

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

UZZ: 571/20

CRNA GORA  
N O T A R  
DALIBOR KNEŽEVIĆ  
BUDVA

UGOVOR

O ZAMJENI NEKRETNINA SA NOVČANOM NAKNADOM

Dana 17.07.2020.godine (slovima: sedamanestog jula dvije hiljade dvadesete godine) u 12 h (slovima: dvanaest časova) dolje potpisani notar Dalibor Knežević, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, pristupio je sačinjavanju Ugovora o zamjeni nekretnina sa novčanom naknadom, u službenim prostorijama Opštine Kotor, na adresi: Kotor, Stari grad broj 317, a u skladu sa Rješenjem Notarske Komore Crne Gore broj 1185-2/2020 od 08.07.2020 godine. Prisutni su: -----

1. OPŠTINA KOTOR, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari Grad 317, koju u potpisivanju ovog Ugovora zastupa Predsjednik Opštine Kotor, ŽELJKO APRKOVIĆ, rođen dana 12.09.1963 godine, državljanin Crne Gore, JMBG [REDAKTOVAN], pasoš broj [REDAKTOVAN] izdat od strane „MVPiEI Crne Gore“, sa rokom važenja do 05.08.2020. godine (u daljem tekstu: Prodavac), sa jedne strane i -----

2. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA, Registarski broj: 50766918, PIB: 03099873, sa sjedištem u Podgorici na adresi: Ulica Ivana Milutinovića br. 12, koga u potpisivanju ovog Ugovora zastupa Izvršni direktor ZORAN ĐUKANOVIĆ, rođen dana 07.11.1964 (sedmog novembra hiljadu devet stotina šezdeset i četvrte) godine, državljanin Crne Gore, JMBG [REDAKTOVAN] čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDAKTOVAN] koja je izdata od strane MUP-a Crne Gore PJ Podgorica, sa rokom važenja do 03.04.2029 godine, sa druge strane-----

Nakon što je notar ustanovio da su nepokretnosti koje su predmet ustupanja, nalaze na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći: -----

UGOVOR

O ZAMJENI NEKRETNINA SA NOVČANOM NAKNADOM

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Na osnovu priložene dokumentacije Notar je utvrdio sledeće:-----

(a) OPŠTINA KOTOR je nosilac prava raspolaganja u dijelu 1/1, (Crna Gora je nosilac prava svojine u dijelu 1/1), na nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti br. 11 KO Privredna zona, i to na katastarskoj parceli 113 ukupne površine 32284m2 sa objektima 1,2,3,4, i 5, a koje su nepokretnosti u „A“ i u „V“ listu upisane na sledeći način:-----

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 1, površine u osnovi 237m2 spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 2, površine u osnovi 2110m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- pomoćna zgrada, broj zgrade 3, površine u osnovi 198m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

-- pomoćna zgrada, broj zgrade 4, površine u osnovi 18m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

--pomoćna zgrada, broj zgrade 5, površine u osnovi 19m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

--dvorište površine 29702 m2.-----

3.3.

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti br. 11 KO Privredna zona, notar je ustanovio da na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta i ograničenja, dok je u rubrici „Podaci o aktivnim zahtjevima“ upisana zabilježba : „ZAH.ZA UKNJ. PRIL DOK UG O KUPOP KP 111 KO PRIVREDNA ZONA“

(b) DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA, je vlasnik sa obimom prava 1/1 na nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti br 22 KO Kotor I, i to na katastarskoj parceli 25 ukupne površine 6882m2, sa objektima 1,2,3,4, 5 i 6, a koje su nepokretnosti u „A“ i u „V“ listu upisane na sledeći način:

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 1, površine u osnovi 437m2, spratnosti P1, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,
- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 2, površine u osnovi 619m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,
- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 3, površine u osnovi 763m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,
- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 4, površine u osnovi 277m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,
- garaža, broj zgrade 5, površine u osnovi 203m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,
- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 6, površine u osnovi 24m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,
- zemljište uz privrednu zgradu, površine 4559m2

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti br.22 KO Kotor I, notar je ustanovio da na predmetnim nepokretnostima postoji upisan teret „Morsko dobro Teret morsko dobro“, sa kojim su teretom ugovorne strane u cjelosti upoznate.

Član 2.

Predmet ovog Ugovora je zamjena nekretnina bliže opisanih u članu 1. ovog Ugovora, na osnovu kojeg:-

OPŠTINA KOTOR postaje vlasnik nepokretnosti navedenih u članu 1, tačka (b) ovog Ugovora sa obimom prava svojine 1/1, dok DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA postaje vlasnik sa obimom prava 1/1 na nepokretnostima navedenim u članu 1, tačka (a) ovog Ugovora.

VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

Član 3.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju, da vrijednost nepokretnosti navedenih u članu 1, tačka (a) na osnovu priložene procjene iznosi 2.696.610,00 EUR (slovima: dva miliona šest stotina devedeset šest hiljada i šest stotina deset eura).

Ugovorne strane saglasno utvrđuju, da vrijednost nepokretnosti navedenih u članu 1, tačka (b) na osnovu priložene procjene iznosi 2.250.055,00 EUR (slovima: dva miliona dvije stotine pedeset hilja i pedeset pet eura).

Ugovorne strane konstatuju da nepokretnost čiji je nosilac prava raspolaganja OPŠTINA KOTOR ima veću vrijednost od nepokretnosti koja je svojina DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA i to za iznos od 446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura)

Imajući u vidu naprijed navedenu činjenicu ugovorne strane izjavljuju da će DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA navedenu razliku vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura) isplatiti ugovaraču OPŠTINI KOTOR, na žiro račun budžeta Opštine Kotor br.535-5380-41 kod Prve banke Crne

3.8.

Gore u roku od 7 dana od dana potpisivanja ugovora.

U slučaju da DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA kasni sa plaćanjem iznosa iz prethodnog stava Opština Kotor stiče pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora pisanim obavještenjem na adresu druge ugovorne strane iz uvodnog dijela ovog Ugovora, nakon čega se ima smatrati da je ovaj ugovor raskinut i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo, a predmetne nepokretnosti će biti slobodna za pravni promet--

ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Član 4.

Ugovorne strane garantuju da su danom potpisa ovog Ugovora na nepokretnostima bliže opisanim u članu 1. ovog Ugovora ne postoje prava potraživanja trećih lica kojima se umanjuju ili ograničavaju stečena prava ugovornih strana iz ovog Ugovora, da iste nisu opterećene nikakvim teretima, da nema nikakvog spora niti drugog pravnog posla, te se ugovorne strane obavezuju da će jedni drugima pružiti zaštitu od evikcije.

Za slučaj da se utvrdi da nekretnine iz člana 1. ovog Ugovora imaju neizmirena potraživanja po bilo kom osnovu, a nastala su prije potpisivanja ovog Ugovora, Ugovorne strane su dužne nadoknaditi ista u roku od 8 (osam) dana od datuma saznanja.

PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da će se ulazak u posjed na predmetnim nekretninama obaviti istovremeno, i to nakon isplate iznosa iz člana III, stav 4.

Ugovorne strane su saglasne da će posjed, koristi, tereti, obaveze po osnovu osiguranja nekretnina i opasnosti na nekretninama bliže opisanim u članu 1. ovog Ugovora, preći na ugovorne strane na način predviđen u prethodnom stavu.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ZAHTJEVI I CLAUSULA INTABULANDI

Član 6.

1. OPŠTINA KOTOR je saglasna da se DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA, na osnovu ovog Ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i saglasnosti uknjiži s pravom svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz člana 1, tačka (a) ovog ugovora, (CLAUSULA INTABULANDI).

2. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA je saglasan da se OPŠTINA KOTOR, na osnovu ovog Ugovora, bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti uknjiži sa pravom svojine, sa dijelom 1/1 na nepokretnostima iz člana 1, tačka (b) ovog ugovora, (CLAUSULA INTABULANDI).

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ovaj ugovor stupa na snagu tek nakon što DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA uplati iznos od od 446.555,00 EUR (slovima četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura) na račun OPŠTINE KOTOR nakon čega će notar predmetni ugovor predati nadležnim organima (katastar, Poreska uprava i Sekretarijat za privredu i finansije).

Ugovorne strane daju nalog notaru da ne izdaje potpune otpravke ovog ugovora koji sadrže Clausulu intabulandi, dok ga ugovorne strane pismenim putem ne obavijeste da je DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA isplatio navedeni iznos.

OPŠTINA KOTOR se obavezuje da će najkasnije u roku od 1 (jednog) dana od dana isplate navedenog novčanog iznosa obavijestiti notara na email adresu: [dalibor.knezevic@gmail.com](mailto:dalibor.knezevic@gmail.com) da im je iznos od

*A. Z.*

*3.3.*

446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura) isplaćen, i to sa svoje email adrese: [davor.magud@kotor.me](mailto:davor.magud@kotor.me), uz napomenu da DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA ima pravo da notar predlaže pisanu potvrdu Banke kojom se potvrđuje da je novčani iznos isplaćen. -----

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Kotor, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Kotor kao i strankama. -----

## -----TROŠKOVI-----

## -----Član 7.-----

Ugovorne strane su saglasne da troškove notarske obrade ovog Ugovora, snose ugovorne strane na jednake djelove. -----

## -----POUKE-----

## -----Član 8.-----

-Notar je ugovorne strane poučio da tek uknjižbom prava vlasništva u zemljišne knjige, oni postaju vlasnici nekretnina. -----

-Notar je ugovorne strane upoznao da će notar, po službenoj dužnosti, otpравak ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi, nakon čega ugovorne strane izjavljuju da će ovlašćeno lice Opštine Kotor u ime obje ugovorne strane predati zahtjev nadležnom katastru za sprovođenje ugovora i oslobađaju notara odgovornosti u slučaju da ne dođe do njeihove uknjižbe u slučaju nedostavljanja uredne dokumentacije katastru nepokretnosti. -----

-Notar je ugovorne strane upoznao da Opština Kotor ne plaća porez na promet u skladu sa članom 12 Zakona o porezu na promet nepokretnosti (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 36/2013 od 26.7.2013. godine, a stupio je na snagu 3.8.2013), i istovremeno upozorio DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA da je kao poreski obveznik dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi (u formi koju propisuje Ministarstvo finansija) koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze, a koja nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA kao poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 Zakona o porezu na promet nepokretnosti na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti (stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice). DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA kao poreski obveznik, uz poresku prijavu, podnosi ugovor, odnosno drugu spravu o sticanju nepokretnosti. Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave. -----

-Ugovorne strane su saglasne da notar sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore u formi elektronskog dokumenta preuzme list nepokretnosti za nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, a koji list sadrži lične podatke potpisnika. Ugovorne strane su saglasne i to potvrđuju potpisivanjem ovog ugovora da notar koristi njihove lične podatke koji su sadržani u listu nepokretnosti i u identifikacionim dokumentima ugovornih strana, uz pravo da identifikacione dokumente kopira/skenira za potrebe sačinjavanja i arhiviranja notarskih akata, uz napomenu da će se tako pribavljeni podaci mogu obrađivati isključivo za potrebe sačinjavanja notarskih akata. -----

-Notar je prije potpisivanja notarskog zapisa utvrdio istovjetnost prepisa akata koji se prilažu uz ovaj zapis sa njihovim izvornikom, u skladu sa članom 51 stav 1 tačka 4 Zakona o notarima Crne Gore. -----

PRILOZI (koji su sastavni dio ugovora): -----

- List nepokretnosti broj 11 KO Privredna zona izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, dana 17.07.2020.godine -----

- List nepokretnosti broj 22 KO Kotor I izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, dana 17.07.2020.godine -----





- Odluka Opštine Kotor broj 11-016/20-9372 od 30.06.2020 godine
- Odluka DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA broj 10-01-27020 od 29.06.2020 godine
- Odluka o izboru Predsjednika Opštine Kotor
- Izvod iz CRPS-a za DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA
- Zaključak Vlade Crne Gore broj 07-3390 od 02.07.2020 godine o davanju pretodne saglasnosti Opštini Kotor za razmjenu nepokretnosti sa privrednim društvom DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA
- Procjena vrednosti nepokretnosti od 08.06.2020 godine
- Rješenje Notarske Komore Crne Gore broj 1185-2/2020 od 08.07.2020 godine

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena Clausula in tabulandi):

- OPŠTINA KOTOR (1)

- „CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM DOO PODGORICA“ (1)

- Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1)

OTPRAVAK (nakon isplate iznos iz člana III, stav 4):

- OPŠTINA KOTOR (1)

- „CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM DOO PODGORICA“ (1)

- Katastar nepokretnosti (1)

- Poreska uprava (1)

- Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Kotor (1)

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 3.570,00€ (tri hiljade i pet stotina sedamdeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 50,00€ (pedeset eura) Zaračunat je PDV u iznosu od 760,20 € (sedam stotina šezdeset eura i 20/100). Ukupno je naplaćeno 4.380,20€ (četiri hiljade tri stotine osamdeset eura i 20/100).

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao ovaj notar.

U Kotoru, dana 17.07.2020.godine (slovima: sedamanestog jula dvije hiljade dvadesete godine) u 12.30 h (slovima: dvanaest časova i trideset minuta)

UGOVORNE STRANE:

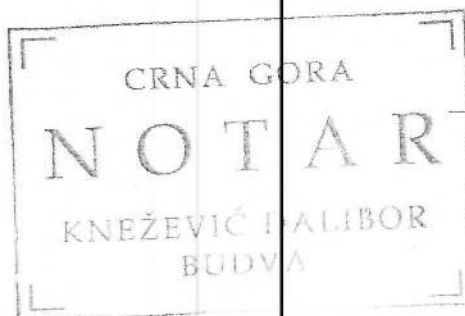


OPŠTINA KOTOR  
Predsjednik Opštine  
Zeljko Aprcović

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU  
"CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM"

PODGORICA  
Izvršni direktor  
Zoran Đukanović

NOTAR  
Dalibor Knežević



UZZ:571/20

CRNA GORA  
NOTAR  
KNEŽEVIĆ  
DALIBOR  
BUDVA  
Ul. Žrtava fašizma

bb

ZAPISNIK  
o vršenju službene radnje van prostoraje notarske kancelarije

Ja, Dalibor Knežević, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb potvrđujem da sam dana 17.07.2020 godine, na osnovu zahtjeva ugovornih strana, a u skladu sa Rješenjem Notarske Komore Crne Gore broj 1185-2/2020 od 08.07.2020 godine, pristupio sačinjavanju Ugovora o zamjeni nekretnina sa novčanom naknadom, u službenim prostorijama Opštine Kotor, na adresi: Kotor, Stari grad broj 317.

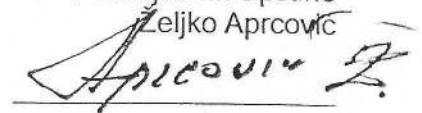
Svojim potpisom na ovom Zapisniku notar i ovlašćena lica ugovornih strana potvrđuju u cjelosti naprijed navedeno.

Potpis na predmetnom zapisniku ovlašćenih lica ugovornih strana zamjenjuje njihov potpis u upisniku o notarskim zapisima i zapisnicima „UZZ“ i „OVP“, u skladu sa članom 16a Pravilnika o radu notara.

U Kotoru, dana 17.07.2020 godine

UGOVORNE STRANE:

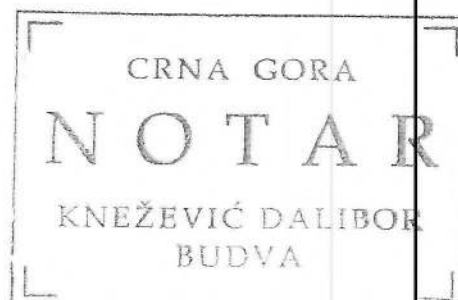
OPŠTINA KOTOR  
Predsjednik Opštine  
Željko Aprcović



CRNOGORSKO ELEKTRODISTRIBUTIVNI  
SISTEM DOO PODGORICA  
Izvršni direktor  
Zoran Đukanović



NOTAR  
Dalibor Knežević





## PRAVA ZA NEKRETNINE

ODDRUČNA JEDINICA  
KOTOR

ID: 106-956-5086/2020

Datum: 17.07.2020.

PRIVREDNA ZONA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 2/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, BROJ R. 120, KOTOR, za potrebe RJEŠAVANJA PREDMETA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 11 - PREPIS

## Podaci o parcelama

Redni broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Priloh
11				12/05/2020	PRIVREDNA ZONA	Dvorište			
11		1		12/05/2020	PRIVREDNA ZONA	KUPOVINA		29702	0.00
11		2		12/05/2020	PRIVREDNA ZONA	Poslovne zgrade u privredi		237	0.00
11		3		12/05/2020	PRIVREDNA ZONA	Poslovne zgrade u privredi		2110	0.00
11		4		12/05/2020	PRIVREDNA ZONA	Pomoćna zgrada		198	0.00
11		5		12/05/2020	PRIVREDNA ZONA	Pomoćna zgrada		18	0.00
Ukupno								32284	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002010666	CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
0000002908000	STARI GRAD Kotor	Raspodaganje	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Redni broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
		1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 237	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspodaganje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor 1/1 0000002010666 1/1 0000002908000
		2	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 2110	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspodaganje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor 1/1 0000002010666 1/1 0000002908000

Datum i vrijeme: 17.07.2020. 08:17:08



Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
113	3	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 198	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspodaganje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor 1/1 0000002010666 1/1 0000002908000
113	4	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 18	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspodaganje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor 1/1 0000002010666 1/1 0000002908000
113	5	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 19	Svojina CRNA GORA PODGORICA Podgorica Raspodaganje OPŠTINA KOTOR STARI GRAD Kotor 1/1 0000002010666 1/1 0000002908000

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



2A Načelnik:  
*Milatić Nataša*  
MILETIĆ VESELIN, dipl. pravnik



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
113/0		106-2-954-834/1-2020	07.05.2020 15:11	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA, OPŠTINA KOTOR-	ZAH ZA UKNJ.PRIL DOK UG O KUPOP KP 113 KO PRIVREDNA ZONA
113/0	1	106-2-954-834/1-2020	07.05.2020 15:11	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA, OPŠTINA KOTOR-	ZAH ZA UKNJ.PRIL DOK UG O KUPOP KP 113 KO PRIVREDNA ZONA
113/0	2	106-2-954-834/1-2020	07.05.2020 15:11	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA, OPŠTINA KOTOR-	ZAH ZA UKNJ.PRIL DOK UG O KUPOP KP 113 KO PRIVREDNA ZONA
113/0	3	106-2-954-834/1-2020	07.05.2020 15:11	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA, OPŠTINA KOTOR-	ZAH ZA UKNJ.PRIL DOK UG O KUPOP KP 113 KO PRIVREDNA ZONA
113/0	4	106-2-954-834/1-2020	07.05.2020 15:11	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA, OPŠTINA KOTOR-	ZAH ZA UKNJ.PRIL DOK UG O KUPOP KP 113 KO PRIVREDNA ZONA
113/0	5	106-2-954-834/1-2020	07.05.2020 15:11	NOTAR KOVAČEVIĆ IRENA, OPŠTINA KOTOR-	ZAH ZA UKNJ.PRIL DOK UG O KUPOP KP 113 KO PRIVREDNA ZONA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
 KOTOR

Broj: 106-956-5087/2020

Datum: 17.07.2020.

KO: KOTOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, BROJ R. 31/20, KOTOR, za potrebe RJEŠAVANJA PREDMETA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 22 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Priloh
25			2 4 0		TABAČINA	Zemljište uz privrednu zgradu PRAVNI PROPIS		4559	0.00
25		1	2 4 0		TABAČINA	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS		437	0.00
25		2	2 4 0		TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi PRAVNI PROPIS		619	0.00
25		3	2 4 0		TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi PRAVNI PROPIS		763	0.00
25		4	2 4 0		TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi PRAVNI PROPIS		277	0.00
25		5	2 4 0		TABAČINA	Pomoćna zgrada u privredi PRAVNI PROPIS		203	0.00
25		6	2 4 0		TABAČINA	Garaža PRAVNI PROPIS		24	0.00
Ukupno								6882	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003099873	DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM PODGORICA UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 PODGORICA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
25		1	Poslovne zgrade u privredi GRADENJE	994	P 437	Svojina DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 1/1 0000003099873
25		2	Pomoćna zgrada u privredi GRADENJE	994	P 619	Svojina DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 1/1 0000003099873
25		3	Pomoćna zgrada u privredi GRADENJE	994	P 763	Svojina DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 1/1 0000003099873
25		4	Pomoćna zgrada u privredi GRADENJE	994	P 277	Svojina DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 1/1 0000003099873
25		5	Garaža GRADENJE	994	P 203	Svojina DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 1/1 0000003099873
25		6	Pomoćna zgrada u privredi GRADENJE	994	P 24	Svojina DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI UL.IVANA MILUTINOVIĆA BR.12 1/1 0000003099873

Datum i vrijeme: 17.07.2020 08:20:17

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
25				1	Zemljište uz privrednu zgradu	19/07/2004 18:18	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25	1			2	Poslovne zgrade u privredi	19/07/2004 18:19	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25	2			3	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:20	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25	3			4	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:21	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25	4			5	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:22	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25	5			6	Garaža	19/07/2004 18:23	Morsko dobro Teret morsko dobro.
25	6			7	Pomoćna zgrada u privredi	19/07/2004 18:24	Morsko dobro Teret morsko dobro.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 1/18).



Načelnik:

*Milica Natić*  
31 MILETIĆ VESELIN, dipl. pravnik

Datum i vrijeme: 17.07.2020. 08:20:18

Na osnovu člana 34 Stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09) Vlada Crne Gore je, 2. jula 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova, donijela

## ODLUKU

## O DAVANJU PRETHODNE SAGLASNOSTI OPŠTINI KOTOR ZA RAZMJENU NEPOKRETNOSTI SA PRIVREDNIM DRUŠTVOM „CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM“ D. O. O. PODGORICA

1. Daje se prethodna saglasnost Opštini Kotor za razmjenu nepokretnosti sa privrednim društvom „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica i to:
  - katastarske parcele broj 113, dvorište, površine 29.702 m<sup>2</sup>, zemljište ispod poslovne zgrade u privredi broj 1, površine 237 m<sup>2</sup>, zemljište ispod poslovne zgrade u privredi broj 2, površine 2.110 m<sup>2</sup>, zemljište ispod pomoćne zgrade broj 3, površine 198 m<sup>2</sup>, zemljište ispod pomoćne zgrade broj 4, površine 18 m<sup>2</sup>, zemljište ispod pomoćne zgrade broj 5, površine 19 m<sup>2</sup>, i objekata - poslovne zgrade u privredi broj 1, površine 237 m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi broj 2, površine 2.110 m<sup>2</sup>, pomoćne zgrade broj 3, površine 198 m<sup>2</sup>, pomoćne zgrade broj 4, površine 18 m<sup>2</sup> i pomoćne zgrade broj 5, površine 19 m<sup>2</sup>, sve upisano u list nepokretnosti broj 11, KO Privredna zona, Opština Kotor,
  - kojima raspolaže Opština Kotor, po ukupno procijenjenoj vrijednosti od 2.696.610,00 € sa katastarskom parcelom broj 25, zemljište uz privrednu zgradu, površine 4.559 m<sup>2</sup>, zemljištem ispod poslovne zgrade u privredi broj 1, površine 437 m<sup>2</sup>, zemljištem ispod pomoćne zgrade u privredi broj 2, površine 619 m<sup>2</sup>, zemljištem ispod pomoćne zgrade u privredi broj 3, površine 763 m<sup>2</sup>, zemljištem ispod pomoćne zgrade u privredi broj 4, površine 277 m<sup>2</sup>, zemljištem ispod garaže broj 5, površine 203 m<sup>2</sup>, zemljištem ispod pomoćne zgrade u privredi broj 6, površine 24 m<sup>2</sup>, i objektima - poslovnom zgradom u privredi broj 1, površine 437 m<sup>2</sup>, pomoćnom zgradom u privredi broj 2, površine 619 m<sup>2</sup>, pomoćnom zgradom u privredi broj 3, površine 763 m<sup>2</sup>, pomoćnom zgradom u privredi broj 4, površine 277 m<sup>2</sup>, garažom broj 5, površine 203 m<sup>2</sup> i pomoćnom zgradom u privredi broj 6, površine 24 m<sup>2</sup>, sve upisano u list nepokretnosti broj 22, KO Kotor I, Opština Kotor,
  - u svojini „Crnogorskog elektrodistributivnog sistema“ d.o.o. Podgorica, po ukupno procijenjenoj vrijednosti od 2.250.055,00 €.
2. Odluka će se objaviti u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-3390

Podgorica, 2. jula 2019. godine

Vlada Crne Gore

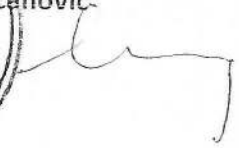

Predsjednik,  
Duško Marković



Na osnovu člana 33 Statuta DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, Odbor direktora Društva, putem vansjedničnog izjašnjavanja održanog 9. jula 2020. godine, donio je

**ODLUKU**

1. Odobrava se Ugovor o zamjeni nekretnina sa novčanom naknadom između Društva sa ograničenom odgovornošću „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica i Opštine Kotor.
2. Prijedlog Ugovora iz tačke 1 čini prilog ove Odluke.
3. Ovlašćuje se Izvršni direktor, Zoran Đukanović, da potpiše Ugovor iz tačke 2 ove Odluke.
4. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Odbora direktora  
**Miodrag Čanović**  
  


CRNA GORA  
KOTOR  
DALIBOR KNEŽEVIĆ  
BUDVA

## UGOVOR

## O ZAMJENI NEKRETNINA SA NOVČANOM NAKNADOM

Dana 17.07.2020.godine (slovima: sedamanestog jula dvije hiljade dvadesete godine) u 12 h (slovima: dvanaest časova) dolje potpisani notar Dalibor Knežević, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava rata bb, pristupio je sačinjavanju Ugovora o zamjeni nekretnina sa novčanom naknadom, u službenim prostorijama Opštine Kotor, na adresi: Kotor, Stari grad broj 317, a u skladu sa Rješenjem Notarske Komore Crne Gore broj 1185-2/2020 od 08.07.2020 godine. Prisutni su: -----

1. OPŠTINA KOTOR, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari Grad 317, koju u potpisivanju ovog Ugovora zastupa Predsjednik Opštine Kotor, **ŽELJKO APRCOVIĆ**, rođen dana 12.09.1963 godine, državljanin Crne Gore, JMBG -----, pasoš broj L----- izdat od strane MUP-a Crne Gore FL Kotor, sa rokom važenja do 05.08.2020. godine (u daljem tekstu: Prodavac), sa jedne strane i -----

2. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA, Registarski broj: 50766918, PIB: 03099873, sa sjedištem u Podgorici na adresi: Ulica Ivana Milutinovića br. 12, koga u potpisivanju ovog Ugovora zastupa Izvršni direktor **ZORAN ĐUKANOVIĆ**, rođen dana xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) godine, državljanin Crne Gore, JMBG xxxxxxxxxx, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj xxxxxxxx koja je izdata od strane MUP-a Crne Gore xxxxxxxxxx, sa rokom važenja do xxxxxxxx godine, sa druge strane-----

Nakon što je notar ustanovio da su nepokretnosti koje su predmet ustupanja, nalaze na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći: -----

## UGOVOR

## O ZAMJENI NEKRETNINA SA NOVČANOM NAKNADOM

## PREDMET UGOVORA

## Član 1.

Na osnovu priložene dokumentacije Notar je utvrdio sledeće:-----

1) OPŠTINA KOTOR je nosilac prava raspolaganja u dijelu 1/1, (Crna Gora je nosilac prava svojine u dijelu 1/1), na nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti br. 11 KO Privredna zona, i to na katastarskoj parceli 113 ukupne površine 32284m2 sa objektima 1,2,3,4, i 5, a koje su nepokretnosti u „A“ i u „V“ listu upisane na sledeći način:-----

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 1, površine u osnovi 237m2 spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 2, površine u osnovi 2110m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- poslovne zgrade, broj zgrade 3, površine u osnovi 198m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- poslovne zgrade, broj zgrade 4, površine u osnovi 18m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- pomoćna zgrada, broj zgrade 5, površine u osnovi 19m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u

V" listu predmetnog lista,-----  
 dvorište površine 29702 m2.-----

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti br. 11 KO Privredna zona, notar je ustanovio da na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta i ograničenja, dok je u rubrici „Podaci o aktivnim zahtjevima“ upisana zabilježba : „ZAH.ZA UKNJ. PRIL DOK UG O KUPOP KP 111 KO PRIVREDNA ZONA“-----

(b) DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA, je vlasnik sa obimom prava 1/1 na nepokretnostima upisanim u Listu nepokretnosti br 22 KO Kotor I, i to na katastarskoj parceli 25 ukupne površine 6882m2, sa objektima 1,2,3,4, 5 i 6, a koje su nepokretnosti u „A“ i u „V“ listu upisane na sledeći način:-----

- poslovne zgrade u privredi, broj zgrade 1, površine u osnovi 437m2, spratnosti P1, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 2, površine u osnovi 619m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 3, površine u osnovi 763m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 4, površine u osnovi 277m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- garaža, broj zgrade 5, površine u osnovi 203m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- pomoćna zgrada u privredi, broj zgrade 6, površine u osnovi 24m2, spratnosti P, koja zgrada je upisana u „A“ i u „V“ listu predmetnog lista,-----

- zemljište uz privrednu zgradu, površine 4559m2-----

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti br.22 KO Kotor I, notar je ustanovio da na predmetnim nepokretnostima postoji upisan teret „Morsko dobro Teret morsko dobro“, sa kojim su teretom ugovorne strane u cjelosti upoznate.-----

#### Član 2.

Predmet ovog Ugovora je zamjena nekretnina bliže opisanih u članu 1. ovog Ugovora, na osnovu kojeg:-----

OPŠTINA KOTOR postaje vlasnik nepokretnosti navedenih u članu 1, tačka (b) ovog Ugovora sa obimom prava svojine 1/1, dok DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA postaje vlasnik sa obimom prava 1/1 na nepokretnostima navedenim u članu 1, tačka (a) ovog Ugovora.-----

#### VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

#### Član 3.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju, da vrijednost nepokretnosti navedenih u članu 1, tačka (a) na osnovu priložene procjene iznosi 2.696.610,00 EUR (slovima: dva miliona šest stotina devedeset šest hiljada i šest stotina deset eura).-----

Ugovorne strane saglasno utvrđuju, da vrijednost nepokretnosti navedenih u članu 1, tačka (b) na osnovu priložene procjene iznosi 2.250.055,00 EUR (slovima: dva miliona dvije stotine pedeset hilja i pedeset pet eura).-----

Ugovorne strane konstatuju da nepokretnost čiji je nosilac prava raspolaganja OPŠTINA KOTOR ima veću vrijednost od nepokretnosti koja je svojina DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA i to za iznos od 446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura)-----

Imajući u vidu naprijed navedenu činjenicu ugovorne strane izjavljuju da će DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA navedenu razliku vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog ugovora, u iznosu od 446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura) isplatiti ugovaraču OPŠTINI KOTOR, na žiro račun budžeta Opštine Kotor br.535-5380-41 kod Prve banke Crne Gore u roku od 7 dana od dana potpisivanja ugovora.

U slučaju da DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA kasni sa plaćanjem iznosa iz prethodnog stava Opština Kotor stiče pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora pisanim obavještenjem na adresu druge ugovorne strane iz uvodnog dijela ovog Ugovora, nakon čega se ima smatrati da je ovaj ugovor raskinut i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo, a predmetne nepokretnosti će biti slobodna za pravni promet--

#### ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

##### Član 4.

Ugovorne strane garantuju da su danom potpisa ovog Ugovora na nepokretnostima bliže opisanim u članu 1. ovog Ugovora ne postoje prava potraživanja trećih lica kojima se umanjuju ili ograničavaju stečena prava ugovornih strana iz ovog Ugovora, da iste nisu opterećene nikakvim teretima, da nema nikakvog spora niti drugog pravnog posla, te se ugovorne strane obavezuju da će jedni drugima pružiti zaštitu od evikcije.

Za slučaj da se utvrdi da nekretnine iz člana 1. ovog Ugovora imaju neizmirena potraživanja po bilo kom osnovu, a nastala su prije potpisivanja ovog Ugovora, Ugovorne strane su dužne nadoknaditi ista u roku od 8 (osam) dana od datuma saznanja.

#### PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

##### Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da će se ulazak u posjed na predmetnim nekretninama obaviti istovremeno, i to nakon isplate iznosa iz člana III, stav 4.

Ugovorne strane su saglasne da će posjed, koristi, tereti, obaveze po osnovu osiguranja nekretnina i opasnosti na nekretninama bliže opisanim u članu 1. ovog Ugovora, preći na ugovorne strane na način predviđen u prethodnom stavu.

#### ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ZAHTJEVI I CLAUSULA INTABULANDI

##### Član 6.

1. OPŠTINA KOTOR je saglasna da se DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA, na osnovu ovog Ugovora, bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti uknjiži s pravom svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima iz člana 1, tačka (a) ovog ugovora, (CLAUSULA INTABULANDI).

2. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA je saglasan da se OPŠTINA KOTOR, na osnovu ovog Ugovora, bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti uknjiži sa pravom svojine, sa dijelom 1/1 na nepokretnostima iz člana 1, tačka (b) ovog ugovora, (CLAUSULA INTABULANDI).

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ovaj ugovor stupa na snagu tek nakon što DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA uplati iznos od od 446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura) na račun OPŠTINE KOTOR nakon čega će notar predmetni ugovor predati nadležnim organima (katastar, Poreska uprava i Sekretarijat za privredu i finansije).



Ugovorne strane daju nalog notarima da ne izdaje potpune otpravke ovog ugovora koji sadrže Clausulu intabulandi, dok ga ugovorne strane pismenim putem ne obavijeste da je DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA isplatio navedeni iznos.-----

OPŠTINA KOTOR se obavezuje da će najkasnije u roku od 1 (jednog) dana od dana isplate navedenog novčanog iznosa obavijestiti notara na email adresu: [dalibor.knezevic@gmail.com](mailto:dalibor.knezevic@gmail.com) da im je iznos od 446.555,00 EUR (slovima: četiri stotine četrdeset šest hiljada i pet stotina pedeset pet eura) isplaćen, i to sa svoje email adrese: [davor.magud@kotor.me](mailto:davor.magud@kotor.me), uz napomenu da DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA ima pravo da notarima preda pisanu potvrdu Banke kojom se potvrđuje da je novčani iznos isplaćen. -----

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Kotor, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Kotor kao i strankama.-----

#### TROŠKOVI

##### Član 7.

Ugovorne strane su saglasne da troškove notarske obrade ovog Ugovora, snose ugovorne strane na jednake djelove.-----

#### POUKE

##### Član 8.

-Notar je ugovorne strane poučio da tek uknjižbom prava vlasništva u zemljišne knjige, oni postaju vlasnici nekretnina.-----

-Notar je ugovorne strane upoznao da će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi, nakon čega ugovorne strane izjavljuju da će ovlašćeno lice Opštine Kotor u ime obje ugovorne strane predati zahtjev nadležnom katastru za sprovođenje ugovora i oslobadaju notara odgovornosti u slučaju da ne dođe do njeižove uknjižbe u slučaju nedostavljanja uredne dokumentacije katastru nepokretnosti.-----

-Notar je ugovorne strane upoznao da Opština Kotor ne plaća porez na promet u skladu sa članom 12 Zakona o porezu na promet nepokretnosti (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 36/2013 od 26.7.2013. godine, a stupio je na snagu 3.8.2013), istovremeno upozorio DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA da je kao poreski obveznik dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi (u formi koju propisuje Ministarstvo finansija) koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze, a koja nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA kao poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 Zakona o porezu na promet nepokretnosti na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti (stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice). DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA kao poreski obveznik, uz poresku prijavu, podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti. Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave.-----

Ugovorne strane su saglasne da notar sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore u formi elektronskog dokumenta preuzme list nepokretnosti za nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, a koji list sadrži lične podatke potpisnika. Ugovorne strane su saglasne i to potvrđuju potpisivanjem ovog ugovora da notar koristi njihove lične podatke koji su sadržani u listu nepokretnosti i u identifikacionim dokumentima ugovornih strana, uz pravo da identifikacione dokumente kopira/skenira za potrebe sačinjavanja i arhiviranja notarskih akata, uz napomenu da će se tako pribavljeni podaci mogu obrađivati uključivo za potrebe sačinjavanja notarskih akata.-----

Notar je prije potpisivanja notarskog zapisa utvrdio istovjetnost prepisa akata koji se prilažu uz ovaj zapis sa njihovim izvornikom, u skladu sa članom 51 stav 1 tačka 4 Zakona o notarima Crne Gore.

PRILOZI (koji su sastavni dio ugovora):

- List nepokretnosti broj 11 KO Privredna zona izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, dana 17.07.2020.godine
- List nepokretnosti broj 22 KO Kotor I izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Kotor, dana 17.07.2020.godine
- Odluka Opštine Kotor broj 11-016/20-9372 od 30.06.2020 godine
- Odluka DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA broj 10-01-27020 od 29.06.2020 godine
- Odluka o izboru Predsjednika Opštine Kotor
- Izvod iz CRPS-a za DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA
- Zaključak Vlade Crne Gore broj 07-3390 od 02.07.2020 godine o davanju pretodne saglasnosti Opštini Kotor za razmjenu nepokretnosti sa privrednim društvom DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA
- Procjena vrednosti nepokretnosti od 08.06.2020 godine
- Rješenje Notarske Komore Crne Gore broj 1185-2/2020 od 08.07.2020 godine

od ove notarske isprave dobijaju:

OTRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena Clausula intabulandi):

- OPŠTINA KOTOR (1)
- „CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM DOO PODGORICA“ (1)
- Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1)

OTPRAVAK (nakon isplate iznos iz člana III, stav 4):

- OPŠTINA KOTOR (1)
- „CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM DOO PODGORICA“ (1)
- Katastar nepokretnosti (1)
- Poreska uprava (1)
- Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Kotor (1)

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 3.570,00€ (tri hiljade i pet stotina sedamdeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 50,00€ (pedeset eura) Zaračunat je PDV u iznosu od 760,20 € (sedam stotina šezdeset eura i 20/100). Ukupno je naplaćeno 4.380,20€ (četiri hiljade tri stotine osamdeset eura i 20/100).

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Kotoru, dana 17.07.2020.godine (slovima: sedamanestog jula dvije hiljade dvadesete godine) u 12.30 h (slovima: dvanaest časova i trideset minuta)

UGOVORNE STRANE:

OPŠTINA KOTOR  
Predsjednik Opštine  
Željko Aprcović

UZZ: /20

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU  
"CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM"  
PODGORICA  
Izvršni direktor  
Zoran Đukanović

---

NOTAR  
Dalibor Knežević

---

Na osnovu člana 29 stav 2 i člana 34 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" broj 21/09 i 40/11), člana 33 i 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" broj 2/18), člana 19 i člana 36 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list opštine Kotor" broj 3/04 i "Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 17/08, 31/09, 40/10, 4/11 i 37/19) i prethodne saglasnosti Vlade Crne Gore, Skupština Opštine Kotor na 42. sjednici održanoj 30. 06. 2020. godine, donijela je

## ODLUKU

### o razmjeni nepokretnosti između Opštine Kotor i Crnogorskog Elektrodistributivnog sistema doo Podgorica

#### Član 1

Opština Kotor je nosilac prava raspolaganja nepokretnosti označenih kao :

- kat. parc. 113, zemljište pod objektom 1, površine 237m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom 2, površine 2110m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom 3, površine 198m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom 4, površine 18m<sup>2</sup>, zemljište pod objektom 5, površine 19m<sup>2</sup> i zemljišta uz objekte 1, 2, 3, 4 i 5 površine 29702m<sup>2</sup> i objekta 1 u zgradi 1 površine 237m<sup>2</sup>, objekta 2 površine 2110 m<sup>2</sup>, objekta 3 površine 198 m<sup>2</sup>, objekta 4 površine 18 m<sup>2</sup> i objekta 5 površine 19 m<sup>2</sup>, sve upisano u Listu nepokretnosti broj 11, KO Privredna zona,

Crnogorski elektrodistributivni sistem doo Podgorica je vlasnik nepokretnosti označenih kao:

- zgrada 1 na kat.parc.25 površine 437 m<sup>2</sup> u naravi poslovna zgrada u privredi, zgrada 2 na kat.parc.25 površine 619 m<sup>2</sup> u naravi pomoćna zgrada u privredi, zgrada 3 na kat.parc.25 površine 763 m<sup>2</sup> u naravi pomoćna zgrada u privredi, zgrada 4 na kat.parc.25 površine 277 m<sup>2</sup> u naravi pomoćna zgrada u privredi, zgrada 5 na kat.parc. 25 površine 203 m<sup>2</sup> u naravi garaža kao i zemljište označeno kao kat.parc.25 ukupne površine 6882 m<sup>2</sup> sve upisano u listu nepokretnosti br.22, KO Kotor I.

Opština Kotor pribavlja nepokretnosti evidentirane u In 22 KO Kotor I dobijene razmjenom koristila i valorizovala u skladu sa namjenom predviđenom prostorno planskom dokumentacijom dok bi Crnogorski elektrodistributivni sistem doo Podgorica nepokretnosti evidentirane u In broj 11 KO Privredna zona koristio u svrhu obezbjeđenja poslovanja i ekonomskog prostora za potrebe Regiona 5-organizacione cjeline na nivou opština Kotor, Tivat i Herceg Novi.

#### Član 2

Vrijednost nepokretnosti iz člana 1 ove odluke utvrđena je od strane Izvještaja o procjeni vrijednosti Centralne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti Uprave za nekretnine Crne Gore i iznosi:

-kat.parc. 113 sa pripadajućim objektima, List nepokretnosti broj 11 KO Privredna zona ukupne vrijednosti u iznosu od 2.696.610.00 eura;

-kat.parc.25 s pripadajućim objektima, List nepokretnosti broj 22 KO Kotor I ukupne vrijednosti u iznosu od 2.250.055.00 eura.

### Član 3

Opština Kotor i Crnogorski Elektrodistributivni sistem doo Podgorica su saglasni da izvrše razmjenu nepokretnosti na način što bi Opština Kotor postala vlasnik nepokretnosti evidentiranih u LN 22 KO Kotor I, dok bi se u zamjenu za iste Crnogorski Elektrodistributivni sistem doo Podgorica upisao kao vlasnik nepokretnosti evidentiranih u LN 11 KO Privredna zona.

Razliku između procijenjenih vrijednosti nepokretnosti iz LN 11 KO Privredna zona i iz LN br.22 KO Kotor I u ukupnom iznosu od 446.555,00 eura isplatiće Crnogorski elektrodistributivni sistem doo Podgorica na žiro račun Opštine Kotor nakon potpisivanja Ugovor o razmjeni nepokretnosti.

### Član 4

Ovlašćuje se Predsjednik Opštine Kotor da stupanjem na snagu ove Odluke sa "Crnogorskim elektrodistributivnim sistemom" doo Podgorica zaključi Ugovor o razmjeni nepokretnosti kojim će biti regulisana sva prava i obaveze ugovornih strana.

### Član 5

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a biće objavljena u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj: 11-016/20-9372  
Kotor, 30. 06. 2020. godine



Skupština opštine Kotor  
Predsjednik.

*Jovo Sudić*  
Jovo Sudić

Na osnovu člana 33 Statuta DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, Odbor direktora Društva, na II sjednici održanoj dana 29. juna 2020. godine, donio je

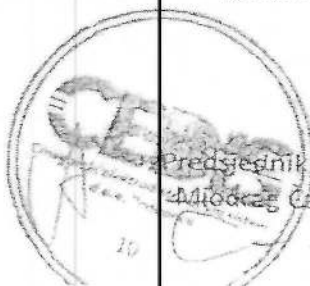
## ODLUKU

1. **ODOBRAVA SE** razmjena nepokretnosti, koju čini katastarska parcela br. 113 sa pripadajućim objektima, upisana u listu nepokretnosti br.11 KO Privredna zona, Kotor, subjekat raspolaganja Opština Kotor i nepokretnosti koju čine katastarska parcela br.25 sa pripadajućim objektima, upisana u listu nepokretnosti br. 22 KO Kotor I, svojina Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica, pod uslovom brisanja zabilježbe o restituciji u LN nepokretnosti u vlasništvu Opštine Kotor.
2. Razmjena nepokretnosti iz tačke 1 ove Odluke izvršiće se na bazi njihove utvrđene tržišne vrijednost, shodno Izvještaju Centralne komisije za procjenu nepokretnosti naš br.10-10-24552/1 i br.10-10-24552/2 od 11.06.2020 god. , procjenjene na iznos od :
  - 2.696.610,00 €, za nepokretnost upisanu u listu nepokretnosti br.11 KO Privredna zona, Kotor, subjekat raspolaganja Opština Kotor;
  - 2.250.055,00 €, za nepokretnost, upisanu u listu nepokretnosti br.22 KO Kotor I, svojina CEDIS-a.
3. Izvještaj Centralne komisije iz tačke 2 čini sastavni dio ove Odluke.
4. Razliku u vrijednosti nepokretnosti iz tačke 2 ove Odluke, u iznosu od 446.555 eura, CEDIS će uplatiti Opštini Kotor u roku utvrđenim ugovorom o razmjeni, kojim će se regulisati prava i obaveze u vezi prenosa prava vlasništva između Opštine Kotor i Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica.

## Obrazloženje

U postupku koji je prethodio donošenju ove Odluke utvrđeno je da je Opština Kotor subjekat raspolaganja nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br.11 KO Privredna zona, Kotor, a Crnogorski elektrodistributivni sistem DOO Podgorica, vlasnik nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br.22 KO Kotor I. Vlasnici navedenih nepokretnosti utvrdili su da postoji nesumljiv zajednički ekonomsko opravdani interes za razmjenom predmetnih nepokretnosti, u cilju rješavanja poslovno razvojnih mogućnosti obje strane. Evidentan ekonomski interes za zaključenje predmetnog pravnog posla, proizilazi iz činjenice što nepokretnost čiji je subjekat raspolaganja Opština Kotor, bliže odgovara potrebama poslovanja i djelatnosti CEDIS-a, dok je lokacija nepokretnosti u vlasništvu CEDIS-a, kao i mogućnost njenog daljeg valorizovanja od strateškog značaja za Opštinu Kotor. Shodno iznijetom, a u skladu sa odredbama člana 33 Statuta DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, odlučeno je kao u izreci.

Broj: 10-01-27020  
u Podgorici, 29.06.2020. godine.



Predsjednik Odbora direktora  
Miroslav Čanović, dipl.el.ing.

1189.

Na osnovu člana 56. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" br. 2/18 i 34/19) i člana 48. Statuta Opštine Kotor ("Sl. list Opštine Kotor" br. 03/04 i "Sl. list CG - Opštinski propisi" br. 17/08, 31/09, 40/10 i 04/11), Skupština opštine Kotor, na XXIV sjednici održanoj 12. 07. 2019. godine, donijela je

## **ODLUKA**

### **o izboru predsjednika opštine Kotor**

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 028/19 od 19.07.2019)

#### **Član 1**

Za Predsjednika Opštine Kotor bira se Željko Apreović, diplomirani pravnik iz Kotora.

#### **Član 2**

Mandat Predsjedniku Opštine Kotor traje do isteka mandata Skupštine Opštine Kotor.

#### **Član 3**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, i biće objavljena u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi."

**Broj: 11-9394**

**Kotor, 12.07.2019. godine**

**Skupština opštine Kotor**

**Predsjednik,**

**Jovo Sudić, s.r.**



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0766918 / 011  
PIB: 03099873

Datum registracije: 30.06.2016.  
Datum promjene podataka: 02.07.2020.

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" PODGORICA

Broj važeće registracije: /011

Skraćeni naziv: CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM  
Telefon: +38220408400  
eMail:  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 23.06.2016.  
Datum donošenja Statuta: 23.06.2016. Datum promjene Statuta: 29.03.2019.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: IVANA MILUTINOVIĆA BR. 12 PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: IVANA MILUTINOVIĆA BR. 12 PODGORICA  
Adresa sjedišta: IVANA MILUTINOVIĆA BR. 12 PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 3513 Distribucija električne energije  
Ovajanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Dva ili više oblika svojine  
Porijeklo kapitala: Mješoviti  
Upisani kapital: 284.177.711,44Euro (Novčani 12.318.880,46Euro, nenovčani  
271.858.830,98Euro )

#### OSNIVAČI:

ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD-NIKŠIĆ 02002230

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: VUKA KARADŽIĆA BR.2 NIKŠIĆ



ICA U DRUŠTVU:

MARKO RADULOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO ( Sa članovima organa upravljanja, )



IVAN MITROVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO ( Sa članovima organa upravljanja, )

EMIL ĐOKIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO ( Sa članovima organa upravljanja, )

MAGDALENA VUKČEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Sekretar

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno ( Zakonom i Statutom )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MIODRAG ČANOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO ( Sa članovima organa upravljanja, )

MIODRAG ČANOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Predsjednik Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO ( Sa članovima organa upravljanja, )

ZORAN ĐUKANOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO ( Sa članovima organa upravljanja, )

ZOŘAN ĐUKANOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno ( Zakonom i Statutom )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

REVIZORI:

DRUŠTVO ZA REVIZIJU BDO D.O.O. PODGORICA 02828235

Adresa: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 120 PODGORICA

Izdato: 09.07.2020 godine u 12:17h



Pomoćnica direktora

Duřanka Vujić

*Duřanka Vujić*

Crna Gora  
VLADA CRNE GORE  
Broj:07-3390  
Podgorica, 2. jul 2020. godine

CRNA GORA Opština Kotor, br. 1				
Primaljnik: 06 07. 2020.				
Organizacioni odjel	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Uvjodnost
01	048/	9636		
		120		

OPŠTINA KOTOR  
Gospodin Željko Aprcović, predsjednik

KOTOR

Na osnovu člana 10 Uredbe o Vladi Crne Gore („Službeni list CG“, br. 80/08, 14/17 i 28/18), Vlada Crne Gore je, 2. jula 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova Vlade odlučila o Predlogu odluke o davanju prethodne saglasnosti Opštini Kotor za razmjenu nepokretnosti sa privrednim društvom „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d. o. o. Podgorica, koji je dostavilo Ministarstvo finansija.

S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeći

#### ZAKLJUČAK

Vlada je donijela Odluku o davanju prethodne saglasnosti Opštini Kotor za razmjenu nepokretnosti sa privrednim društvom „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d. o. o. Podgorica.

Odluka će se objaviti u „Službenom listu Crne Gore“.

GENERALNI SEKRETAR  
Nataša Pešić

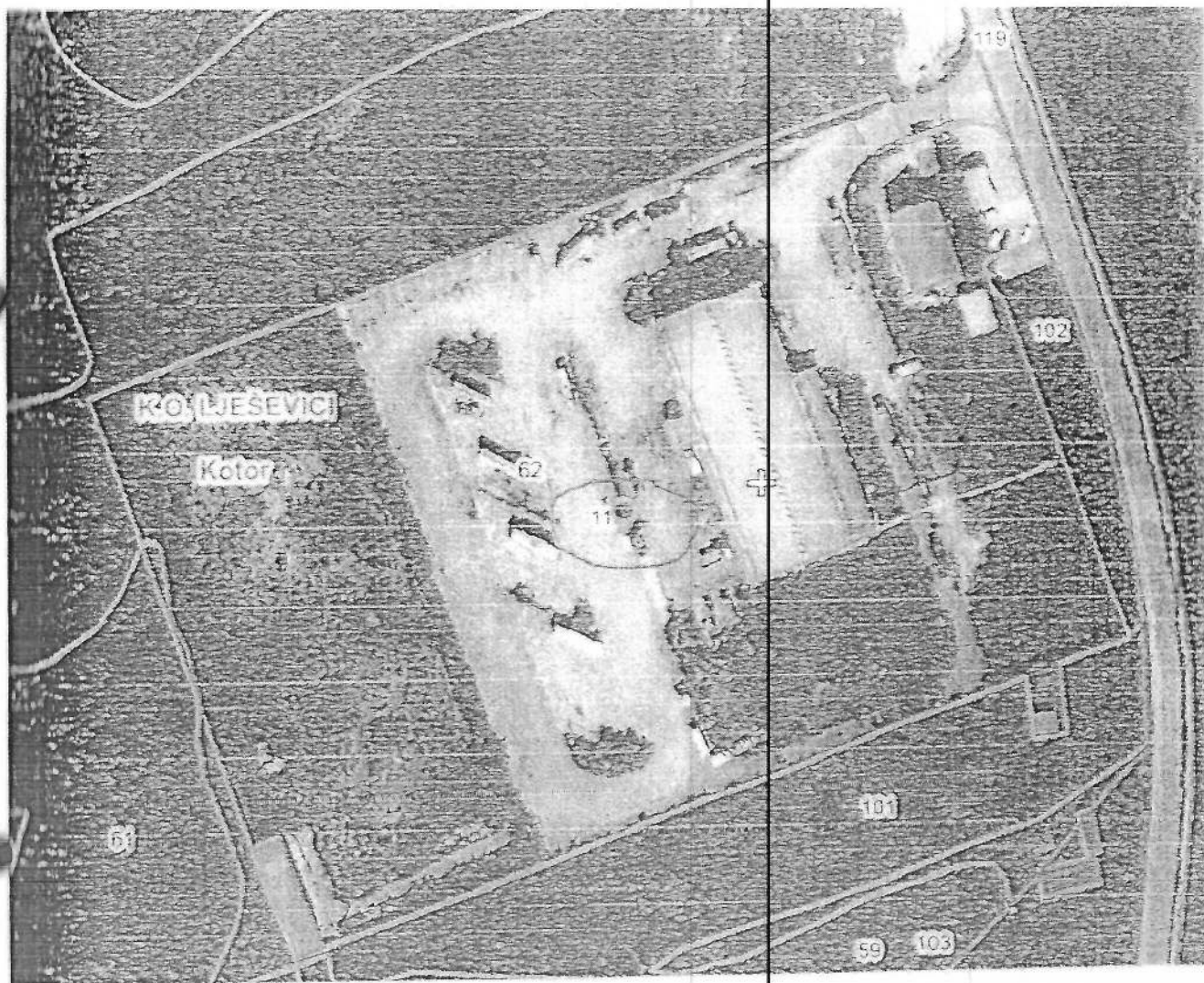


SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
OPŠTINA KOTOR

IZVJEŠTAJ

PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

- A) KATASTARSKA PARCELA BROJ 113 SA PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, LIST NEPOKRETNOSTI  
BROJ 11 KO PRIVREDNA ZONA U SVOJINI CRNE GORE, SUBJEKT RASPOLAGANJA OPŠTINA  
KOTOR



Broj: 02-3074, od 27.05.2020.godine

Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti,

Podgorica, 08.06.2020.godine

Sadržaj:

strana

Rezime procjene.....	3
Izjava predsjednika komisije opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.....	3
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
1.1. Namjena procjene.....	6
2. Podaci o nepokretnosti.....	6
3. Opis lokacije.....	6
3.1. Tehnički opis nepokretnosti.....	6
4. Obim posla.....	6
5. Datum procjene.....	7
6. Osnov procjene.....	7
7. Povjerljivost.....	7
8. Opšte napomene.....	7
9. Posebne pretpostavke.....	7
10. Metodologije procjene.....	14
11. Mišljenje.....	19

## REZIME PROCJENE

Ime naručioca posla	Opština Kotor i „CEDIS“ doo, Podgorica
Predmet procjene	Katastarske nepokretnosti u KO Privredna zona i KO Kotor I
Adresa naručioca posla	Opština Kotor, Stari grad br.317 Crnogorski elektrodistributivni system Podgorica, ul. Ivana Milutinovića br.12
Pravni podaci u predmetu procjene	List nepokretnost br.11 KO Privredna zona Kotor i List nepokretnosti br.22 KO Kotor I
Vlasnik predmetne procjene	Opština Kotor i „CEDIS“ doo, Podgorica
Datum procjene	08.06.2020. god.
Procjena	Centralna komisija za procjenu nepokretnosti, Podgorica
Prava na predmetu procjene	Svojina 1/1
Cvrha procjene	Procjena tržišne vrijednosti kat.parc.113 KO Privredna zona Kotor, i kat.parc. br.25 KO Kotor I
Zona nepokretnosti	Kotor
Najbolja i najisplativija upotreba	Industrija i proizvodnja
Površina zemljišta	<b>32284m<sup>2</sup></b> <b>6882m<sup>2</sup></b>
Ukupna površina KP-a	<b>m<sup>2</sup></b>
Procijenjena tržišna vrijednost (EUR)	<b>A) 592.339,0 € + 2.104.271,0 = <u>2.696.610,0 €</u></b> <b>B) 563.965,0 € + 1.686.090,0 = <u>2.250.055,0 €</u></b> <b>Razlika: 446.555,0€</b>
Opomena	Zona, u kojoj se nalazi ovo zemljište zahvaćeno je Planskom dokumentacijom. Zemljište, čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, je privedeno namjeni

IZJAVA KOMISIJE  
OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujemo sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljamo stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izveštaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.
3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izveštaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenjivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izveštaju detaljno obrazloženi.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izveštaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni komisiji bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
6. Komisija ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Komisija nije obavezana mijenjati i aktualizovati Izveštaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izveštaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz dostavljene dokumentacije..
8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izveštaju.
9. Procjena je proizvod sačinjen od strane Komisije i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimamo odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izveštaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Komisija jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u našem najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene. Procijenjena vrijednost je validna na dan procjene i može biti nedostižna u slučaju prinudne prodaje.

10. Komisija nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnosti koja je predmet Izvještaja. Angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.
11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.
12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica.
13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za komisiju i naručioca i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti predsjednika komisije. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja, dijela ili cjeline Izvještaja.
14. Izvještaj je rađen za potrebe Opštine Kotor i „CEDIS-a“ doo, Podgorica.

Predsjednik komisije,

Kovačević Dragan



## 1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni nepokretnosti je Opština Kotor, Stari grad br.317 i ulica „Crnogorski elektrodistributivni system“ Podgorica, ul. Ivana Milutinovića br.12

### 1.1 Namjena procjene

Procjena se vrši za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta sa pripadajućim objektima radi međusobne razmjene nepokretnosti

### Podaci o nepokretnosti

1. Poslovna Zgrada u privredi, katastarska parcel br.113/1 površine 237m<sup>2</sup>
2. Poslovna Zgrada u privredi, katastarska parcel br.113/2 površine 2110m<sup>2</sup>
3. Pomoćna zgrada, katastarska parcel br.113/3 površine 198m<sup>2</sup>
4. Pomoćna zgrada, katastarska parcel br.113/4 površine 18m<sup>2</sup>
5. Pomoćna zgrada, katastarska parcel br.113/5 površine 19m<sup>2</sup>
6. Zemljište ukupne površine 32284m<sup>2</sup>

## 2. Opis lokacije

Predmetna nepokretnost – katastarska parcela sa pripadajućim objektima se nalazi u Servisnoj ili bolje kazano u Industrijskoj zoni Opštine Kotor. Zemljište je privedeno namjeni i infrastrukturno opremljeno a sve prema potrebama ranijeg vlasnika. Konfiguracija zemljišta je pretežno ravna i pravilnog geometrijskog oblika. Nepokretnost se nalazi od magistralnog puta Kotor-Budva na 1,10km a od centra grada Kotora na udaljenosti od 5,0km. U industrijskoj zoni se nalazi niz uspješnih privrednih subjekata što ovaj industrijski potes čini i interesantnim za privredna ulaganja. Planirana namjena površine prema planovima su površine za industriju i proizvodnju. Na ovim površinama se mogu planirati privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, bescarinske zone i skladišta i dr.

### Tehnički opis nepokretnosti

Identifikovani objekti u listu nepokretnosti sagrađeni su namjenski za potrebe ranijeg vlasnika sa definisanom namjenom kao što je upravna zgrada-administracija, radioničko-magacinski objekat, i razni pomoćni objekti. Zemljište je potpuno zaštićeno sa izvedenom zaštitnom ogradom, asfaltiranim internim saobraćajnicama i parkiralištima za teretna i putnička vozila i to u većem dijelu površine zemljišta, izvedene ulične rasvjete kao i video nadzora. Predmetna nepokretnost posjeduje svoju trafostanicu, vodovodnu, atmosfersku i fekalnu kanalizacionu mrežu.

Tržišna vrijednost nepokretnosti odražava i njegovu optimalnu iskorisćenost. Pojam „najboljeg i najisplativijeg korišćenja“ definisan je Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS) i to kao "razumno vjerovatnu upotrebu nekretnine koja je fizički moguća, pravno dopuštena, finansijski izvodljiva i maksimalno produktivna, što kao rezultat daje najvišu vrijednost toj nekretnini."

U nedostatku podataka iz planske i druge dokumentacije procjenitelj nije razmatrao najbolju i najekonomičniju (optimalnu) upotrebu predmetne nepokretnosti.

## 3. Obim rada

- U procesu izrade ove procjene komisija je:
- izvršen obilazak predmetne nepokretnosti 30.05.2020.god.
- izvršen uvid u priložene spise
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima

## 4. Datum procjene

- Datum procjene (datum obilaska nekretnine) 30.05.2020.godine.
- Datum izrade izvještaja je 08.06.2020.god.

## 5. Osnov procjene

Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Evropskim standardima procjene (EVS). Izveštaj o procjeni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procjene. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su napravljene prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti.

Kao osnova vrijednosti primjenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost

Evropski standardi procjene (EVS) definišu Tržišnu vrijednost kao:

Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla da se razmijeni na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom".

## 6. Povjerljivost

Ovaj izveštaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izveštaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika. Niti cijeli, niti bilo koji dio izveštaja ili bilo kakvo pozivanje na izveštaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavljaju mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

## 7. Opšte napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.

U postupku procjene se polazi i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako se ove pretpostavke smatraju logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izvještaju.

## 8. Posebne pretpostavke

Izveštaj je urađen pod pretpostavkama navedenim u tekstu Izveštaja i Izjavi predsjednika komisije - Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.

## 9. Metodologije procjene

Metodologija opisuje način kojim se procjenitelj bavi prilikom procjene vrijednosti nekretnine i obuhvata procjeniteljev izbor da koristi određeni pristup ili pristupe u svom radu, izbor metode kao i korišćenje analitičkih procesa ili tehnika kako bi protumačio inpute procjene i na osnovu njih došao do zaključaka.

Metoda procjene vrijednosti je poseban postupak, zasnovan na jednom ili više pristupa procjeni vrijednosti, koji koristi procjenitelj kako bi došao do procjene vrijednosti. Kako bi izvršio procjenu koja je zasnovana na relevantnim osnovama vrijednosti, mogu se koristiti jedan ili više pristupa procjeni. Iako postoje određene

velike u primjeni i veće razlike u terminologiji, postoje zapravo samo tri osnovna pristupa za procjenu nekretnina i to: Komparativni pristup, Prinosni pristup i Troškovni pristup.

U okviru ova tri osnovna pristupa procjeni, postoji niz metoda koje se koriste, u zavisnosti od toga kako se određivanje cijena razvija u određenoj zemlji ili na određenom tržištu.

**Komparativnim pristupom** procjena se izvodi poređenjem predmetne nekretnine sa dokazima koji su dobijeni iz tržišnih transakcija ili ponudama dovoljno uporedivih nekretnina sa lokalnog tržišta, koje ispunjavaju kriterijum relevantne osnove vrijednosti

**Prinosni pristup** se koristi kako bi se opisao bilo koji metod procjene gdje se kapitalna vrijednost dobija kapitalizovanjem ili diskontovanjem procjenjenog budućeg prihoda koji treba da se dobije od nekretnine, bilo da je taj prihod zakupnina ili je prihod do koga se došlo iz poslovanja nekretnine.

**Troškovni pristup** obezbjeđuje pokazatelje vrijednosti zasnovane na ekonomskom principu da kupac neće platiti za nekretninu više nego što bi bili troškovi da nabavi nekretninu jednake upotrebljivosti, bilo da do toga dođe kupovinom, bilo gradnjom, uključujući i trošak zemljišta koje je potrebno za gradnju, pri čemu je neophodno izvršiti odbijanja za istrošenost predmetne nekretnine u poređenju sa njenim potpuno novim ekvivalentom.

Kako je riječ o poslovnoj zgradi, u procjeni će se koristiti Metoda kapitalizacije tj. metoda vrednovanja prihoda i Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu kao kontrolna. U nastavku se nalazi objašnjenje kako se koristi navedena metoda.

#### a. Troškovna metoda

Troškovna metoda polazi od pristupa koji se zasniva na nabavnoj cijeni „zamjenske“ nepokretnosti (načelo zamjene). Utvrđuje se cijena izgradnje novog objekta, tj. svi troškovi zamjene odgovarajuće nepokretnosti i tako dobijena vrijednost se umanjuje za realni otpis objekta-fizicka, funkcionalna i ekonomska amortizacija. Na ovu cijenu dodaje se i cijena zemljišta prema dostupnim uporednim podacima sa tržišta. Polazi se od pretpostavke da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

Kroz primjenu metoda utvrđivanja troškova, korišćenjem tehnike utvrđivanja tržišnih cijena izgradnje objekta i prateće infrastrukture procjenitelj donosi zaključak o cijeni koja bi se za predmetnu nekretninu mogla postići na tržištu. Prema ovoj tehnici tržišna vrijednost objekata jednaka je zbiru:

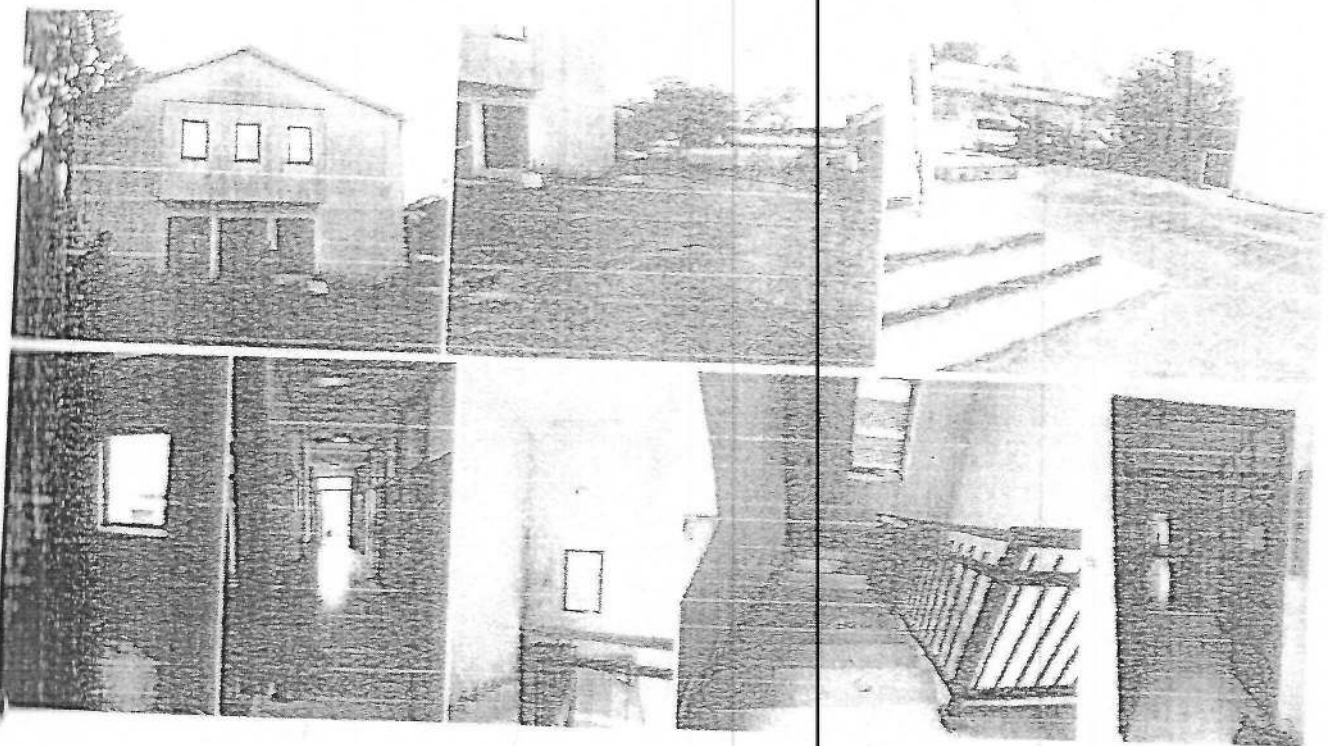
cijene izgradnje građevinskih objekata sa svim građevinskim, zanatskim i instalaterskim radovima,

cijene izgradnje primarne i sekundarne infrastrukture, cijene ostalih troškova koji prate izgradnju: investiciono-tehnička dokumentacija, imovinsko-pravni poslovi, geodetski poslovi, stručni nadzor, nadoknada za urednje građevinskog zemljišta i drugo.

Prilikom vrednovanja troškova (direktnih i indirektnih) korišćeni su tržišne cijene koje odgovaraju objektima istog tipa:

#### a.1. Poslovna zgrada u privredi, objekat br.113/1:

Poslovni objekat br.1, je zidana konstrukcija površine  $P=237m^2$ , spratnosti P+1 što čini ukupnu bruto površinu  $P=474m^2$ , konstruktivnih zidova od blok-opeke  $d=25cm$  sa izvedenim AB horizontalnim i vertikalnim serlažima kao i masivnim AB međuspratnom pločom iznad Prizemlja i Sprata, vertikalna komunikacija je unutrašnje dvokrako betonsko stepenište obloženo mermernim pločama kao i hodnici u objektu dok je u kancelarijski prostor ugrađen parket, fasadna bravanja je Elokisirana a unutrašnja stolarija je drvena. Jedan dio prostora u prizemlju objekta bio je organizovan kao prodavnica a preostali dio i na spratu kao kancelarijski prostor. Vizuelno gledano objekat je u zapaštenom stanju te bi za njegovo dalje korišćenje bila neophodna kompletna adaptacija. Neto površina objekta iznosi  $474 - 18\% = 389,0m^2$ .



TROŠKOVI IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA P+1

POZICIJA RADA	POVRŠINA OBJEKTA	TROŠKOVI (€/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (€)
<b>I DIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Troškovi izgradnje objekta sa troškovima uređenje terena	474,00 0,00	400,00 0,00	189.600,0 0,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			189.600,00
<b>II INDIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Geodetske usluge			300,00
Truda projektne dokumentacije sa tehničkom kontrolom iste	0,00	00,00	7.110,00
Troškovi saglasnosti i dozvola	0,00	00,00	0,00
Naknada za uređenje gradskog gradjevinskog zemljišta (III zona 389,00 x 134 )	0,00	00,00	0,00
Troškovi infrastrukturnog uređenja i priključenja objekta			52.126,0
Troškovi nadzora i troškovi tehničkog prijema	00,00	00,00	200,00
<b>UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			64.276,00€
<b>UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE (€)</b>			253.876,00 €
Troškovi izgradnje objekta ukupno :	253.876,00 €		
Preduzetnička dobit 10%	25.388,00€		
<b>TROŠKOVI UKUPNO:</b>	279.264,00 €		
Troškovi po m2 bruto površine objekata: 589,16 €/m2			
Troškovi po m2 bruto površine objekata zaokruženo: 590,00€/m <sup>2</sup>			

Naknada za uređenje gradskog gradj zemljišta  
po m2 bruto površine objekata zaokruženo

0.00 €/m2

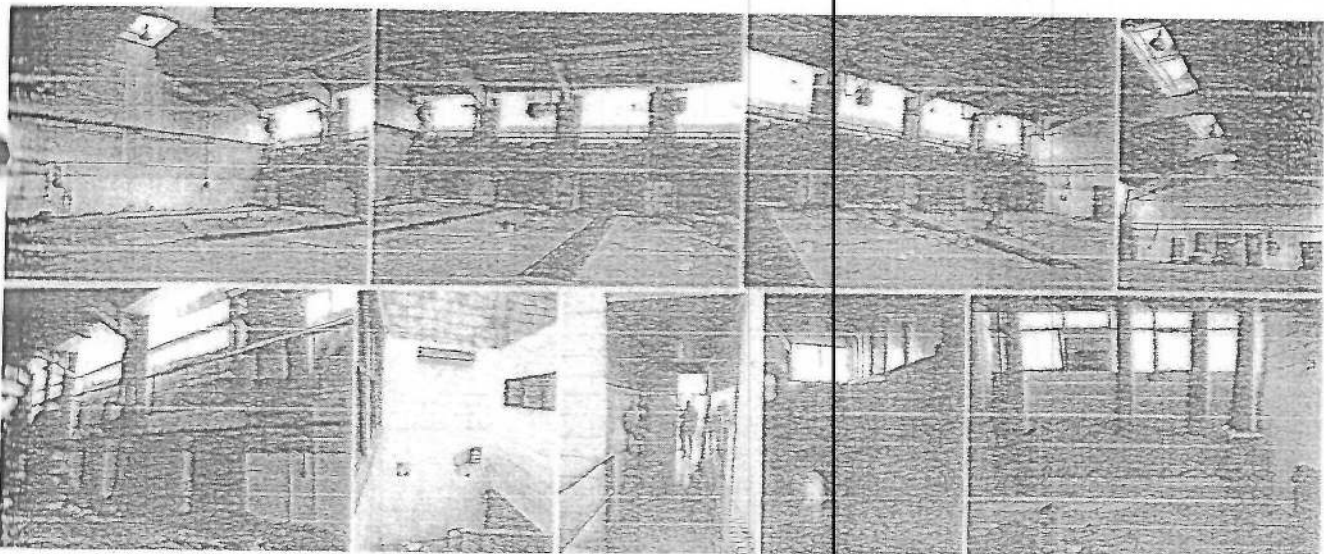
DEPRESIJACIJA PO STAROST-VJEK METODI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ime	Godina izgradnje/nabave/REKONSTR.	Količina	Naknada za uređenje gradj zemljišta	Gradjevinska cena novog sredstva po jedinici mere	Cena novog sredstva po jedinici mjere	Ukupno vrijdno st novog sredstva	Ekonomski vijek upotrebe	Efektivno proteklo vrijeme	Preostali ekonomski i vek upotrebe	Depresijacija	Vrijednost po troškovnom pristupu
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/j.m.	€/j.m.	€	(god)	(god)	(god)	%	€
<b>I. GRADJEVINSKI OBJEKAT</b>											
Poslovni objekat	1985	474,0	0,00	0,0	590,0	279.660,0	100	35	65	35%	181.779,0
<b>UKUPNO</b>											<b>181.779,00€</b>

Vrijednost poslovnog objekta br.1. procjenjuje se na iznos 181.779,00€.

**a.2. Poslovna zgrada u privredi, objekat br.113/2:**

Poslovna zgrada u privredi, je tipa HALA, objekat br.2, je montažna amirano-betonska konstrukcija sa značajnim rasponima, jednim je dijelom spratnosti P+1, sa sendvič limom krovnim pokrivačem, metalne bravarije, podovi su fero-beton. Prostor je organizovan iz radioničkih i magacinskih prostora sa izgrađenim automehaničarskim kanalima i krovnim svjetlarnicama. Površina objekta iznosi 2110m<sup>2</sup> bruto površine odnosno 1790m<sup>2</sup> neto površine.



TROŠKOVI IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA - bi 2. HALA

POZICIJA RADA	POVRŠINA OBJEKTA	TROŠKOVI (€/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (€)
<b>1 DIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Troškovi izgradnje objekta sa troškovima uređenje terena	2.110,00 0,00	200,00 0,00	422.000,0 0,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>422.000,00</b>
<b>2 INDIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Geodetske usluge			300,00
Izrada projektne dokumentacije sa tehničkom kontrolom iste	0,00	00,00	16.880,00
Troškovi saglasnosti i dozvola	0,00	00,00	0,00
Naknada za uređenje gradskog gradjevinskog zemljišta (III zona 1790,00 x 134 x 0,30 )	0,00	00,00	0,00
Troškovi infrastrukturnog uređenja i priključenja objekta			71.958,0
Troškovi nadzora i troškovi tehničkog prijema	00,00	00,00	0,00
<b>UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>99.688,00€</b>
<b>UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE (€)</b>			<b>521.688,00 €</b>

Troškovi izgradnje objekta ukupno : 521.688,00 €

Preduzetnička dobit 10% 52.170,00€

**TROŠKOVI UKUPNO: 573.858,00 €**

Troškovi po m2 bruto površine objekata: 271,97 €/m2

Troškovi po m2 bruto površine objekata zaokruženo: 272,00€/m<sup>2</sup>



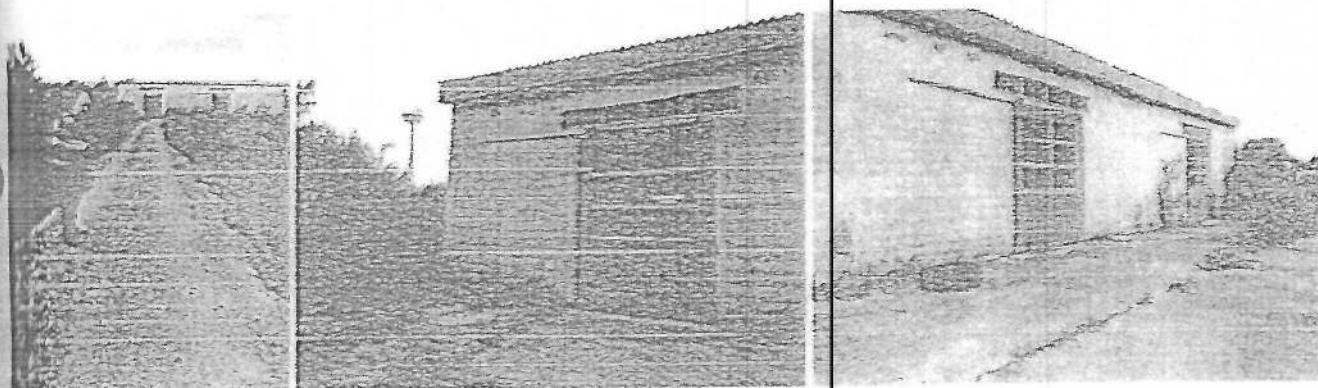
DEPRESIJACIJA PO STAROST-VJEK METODI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Naziv	Godina izgradnje/nabava i vke-rekor st.	Količina	Naknade za uređenje građ.građ zemljišta	Građevinski a cena novog sredstva po jedinici mere	Cena novog sredstva po jedinici mjere	Ukupno vrijednost novog sredstva	Ekonomski vijek upotrebe	Efektivno proteklo vrijeme	Preostali ekonomski i vek upotrebe	Depresijacija	Vrijednost po troškovnom pristupu
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/j.m.	€/j.m.	€	(god)	(god)	(god)	%	€
<b>I. GRADJEVINSKI OBJEKAT</b>											
I. Poslovni objekat	1985	2.110,0	0,00	0,0	272,0	573.920,0	100	35	65	35%	373.048,0
<b>KUPNO</b>											<b>373.048,00€</b>

Vrijednost poslovnog objekta br.2, tipa HALA, procjenjuje se na iznos 373.048,0€.

a.3. Pomoćni objekat, objekat br.113/3:

Pomoćni objekat, magacinsko-skladišni, objekat br.2, je izgrađen od tvrdog materijala, površine P=198m<sup>2</sup>, spratnosti P+0, konstruktivnih zidova od betonskog bloka 19x19x39cm sa vertikalnim i horizontalnim armirano-betonskim serklažima, jednovodne drvene krovne konstrukcije sa krovnim pokrivačem od saloni tabli, metalnih kliznih vrata na tri boksa-prostora. Korisna površina objekta iznosi 168m<sup>2</sup>.



TROŠKOVI IZGRADNJE POMOĆNOG OBJEKTA br.3

POZICIJA RADA	POVRŠINA OBJEKTA	TROŠKOVI (€/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (€)
<b>1. DIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Troškovi izgradnje objekta sa troškovima uređenje terena	198,00 0,00	150,00 0,00	29.700,0 0,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>29.700,00</b>
<b>2. INDIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Geodetske usluge			100,00
Izrada projektne dokumentacije sa tehničkom kontrolom iste	0,00	00,00	1.188,00
Troškovi saglasnosti i dozvola	0,00	00,00	0,00
Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (III zona 168,00 x 134 x 0,50)	0,00	00,00	0,00
Troškovi infrastrukturnog uređenja i priključenja objekta			11.256,0
Troškovi nadzora i troškovi tehničkog prijema	00,00	00,00	0,00
<b>UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>13.294,00€</b>
<b>UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE (€)</b>			<b>42.994,00€</b>

Troškovi izgradnje objekta ukupno : 42.994,00 €

Preduzetnička dobit 10% 4.300,00€

**TROŠKOVI UKUPNO: 47.294,00 €**

Troškovi po m2 bruto površine objekata: 238,85 €/m2

Troškovi po m2 bruto površine objekata zaokruženo: 240,00€/m<sup>2</sup>

DEPRESIJACIJA PO STAROST-VIJEK METODI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Naziv	Godina izgradnje/nabava v. REKONSTR.	Količina	Naknada za uređenje grad. građ. zemljišta	Građevinska c.ena novog sredstva po jedinici mjere	Cena novog sredstva po jedinici mjere	Ukupno vrijednost novog sredstva	Ekonomski vijek upotrebe	Efektivno proteklo vrijeme	Preostali ekonomski vijek upotrebe	Depresijacija	Vrijednost po troškovnom pristupu
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/j.m.	€/j.m.	€	(god)	(god)	(god)	%	€
<b>GRADJEVINSKI OBJEKAT</b>											
Godišnji iznos	1985	198,0	0,00	0,0	240,0	47.520,0	80	35	45	45%	26.136,0
<b>UKUPNO</b>											<b>26.136,00€</b>

Vrijednost pomoćnog objekta br.3, procjenjuje se na iznos 26.136,00€.



Dobijena vrijednost 1,0m<sup>2</sup> pomoćnog objekta iznosi 132,0€/m<sup>2</sup>, te za preostale pomoćne objekte iznosi:

#### a.4. Pomoćni objekat, objekat br.113/4:

Pomoćni objekat je prizemne spratnosti P=0, površine P=18,0m<sup>2</sup>.

Vrijednost objekta iznosi:

$$18,0 \times 132,0 = \underline{2.376,0 \text{ €}}$$

#### a.5. Pomoćni objekat-TRAFOSTANICA, objekat br.113/5:

U kompleksu kat parcele broj 113 postoji izgrađena betonska trafostanica koja je površine 19,0m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti.

Građevinska vrijednost takvog objekta procjenjuje se na iznos od 9.000,0€.

Ukupna vrijednost objekata iznosi:  $(a1+a2+a3+a4+a5) = (181.779,0 + 373.048,0 + 26.136,0 + 2.376,0 + 9.000,0 = \underline{592.339,0 \text{ €}}$

### b) procjena vrijednosti zemljišta – metoda upoređivanja

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj, da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom upoređljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane ili ponuđene u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (po m<sup>2</sup> izgrađenog prostora). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost. Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti.

Pretni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- obilazak lokacije
- postojanje upoređljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija upoređljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su upoređljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

#### 10. Procjena predmetne nepokretnosti

##### Analiza tržišta

Lokacija, odnosno položaj i oblik nekretnine jedan je od najvažnijih faktora vrijednosti stoga su za analizu uzeta zemljišta iz prodaje sa sličnim lokacijskim karakteristikama i površinom u Opštini Kotor. Uredne nepokretnosti za analizu samo pronašli kod Uprave za nekretnine i na sajtu „srbija-nekretnine“ i kada se kreće od 37,0 €/m<sup>2</sup> – 70,46€/m<sup>2</sup>.

### Uporedna nepokretnost br.1

Notarski zapis UZZ br 507/2019, zaključen 08.08.2019.godine za katastarsku parcelu br.114/14, KO Privredna zona, na iznos od 135.000,00€ za površinu od 2701m<sup>2</sup>



### Uporedna nepokretnost br.2

Notarski zapis UZZ br.508/2019, zaključen 08.08.2019.godine za katastarsku parcelu br.114/7, KO Privredna zona, na iznos od 315.000,00€ za površinu od 4470m<sup>2</sup>

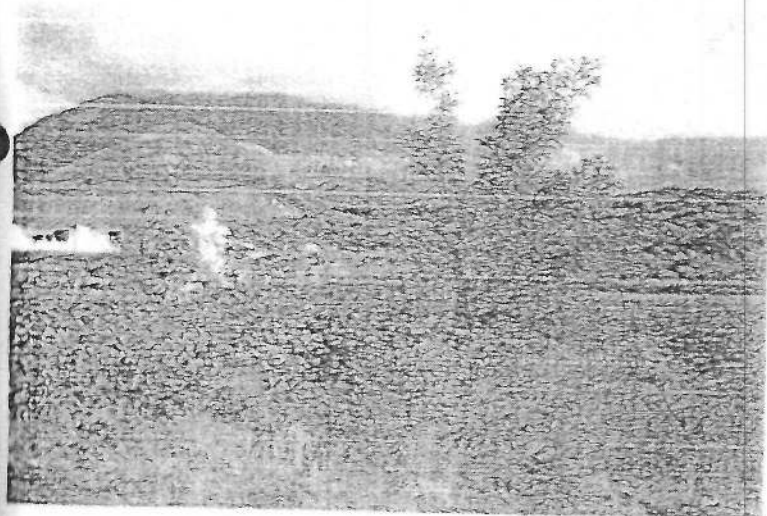
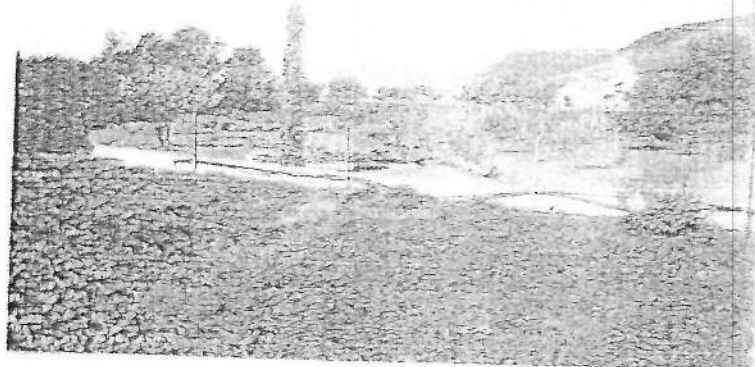


### Uporedna nepokretnost br.3

±  
Srbija-Nekretnine, [OpenStreetMap](#) contributors

39.000 €

1.051 m<sup>2</sup> Površina



### Građevinsko zemljište na prodaju - Kotor, Radanovići

Prodaje se urbanizovan plac u Radanovicima na samo 100 m udaljen od glavnog magistralnog puta  
Putiva - Kotor

39 000

€ 37

Radanovici (Kotor)

Stambena zona

Da

Pogodno za najam, Pogodno za poljoprivredu

07/12/2018

20/05/2020

7630013

Dodatne informacije

Udaljenost od mora: 7000

Usporedna matrica

Nekretnina	Usporedni 1.	Usporedni 2.	Usporedni 3.
<b>OSNOVNI PODACI</b>			
Prodajna cijena	135.000,00 €	315.000,00 €	39.000,00 €
povišina m <sup>2</sup>	2.701,00	4.470,00	1.051,00
C/m <sup>2</sup>	50,00	70,46	37,00
<b>EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI</b>			
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	ponuda
Poređenje	1	1	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	50,00	70,46	35,15
Datum ponude	2019	2019	2018
Brzina prodaje	1	1	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	50,00	70,46	33,39
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	50,00	70,46	33,39
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
Lokacija	slična	slična	slična
Poređenje	1,025	1,025	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	51,25	72,22	35,06
Zona prema prostornom planu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1	1	1,025
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	51,25	72,22	35,94
Veličina zemljišta	manja	manja	manja
Poređenje	0,975	0,975	0,975
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	49,97	70,42	35,04
Saobraćajni i drugi pristup	sličano	slično	lošiji
Poređenje	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	52,47	73,94	36,79
Atraktivnost nepokretnosti	slična	slična	slabija
Poređenje	1,025	1,025	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	53,78	75,79	40,47
Komunalna infrastruktura	lošija	lošija	lošija
Poređenje	1,15	1,15	1,15
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	61,85	87,15	46,54
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (C/m<sup>2</sup>)</b>		<b>65,18</b>	

11. Mišljenje komisije:

Na osnovi provedene analize i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja samo da realna vrijednost 1.0m<sup>2</sup> predmetne kat. parcele br. 113 KO Privredna zona, Kotor, iznosi 65,18€/m<sup>2</sup>.

$$32284 \times 65,18 = \underline{2.104.271,0}$$

Oveukupna vrijednost OBJEKTI + ZEMLJIŠTE iznosi:

$$592.339,0 \text{ €} + 2.104.271,0 = \underline{2.696.610,0 \text{ €}}$$

Podgorica,

08.06.2020 godine

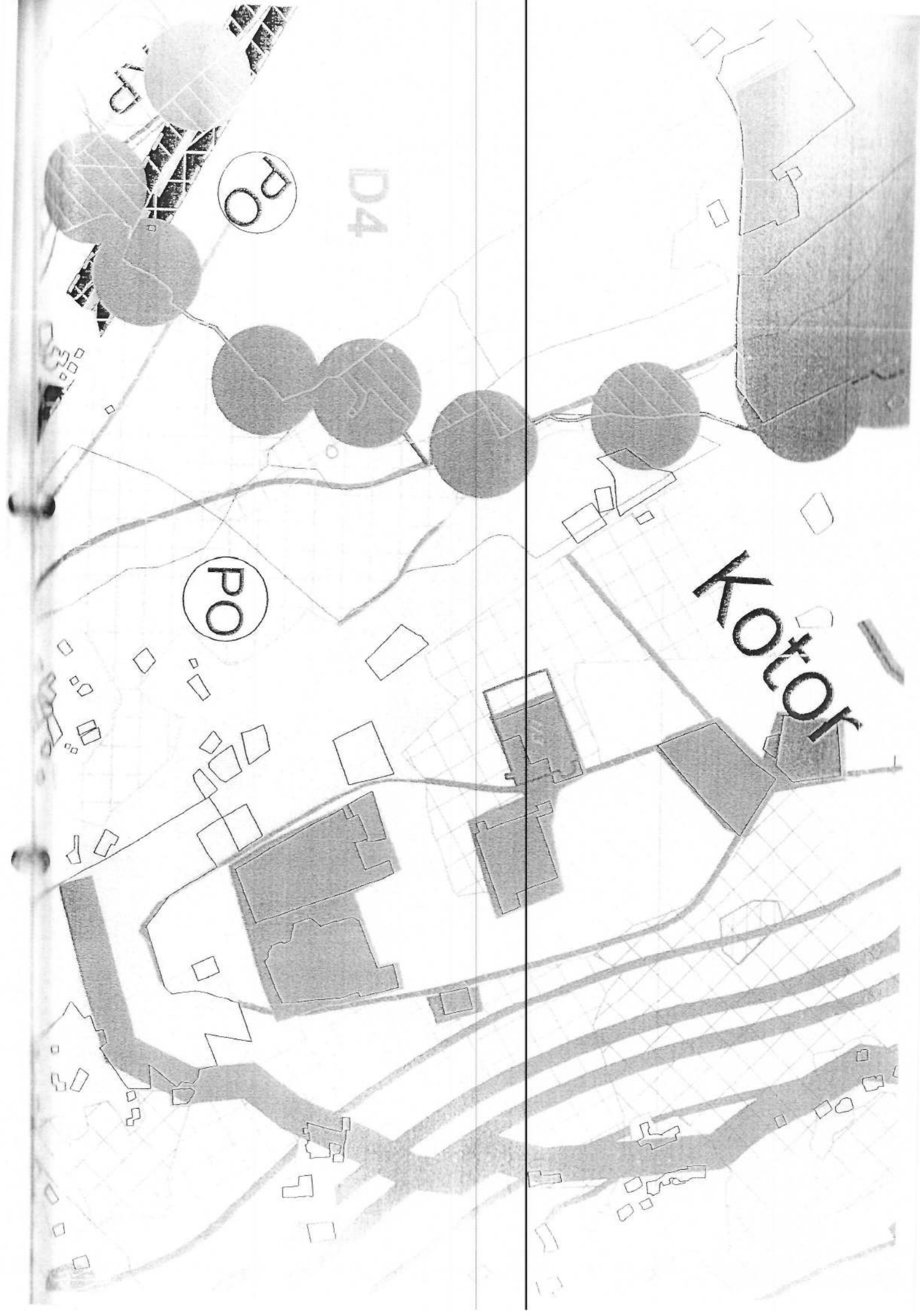
Komisija:

1. Kovačević Dragan, pred komisije
2. Simović Slavko, član
3. Đubanja Mileta, ovlašćeni procjenitelj



## REZIME PROCJENE

Ime naručioca posla	Opština Kotor i „CEDIS“ doo, Podgorica
Predmet procjene	Katastarske nepokretnosti u KO Privredna zona i KO Kotor I
Adresa naručioca posla	Opština Kotor, Stari grad br 317 Crnogorski elektrodistributivni system" Podgorica, ul. Ivana Milutinovića br.12
Pravni podaci u predmetu procjene	List nepokretnosti br.11 KO Privredna zona Kotor i List nepokretnosti br.22 KO Kotor I
Vlasnik predmetne procjene	Opština Kotor i „CEDIS“ doo, Podgorica
Datum procjene	08.06.2020. god.
Procjena	Centralna komisija za procjenu nepokretnosti, Podgorica
Prava na predmetu procjene	Svojina 1/1
Vrha procjene	Procjena tržišne vrijednosti kat.parc.113 KO Privredna zona Kotor, i kat.parc. br.25 KO Kotor I
Zona nepokretnosti	Kotor
Najbolja i najisplativija upotreba	Industrija i proizvodnja
Površina zemljišta	<b>32284m<sup>2</sup></b> <b>6882m<sup>2</sup></b>
Ukupna površina KP-a	<b>m<sup>2</sup></b>
Procijenjena tržišna vrijednost (EUR)	<b>A) 592.339,0 € + 2.104.271,0 € = 2.696.610,0 €</b> <b>B) 563.965,0 € + 1.686.090,0 € = 2.250.055,0 €</b> <b>Razlika: 446.555,0€</b>
Opomena	Zona, u kojoj se nalazi ovo zemljište zahvaćeno je Planskom dokumentacijom. Zemljište, čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, je privedeno namjeni





## LEGENDA

### Granice

- Državna granica
- Granica opština
- Granice zahvata PPPN OP
- Unutrašnje morske vode
- Obalna linija
- Granica Morskog dobra
- Sektori
- Linija odmaka 100m
- Linija odmaka 1000m
- Pojas između 100 i 1000m namjena turizam

### Mreža naselja

- Centar posebnog interesa (CPI)
- Centar regionalnog značaja (ovajna lokalna zajednica, opština, područje)
- Značajni lokalni centar (Etno, igro, Rijeke, Prolazi, Rudnici, Penzion, Održivost, Izložba)
- Lokalni centar (ovajna lokalna zajednica, opština, područje)
- Primarno središte naselja (Poz. Naselje, Turističko, Područje, Zeleni, Zeleni)

## NAMJENA POVRŠINA



Postojeća izgrađenost

### 1. Površine naselja



Detaljna razrade u okviru plana



Posebne površine za turizam  
(Ostrvo Sveti Marko, Ostrvo Sveti Nikola i Ostrvo Manula)



Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu turističku valorizaciju



Lokacije za ruralni razvoj

### Indikatori za turističke zone od D1 - D5



Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1



Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2



Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli - D3



Zone u ruralnim područjima - D4



Ostale turističke zone - D5

### 4. Površine za sport i rekreaciju



Lokacije za golf terene (na osnovu strategije razvoja golfa Crne Gore)



Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)



Površine za sport i rekreaciju



Internacionalni ronilački centar



Regionalni zdravstveni centar

### 5. Površine za industriju i proizvodnju



Površine za industriju i proizvodnju

### 6. Poljoprivredne površine



Intenzivne poljoprivredne površine (obradivo zemljište)



Posebna područja poljoprivrede (nirjedni, agrikulturni predjeli)



Ostale poljoprivredne površine (obradivo poljoprivredno zemljište sa izdvojenim ograničenjima)



Lokacija za marikulturu

### 7. Šumske površine



Šumske površine



Park šume

### 8. Vodne površine



Površina unutrašnjeg mora



Površina teritorijalnog mora



Površina epikontinentalnog pojasa



Solite i solane

# PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030. - PREDLOG -

Naziv gr. priloga:

## PLAN NAMJENE POVRŠINA

Naručilac:

Oznaka sjevera

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA



Обраđивац:



Horwath HTL



Podgorica

Zahtev

Kotor

Razmjera

R 1:50000

Br. priloga

14

### 11. Površine tehničke infrastrukture

#### Elementi transportnog sistema



Autoput



Autoput - alternativna trasa



"Brza saobraćajnica"



Demontirana raskrsnica



Magistralni put



Regionalni put



Lokalni/opštinski put



Ostali putevi/staze



Eurovelo B



Željeznička pruga



Aerodrom



Letjeliste



Drop zona



Stalni granični prelaz



Međunarodna luka



Lokalna luka



Mariša



Slonite



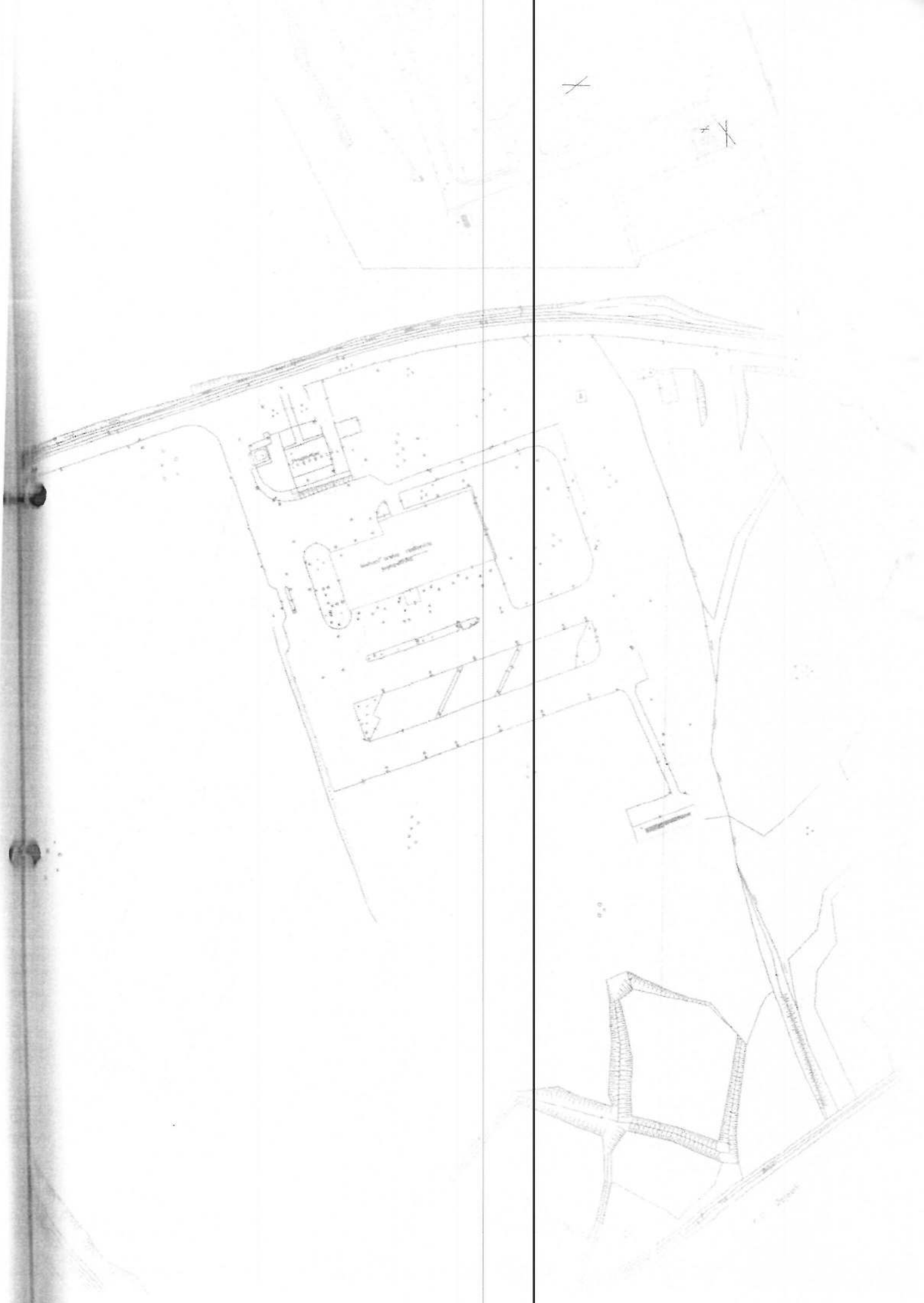
Kruzer terminali



Teritorijalni integritetnog transporta



Trajekt





Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i  
prostorno planiranje

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 863  
fax. +382(0)32 325 863  
urbanizam@kotor.me  
www.kotor.me

Br: 03-332/20-8639  
Za: Sekretarijat za imovinsko – pravne poslove  
Veza: R.31/20  
Predmet: Uvjerenje o namjeni

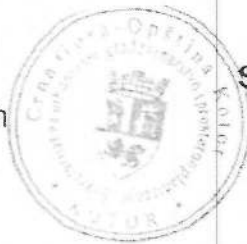
Kotor, 19.06.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje. rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za imovinsko – pravne poslove Opštine Kotor, na osnovu ČL.33 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl. list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izdaje:

## UVJERENJE

Kojim se potvrđuje da se kat. parc. 25 KO Kotor I nalazi u obuhvatu DSL-a Sektor 15 („Sl. list CG“ – broj 19/10), a po nameni predstavlja komunalne površine.

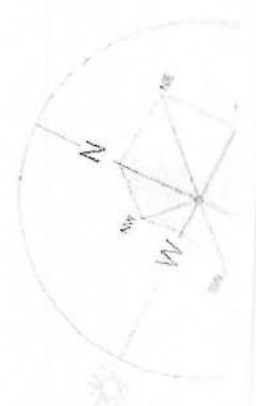
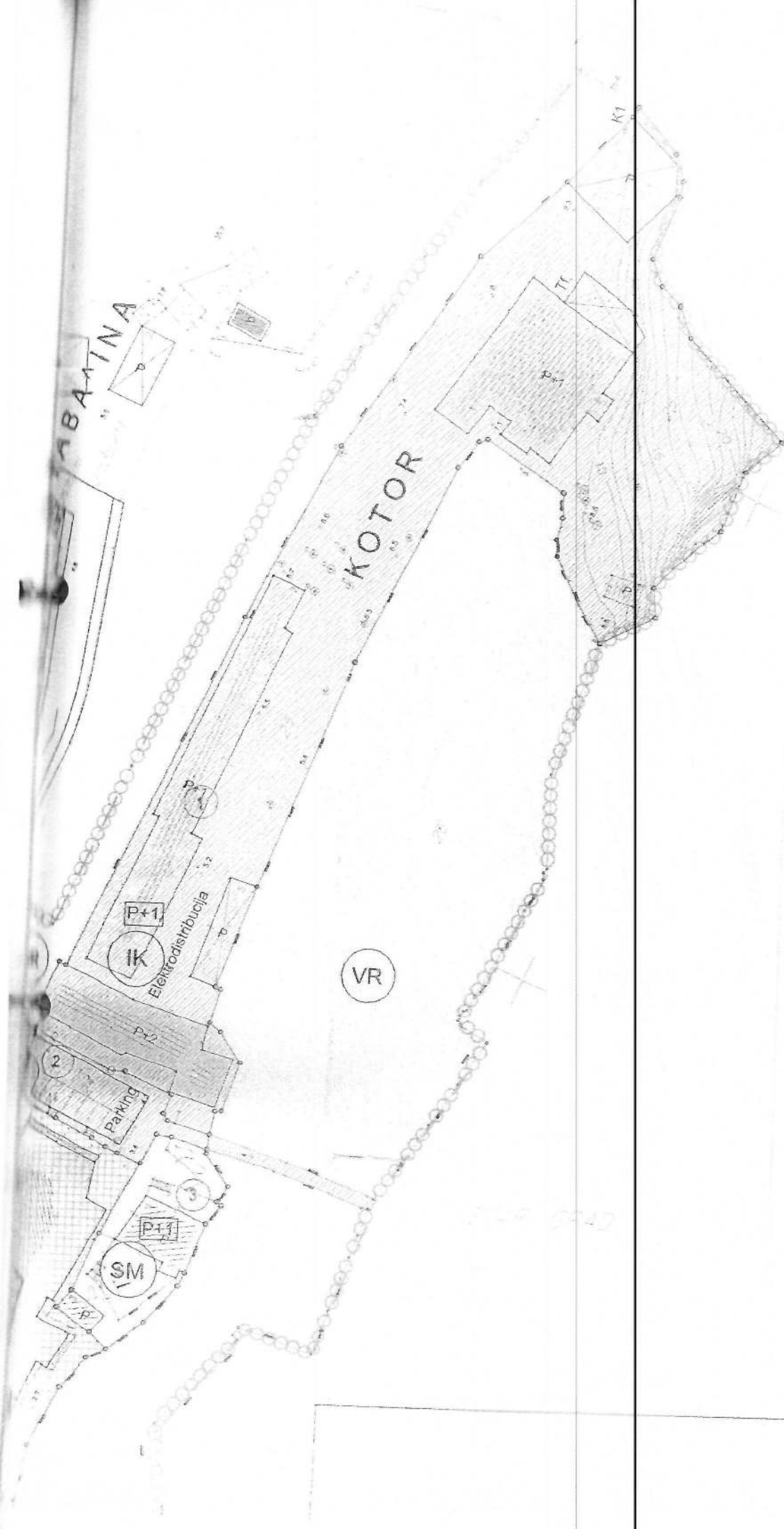
**OBRADILA:**  
Jelena Saulačić master ing arh



**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
Sonja Kaščelan dipl.prav.

Prilog: Izvod iz DSL-a Sektor 15

Dostavljeno:  
-Imenovanom  
-0303  
-Arhivi



-  CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
-  POVRŠINE ZA SPORT
-  POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTEL)
-  VJERSKI OBJEKTI
-  URBANO ZELENILLO - PARK
-  UREĐENA OBALA
-  PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
-  JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAŽA)
-  KOMUNALNE POVRŠINE
-  VODENE POVRŠINE

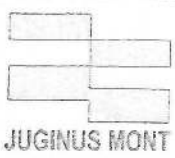

**CRNA GORA  
OPŠTINA KOTOR**



*Trnina*  
10-378/37  
18.03.2010  


Projekat:	<b>DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15</b>		
Naručilac:	<b>MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>		
Prilog:	<b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>	<b>3</b>	

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić <i>Vesna Limić</i>	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Vesna Limić Milica Maksimović	dipl. inž. arh. dipl. inž. arh.
Rezmjera:	1:1000	Datum: april 2010.

 JUGINUS MONT	<b>Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT</b>	
---	--	---

## LEGENDA

-  GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI
-  ZONA GRAĐENJA
-  ZONA REZERVISANA AKVATORIJA
-  STANOVANJE MANJE GUSTINE
-  STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  POSLOVNE DJELATNOSTI
-  CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
-  POVRŠINE ZA SPORT
-  POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTEL)
-  VJERSKI OBJEKTI
-  URBANO ZELENILO - PARK
-  UREĐENA OBALA
-  PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
-  JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAŽA)
-  KOMUNALNE POVRŠINE
-  VODENE POVRŠINE

CRNA GORA  
OPŠTINA KOTOR



10-378/37  
18. 03. 2010

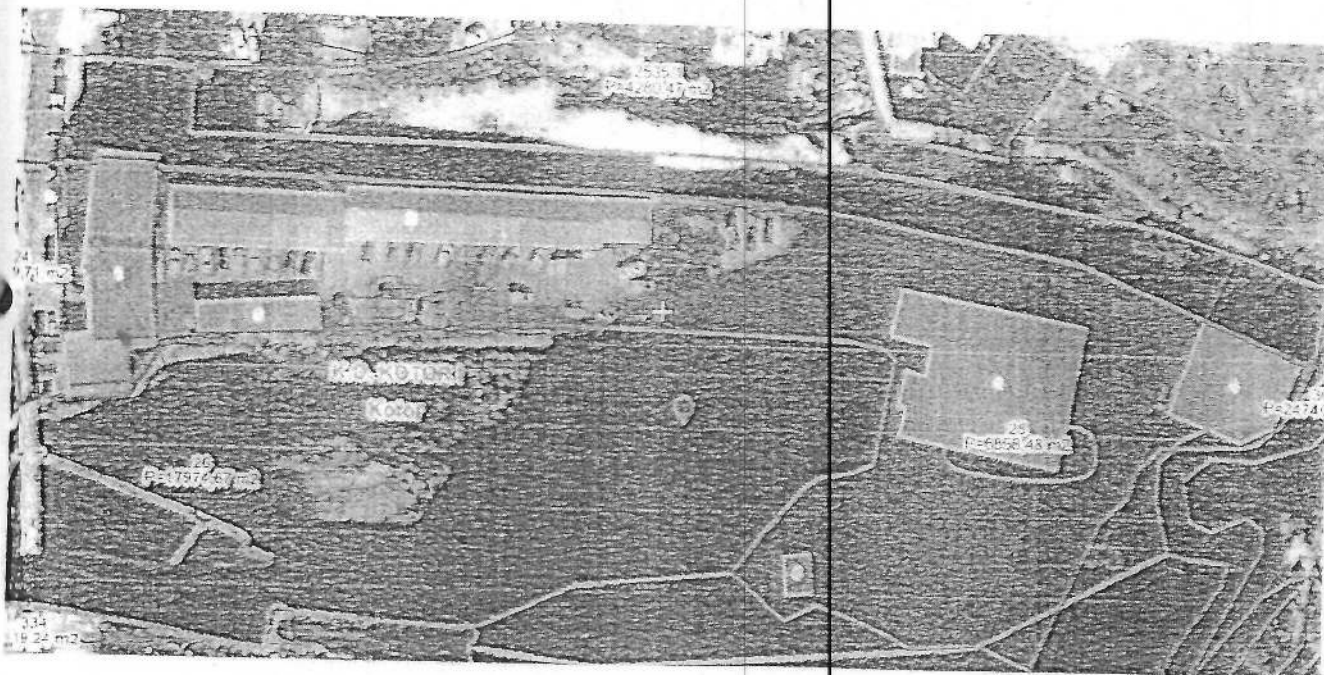


„CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM“ KOTOR

IZVJEŠTAJ

O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI.

- A) KATASTARSKA PARCELA BROJ 25 SA PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 22 KO KOTOR I, SVE U SVOJINI DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM PODGORICA



Broj: 02-3074, od 27.05.2020.godine

Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti,

Podgorica, 08.06.2020.godine

Sadržaj:

	strana
Rezime procjene.....	3
Izjava predsjednika komisije, opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.....	3
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
1.1. Namjena procjene.....	6
2. Podaci o nepokretnosti.....	6
3. Opis lokacije.....	6
3.1. Tehnički opis nepokretnosti.....	6
4. Obim posla.....	6
5. Datum procjene.....	6
6. Osnov procjene.....	7
7. Povjerljivost.....	7
8. Opšte napomene.....	7
9. Posebne pretpostavke.....	7
10. Metodologije procjene.....	13
11. Mišljenje.....	20



## REZIME PROCJENE

Ime naručioca posla	Opština Kotor i „CEDIS“ doo, Podgorica
Predmet procjene	Katastarske nepokretnosti u KO Privredna zona i KO Kotor I
Adresa naručioca posla	Opština Kotor, Stari grad br.317 Crnogorski elektrodistributivni system Podgorica, ul Ivana Milutinovića br.12
Pravni podaci u predmetu procjene	List nepokretnost br.11 KO Privredna zona Kotor i List nepokretnosti br.22 KO Kotor I
Vlasnik predmetne procjene	Opština Kotor i „CEDIS“ doo, Podgorica
Datum procjene	08.06.2020. god.
Procjena	Centralna komisija za procjenu nepokretnosti, Podgorica
Prava na predmetu procjene	Svojina 1/1
Svrha procjene	Procjena tržišne vrijednosti kat.parc.113 KO Privredna zona Kotor, i kat.parc. br.25 KO Kotor I
Zona nepokretnosti	Kotor
Najbolja i najisplativija upotreba	Industrija i proizvodnja
Površina zemljišta	<b>32284m<sup>2</sup></b> <b>6882m<sup>2</sup></b>
Ukupna površina KP-a	<b>m<sup>2</sup></b>
Procijenjena tržišna vrijednost (EUR)	<b>A) 592.339,0 € + 2.104.271,0 = 2.696.610,0 €</b> <b>B) 563.965,0 € + 1.686.090,0 = 2.250.055,0 €</b> <b>Razlika: 446.555,0€</b>
Napomena	Zona, u kojoj se nalazi ovo zemljište zahvaćeno je Planskom dokumentacijom. Zemljište, čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, je privedeno namjeni

IZJAVA KOMISIJE  
OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujemo sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavijamo stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmišlen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.
3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni komisiji bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
6. Komisija ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Komisija nije obavezana mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz dostavljene dokumentacije.
8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.
9. Procjena je proizvod sačinjen od strane Komisije i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimamo odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Komisija jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u našem najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene. Procijenjena vrijednost je validna na dan procjene i može biti nedostizna u slučaju prinudne prodaje.

10. Komisija nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke. Ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.
11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.
12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica.
13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za komisiju i naručioca i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti predsjednika komisije. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja, dijela ili cjeline Izvještaja.
14. Izvještaj je rađen za potrebe Opštine Kotor i „CEDIS-a“ d.o.o. Podgorica.

Predsjednik komisije,

Kovačević Dragan

## 1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac Izvještaja o procjeni nepokretnosti je Opština Kotor, Stari grad br.317 i doo „Crnogorski elektrodistributivni system“ Podgorica, ul. Ivana Milutinovića br.12

### 1.1. Namjena procjene

Procjena se vrši za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta sa pripadajućim objektima radi međusobne razmjene nepokretnosti

### 1.2. Podaci o nepokretnosti

1. Poslovna Zgrada u privredi, katastarska parcela br.25/1 površine 437m<sup>2</sup>
2. Pomoćna Zgrada u privredi, katastarska parcela br.25/2 površine 619m<sup>2</sup>
3. Pomoćna zgrada u privredi, katastarska parcela br.25/3 površine 763m<sup>2</sup>
4. Pomoćna zgrada u privredi, katastarska parcela br.25/4 površine 277m<sup>2</sup>
5. Garaža, katastarska parcela br.25/5 površine 203m<sup>2</sup>
6. Pomoćna zgrada u privredi, katastarska parcela br.25/5 površine 24m<sup>2</sup>
7. Zemljište ukupne površine 6882m<sup>2</sup>

## 2. Opis lokacije

Predmetna nepokretnost – katastarska parcela sa pripadajućim objektima se nalazi u potesu Tabačina KO Kotor I, PJ Kotor. Zemljište je privedeno namjeni i infrastrukturno opremljeno a sve prema potrebama sadašnjeg vlasnika. Konfiguracija zemljišta je pretežno ravna i pravougaonog geometrijskog oblika. Nepokretnost se nalazi od magistralnog puta Kotor-Herceg Novi na cca350m a od starog grada na oko cca800m.

### Tehnički opis nepokretnosti

Evidentirani objekti u listu nepokretnosti sagrađeni su namjenski za potrebe CEDIS-a sa definisanom namjenom kao što je upravna zgrada-administracija, radioničko-magacinski objekti i razni pomoćni objekti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti odražava i njegovu optimalnu iskorišćenost. Pojam „najboljeg i najisplativijeg korišćenja“ definisan je Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS) i to kao "razumno vjerovatnu upotrebu nekretnine koja je fizički moguća, pravno dopuštena, finansijski izvodljiva i maksimalno produktivna, što kao rezultat daje najvišu vrijednost toj nekretnini."

U nedostatku podataka iz planske i druge dokumentacije procjenitelj nije razmatrao najbolju i najekonomičniju (optimalnu) upotrebu predmetne nepokretnosti.

## 3. Obim rada

U procesu izrade ove procjene komisija je:

- izvršen obilazak predmetne nepokretnosti 30.05.2020.god.
- izvršen uvid u priložene spise
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima

## 4. Datum procjene

Datum procjene (datum obilaska nekretnine) 30.05.2020.godine.

Datum izrade izvještaja je 08.06.2020.god.

## 5. Osnov procjene

Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Evropskim standardima procjene (EVS). Izveštaj o procjeni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu,

zaključak, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procjene. Izvještaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su napravljene prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti. Kao osnovna pretpostavka primjenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti.

#### Tržišna vrijednost

Ivotepki standardi procjene (EVS) definišu Tržišnu vrijednost kao "Procijenjeni iznos, za koji bi nekretnina mogla da se razmijeni na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinija, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom".

#### 6. Povjerljivost

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih saradnika. Niti cijeli, niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

#### 7. Opste napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.

U postupku procjene se polazi i od određenih subjektivnih pretpostavki, iako se ove pretpostavke smatraju logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izvještaju.

#### 8. Posebne pretpostavke

Izvještaj je urađen pod pretpostavkama navedenim u tekstu Izvještaja i Izjavi predsjednika komisije - Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.

#### 9. Metodologije procjene

Metodologija opisuje način kojim se procjenitelj bavi prilikom procjene vrijednosti nekretnine i obuhvata procjeniteljev izbor da koristi određeni pristup ili pristupe u svom radu, izbor metode kao i korišćenje analitičkih procesa ili tehnika kako bi protumačio inpute procjene i na osnovu njih došao do zaključaka.

Metoda procjene vrijednosti je poseban postupak, zasnovan na jednom ili više pristupa procjeni vrijednosti, koji koristi procjenitelj kako bi došao do procjene vrijednosti. Kako bi izvršio procjenu koja je zasnovana na relevantnim osnovama vrijednosti, mogu se koristiti jedan ili više pristupa procjeni, iako postoje određene razlike u primjeni i veće razlike u terminologiji, postoje zapravo samo tri osnovna pristupa za procjenu nekretnina i to: Komparativni pristup, Prinosni pristup i Troškovni pristup.

U okviru ova tri osnovna pristupa procjeni, postoji niz metoda koje se koriste, u zavisnosti od toga kako se određivanje cijena razvija u određenoj zemlji ili na određenom tržištu.

Komparativnim pristupom procjena se izvodi poređenjem predmetne nekretnine sa dokazima koji su dobijeni iz tržišnih transakcija ili ponudama dovoljno uporedivim nekretnina sa likvidnog tržišta, koje ispunjavaju kriterijum relevantne osnove vrijednosti.

Prinosni pristup se koristi kako bi se opisao bilo koji metod procjene gdje se kapitalna vrijednost dobija kapitalizovanjem ili diskontovanjem procijenjenog budućeg prihoda koji treba da se dobije od nekretnine, bilo da je taj prihod zakupnina ili je prihod do koga se došlo iz poslovanja nekretnine.

Troškovni pristup obezbjeđuje pokazatelje vrijednosti zasnovane na ekonomskom principu da kupac neće platiti za nekretninu više nego što bi bili troškovi da nabavi nekretninu jednake upotrebljivosti, bilo da do toga dođe kupovinom, bilo gradnjom, uključujući i trošak zemljišta koje je potrebno za gradnju, pri čemu je neophodno izvršiti odbijanja za istrošenost predmetne nekretnine u poređenju sa njenim potpuno novim ekvivalentom.

Kako je riječ o poslovnoj zgradi, u procjeni će se koristiti Metoda kapitalizacije tj. metoda vrednovanja prihoda a Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu kao kontrolna. U nastavku se nalazi objašnjenje kako se koristi navedena metoda.

#### a. Troškovna metoda

Troškovna metoda polazi od pristupa koji se zasniva na nabavnoj cijeni „zamjenske“ nepokretnosti (načelo zamjene). Utvrđuje se cijena izgradnje novog objekta, tj. svi troškovi zamjene odgovarajuće nepokretnosti i tako dobijena vrijednost se umanjuje za realni otpis objekta-fizička, funkcionalna i ekonomska amortizacija. Na ovu cijenu dodaje se i cijena zemljišta prema dostupnim uporednim podacima sa tržišta. Polazi se od pretpostavke da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

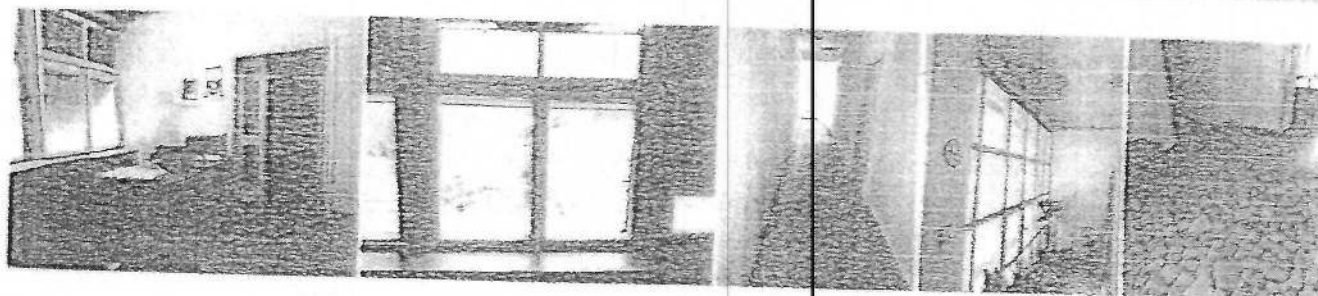
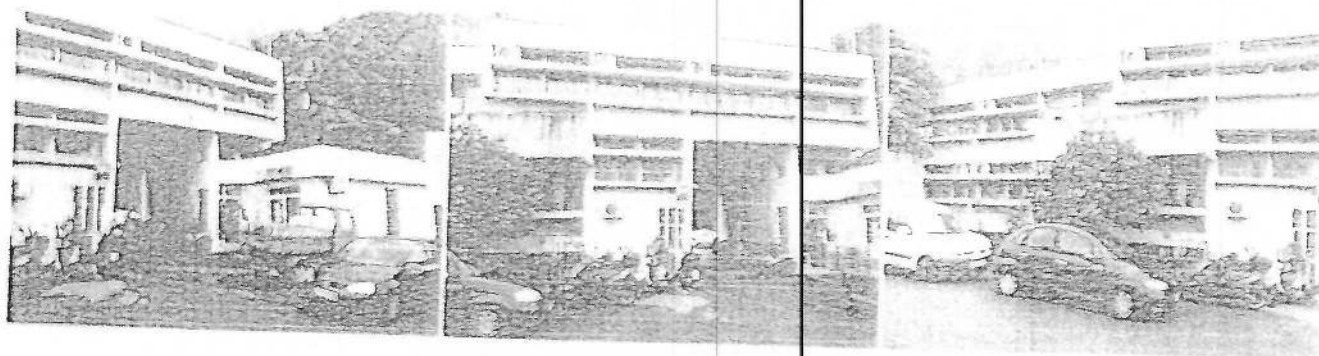
Kroz primjenu metoda utvrđivanja troškova, korišćenjem tehnike utvrđivanja tržišnih cijena izgradnje objekta i prateće infrastrukture procjenitelj donosi zaključak o cijeni koja bi se za predmetnu nekretninu mogla postići na tržištu. Prema ovoj tehnici tržišna vrijednost objekata jednaka je zbiru:

cijene izgradnje građevinskih objekata sa svim građevinskim, zanatskim i instalaterskim radovima, cijene izgradnje primarne i sekundarne infrastrukture, cijene ostalih troškova koji prate izgradnju: investiciono-tehnička dokumentacija, imovinsko-pravni poslovi, geodetski poslovi, stručni nadzor, nadoknada za urednje građevinskog zemljišta i drugo,

Prilikom vrednovanja troškova (direktnih i indirektnih) korišćeni su tržišne cijene koje odgovaraju objektima ovog tipa:

#### a.1. Poslovna zgrada u privredi, objekat br.25/1:

Poslovni objekat br 1, je zidana konstrukcija površine  $P=437m^2$ , spratnosti  $P+1$  što čini ukupnu bruto površinu  $P=874m^2$ , konstruktivnih zidova od blok-opeke  $d=25cm$  sa izvedenim AB horizontalnim i vertikalnim serlažima kao i masivnom AB međuspratnom pločom iznad Prizemlja i Sprata kao i AB krovne ravne ploče-neprohodan krov, vertikalna komunikacija je unutrašnje dvokrako betonsko stepenište obloženo livenim teracom kao i hodnici u objektu dok je u kancelarijski prostor ugrađen parket, fasadna i unutrašnja stolarija je drvena. Jedan dio prostora u prizemlju objekta je Pasaž - prolaz u dvorište. Vizuelno gledano objekat je u zapuštenom stanju te bi za njegovo dalje korišćenje bila neophodna kompletna adaptacija. Kako objekat nije etažno geodetski razrađen Neto površinu objekta dobijamo na sledeći način i iznosi  $874 - 18\% = 717,0m^2$ . S obzirom na ugrađene materijale u objektu nemože se prihvatiti godina gradnje iz lista nepokretnosti. Za godinu gradnje ovog i ostalih objekata vlasništvo CEDIS-a uzimamo 1980 godinu.



TROŠKOVI IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA P+1

POZICIJA RADA	POVRŠINA OBJEKTA	TROŠKOVI (€/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (€)
<b>1. DIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Troškovi izgradnje objekta sa troškovima uređenje terena	874,00 0,00	400,00 0,00	349.600,0 0,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>349.600,00</b>
<b>2. INDIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE :</b>			
Geodetske usluge			300,00
Izrada projektne dokumentacije sa tehničkom kontrolom iste	0,00	00,00	13.110,00
Troškovi saglasnosti i dozvola	0,00	00,00	0,00
Naknada za uređenje gradskog gradjevinskog zemljišta (i zona 717,00 x 200 )	0,00	00,00	0,00
Troškovi infrastrukturnog uređenja i priključenja objekta			143.400,0
Troškovi nadzora i troškovi tehničkog prijema	00,00	00,00	200,00
<b>UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>165.750,00€</b>
<b>UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE (€)</b>			<b>515.350,00 €</b>

Troškovi izgradnje objekta ukupno : 515.350,00 €

Preduzetnička dobit 10% 51.535,00€

**TROŠKOVI UKUPNO:** 566.885,00 €

Troškovi po m2 bruto površine objekata: 648,60 €/m2

Troškovi po m2 bruto površine objekata zaokruženo: 650,00€/m<sup>2</sup>

DEPRESIJACIJA PO STAROST-VRIJEK METODI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Naziv	Godina izgradnje/nabave/REKONSTR.	Količina	Naknade za uređenje građ.grad zemljišta	Grđevinska cena novog sredstva po jedinici mere	Cena novog sredstva po jedinici mjere	Ukupne vrijednost novog sredstva	Ekonomski vijek upotrebe	Efektivno proteklo vrijeme	Preostali ekonomski vek upotrebe	Depresijacija	Vrijednost po troškovnom pristupu
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/j.m.	€/j.m.	€	(god)	(god)	(god)	%	€
<b>I. GRADJEVINSKI OBJEKAT</b>											
I. Poslovni objekat	1980	874,0	0,00	0,0	650,0	550.550,0	800	40	40	50%	275.275,0
<b>UKUPNO</b>											<b>275.275,00€</b>

Vrijednost poslovnog objekta br.1. procjenjuje se na iznos 275.275,00€.

a.2. Pomoćna zgrada u privredi, objekat br.25/2:

Pomoćna zgrada u privredi, objekat br.2. površine 619m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti P+0, konstruktivnih zidova od opeke d=25cm, drvene krovne konstrukcije sa krovnim pokrivačem od crijepa tipa kikinda222, plafon trska, stolarija drvena, zidovi sa unutrašnje i spoljne strane malterisani i bojeni disperzivnom bojom. Objekat se koristi kao magacinski prostor i ostava. Objekat prokišnjava i nalazi se u lošem stanju vizuelno gledano te je potrebna potpuna rekonstrukcija i adaptacija objekta.

Površina objekta iznosi 619m<sup>2</sup> bruto površine odnosno 508m<sup>2</sup> neto površine.





**TROŠKOVI IZGRADNJE POMOĆNE ZGRADE U PRIVREDI**

POZICIJA RADA	POVRŠINA OBJEKTA	TROŠKOVI (€/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (€)
<b>1. DIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE:</b>			
Troškovi izgradnje objekta sa troškovima uređenje terena	617,00 0,00	200,00 0,00	123.400,0 0,00
<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>123.400,00</b>
<b>2. INDIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE:</b>			
Geodetske usluge			300,00
Izrada projektne dokumentacije sa tehničkom kontrolom iste	0,00	00,00	9.255,00
Troškovi saglasnosti i dozvola	0,00	00,00	0,00
Naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (I zona 508,00 x 200 x 0,30)	0,00	00,00	0,00
Troškovi infrastrukturnog uređenja i priključenja objekta			30.480,0
Troškovi nadzora i troškovi tehničkog prijema	00,00	00,00	0,00
<b>UKUPNO INDIREKTNI TROŠKOVI (€)</b>			<b>43.135,00€</b>
<b>UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE (€)</b>			<b>166.535,00 €</b>

Troškovi izgradnje objekta ukupno : 166.535,00 €

Preduzetnička dobit 10% 16.654,00€

**TROŠKOVI UKUPNO: 183.189,00 €**

Troškovi po m2 bruto površine objekata: 296,90 €/m<sup>2</sup>

Troškovi po m2 bruto površine objekata zaokruženo: 300,00€/m<sup>2</sup>

**DEPRESIJACIJA PO STAROST-VJEK METODI**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Naziv	Godina izgradnje/nabave/vkerekonstrukcije	Količina	Naknada za uređenje građ. zemljišta	Građevinska cena novog sredstva po jedinici mere	Cena novog sredstva po jedinici mere	Ukupno vrijednost novog sredstva	Ekonomski vijek upotrebe	Efektivno proteklo vrijeme	Preostali ekonomski vek upotrebe	Deprecijacija	Vrijednost po troškovnom pristupu
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/j.m.	€/j.m.	€	(god)	(god)	(god)	%	€
<b>I. GRAĐEVINSKI OBJEKAT</b>											
Pomoćni objekat	1980	617,0	0,00	0,0	300,0	185.100,0	80	40	40	50%	92.550,0
<b>UKUPNO</b>											<b>92.550,00€</b>

Vrijednost Pomoćnog objekta br.2, procjenjuje se na iznos 92.550,0€.

Dobijena vrijednost 1,0m<sup>2</sup> pomoćnog objekta iznosi 150,00€/m<sup>2</sup>, te za preostale pomoćne objekte iznosi:

**a.3. Pomoćni objekat, objekat br.25/3:**

Pomoćni objekat, magacinsko-skladišni, objekat br.3, je izgrađen od tvrdog materijala, površine P=763m<sup>2</sup>, spratnosti P+0, konstruktivnih zidova od opeke 20x20x25cm i jednim dijelom prizemlja od klesanog kamena. Objekat izgrađen namjenski za potrebe CEDIS-a. Korisna površina objekta iznosi 626m<sup>2</sup>.



Procjena: 763,0 x 150,0 = 114.450,00€

**a.4. Pomoćni objekat, objekat br.25/4:**

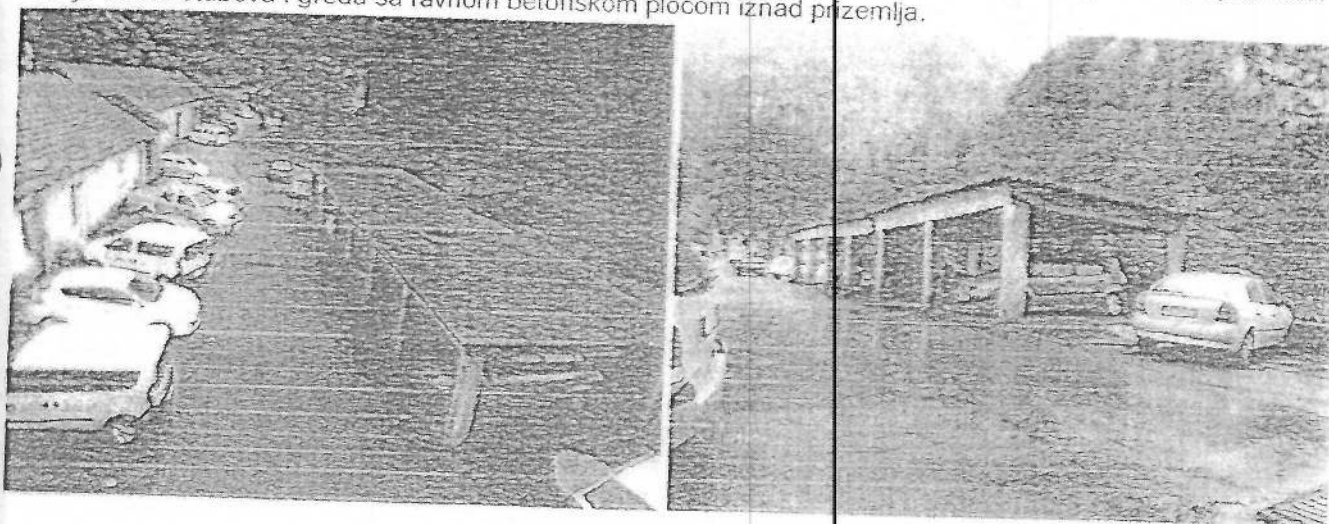
Pomoćni objekat je prizemne spratnosti P+0, površine P=277,0m<sup>2</sup>, koristi se za stanovanje od strane jednog radnika CEDIS-a.

Vrijednost objekta iznosi:

277 x 150,0 = 41.550,00€

**a.5. GARAŽA, objekat br.25/5:**

U kompleksu kat parcele broj 25 postoji izgrađena betonska Garaža, površine 203,0m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti. Ista je od AB stubova i greda sa ravnom betonskom pločom iznad prizemlja.



Procjena: 203,0 x 180,0 = 36.540,00€

#### a.6. Pomoćni objekat, objekat br.25/6:

Pomoćni objekat je prizemne spratnosti P+0, površine P=24,0m<sup>2</sup>, vrijednost objekta iznosi:

$$24,0 \times 150,0 = 3.600,00$$

Ukupna vrijednost objekata iznosi:  $(a_1+a_2+a_3+a_4+a_5+a_6) = (275.275,0 + 92.550,0 + 114.450,0 + 41.550,0 + 36.540,0 + 3.600,0) = 563.965,0 \text{ €}$

#### b) procjena vrijednosti zemljišta – metoda upoređivanja

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj, da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom upoređljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane ili ponuđene u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (po m<sup>2</sup> izgrađenog prostora). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost. Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- obilazak lokacije
- postojanje upoređljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija upoređljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su upoređljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

#### 10. Procjena predmetne nepokretnosti

##### Analiza tržišta

Lokacija, odnosno položaj i oblik nekretnine jedan je od najvažnijih faktora vrijednosti stoga su za analizu preuzeta zemljišta iz prodaje sa sličnim lokacionim karakteristikama u Opštini Kotor.

Uporedne nepokretnosti za analizu samo pronašli na sajtu „srbija-nekretnine“ i ponuda se kreće od 100,0 €/m<sup>2</sup> – 391€/m<sup>2</sup>.

Uporedna nepokretnost br.1

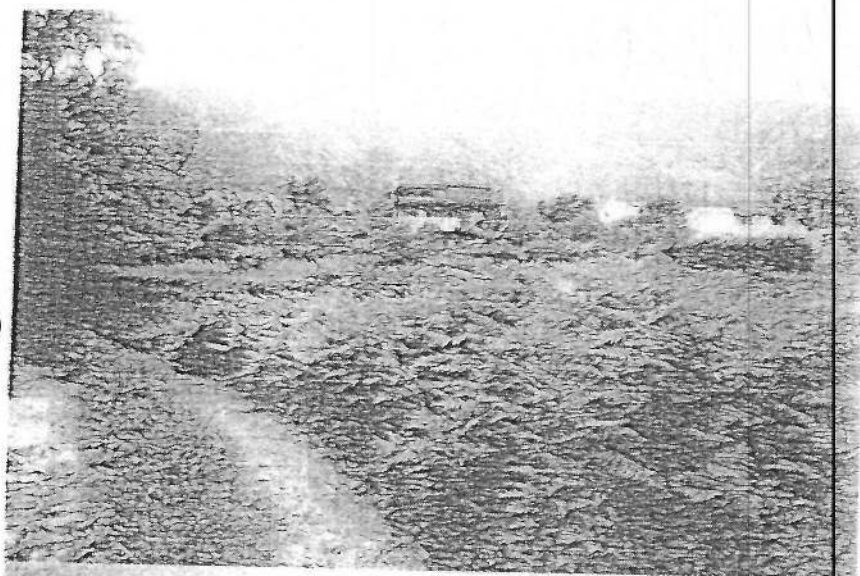
Zemljišta na prodaju Primorska regija

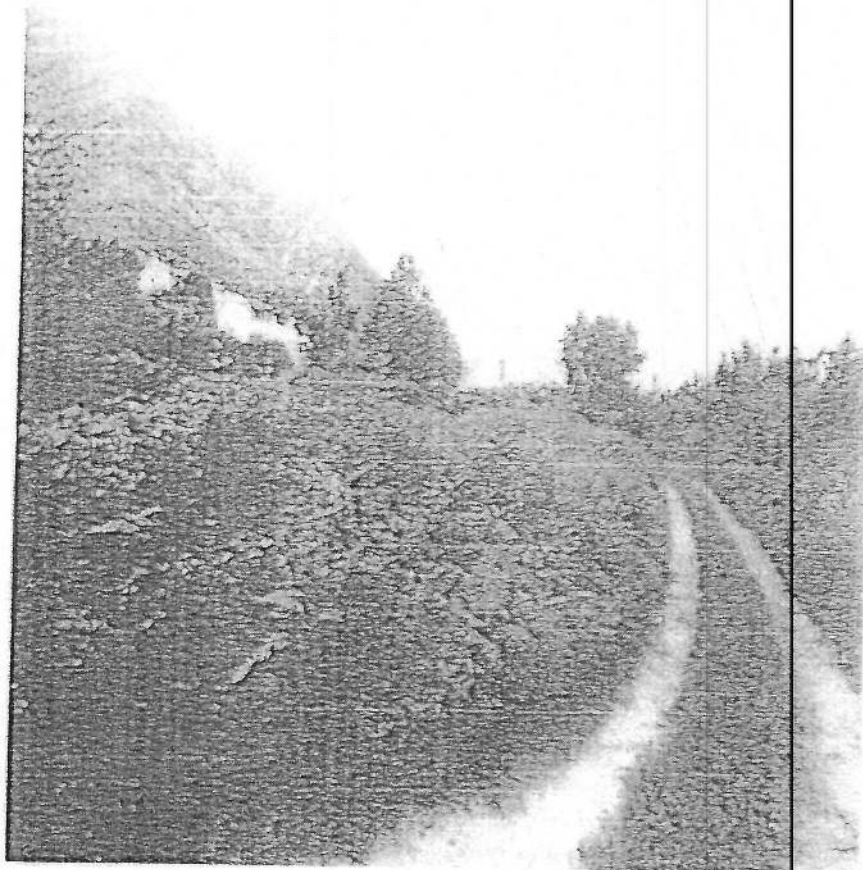
Kotor

Oglas 9288011

300.000 €

3.000 m<sup>2</sup>





## Gradevinsko zemljište na prodaju - Kotor

- 1    Komentari
- Komentari
- 2    Karakteristike nekretnine

300.000

€ 100

Kotor (Primorska regija)

16/12/2019

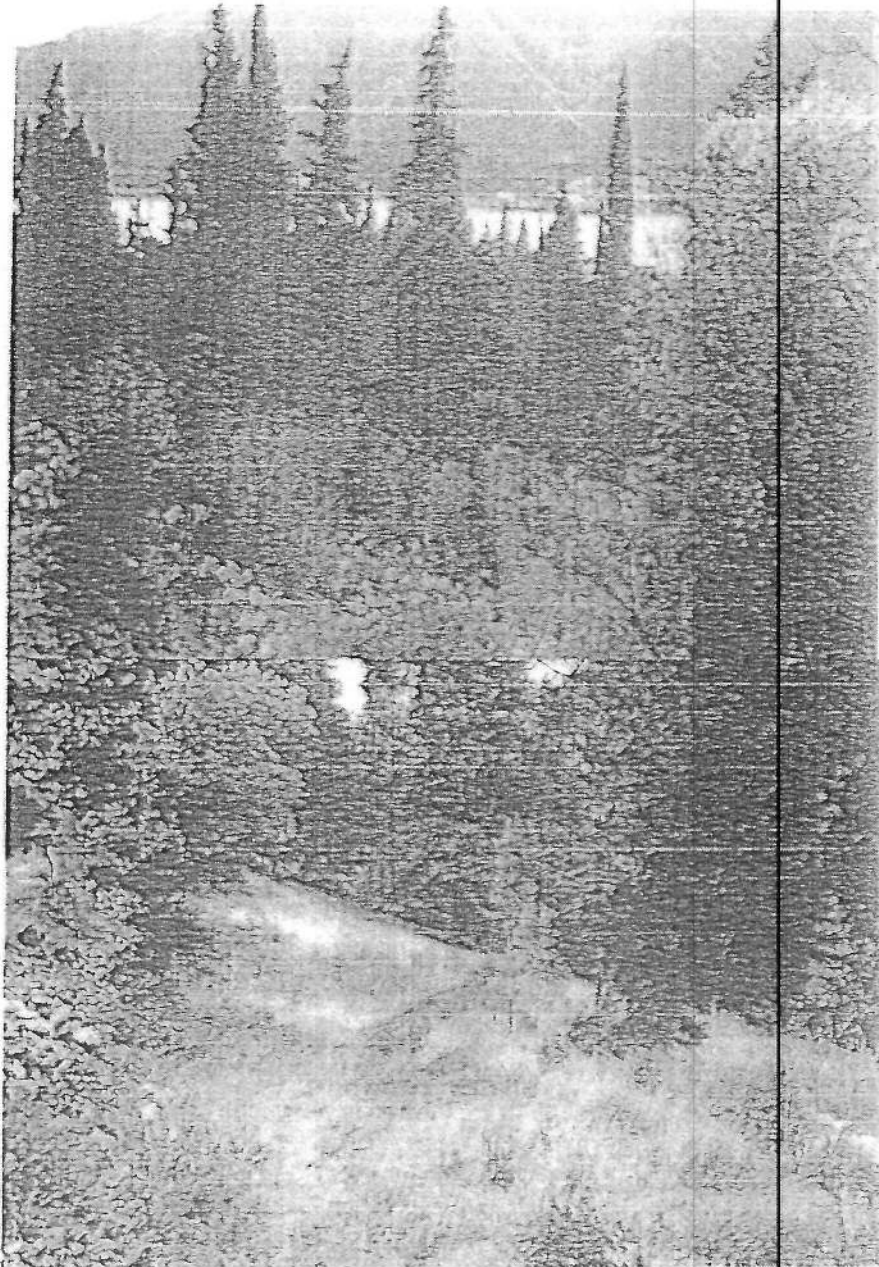
06/06/2020

9288011

Uporedna nepokretnost br.2

477.300 €

1.220 m<sup>2</sup>



**Građevinsko zemljište na prodaju - Kotor, Dobrota**

Investicioni plac sa prelijepim pogledom na more u mirnom naselju Dobrota u blizini Starog grada Kotor i Perasta. Ukupna površina ovog placa iznosi 1220m<sup>2</sup> i na njemu je moguća gradnja dva rezidencijalna objekta sa tri etaže i ukupno 808m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Sva neophodna infrastruktura (voda, struja) se nalazi u blizini placa. Za više informacija o ovoj nekretnosti ili zakazati razgledanje, molimo da nas kontaktirate na [info@searealty.me](mailto:info@searealty.me)

- 3 Karakteristike nekretnosti
- 4 Karakteristike nekretnosti

477.300

€ 391

Dobrota (Kotor)

10/05/2020

22/05/2020

9683665

85

### Uporedna nepokretnost br.3

Oglas 8679730

88.000 €

5

### 6 Građevinsko zemljište na prodaju - Kotor, Škaljari

Na prodaju, urbanizovan plac na izuzetnoj lokaciji P= 306 m2, Škaljari, Kotor. Zemljište je pogodno za gradnju, udaljeno svega 1 km od Kotora Starog Grada

Cijena: eura, dogovor.

- 7 Komentari

Komentari

- 8 Karakteristike nekretnosti

88.000

Škaljari (Kotor)

Skaljari bb

12/12/2016

19/07/2019

8679730

sn 667440

9 Dodatne informacije



Usporedna matrica

Nekretnina	Uporedni 1	Uporedni 2	Uporedni 3
<b>OSNOVNI PODACI</b>			
Prodajna cijena	300.000,00 €	477.300,00 €	88.000,00 €
površina m <sup>2</sup>	3.000,00	1.220,00	306,00
€/m <sup>2</sup>	100,00	391,00	287,00
<b>EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI</b>			
Vrsta transakcije	ponuda	ponuda	ponuda
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	100,00	391,00	287,00
Datum ponude	2019	2020	2016
Brzina prodaje	0,9	0,9	0,8
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	90,00	351,90	229,60
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	90,00	351,90	229,60
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
Lokacija	bolja	bolja	slična
Poređenje	1,05	1,025	1,075
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	94,50	360,70	246,82
Zona prema prostornom planu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1,025	1,025	1,025
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	96,86	369,71	252,99
Veličina zemljišta	manja	manja	manja
Poređenje	1,025	1,025	1,025
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	99,28	378,96	259,32
Saobraćajni i drugi pristup	bolji	bolji	slično
Poređenje	0,975	0,975	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	96,80	369,48	259,32
Atraktivnost nepokretnosti	slabija	slična	slabija
Poređenje	1,025	1	1,025
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	99,22	369,48	265,80
Komunalna infrastruktura	slična	slična	slična
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	99,22	369,48	265,80
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>244,83</b>	

11. Mišljenje komisije:

Nakon sprovedene analize i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja samo da realna vrijednost 1,0m<sup>2</sup> predmetne kat. parcele br. 25 KO Kotor I, PJ Kotor, iznosi 245€/m<sup>2</sup>.

$$6882 \times 245,0 = \underline{1.686.090,0}$$

Sveukupna vrijednost OBJEKTI + ZEMLJIŠTE iznosi:

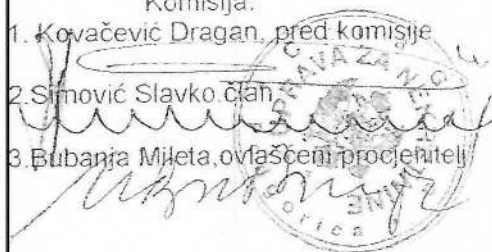
$$563.965,0 \text{ €} + 1.686.090,0 = \underline{2.250.055,0 \text{ €}}$$

Podgorica,

08.06.2020.godine

Komisija:

1. Kovačević Dragan, pred komisije
2. Simović Slavko, član
3. Bujanja Mijeta, ovlašćeni procjenitelj





NOTARSKA KOMORA  
CRNE GORE

UJ. Ulicinska br. 7C, Gorica C, 81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651  
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688  
E-mail: notaricg@notarskakomora.me  
www.notarskakomora.me

Br. NKCG-KO-65/2020  
Podgorica, 02.07.2020. godine

Na osnovu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima („Službeni list RCG“ br. 68/2005 i „Službeni list CG“, br. 49/2008 i br. 55/2016) i čl. 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima, Notarska komora Crne Gore, dana 02.07.2020. godine, donosi

**RJEŠENJE**

Određuje se notar **DALIBOR KNEŽEVIĆ**, sa službenim sjedištem u Budva, za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o razmjeni nepokretnosti označenih kao kat. parc. br. 113 upisana u Listu nepokretnosti br. 11 KO Privredna zona sa pripadajućim objektima, kao i kat. parc. br. 25 upisana u Listu nepokretnosti br. 22 KO Kotor I sa pripadajućim objektima. Ugovorne strane u ovom pravnom poslu su Opština Kotor i Crnogorski elektrodistributivni sistem doo Podgorica.

**Obrazloženje**

Postupajući po zahtjevu Opštine Kotor – Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove, Notarska komora Crne Gore je primjenom propisa o teritorijalnoj nadležnosti i ravnomjernoj zastupljenosti notara, na osnovu čl. 9. st. 2., 4. i 5. Zakona o notarima, a primjenom kriterijuma i na način određen Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima odredila notara koji će sačiniti notarski zapis iz člana 9. st. 4. Zakona o notarima, na koji se odnosi podnijeti zahtjev.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Predsjednik NKCG  
Branislav Vukićević

Dostavljeno:

- Putem e-maila:
  - Podnosiocu zahtjeva
  - Notaru
- Original se čuva u arhivi NKCG



NOTARSKA KOMORA  
CRNE GORE  
BEOGRAD, 08.07.2020.



NOTARSKA KOMORA  
CRNE GORE

III, Otkonjska br. 76, Cetina C, 81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382(0)20 264 650 - +382(0)20 264 644 - Fax: +382(0)20 264 651  
Mob. tel: +382(0)69 151 700 - +382(0)67 635 688  
E-mail: notarski@notarska-komora.me  
www.notarska-komora.me

Na osnovu čl.12 stav 5 i čl. 23 Statuta Notarske komore Crne Gore, a u vezi člana 16 Pravilnika o radu notara, Upravni odbor Notarske komore elektronskim glasanjem dana 08.jula 2020. godine donio je

**RJEŠENJE**

Dozvoljava se Daliboru Kneževiću, notaru sa službenim sjedištem u Budvi, da sačini notarski zapis-Ugovora o razmjeni nepokretnosti između Opštine Kotor i Crnogorskog elektrodistributivnog sistema doo Podgorica, kao ugovornih strana, van kancelarije notara, u prostorijama Opštine Kotor.

**Obrazloženje**

Rješenjem NKCG-KO-65/2020 od 02.07.2020. godine određen je notar Dalibor Knežević, sa službenim sjedištem u Budvi, za sačinjavanje notarskog zapisa-Ugovora o razmjeni nepokretnosti između Opštine Kotor i Crnogorskog elektrodistributivnog sistema doo Podgorica, kao ugovornih strana, a u skladu sa članom 9 stav 4 i 5 Zakona o notarima i članom 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima.

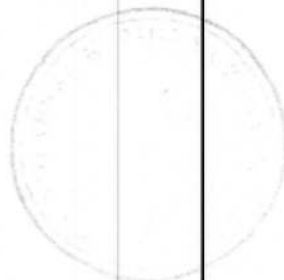
Dopisom br.1184/20 od 07.07.2020. godine, Notarskoj komori se obratio sekretar Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, sa molbom da se omogući sačinjavanje predmetnog notarskog zapisa van kancelarija notara. U obrazloženju zahtjeva je navedeno da je zbog ozbiljnosti i višestrukog značaja navedenog pravnog posla neophodno prisustvo velikog broja predstavnika medija, kao i prisustvo zvaničnika Opštine Kotor i CEDIS-a, što objektivno nije moguće obezbijediti u kancelariji notara.

Razmatrajući opravdanost zahtjeva, a u skladu sa članom 16 Pravilnika o radu notara, odlučeno je kao u dispozitivu.

NOTARSKA KOMORA

PREDSJEDNIK

Branislav Vukićević



avještenje

**Subject:** Obavještenje

**From:** Davor Magud <davor.magud@kotor.me>

**Date:** 7/30/2020, 9:02 AM

**To:** "dalibor.knezevic@gmail.com" <dalibor.knezevic@gmail.com>

Poštovani, obavještavamo Vas da je DOO" Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica isplatio iznos od 446.555,00 eura po osnovu Ugovora zamjeni nepokretnosti sa novčanom naknadom UZZ: 577/20 potpisanog dana 17.07.2020.godine između opštine Kotor i DOO" Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica.

U prilogu Vam dostavljamo dokaz o uplati sredstava a sve kako bi mogli predati navedeni ugovor Upravi za nekretnine Pj Kotor na uknjižbu.

S poštovanjem

Davor Magud

— Attachments: —

dokaz o uplati sredstava po osnovu Ugovora UZZ 571-20.pdf

97.4 KB

Nalog za prenos

Ivana Kotor  
Kotor

(Naziv dužnika)

UPLATA SREDSTAVA PO UGOV. O ZAMJENI  
NEKRETNINA

(Svrha plaćanja)

CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM,  
Ivana Milutinovića 12

(Naziv Povjerioca)

...

(Pečat i potpis dužnika)

Ivana Milutinovića 12 29.07.2020

(Mjesto i datum prijema)

535-1000000018969-90

(Broj računa dužnika)

U22 571/20

(model)

(Poziv na broj zaduženja)

163

EUR

446555.00

(Šifra  
plaćanja)

(Valuta)

(Iznos)

535-1000000005380-41

(Broj računa povjerioca)

03099873

(model)

(Poziv na broj odobrenja)

29.07.2020

(Datum valute)

(Hitno)

...

(Potpis i pečat povjerioca)

Obrazac br. 3

535312106164800012



*[Handwritten signature]*

Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Žrtava fašizma bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj 1. otpravak je potpun i ima 9 priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpravak sastavljen za OPŠTINU KOTOR.

Broj: UZZ: 571/20

U Budvi, 30.07.2020. godine

NOTAR

