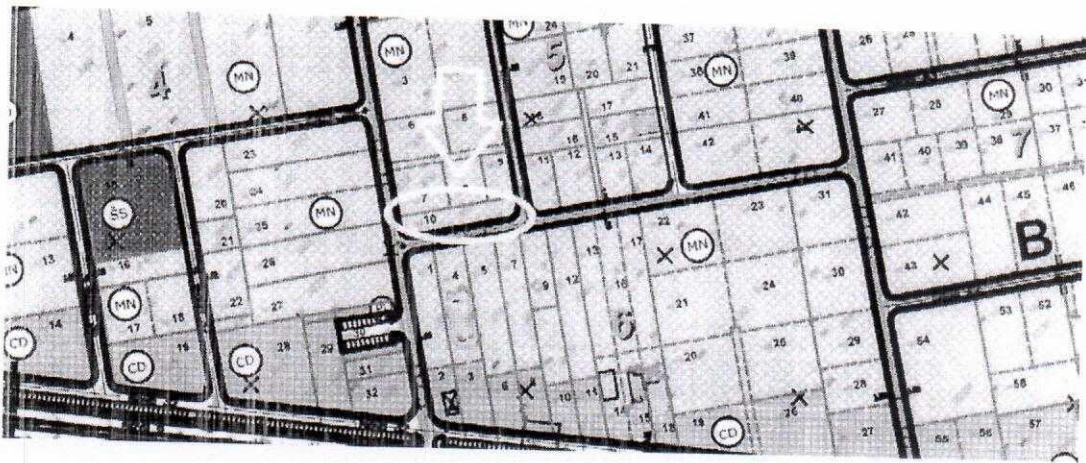
## 5.2 Prostorno – planska dokumentacija

Predmetna nepokretnost se nalazi u zoni obuhvaćenoj DUP-om „Ulcinjско polje“. Na osnovu uvida u karti namjene prostora, predmetna parcela čini Urbanističku parcelu UP 10, zona B, podzona 5, na kojoj je predviđena mješovita namjena, sa sljedećim parametrima: indeks izgrađenosti-1,5; indeks zauzetosti 0,3 i spratnost do P+4. Na osnovu tih parametara na predmetnoj lokaciji je moguće izgraditi objekat-

Površine prizemlja – 99,30 m<sup>2</sup>

BGP - 497 m<sup>2</sup>

Spratnosti - P+4.



## 5.3 Optimalna iskorišćenost (Highest and Best use)

Na osnovu uvida na licu mjesta u predmetnu nekretninu, tržišni procjenitelj smatra da trenutna iskorišćenost ne predstavlja optimalnu iskorišćenost.

Imajući u vidu namjenu predviđenu važećom planskom dokumentacijom, procjena će biti urađena pod pretpostavkom optimalne iskorišćenosti koja se definiše kao pretpostavljena vrijednost nepokretnosti kada se ona koristi na način koji je fizički moguć, pravno dopušten, finansijski izvodljiv i koji omogućava maksimalnu profitabilnost od njene upotrebe.

### NAPOMENA:

Kod pretpostavke najbolje iskorišćenosti postoji značajno ograničenje koje je vezano za oblik parcele. Naime radi se o zemljišnoj parceli dimenzija 34 x 9,5 m, koja zajedno sa susjednom katastarskom parcelom 30/301 čini zasebnu urbanističku parcelu. Zbog svoje širine od svega 9,5 metara ta parcela je nepodesna za izgradnju samostalnog objekta, nego se eventualno može iskoristiti radi spajanja sa susjednim urbanističkim parcelama. Osim toga, obzirom na zakonsku obavezu kompletiranja urbanističke parcele, vlasniku susjedne katastarske parcele ograničen je i broj mogućih kupaca ove parcele.

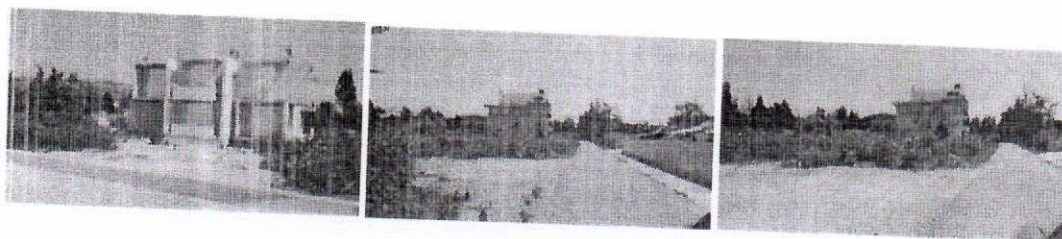
Ova ograničenja djelimično utiču na konačnu tržišnu vrijednost procjenjivane parcele.

## 6. OPIS NEPOKRETNOSTI

### 6.1 Generalne karakteristike nepokretnosti

Predmetna nepokretnost predstavlja zemljišnu parcelu u obliku pravougaonika koji svojom dužom stranom, u dužini cca 34 m izlazi na lokalni asfaltni put koji povezuje naselje sa Bulevarom Teut. Kao što je opisano u prethodnim poglavljima, na parceli nema izgrađenih objekata. Jedan dio parcele koji se nalazi ispred izgrađenog stambenog objekta na susjednoj parceli je nasut šljunkom. Drugi dio parcele predstavlja neuređenu zelenu površinu zaraslu u nisko rastinje.

FOTO PRIKAZ:



### 6.2 Ekološka strana nepokretnosti

Za zemljište na kom se nalazi predmetna parcela nema podataka ni saznanja da je ikada izlagano bilo kakvim vidovima kontaminacije ili bilo kakvim drugim vidovima sekundarnog ili trajnog zagađenja.

## 7. TRŽIŠNA PROCJENA NEPOKRETNOSTI

Ova procjena je urađena po premijernim standardima i normama - Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

RICS-ovi standardi su u potpunosti kompatibilni sa Međunarodnim standardima procjene (IVS) koji su ugrađeni u Pravilnik o Metodologiji za procjenu vrijednosti imovine.

Među ostalim uzansama, standardi RICS-a za izradu tržišne procjene vrijednosti zahtijevaju korišćenje najmanje dvije metode. Jedna od tih metoda se koristi kao osnovna metoda tržišne procjene vrijednosti (primary method), a druga kao metoda provjere (check method).

U skladu sa gore navedenim standardom za ovu vrstu nekretnina, kao primarna metoda tržišne procjene nekretnine se koristi tržišna metoda (komparativna metoda), dok se kao metoda provjere, tamo gdje postoje planski parametri, koristi rezidualna metoda.

Usporedna metoda obično predstavlja poređenje nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Procjenitelj treba utvrditi stvarnu kupoprodajnu cijenu nekretnina koje su bile u transakcijama kako bi mogao uspoređujući njihove cijene i svojstva procijeniti vrijednost nepokretnosti.

Rezidualna metoda bazirana je na vrsti i veličini objekta, koji se u skladu sa vadećom prostorno-planskom dokumentacijom može izgraditi na predmetnom zemljištu. Najčešće se koristi za procjene vrijednosti razvojnih projekata i u postupku procjene, ovlašćeni procjenjivač polazi od razvojnih potencijala lokacije – zemljišta, uvažavajući princip najbolje moguće namjene. Na osnovu tako sagledanog razvojnog potencijala predmeta procjene, ovlašćeni procjenjivač projektuje buduću korist koju bi potencijalni investitor imao od takve lokacije i/ili izgradnje novog građevinskog objekta na takvoj lokaciji.

Radi vjerodostojnosti podataka prilikom izrade svih izvještaja tržišne procjene, podaci se uvijek prikupljaju iz više izvora. U toku izrade tržišne procjene predmetne nekretnine korišteni su slijedeći izvori informacija:

- OPS baza podataka
- Lični sastanci sa agentima za promet nekretninama,
- Istraživanje tržišta na terenu
- Oglašavanje u javnim medijima (web sajtovi, dnevne novine, oglasi)

Prilikom procjene vrijednosti polazna premisa je da vrijednost lokacije upravo zavisi od atraktivnosti i izuzetnosti, obima i raznolikosti ponude u okviru zone, saobraćajne opsluženosti i pristupačnosti, posebnih pogodnosti za određenu namenu i sl. Pri definisanju pojedinih značajnih karakteristika prostora osnov čine:

- lokacija (atraktivnost i pristupačnost);
- namjena;
- geometrija;
- opremljenost elementima komunalne i saobraćajne infrastrukture;
- pravila uređenja zone definisani generalnim planom i regulacionim planovima.

Posebni parametri za određivanje vrednosti su:

- naseljenost (gustina, lokalne prilike),
- udaljenost potrošačkog centra (blizina) i mogućnost komunikacija (put),
- mogućnost promjene namjene (izgradnja),
- konfiguracija terena (ravnost, pristupačnost),
- ponuda i tražnja na lokalnom tržištu.

Na osnovu prethodnog je sačinjena procjena vrijednosti i to:

#### 7.1 Komparativna metoda – Primarna metoda

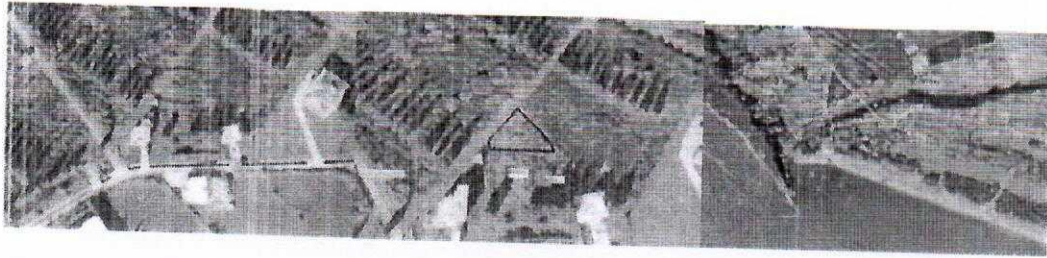
Uporedna metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u prometu. Upoređuje se nepokretnost koja je predmet procjene s više sličnih nepokretnosti, čija obilježja već poznajemo.

Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće je jedan od najvažnijih faktora vrijednosti. Iako se radi o nepokretnostima koje su najbliže karakteristikama procjenjivane nepokretnosti ipak se one donekle razlikuju i po veličini, poziciji, namjeni, starosti, kvalitetu izrade kao i načinu upotrebe poslije eventualne prodaje, uslovno poređenje moguće je izvršiti uz korektivne faktore kojima bi se izjednačile razlike.

Kako u Crnoj Gori ne postoji raspoloživa baza podataka o realizovanim transakcijama u prometu nekretnina, za potrebe ove procjene su analizirane vrijednosti sa tržišta nekretnina, koje su najbliže karakteristikama procjenjivanje nepokretnosti.

### **Prikaz uporednih nekretnina**

#### **UN 1 – Plac Ulcinjsko Polje**



## Prodajem Zemljište, Velika Plaža, Ulcinj, €60.000

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Ulcinj

Lokacija: Velika Plaža

Adresa: Velika plaža, Ulcinj, Crna Gora

Energetski Razred: A+

Cijena: €60.000

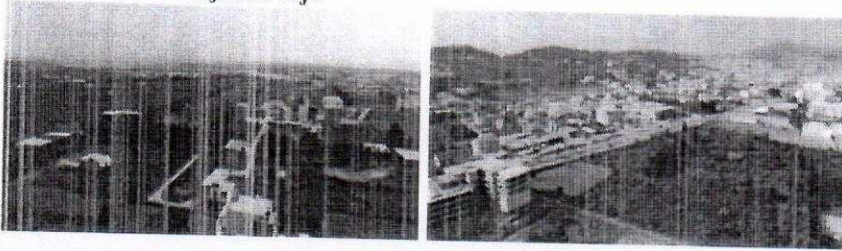
Zemljište: 400 m<sup>2</sup>

Opis: Prodaje se plac površine 400m<sup>2</sup> na Velikoj plaži u Ulcinju. Plac se nalazi u gradskoj zoni, blizu mosta Port Milena i hotela i marketa Franca. Dozvoljena je gradnja 6 etaža.

Karakteristike: Nekretnina je: Namještena, Lift: NEMA, Sprat: prizemlje

<https://www.realitica.com/hr/listing/1571291>

## UN 2- Plac Ulcinjsko Polje



## Prodajem Zemljište, Velika Plaža

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Ulcinj

Lokacija: Velika Plaža

Cijena: €120

Zemljište: 570 m<sup>2</sup>

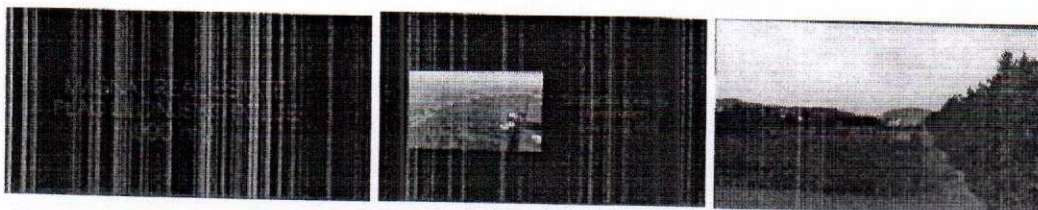
Opis: PRODAJEM URBANIZOVAN PLAC U ULCINJU-ULCINJSKO POLJE. Plac je površine 570m<sup>2</sup>. Mogućnost gradnje P+2. Isti se nalazi u neposrednoj blizini nove medrese, iza supermarketa Voli. Plac frontalno zalazi na novi bulevar koji povezuje grad sa velikom plazom. Cijena: 120e/m<sup>2</sup> (moguc dogovor).

Oglas Broj: 1751618

Zadnja Promjena: 31 Jul, 2019

<https://www.realitica.com/hr/listing/1751618>

## UN 3 – Plac Ulcinjsko Polje



140 E/m<sup>2</sup>  
 Novembar 2018

<https://www.facebook.com/Magnat-Real-Estate-Ulcinj-Montenegro-436824566750164/?eid=ARCE5LoQUR92WvpHWha65UkOACqq0jzNdqBqa635dR24jYLI4f77YMWQP62mUgZVJglTXpHKG5jROqDt>

**Tabela 1.:** Komparativne cijene prodaje na tržištu

	UN 1	UN 2	UN 3
	<b>Zemljište</b>	<b>Zemljište</b>	<b>Plac</b>
<i>Ppovršina m<sup>2</sup></i>	400 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
<i>Cijena</i>	60.000,00	68.400,00	138.600,00
<i>Lokacija</i>	Ulcinjско polje	Ulcinjско polje	Ulcinjско polje
<i>Vrsta transakcije</i>	PRODAJE SE	PRODAJE SE	PRODAJE SE
<i>Obavljeno/Objavljeno</i>	2019	2019	2018

**Tabela 2.:** Obračun komparativne prosječne prilagodene cijene za prodaje

	Predmetna nepokretnost	UN 1	UN 2	UN 3
Cijena €		60,000	68,400	138,600
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije		PRODAJE SE	PRODAJE SE	PRODAJE SE
Korekcija (a)		90%	90%	90%
Prilagođena cj. €		54,000	61,560	124,740
Datum transakcije		2019	2019	2018
Korekcija (b)		100%	100%	90%
Prilagođena cj. €		54,000	61,560	112,266
Vlasnička prava	SVOJINA	SVOJINA	SVOJINA	SVOJINA
Korekcija (c)		100%	100%	100%
Prilagođena cj. €		54,000	61,560	112,266
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Površina placa	331	400	570	990
Korekcija (d)		101%	102%	105%
Prilagođena cj. €		54,540	62,791	117,879
Oblik placa	NEPRAVILAN	BOLJI	PRAVILAN	PRAVILAN
Korekcija (e)		90%	90%	90%
Prilagođena cj. €		49,086	56,512	106,091
Lokacija		BOLJA	SLABIJA	BOLJA
Korekcija (f)		90%	102%	90%
Prilagođena cj. €		44,177	57,642	95,482
Pristup		BOLJI	BOLJI	BOLJI
Korekcija (g)		97%	97%	97%
Prilagođena cj. €		42,852	55,913	92,618
Atraktivnost nekretnine	MALA	VEĆA	VEĆA	VEĆA

Korekcija (h)		90%	97%	90%
Prilagođena cj. €		38,567	54,236	83,356
<b>Komunalna infrastruktura</b>		ISTA	ISTA	ISTA
Korekcija (i)		100%	100%	100%
Prilagođena cj. €		38,567	54,236	83,356
<b>Planska dokumentacija</b>	DUP (p+4)	DUP(P+5)	DUP(P+2)	DUP(p+4)
Korekcija (j)		95%	105%	100%
Prilagođena cj. €		36,639	56,947	83,356
<b>PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA € (i)</b>		<b>36,639</b>	<b>56,947</b>	<b>83,356</b>
<b>PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA/M<sup>2</sup> €</b>	<b>91.90</b>	<b>91.60</b>	<b>99.91</b>	<b>84.20</b>

**Napomene:**

- Pošto se kod svih uporednih nepokretnosti radi o ponudi, ponuđena cijena je umanjena za 10%.
- Pošto se kod UN1 i UN2 radi o ponudama datim u skorije vrijeme nije bilo potrebe za korekcijom cijena po osnovu protoka vremena, dok je kod UN3 izvršeno umanjnje za 10% jer se radi o ponudi iz 2018. godine.
- Nije vršena korekcija cijena po osnovu vlasničkih prava jer su ona istovjetna kod PN i kod svih UN.
- Pošto vrijednost zemljišta zavisi od površine, u smislu da je cijena po jedinici mjere zemljišta manje površine veća u odnosu na zemljište veće površine, cijena je korigovana, shidno razlici u površini, kod UN1 je uvećana za 1%, kod UN2 za 2% a kod UN3 za 5%.
- Predmetna parcela je oblika nepodesnog za izgradnju samostalnog objekta, tako da je kod svih UN izvršeno umanjnje za po 10%.
- Sve UN nepokretnosti se nalaze u istoj zoni kao PN takom da po tom pitanju nije vršena korekcija.
- PN ima za nijansu lošiji pristup od svih UN te je po tom osnovu izvršeno umanjnje za po 3%.
- Kada je u pitanju atraktivnosti PN je relativno atrktivna zbog oblika i obaveze kompletiranja urbanističke parcele, tako da je po tom osnovu izvršeno umanjnje i to, kod UN1 i UN3 za po 10%, a kod UN2 za 3%.
- Po pitanju komunalne opremljenosti ne postoji razlika između PN i svih UN, tako da po tom osnovu nije vršena korekcija.
- Planskim dokumentacijom za PN je predviđena izgradnja objekta spratnosti P+4, isto kao kod UN3, gdje nije vršena korekcija po ovom osnovu, dok je UN1 u prednosti, pa je cijena umanjena za 5%, a UN2 nepovoljnija pa je kod nje cijena uvećana za 5%.
- Prosječna prilagođena vrijednost PN je izračunata kao prosjek prilagođenih vrijednosti UN.

<b>PPC (procječna prilagođena cijena/m<sup>2</sup>)</b>	<b>91.90 €</b>
<b>P (površina placa) -m<sup>2</sup></b>	<b>331</b>
<b>TVNmkmp (tržišna vrijednost nepokretnosti izračunata metodom komparacije) = PPC x P</b>	<b>30,419.13 €</b>

Tržišna fer vrijednost predmetne nepokretnosti, građevinskog zemljišta, ukupne površine 331 m<sup>2</sup> utvrđena tržišno-uporednom metodom, na dan izrade ovog nalaza, iznosi (zaokruženo):

**30.450,00 €**

**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 strukturiira 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.

Polazeći od parametara predviđenih planskom dokumentacijom, na predmetnoj parceli je predviđena izgradnja stambenog objekta BGP 496 m<sup>2</sup>. U obračunu se pošlo od pretpostavke da od ukupne BGP, cca 75% ili 372 m<sup>2</sup> čini NGP namjenjenu prodaji. Prodajna cijena za metar kvadratni stambenog prostora je određena na 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

**Tabela 3.** Obračun rezidualne vrijednosti

R.br.	Opis	J.mj.	Vrijednost	Napomena
1	Veličina parcele	m <sup>2</sup>	331	
2	BGP	m <sup>2</sup>	496	
3	NGP (75%) - za prodaju	m <sup>2</sup>	372	
4	Prodajna cijena	€	1000	
<b>5</b>	<b>Prihod (4 x 5)</b>	<b>€</b>	<b>372000</b>	
6	Trošak izgradnje po m <sup>2</sup>	€	400	
7	Trošak izgradnje ukupno (2 x 6)	€	198400	
8	Naknada za komunalije (372 x 35)	€	13020	
9	Naknada za reg.vodovod (372 x 8)	€	2976	
10	Troškovi projekta i nadzora (496 x 15)	€	7440	
11	Ostali troškovi	€	10000	
<b>12</b>	<b>Ukupni troškovi (7+8+9+10+11)</b>	<b>€</b>	<b>231836</b>	
13	Dobit - kontribucija (5 - 12)	€	140164	
14	Stopa rizika i prodaje		30%	
15	Zarada investitora i rizik (5 x 14)	€	111600	
<b>16</b>	<b>Vrijednost zemljišta</b>	<b>€</b>	<b>28564</b>	
<b>17</b>	<b>Vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>86.30</b>	

cijena/m <sup>2</sup>	86,30 €
P (površina placa) -m <sup>2</sup>	331
TVN <sub>rm</sub> (tržišna vrijednost nepokretnosti izračunata rezidualnom metodom) = C x P	28.565,30 €



Tržišna fer vrijednost predmetne nepokretnosti, građevinskog zemljišta, ukupne površine 331 m<sup>2</sup> utvrđena rezidualnom metodom, na dan izrade ovog nalaza, iznosi (zaokruženo):

**28.500,00 €**

## 8. REZULTATI I OPREDJELJENJE ZA VRIJEDNOST

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su indikatorima vrijednosti, koji se međusobno ne razlikuju u značajnoj mjeri. Iz toga razloga, usvojena je vrijednost dobijena uporednom metodom.

	PONDER	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDERISANA VRIJEDNOST
METODA UPOREDNIH TRANSAKCIJA	1000%	30.450,00 €	30.450,00
REZIDUALNA METODA	0%	28.500,00 €	0
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	100%		30.450,00 €
CIJENA PO m <sup>2</sup>			92,00 €

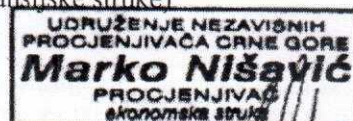
Na osnovu korištenih informacija, znanja i primjenjenih metoda, procijenjujemo tržišnu vrijednost nekretnine, građevinskog zemljišta, upisanog u LN 3 KO Ulcinjsko polje, na katastarskoj parceli 30/91, površine 331 m<sup>2</sup>, na dan procjene, na iznos :

**30.450,00 EUR**

(tridesethiljadaičetrstopedeset eur-a)

Tržišni procjenitelj:

Marko Nišavić (licenca UNP i stalni sudski vještak finansijske struke)



## 10. KVALIFIKACIJE I IZJAVE

Tržišni procijenitelj izjavljuje:

- Da je certifikovan od strane Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore za obavljanje tržišne procjene.
- Da posluje u skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti, Evropskim standardima procjene, Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine te etičkim i profesionalnim pravilima RICS-a i UNP CG.
- Da bilo kakav teret koji nosi nekretnina, ograničenje ili slično treba biti predstavljen tržišnom procijenitelju prije početka rada na tržišnoj procjeni.
- Da se sažetak tržišne procjene ne treba koristiti odvojeno od cjelokupnog izvještaja tržišne procjene.

Procjenitelji djeluju kao nezavisni i nisu ni u kakvom sukobu interesa vezano za nepokretnost koja je predmet vrednovanja.

Naknada za rad procjenitelja je fiksna i nije ni u kakvoj vezi sa rezultatom procjene.

Ovaj izvještaj je urađen za privatno i povjerljivo korištenje klijenta, te ne bi trebao biti korišten u druge svrhe.

Ne preuzimamo nikakvu odgovornost ukoliko treća strana iskoristi sadržaj ovog izvještaja. Ova tržišna procjena je pripremljena na osnovu specifičnih instrukcija dobijenih od strane klijenta i za njegovu upotrebu. Sadržaj izvještaja zbog toga može biti neodgovarajući za treće strane. Takođe, sadržaj tržišne procjene je urađen na osnovu informacija i podataka dostupnih na dan tržišne procjene, tako da ne garantujemo o valjanosti ovih informacija i u budućnosti. Preporučuje se tržišna procjena nekretnine nakon određenog perioda.

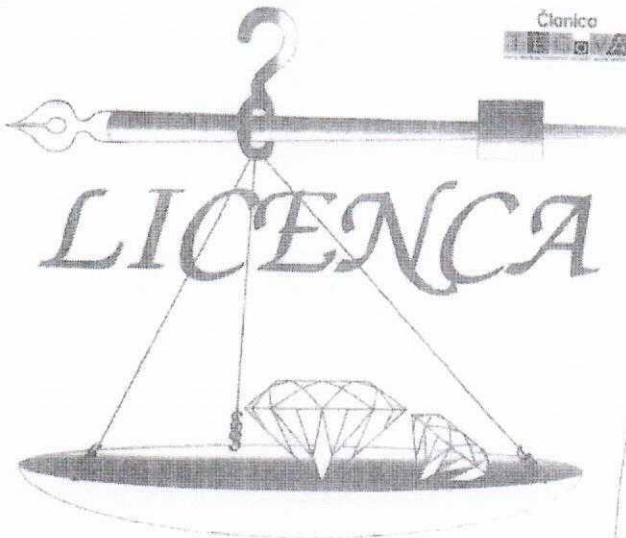
## 11. PRILOZI

- Zahtjev naručioca procjene.
- List nepokretnosti broj 3 KO Ulcinjsko polje – Prepis od 12.08.2019. godine
- Licenca procjenjivača



UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA  
CRNE GORE

Članica



LICENCA

№ 151

Procjenjivač

Ekonomska oblast

Nišavić Marko dipl ekon

PREDSIJEDNIK  
KOMISIJE



PREDSIJEDNIK  
UDRUŽENJA