



CRNA GORA
NOTAR

BRANKA KAŠĆELAN

Stari grad 495, 85330 Kotor, Crna Gora
Tel/Fax: 00382-32-325-488
Mob: 00382-63-210-021, 00382-69-453-123
E-mail: notarkascelan@t-com.me

UZZ broj 816 /2010 g.

DKCG 108/2010

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Primljeno:	<u>08.10.10</u>			
Organizaciona jedinica	Redni broj	Redni broj	Redni broj	Redni broj
<u>CG</u>	<u>021/</u>	<u>14261</u>		

20



OTPRAVAK IZVORNIKA PREDMET

Ugovor o kupovini

STRANKE: Đaković Goran

Janušević Velibor

Opština Zabr, Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora

Datum arhiviranja: 08.10 /2010 g.

Rok čuvanja: 08.10 /2010 g.

CRNA GORA
NOTAR
KAŠĆELAN BRANKA
KOTOR, Stari grad 495

OTPRAVAK
IZVORNICA

Dana 08.10.2020.g (osmi oktobar dvije hiljade dvadesete) godine u 10h (deset) sati, u Notarsku kancelariju Kašćelan Branke, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari Grad broj 495, istovremeno su pristupili sa zahtjevom da notarski obradim njihove izjave volja u formi **Ugovora o prodaji**:

- 1. RADONJIĆ GORAN**, iz Katora, sa adresom za prijem pismena: Benovo 584, rođen 01.10.1967.godine (prvi oktobar hiljadu devetsto šezdeset sedme), JMBG: [REDACTED], sa ličnom kartom broj: [REDACTED] izdata od FL Kotor, dana 28.05.2018.godine (dvadeset osmi maj dvije hiljade osamnaeste) sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u tekstu : **Prodavac 1.**)
- 2. JAKOVLJEVIĆ VELIBOR**, iz Katora, sa adresom za prijem pismena: Put Prvoborca bb, Kotor, rođen 23.03.1974.god (dvadeset treći mart hiljadu devetsto sedamdeset četvrte), JMBG: [REDACTED] sa ličnom kartom broj: [REDACTED] izdata od FL Kotor, dana 28.09.2016.godine (dvadeset osmi septembar dvije hiljade šesnaeste) sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu : **Prodavac 2.**)
- 3. OPŠTINA KOTOR**, koju zastupa Predsjednik Opštine predsjednik Željko Aprcović, rođen 12.09.1963.godine, sa JMBG: [REDACTED], kojeg po punomoćju zastupa **DAVOR MAGUD**, VD sekretara za imovinsko pravne poslove, iz Katora, rođen 11.09.1984.godine (jedanaesti septembar hiljadu devetsto osamdeset četvrte) godine, sa JMBG: [REDACTED], i sa ličnom kartom broj: [REDACTED] izdata od FL KOTOR, dana 03.06.2019.godine (treći jun dvije hiljade devetnaeste), sa rokom važenja 10 (deset) godina. Punomoćje je ovjereno kod ovog Notara pod brojem UZZ BR. 897/2019 od 01.08.2019. godine. (u daljem tekstu : **Kupac.**)
- 4. Direkcija za uređenje i izgradnju Katora**, sa sjedištem u Kotoru, Škaljari bb (obveznik isplate), koje po punomoćju zastupa **SANJA ULJAREVIĆ**, sa prebivalištem u Kotoru, Morinj bb, rođena dana 30.03.1984.god (tridesetog marta hiljadu devesto osamdeset četvrte) godine, sa JMBG: [REDACTED], i sa ličnom kartom broj: [REDACTED] izdata od FL Kotor, dana 06.04.2011.god (šestog aprila dvije hiljade jedanaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu : **Stranka u postupku.**)

Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca, zanimanju stranke uneseni su na osnovu njene izjave. Stranka je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.

Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Notar konstatuje da su prilozi koji se u fotokopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni Ugovornim stranama.

[Handwritten signatures and initials]

U daljem tekstu zajedno nazvani: Ugovorne strane

Prije zaključenja ovog Ugovora, Ugovorne strane su Notaru dostavile :

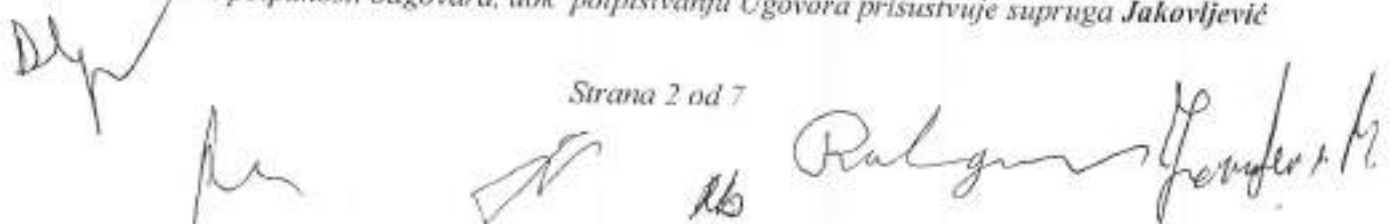
- List nepokretnosti 437 KO Dobrota I, Uprave za nekretnine, PJ Kotor broj 200-956-20244/2020 od 08.10.2020.g (osmi oktobar dvije hiljade dvadesete) godine u kome je upisana kat.par 949/2 šume 2., klase, površine 222m², i kat.par. 949/3, šume 2., klase, površine 2m², korišćenje Radonjić Gorana, u cjelini bez upisanih tereta i ograničenja.
- List nepokretnosti 1438 KO Dobrota I, Uprave za nekretnine, PJ Kotor broj 200-956-20245/2020 od 08.10.2020.g (osmi oktobar dvije hiljade dvadesete) godine u kome je upisana kat.par 950/4, pašnjak 2., klase, površine 13m², svojina Jakovljević Velibora, tj. Prodavca 2., u cjelini, bez upisanih tereta i ograničenja.
- Punomoćje za Kupca ovjereno kod ovog Notara pod brojem UZZ BR. 897/2019 od 01.08.2019.g.
- Punomoćje za potpisnika "Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora", ovjereno kod Notara Milice Moštrokol, pod brojem UZZ 200/2019 od dana 07.10.2019.godine.
- Specijalano Punomoćje za Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, broj: 01-332-4701 od dana 08.10.2020.godine.
- Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine za kat.par 950/4, LN 437.
- Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine za kat.par 949/1 i za kat.par 949/2, LN 1438.
- Rješenje Notarske komore br. NKCG-KO-108/2020 od 22.09.2020.godine, u Podgorici.
- Specijalno punomoćje za Opštinu Kotor, broj: 0101-018/20 - 14638, izdat od 07.10.2020.god.
- Odluka Skupštine opštine Kotor o kupovini zemljišta broj 11-016/20-12108 od 21.08.2020.godine.
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-237 od dana 24.01.2017.godine.
- Lična identifikaciona dokumenta

Notar upozorava Ugovorne strane, da je moglo doći do promjena upisa u Zemljišnim i Katastarskim knjigama, pa bi bilo uputno da stranke ovlaste Notara da izvrši uvid u Zemljišne i Katastarske knjige, što su Ugovorne strane razumjele, te izjavljuju da žele da se notarska isprava sačini danas na temelju dostavljene dokumentacije, pa Notar ne snosi odgovornost.

Notar je stranke poučio i upozorio na zakonske odredbe iz člana 285 - 291 Porodičnog zakona (Sl.list CG br. 21/2007), koje regulišu imovinske odnose bračnih drugova, te da imovina koju su bračni drugovi radom stekli u toku trajanja bračne zajednice, predstavlja njihovu zajedničku imovinu - bračnu tekovinu, da ukoliko je u registar nepokretnosti upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni drug, da se smatra da je upis izvršen na ime oba bračna druga, kao i da na nepodijeljenoj zajedničkoj imovini ne može jedan bračni drug ni raspolagati, niti je opteretiti pravnim poslom među živima, te da bi - ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost drugog bračnog druga ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je još upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi su naprijed navedenim.

Notar je upozorio stranke da je od dana sačinjavanja Punomoćja do danas dato Punomoćje moglo biti opozvano, ali je punomoćnik izjavio da nije opozvano, te u tom smislu snosi odgovornost.

Prodavac Radonjić Goran, izjavljuje da predmetnu nekretninu prodaje kao svoju posebnu imovinu, i za te navode u potpunosti odgovara, dok potpisivanju Ugovora prisustvuje supruga Jakovljević



~~CONFIDENTIAL~~

~~CONFIDENTIAL~~

- Prodavcu 2., **Jakovljević Veliboru**, iznos ukupne kupoprodajne cijene od 1861,60€ (hiljadu osam stotina šezdeset jedan euro i šezdeset centi) izvršit će se kompenzacijom na teret naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-237 od dana 24.01.2017. godine.

Odgovornost za pravne i materijalne nedostatke

Član 5.

Ugovorne strane su izlaskom na lice mjesta pregledale nekretninu, utvrdile njeno stanje i granice, te su saglasne sa neposrednim opažanjem. Kupac istu kupuje u viđenom stanju. Prodavci garantuju Kupcu da prije ovog Ugovora nisu sa trećim licem zaključili ugovor ili predugovor o kupoprodaji nekretnine, niti primili kaparu za nekretninu koja je predmet ugovora, a nisu ni zaključili bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio Kupčevo pravo na nekretnini, tj. predmetna nepokretnost je oslobođena od prava trećih lica. Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu, Kupac može raskinuti Ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavci nadoknade štetu i daje Kupcu zaštitu od evikcije. Prodavci garantuju da je nekretnina slobodna i da je ne terete nikakva potraživanja neuknjiženom hipotekom, kamatama, porezom i doprinosima. Nekretnina takođe nije predmet ugovora o zakupu.

Prelazak posjeda, koristi, tereti i opasnosti

Član 6.

Posjed, koristi, tereti, uključujući obaveze po osnovu osiguranja nekretnine i opasnosti, prelaze na Kupca, nakon zaključenja ovog Ugovora.

Ugovorne strane su se sporazumjele da Prodavci snose obavezu izmirenja svih komunalnih usluga nastalih do momenta stupanja Kupca u posjed nekretnine, a sa danom preuzimanja u posjed predmetne nekretnine Kupac će početi plaćati komunalne usluge. Za slučaj da se nakon ulaska Kupca u posjed, pojave eventualna potraživanja za poreske ili druge obaveze, koje se odnose na predmetnu nekretninu, a nastale prije ulaska Kupca u posjed, iste se obavezuju izmiriti Prodavci, a za slučaj da ih izmiri Kupac, Kupac ima pravo regressa.

Troškovi

Član 7.

Notarske troškove povezane sa ovim Ugovorom stranke mogu snositi solidarno, a troškove taksi, kao i troškove poreza na nepokretnost, osim a ako ne dokaže suprotno kao i troškove vezane za upis vlasništva i uknjižbe u Zemljišnim i katastarskim knjigama snosi Kupac. Stranke izjavljuju da će troškove Notara snositi **Kupac**.

Zemljišnoknjižni zahtjevi

Clausula intabulandi

Član 8.

Prodavci su saglasni da se bez njihovog daljeg pitanja i saglasnosti, Kupac može uknjižiti sa pravom svojine/korišćenja kod nadležne Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor na predmetu prodaje iz člana 1. ovog Ugovora, odmah nakon prilaganja potvrde Prodavca Radonjić Gorana, o isplati kupoprodajne cijene, kao i Dokaz o završenoj kompenzaciji, sa Jakovljević Veliborom, dostavljeno od strane Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora.

Stranke daju nalog Notaru da otpravak za upis prenosa prava svojine izda i dostavi katastru radi uknjižbe Kupca.

Notar je ovlašten da ukoliko je to potrebno za provođenje u Katastru, ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava u skladu sa dostavljenom dokumentacijom, koja čini sastavni dio omota ovog spisa.

Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka i ovlaštenje Notaru da po svim primjedbama i zahtjevima ovlaštenog registra ili od drugih organa ovaj Ugovor mijenja i dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za potpunu realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave.

Odobrenja, pravo preče kupnje

Član 9.

U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, Notar je saopštio ugovornim stranama da ovaj Ugovor ne podliježe posebnim odobrenjima, kao i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine.

Pouke

Član 10.

Notar je upozorio stranke na sljedeće:

- da svaki Ugovor, pa i ovaj postaje punovažan i realizovan, tek nakon što Kupac isplati kupoprodajnu cijenu.
- da tek sa uknjižbom u zemljišnu knjigu i upisom u javni katastar nekretnina Kupac postaje vlasnik nekretnine i da je obaveza vlasnika da plati porez na promet nekretnina, ako ne dokaže suprotno.
- da postoji opasnost postojanja zakonske hipoteke za neplaćene poreze i potrebu da se zahtijeva Uvjerenje o nedugovanju poreza, Poreske uprave, nakon čega Prodavac izjavljuje pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da nema neizmirenih poreskih obaveza te ako se iste i pojave izjavljuje da će iste izmiriti.
- da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je Prodavac za njih znao.
- da Kupac može koristiti notarski račun za stranke koji predstavlja zaštitu Kupca, ali su ugovorne strane dogovorile način isplate kupoprodajne cijene.
- da tek sa uknjižbom u zemljišnu knjigu i upisom u javni katastar nekretnina Kupac postaje vlasnik i vlasnik nekretnine koja je predmet ovog Ugovora i da je obaveza vlasnika da plati porez na promet nekretnina, kao i da podnese poresku prijavu u roku od 15 dana od zaključenja Ugovora

Završne odredbe

Član 11.

Notar potvrđuje da su ovom izvorniku priloženi sljedeći prilozi, koje je Notar strankama pročitao, i to:

- List nepokretnosti 437 KO Dobrota I, Uprave za nekretnine, PJ Kotor broj 200-956-20244/2020 od 08.10.2020.g (osmi oktobar dvije hiljade dvadesete) godine u kome je upisana kat.par 949/2 šume 2., klase, površine 222m², i kat.par. 949/3, šume 2., klase, površine 2m², korišćenje Radonjić Gorana, u cjelini bez upisanih tereta i ograničenja.

- **List nepokretnosti 1438 KO Dobrota I**, Uprave za nekretnine, PJ Kotor broj 200-956-20245/2020 od 08.10.2020.g (osmi oktobar dvije hiljade dvadesete) godine u kome je upisana kat.par 950/4, pašnjak 2., klase, površine 13m2, svojina Jakovljević Velibora, tj. Prodavca 2., u cjelini, bez upisanih tereta i ograničenja.
- Punomoćje za Kupca ovjereno kod ovog Notara pod brojem UZZ BR. 897/2019 od 01.08.2019.g.
- Punomoćje za potpisnika "Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora", ovjereno kod Notara Milice Moštrokol, pod brojem UZZ 200/2019 od dana 07.10.2019.godine.
- Specijalno Punomoćje za Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, broj: 01-332-4701 od dana 08.10.2020.godine.
- Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine za kat.par 950/4, LN 437.
- Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine za kat.par 949/1 i za kat.par 949/2, LN 1438.
- Rješenje Notarske komore br. NKCG-KO-108/2020 od 22.09.2020.godine, u Podgorici.
- Specijalno punomoćje za Opštinu Kotor, broj: 0101-018/20 - 14638, izdat od 07.10.2020.god.
- Odluka Skupštine opštine Kotor o kupovini zemljišta broj 11-016/20-12108 od 21.08.2020.godine.
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-237 od dana 24.01.2017.godine.
- Lična identifikaciona dokumenta

Troškovi ovog pravnog akta utvrđeni su na osnovu Notarske tarife i to : Za sastav i ovjeru Ugovora po tb 1. u iznosu od 170,00€, po tb 21 (3) iznos od 17,00 € po tb 19 iznos 10,00 € i PDV.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:

Opravak:

Prodavci (2)

Kupac (1)

Uprava za nekretnine (1)

Poreska uprava(1)

Sektor za sprečavanje pranja novca i ... (1)

NAPOMENE :

PRIMJERCI OTPRAVKA IZVORNIKA, KOJI SE DOSTAVLJAJU KATASTRU I PORESKOJ UPRAVI NE SADRŽE PRILOGE, JER SE ONI NALAZE U ARHIVI NOTARA, PRILOŽENI IZVORNIKU.

Potvrđujem da je ova notarski obrađena isprava i prilozi u cjelosti pročitana i objašnjena strankama, nakon čega stranke izjavljuju da su Ugovor u potpunosti razumjele, da ga prihvataju u potpunosti onako kako im je pročitano, te da isti predstavlja njihovu slobodno izraženu i pravu volju, te da isti u znak prihvatanja svojeručno potpisuju, pa je isti potpisala i Notar.

U Kotoru, dana 08.10.2020.g (osmi oktobar dvije hiljade dvadesete) godine u 10:30 h (deset i trideset) sati.

PRODAVAC 1
RADONJIĆ GORAN



PRODAVAC 2
JAKOVLJEVIĆ VELIBOR



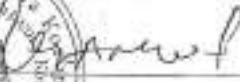
KUPAC
OPŠTINA KOTOR
DAVOR MAGIĆ



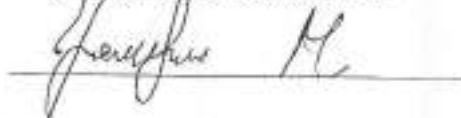


Učesnik u postupku
Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora
SANJA ULJAREVIĆ

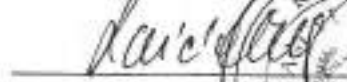




Učesnik u postupku /Supruga Prodavca 2
JAKOVLJEVIĆ MARINA



NOTAR
Branka Kaščelan





+

KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

Ja, NOTAR Branka Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru, Stari grad broj 495 .

Potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedila sa Izvornikom, koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je isti doslovno podudaran sa Izvornikom UZZ BR.816/2020.g.

Ovaj otpравак se izdaje strankama: *RADONJIĆ GORAN, JAKOVLJEVIĆ VELIBOR, OPŠTINA KOTOR, DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA*

Otpравак za katastar i poresko neće sadržati priloge, jer isti čine prilog izvorniku i čuvaju se u arhivi Notara.

Ovaj otpравак služi u pravnom prometu.

Ovaj otpравак će Notar po službenoj dužnosti dostaviti :

-Poreska Uprava.

-Uprava za nekretnine

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Natarskoj tarifi.

BROJ : UZZ. BR. 816/2020.g.

07.10.2020.g.



CRNA GORA
NOTAR
MILICA MOŠTROKOL
KOTOR
TRG OD ORUŽJA BR. 435

OTPRAVAK
IZVORNIKA

IZVORNIK

Dana 07.10.2019. godine / sedmog – oktobra -dvije-hiljade-devetnaeste godine/ u 12:00h (dvanaest časova) preda mnom, notarom Milicom Moštrokol sa službenim sjedištem u Kotoru , Trg od oružja broj 435, sa zahtjevom da u formi notarskog zapisa sačinim **punomoćje** pristupila su sledeća lica:-----

1. Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora sa adresom Škaljari bb Kotor sa PIB 02049805 koju zastupa direktor Zoran Mrdak koji rođen dana 12.02.1956. (dvanaestog februara hiljadudevestopedesetšeste godine) sa JMB [REDACTED] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Kotor , dana 20.05.2010. godine sa rokom važenja do godine 20.05.2020 godine u daljem tekstu **vlastodavac** pa je notar izradila ovjereni prepis koji se kao prilog izvornika čuva u arhivi notara.-----

Notar je nakon razgovora sa davaocem punomoćja, utvrdila da je davaoc punomoćja sposoban i ovlašćen da izrazi svoju namjeru, te da ima pravu i ozbiljnu volju da u formi notarskog zapisa, u prisustvu notara koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, da sledeće:-----

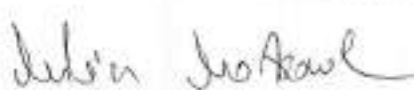
-----**Punomoćje Direktora Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora**-----

I IDENTIFIKACIJA PUNOMOĆNIKA-----

Gospođa **Uljarević Sanja** , dipl pravnik zaposlena u Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora državljanin Crne Gore, na adresi: Morinj bb Kotor, rođena 30.03.1984. godine, /tridesetog marta hiljadudevesto osamdeset četvrte godine/ JMB [REDACTED] , čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdate od FL Kotor ,dana 06.04.2011. godine, sa rokom važenja deset godina **PUNOMOĆNIK**).-----

OVLAŠĆENJA PUNOMOĆNIKA-----

Punomoćnika ovlašćujem:-----



-da može zaključivati i potpisivati pred Notarom sve vrste ugovora o kupoprodaji, založne izjave ugovor o hipoteci kao i anekse istih i eventualno raskide istih po potrebi, s tim da će za potpis svakog posebno ugovora biti dato posebno punomoćje specijalno dato od strane Direktora Direkcija za uređenje i Izgradnju Kotora, sa preciznim naknadanim instrukcijama određenog pravnog posla.

-punomoćnik je u obavezi da davaoca punomoćja obavještava o svim aktivnostima koja proizilaze iz ovog punomoćja.

III TRAJANJE I PRENOS PUNOMOĆJA

Ovo punomoćje se izdaje do okončanja pravnog posla za koje je izdato, ili do opoziva.

Punomoćnik ne može prenijeti punomoćje na drugo lice, u skladu sa obimom datih ovlašćenja.

IV POUKE I UPOZORENJA

Punomoćnik je ovlašćen zatražiti da mu se izda otpравak ovog izvornika od strane notara, bez naše bilo kakve naknadne saglasnosti, kao i drugi otpравci ukoliko punomoćnik procijeni da su mu ti otpравci potrebni.

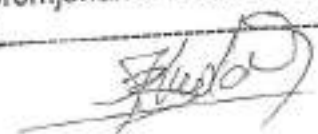
Notar je davaoca punomoći poučio da ovo punomoćje ima dejstvo prema trećim savjesnim licima, uprkos opozivu, sve dok punomoćnik ima otpравak izvornika – punomoćja.

Opoziv ovog punomoćja može se izvršiti izjavom bez posebne forme, u cijelosti ili djelimično, kao i u formi notarskog zapisa. Opoziv se dostavlja punomoćniku, čija ovlašćenja se opozivaju po pravilima utvrđenim za dostavljanje preporučene pošte.

Da je potrebno sa punomoćnikom da ugovore naknadu za njihov rad, kao i naknadu za izmirivanje nužnih troškova za postupanje. Davaoc punomoćja će odnose u vezi ove pouke riješiti sa punomoćnikom bez posredstva ovog notara.

V OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Davaoc punomoćja je istovremeno ovlastio notara da, ako se ukaže potreba, može, jednostranom pisanom izjavom, (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpравka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpравka izvornika, a da tim izmjenama ne dira u suštinu punomoćja. O izvršenim promjenama notar će obavijestiti davaoca punomoćja.



Il. Notar

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Prilog izvornika:

Lična karta vlastodavaca

lična karta punomoćnika

Saglasnost za paraf i potpis:

Notar je pročitao izvornik davaocu punomoćja, koji je na pitanje notara istakao da isto razumio, da odgovara u potpunosti njegovoj volji, radi čega ga odobrava svojeručno parafira i potpisuje sve stranice ovog zapisa, nakon čega to čini i notar.

Opravci izvornika dostavljeni:

-Davaocima punomoćja /dva primjerka/

Obračun naknade:

Naknada za sastav ovog izvornika obračunata je po:

-TB 1/7 u iznosu od 40,00 €, TB 21/5 u iznosu od 0.00 eura TB 21/1 .00 eura
TB 21/3 00 eura

- PDV 21 % u iznosu 8.40 €, što ukupno za uplatu iznosi 48.40€ za koju je izd fiskalni račun.

Broj strana i priloga:

Ovaj izvornik se sastoji od 4 /četiri / strana i 2 /dva / priloga.

Datum sastavljanja izvornika:

U Kotoru, dana 07.10.2019 godine dana započeto u 12:00h (dvanaest časov
završeno u 12:30h (slovima:dvanaest časova i trideset minuta)

VLASTODAVAC Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora sa adresom Škaljari I Kotor sa plb 02049805 koju zastupa direktor Zoran Mrdak koji rođen dana 12. .1956 . (dvanaestog februara hiljadudevestopedesetšeste godine) sa JN



NOTAR

MILICA MOŠTROKOL



Ja NOTAR Moštrokol Milica sa službenim sjedištem u Kotoru na adresi Trg od oružja 435 potvrđujem da su ovo ovjereni prepisi : ličnih karti .

1. Direktor direkcije za uređenje i Izgradnju Kotora Mrdak Zoran rođen dana 12.02.1956 god.-JMBG: [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu b [redacted] izdatu od MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 20.05.2010 god. sa rokom važenja do 20.05.2020 god.
2. Lična karta na ime Bukilica Srebra rođena dana 25.07.1949 god. № [redacted] broj lične karte [redacted] data od nadležnog organa Republike Makedonije dana 14.06.2012 god. sa rokom važenja do 14.06.2022 god.

Oslobođeno od plaćanja troškova jer ulazi u sastav notarskog zapisa UZZ -a 200/2019

OV 8 /2019 god.

U KOTORU 07.10.2019

NOTAR

MOŠTROKOL MILICA

Milica Moštrokol



CRNA GORA
NOTAR
MOŠTROKOL MILICA
KOTOR

NOTAR Milica Moštrokol iz Kotora Trg od oružja br. 435, potvrđujem sam ovaj otpравak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da se doslovno podudara sa izvornikom.

Ovaj otpравak je ovjeren i predstavlja otpравak izvornika sa priložima, istovjetan je sa izvornikom UZZ broj 200/20179 i čuva se u arhivi notara 20 godina.

Ovaj otpравak izvornika je sastavljen za ; PUNOMOĆNIKA

Naknada za rad notara po tarifnom broju 1. St 1, obračunata je i to na sledeći način: nagrada u iznosu od ___ € (----- eura) uz PDV 21%, koji iznosi ___ €,(-----eura), što predstavlja -----ukupan iznos od ___ € (----- eura ___centi) naplaćena je.

Broj: UZZ br. 200/2019

U Kotoru, dana 07.10.2019 godine





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA

Broj: 01 – 332-4701
Kotor, 08.10.2020. godine

P U N O M O Ć J E

Ovlašćuje se **Sanja Uljarević**, dipl.pravnik, pomoćnica direktora za pravno ekonomske poslove u Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora, da u ime Direkcije, direktora **Zorana Mrdaka**, dipl.ing.maš., pred notarom **Brankom Kaščelan** iz Kotora, potpiše Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti označene kao kat. parcele 949/2, površine 222m² i kat. parc. 949/3, površine 2m², upisane u LN br. 437 K.O. Dobrota I, vlasništvo Radonjić Gorana i kat. parc. 950/4, površine 13m², LN br. 1438 K.O. Dobrota I, vlasništvo Jakovljević Velibora, radi privođenja namjeni saobraćajnice.

VD DIREKTOR-a,
Zoran Mrdak, dipl.ing.maš.



200-956-20244/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 200-956-20244/2020

Datum: 08.10.2020.

KO: DOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premleru 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 RADONIĆ GORAN, KOTOR, za potrebe UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ 816/2020 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 437 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Škica	Datum opisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Šifra klasa	Površina m ²	Priloh
909	2		7 36	16/04/2020	KAMENAROVIĆI	Stara 2. klasa KUPOVINA		222	0,24
949	3		7 36	16/04/2020	KAMENAROVIĆI	Stara 2. klasa KUPOVINA		2	0,00
Ukupno								224	0,25

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naslov naslova prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	RADONIĆ DJORDJUR GORAN STARI GRAD 455 Dobrota		Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taknama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premlera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premleru 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) u iznosu od 3 eura.

*Ovaj dokument sadrži elektronski pečat
Uprave za nekretnine*

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 08-oct-2020 09:45

Elektronski dokument preuzeo: notar Kacelias Branka

Datum i vrijeme: 08.10.2020. 09:47:46

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 200-956-20245/2020

Datum: 08.10.2020.

KO: DOBROTA 1

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 JAKOVLJEVIĆ VELIBOR, KOTOR, za potrebe UGOVOR O KUPOPRODAJI UZZ 816/2020 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1438 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan lista	Datum upisa	Polje ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov stanja	Broj lista	Površina m ²	Prilog
950	4		7 36	29/11/2016	KAMENAROVIĆ	Polje 2. klase KUPOVINA		13	0.01
Ukupno								13	0.01
Podaci o vlasniku ili nosiocu									
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - odrediti i mjesto				Prava		Obim prava	
[REDACTED]		JAKOVLJEVIĆ MIHAILO VELIBOR PUT PRVOBRACA BB KOTOR Kotor				Korišćenje		1/1	

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat
Upravo za nekretnine

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 08-oct-2020 09:45

Elektronski dokument preuzeo: notar Kaićelma Branka

Datum i vrijeme: 08.10.2020. 09:49:29



Crna Gora
Opština Kotor
Predsjednik Opštine

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 862
fax. +382(0)32 304 736
kabinet.predsjednik@kotor.me
www.kotor.me

Br. 0101- 018 / 20 - 14638

07.10.2020.godine

SPECIJALNO PUNOMOĆJE

Ovlašćuje se Davor Magud, Sekretar Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, da u ime Opštine Kotor, predsjednika Željka Aprcovića, potpiše Ugovor o kupovini zemljišta označenih kao kat.parc.949/2 površine 222 m² i kat parc 949/3 površine 2 m² upisane u LN br.437 KO Dobrota I sa Radonjić Goranom kao vlasnikom, i kat parc.950/4, površine 13 m² LN br.1438 KO Dobrota I sa Jakovljević Veliborom kao vlasnikom , a sve shodno Odluci SO Kotor br.11-016/20-12108 od 21.08.2020.god.,pred notarom Kaščelan Brankom iz Kotora.


Željko Aprcović
predsjednik Opštine

CRNA GORA
NOTAR
KAŠĆELAN BRANKA
KOTOR

157
IZVORNIE

Dana 01.08.2019.g (prvi avgust dvije hiljade devetnaeste) godine u 14,00 sati (četnaest) predi
mnom, dolje potpisanim notarom Kaščelan Brankom, sa sjedištem u Kotoru, Stari grad 495, sa
zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje, sačinim notarski zapis Generalnog Punomoćja za
koje se traži Zakonom propisana forma, pristupio je: -----

1. Predsjednik Opštine Kotor, Željko Aprcović, iz Kotora, rođen 12.09.1963.g (dvanaesti
septembar hiljadu devesto osamdeset osme) godine, sa JMBG [redacted], sa ličnom kartom
broj [redacted] izdata od FL Kotor, dana 24.12.2009.g (dvadeset četvrti decembar dvije hiljade
devete) sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu **Davalac Punomoćja**). -----

Nakon što sam se uvjerila u pravu volju stranke, u njegovo ovlaštenje, objasnila mu pravne
domete i posljedice ovog pravnog posla, te ustanovila da je isti sposoban i ovlašten za
preduzimanje ovog pravnog posla, prisutni je izjavio sljedeće: -----

PUNOMOĆJE PREDSJEDNIKA OPŠTINE

Opunomoćuje se: **DAVOR MAGUD, -VD sekretara za imovinsko pravne poslove, iz Kotora, rođen**
11.09.1984.g (jedanaesti septembar hiljadu devesto osamdeset četvrti) godine, sa JMBG
[redacted] i sa ličnom kartom broj [redacted] izdata od FL Kotor, dana 03.06.2019.g (treći
jun dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu:
Punomoćnik) -----

da u ime i za račun Opštine Kotor može zaključivati i potpisivati pred Notarom, sve vrste
ugovora i notarskih zapisa (npr. ugovor o kupoprodaji, založne izjave/ ugovor o hipoteci, kao i
imeke istih, eventualno raskide po potrebi), s tim da će za svaki potpis konkretnog akta biti
priloženo posebno (specijalno) Punomoćje dato od strane Predsjednika Opštine Kotor,
uvjereno pečatom Opštine Kotor, sa preciznim naznakama i instrukcijama, odveđenog pravnog
posla -----

Ovo Punomoćje važi sve do njegovog opoziva. -----

Notar ju stranku upozorio da prema trećim savjesnim licima ovo punomoćje ima dejstva uprkos
opozivu, dok punomoćnik ima opravak ovog punomoćja, te je podučio na moguće načine opoziva

Punomoćja i adekvatne mjete osiguranja u vezi sa tim

Od ove isprave danas dobijaju OTPRAVAK:

Davalac punomoćja (3)

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je po notarskoj tarifi, na sledeći način: Za ovjeru Punomoćja po t.hr. 1. iznos od 40,00 €, i zakonski PDV.

Prilog Izvorniku ovog Punomoćja čine: kopije ličnih karata, zabilježba o izdavanju otpravka i račun.

Notar je stranac pročitao ovaj notarski zapis, pa se notar neposredno uvjerio da ova izjava odgovara volji stranke, nakon čega je stranka izjavila da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i, kako slijedi, svojeručno potpisuje, te je zapis potpisao i Notar.

U Kotoru, dana 01.08.2019.g (prvi avgust dvije hiljade devetnaeste) godine u 14,10 sati (četnaest i deset).



KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

Ja, NOTAR Branka Kaščelan, sa službenim sjedištem u Kotoru , Stari grad broj 495 ,-----

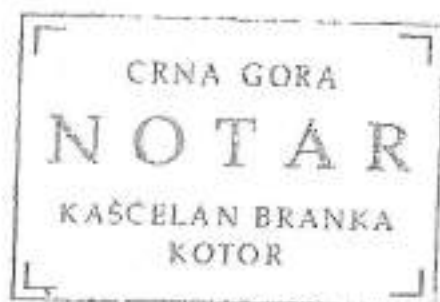
Potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa Izvornikom , koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je isti doslovno podudaran sa Izvornikom-----
UZZ BR. 897/2019. -----

Ovaj otpravak se izdaje strankama: PREDsjedNIK OPštINE KOTOR,
ŽELJKO APRCOVIĆ.-----

Ovaj otpravak služi u pravnom prometu.-----

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi . -----
UZZ BR. 897/2019.-----

U Kotoru, 01.08.2019.g. -----

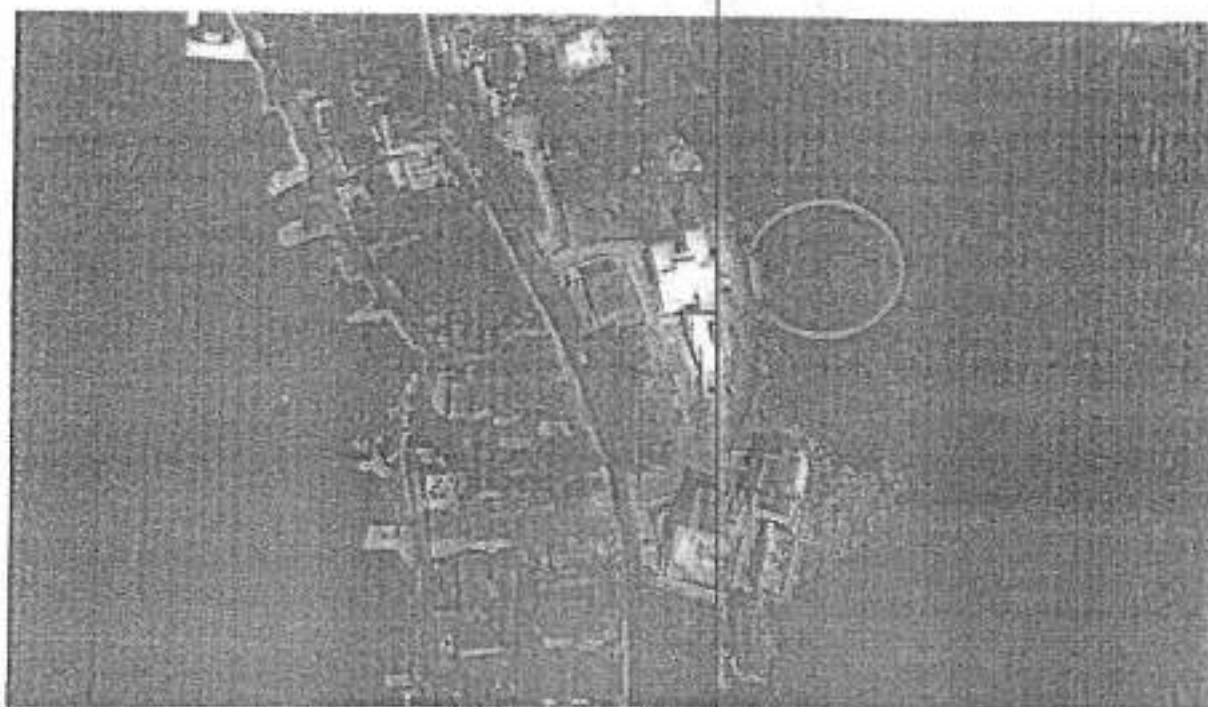


1

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE

KAT.PAR. 950/4, LN 1438

KO DOBROTA I , KOTOR



NARUČILAC: OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE

KOMISIJA :

1. Miletić Veselin dipl. pravnik
2. Jakić Željko geometar
3. Filipović Zoran dipl. inž. gradj.

M. Miletić
Z. Filipović
Ž. Jakić

OPŠTINA KOTOR
SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE

Kotor, 28. decembar 2019. godine

SADRŽAJ:

	strana
Rezime procjene.....	3
Izjava komisije, opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi	4
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
2. Svrha procjene.....	6
3. Funkcija procjene.....	6
4. Namjena procjene.....	6
5. Podaci o nepokretnosti.....	6
5.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti	6
5.2. Naziv i adresa vlasnika.....	7
5.3. Tereti i ograničenja.....	7
5.4. Adresa nepokretnosti.....	7
6. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri.....	7
7. Opis lokacije.....	8
8. Datum procjene.....	9
9. Standardi vrijednosti.....	9
10. Pretpostavke procjene.....	9
11. Metodologije procjene.....	10
12. Procjena predmetne nepokretnosti.....	11
13. Mišljenje komisije	12

Prilog : izvod iz DUP-a DOBROTA

list nepokretnosti LN 1438 KO Dobrota I

REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH		PODATAKA PROCJENE
PREDMET PROCJENE	LOKACIJA	Kotor - KO Dobrota I kat.par 950/4 ,LN 1438
NARUČILAC	OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE	
VLASNIK NEKRETNINE	JAKOVLJEVIĆ Mihailo VELIBOR korišćenje, obim prava 1/1	
PROCJENU IZVRŠILI I SAČINILI IZVJEŠTAJ	Miletić Veselin dipl. pravnik Jakić Željko geometar Filipović Zoran , dipl.inž.građ.	
IDENTIFIKACIJA I VIZUELNI PREGLED NEPOKRETNOSTI	Identifikacija i pregled predmetnih nepokretnosti obavljena je dana 27.12.2019.god. uvidom na licu mjesta , na osnovu katastarske evidencije – lista nepokretnosti	
DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI	28.12.2019.god.	
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA 1.861,60 €		

IZJAVA KOMISIJE,
OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju potvrđujemo sledeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljamo stručno ,profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS) , Medjunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve predhodne 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 izradu procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane komisije 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 Izvjestaj 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 obavezna 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 koje se koriste u Izveštaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja, bez preciznog utvrđivanja dimenzija tj. horizontalnih i vertikalnih gabarita nekretnine koja se procjenjuje . Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i polazimo od pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.

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 profesionalno obučeni osoba i predstavlja njihovo 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 njihovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.

10. Komisija nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izveštaja. Angažovanje komisije i naknada za izradu Izveštaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izveštaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izveštaj.

11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izveštaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrednovanja iznesena u ovom dokumentu mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izveštaja. Izjave i stajališta sadržani u Izveštaju se temelje na cjelini informacija i vrednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izveštaja 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. Komisija nije dužna svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izveštaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

13. Sadržaj ovog Izveštaja je strogo povjerljiv za komisiju, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti komisije. Posjedovanje Izveštaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izveštaja.

14. Predmetni Izveštaj je rađen za potrebe eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

KOMISIJA:

1. Milić Veselin dipl. pravnik

2. Jakić Željko geometar

3. Filipović Zoran dipl. inž. gradj.



ZAGREB

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnine je OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, Kotor, zahtjev broj 467-106-2050/19-1, od 24.12.2019. godine

2. Svrha procjene vrijednosti

Procjena vrijednosti nekretnine je potrebna u svrhu eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

Ima za cilj da se, kroz primjenu standarda, normi i načela vrednovanja nekretnina, utvrdi tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Dakle, kao osnova vrijednosti primijenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti. Izvještaj o procjeni nepokretnosti je urađen u skladu sa opšteprihvaćenim konceptima i principima na kojima se zasnivaju Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti (IVS) i Evropski standardi za procjenu vrijednosti (EVS), izdatim od strane savjeta za Međunarodne standarde za procjenu vrijednosti (IVSC).

Mišljenje o vrijednosti predmetne nekretnine se odnosi na datum procjene vrijednosti iskazan u ovom Izvještaju i predmet je Opštih pretpostavki i Ograničavajućih uslova koji su sastavni dio ove procjene. Ovaj Izvještaj je urađen na bazi uviđaja na licu mjesta obavljen dana 27.12.2019.god. i vizuelnog pregleda nekretnine koja je predmet procjene, podataka iz katastarske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore – dostavljenog lista nepokretnosti, LN 1438 Dobrota I od 27.12.2019.godine i komisiji raspoloživih katastarskih podloga dostupnih na sajtu Uprave za nekretnine Crne Gore ([www. geoportal.co.me](http://www.geoportal.co.me)).

3. Funkcija procjene

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije o tržišnoj vrijednosti predmetne nepokretnosti u smislu eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

4. Namjena procjene

Namjena izvještaja o procjeni nepokretnosti je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u cilju eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

5. Podaci o nepokretnosti

5.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene vrijednosti je nepokretnost evidentirana u listu nepokretnosti – LN 1438 KO Dobrota I, Kotor.

kat.par. 950/4 KO Dobrota I, površine 13 m²

5.2. Vlasnik nepokretnosti i adresa

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor, tj. u dostavljenom listu nepokretnosti LN 1438 KO Dobrota I, Kotor, nosilac prava korišćenja, na nekretninama koje su predmet procjene, je JAKOVLJEVIĆ Mihailo VELIBOR, u obimu prava 1/1.

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 27.12.2019 19:04
KO: DOBROTA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1438 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan škica	Datum upisa	Potoc ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prilog
950/1	1	7 36	09.05.2018	KAMENAROVIĆI	Stambene zgrade KUPOVINA	423	0.00
950/1		7 35	09.05.2018	KAMENAROVIĆI	Zemljište uz zgrade KUPOVINA	694	0.00
950/4		7 36	29.11.2016	KAMENAROVIĆI	Pešnjak 2. klase KUPOVINA	13	0.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa	Mjesto	Obim prava
-	JAKOVLJEVIĆ MIHAILO VELIBOR		Korišćenje 1/1

5.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor, tj. u podacima o teretima i ograničenjima, za nepokretnost koja je predmet procjene, NEMA evidentiranih tereta i ograničenja, a sve prema LN 1438 KO Dobrota I.

5.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)

KO Dobrota I, Kamenarovići, Kotor

6. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

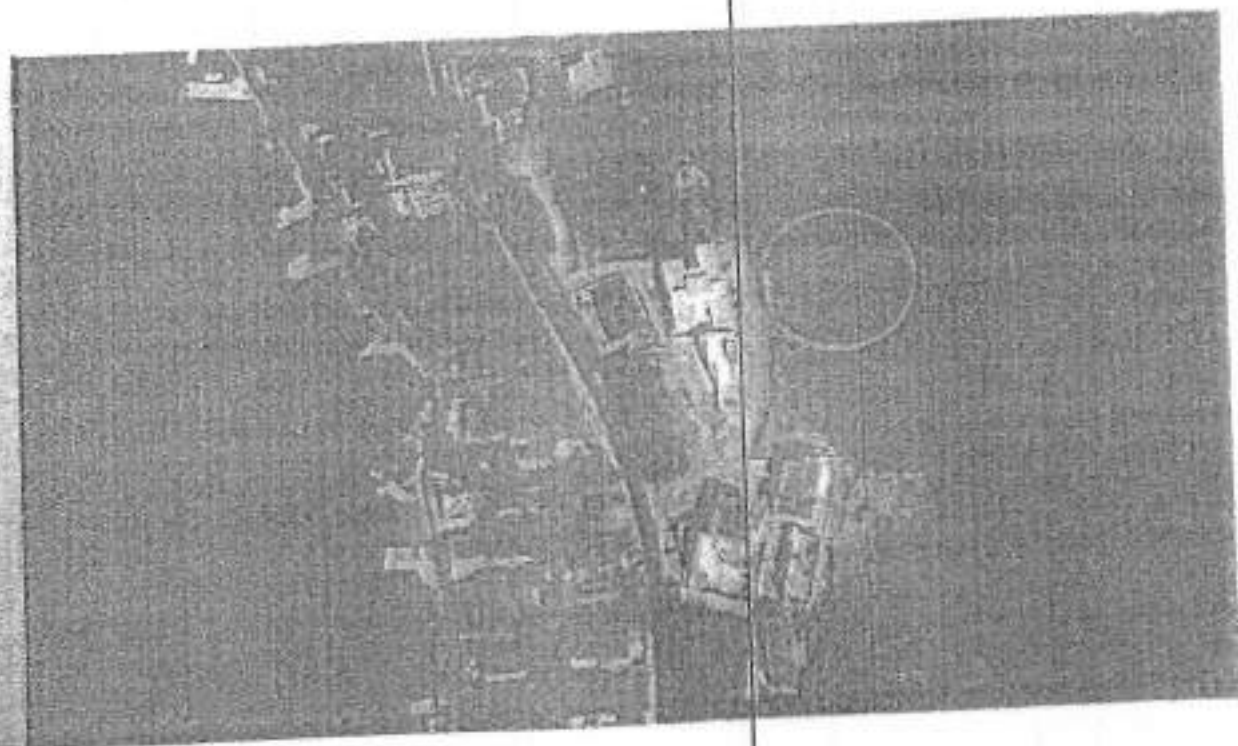
Katastarska parcela koja je predmet procjene, je evidentirana u katastarskom operatu KO Dobrota I, kako je prethodno objašnjeno.

Navedena katastarska parcela, prema DUP-u DOBROTA, se nalaze u okviru PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE :



7. Opis lokacije

Predmetna nepokretnost je locirane u dijelu Kotora, Dobrota, iznad magistralnog puta Kotor -Herceg Novi ,prije trafostanice ENERGOINVEST, iz pravca Kotora, i udaljena je od mora cca 120 metara vazdušnom linijom .



Udaljenost predmetne nepokretnosti je

- od starog grada Kotora 3,5 km
- od Tivta , 15 km
- od aerodroma Tivat , 12 km
- od trajekta Lepetane - Kamenari , 19 km

U pogledu infrastrukturne opremljenosti lokacija je u neposrednoj blizini (uz magistralu) kompletno infrastrukturno opremljena .

Utrživost nekretnine.	<p>Nekretnina se , prema svim parametrima (lokacija, mikrolokacija).shodno utvrđenoj kategorizaciji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visoko utrživa nekretnina - srednje utrživa nekretnina - nisko utrživa nekretnina ili neutrživa nekretnina <p>može svrstati u grupu SREDNJE utrživa nekretnina.</p>
-----------------------	--

8. Datum procjene

Datum izrade izvještaja je 28.12.2019.godine.

9. Standardi vrijednosti

Standard vrijednosti je tržišna vrijednost. Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje o tržišnoj i ne tržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednosti.

10. Pretpostavke procjene

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integriranog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti korišćiće se pretpostavka vrijednosti u razmijeni.

Kako je već naznačeno, za potrebe izrade ovog Izvještaja o procjeni, prilikom formiranja mišljenja o tržišnoj vrijednosti, pošlo se od posebnih pretpostavki kada je riječ o pojedinim parametrima nekretnine koja se procjenjuje (npr. tehnički podaci o predmetu procjene, eventualnim skrivenim manama koje se ne mogu sagledati pri vizuelnom pregledu nepokretnosti i sl.). Nije rađena provjera da li su usvojen pretpostavke i podaci iz raspoložive dokumentacije odraz činjeničnog stanja koje važi za stanje u trenutku procjene.

Kako bi se izvršila navedena procjena, neophodno je uzeti u obzir efekat istovremene ponude većeg broja nekretnina slične namene u portfoliju na predmetnom trzistu. Procjena je urađena pod pretpostavkom da će nepokretnosti u okviru portfolia, biti ponuđene na tržištu u različitim vremenskim intervalima i da kao takve neće dovesti do zasićenja tržišta na navedenoj mikrolokaciji i makrolokaciji.

Procjena vrijednosti je projekcija, mišljenje o vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, ali ne garancija, i 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. U postupku procjene smo polazili i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatramo logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i/ili 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.

11. Metodologija procjene

Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti.

Danas su opšteprihvaćene tri metode procjene, koje se u literaturi nazivaju i različitim nazivima.

1. TROŠKOVNA METODA, metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti, ili statička metoda
2. UPOREDNA METODA, ili metoda upoređivanja vrijednosti, ili upoređivanje prodajnih cijena
3. METODA KAPITALIZACIJE DOBITI, ili metoda vrednovanja prinosa, ili dinamička metoda

Procjenjivanje, odnosno izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnina, nije račun, već postupak gdje se koristi posebna vještina, odnosno skup znanja, koje procjenitelj posjeduje, kako bi mogao na osnovu iskustva, a koristeći naučne postupke i metodologije, odrediti i predvidjeti prodajnu cijenu nekretnine, te odrediti koje su moguće dobiti, odnosno prihodi, koje ta nekretnina u budućem vremenu može donijeti, i sve to izraziti u novcu.

12. Procjena predmetne nepokretnosti

U postupku procjene predmetne nepokretnosti, korišćena je **UPOREDNA METODA** i s njom u vezi sledeći podaci :

- kupoprodajni ugovor UZZ 1047/18, za kat.par. 719/8, KO Dobrota I, površine 543 m², za iznos od 60.000,00 €. Navedena kat.par. se nalazi iznad magistralnog puta Kotor - Herceg Novi, kod hotela Forca Mare, od mora je udaljena cca 275 metara i obuhvaćena je DUP-om Dobrota.
- kupoprodajni ugovor UZZ 945/19, za kat.parcelu 715/1, KO Dobrota I, ukupne površine 783 m², za iznos od 118.726,29,00 €. Navedena kat.par. je udaljena od mora 200 metara i nalazi se, u naselju Sv. Stasije i u zahvatu DUP-a Dobrota.
- kupoprodajni ugovor UZZ 184/18, za kat.par. 951/4, KO Dobrota I, površine 269 m², za iznos od 45.495,97 €. Navedena kat.par. se nalazi iznad magistrale Kotor - Herceg Novi, u daljini od 40 metara, prije trafostanice u Dobroti iz pravca Kotora i udaljena je od mora 115 metara. Obuhvaćena je DUP-om Dobrota.

U sledećim tabelama, su prikazani komparativi sa svojim karakteristikama, a onda je u komparativnoj matrici, na osnovu poredjenja sa komparativima, izračunata tržišna cijena predmeta procjene :

KOMPARATIVNI PODACI	C1	C2	C3
Adresa	Kotor, KO Dobrota I, k.p. 719/8	Kotor, KO Dobrota I, k.p. 715/1	Kotor, KO Dobrota I, k.p. 951/4
Izvor informisanja	poreska uprava UZZ1047/18	poreska uprava, UZZ 945/19	poreska uprava, UZZ 184/18
Površina (m ²)	543	783	269
cijena iz ugovora (€)	60.000,00	118.726,29	45.495,97
Udaljenost od mora	275	200	40
urbanizovano	da	da	da
Datum ugovora	2018	2019	2018
Prilagodjena cijena (€)	100% 60000	100% 118726,29	100% 45495,97
Jedinična cijena (€/m ²)	110,50	151,63	169,13

KOMPARATIVNA MATRICA

PROCENT. UČEŠĆE	KOMPARAT. C1	KOMPARAT. C2	KOMPARAT. C3
	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	35% 100	300	100
Površina	5% 80	50	90
Oblik parcele	10% 90	100	90
Namjena	30% 100	100	100
Infrastruktura	15% 100	130	100
Neposr. okruženje	5% 100	100	100
Uskladjivanje	98	172	98,5
Korigovana jedinična cijena (€/m ²)	110,50	151,63	169,13
Jedinična cijena nakon poredjenja (€/m ²)	108,29	260,80	166,59
IZRAČUNATA JEDINIČNA CIJENA (€/m²)			178,56
ZAKRUŽENO (€/m²)			179,00

13. Mišljenje komisije

Na osnovu svega iznešenog u izvještaju, analizirajući i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja smo da realna jedinična tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti - prepis br. LN 1438 KO Dobrota I, od 27.12.2019 god, iznosi 178,56 €, ili zaokruženo 179,00 €/m².

Prema pravilima procjenjivačke struke, tržišna vrijednost zemljišta koje se ekspropiše za izgradnju saobraćajnica, je manja za 20 %, od tržišne vrijednosti zemljišta predviđenog za gradjenje pa je tržišna vrijednost, djelova predmetnih kat.par :

$$179,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 143,20 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost kat.par. 950/4 Dobrota I, a prema Elaboratu eksproprijacije broj 496/18, od 31.10.2018.godine, uradjenom od strane GEOS doo iz Podgorice, ovjerenom od strane Uprave za nekretnine, pod brojem, 953-106-5200 dana 05.08.2019.godine je prikazana u sledećoj tabeli :

KAT.PAR. (KO DOBROTA I)	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	UKUPNO (€)
950/4	13	143,20	1.861,60
	UKUPNO		1.861,60

Kotor, 28.12.2019.godine

KOMISIJA:

Miletić Veselin dipl. pravnik

Jakić Željko geometar

Zoran Filipović dipl. inž.gradj



[Handwritten signature]



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

CRNA GORA
katastarski hitni opštine Kotor

Datum: 03.02.2020				
Opština:	Ulica:	Ime i prezime:	Titul:	Opis:
06	019	19.M	-	-

DIREKCIJA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA

Broj: 02-332-436/2/20
Kotor, 31.01.2020. godine.

SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
n/r Sekretara

Veza: R.97/19 od 23.01.2020.g.
Predmet: Odgovor na Obavještenje br. R.97/19 od 23.01.2020.g.

Vašim Aktom br. R.97/19 od 23.01.2020. godine, obavijestili ste Direkciju za uređenje i izgradnju Kotora da je izvršena procjena zemljišta u postupku rješavanja imovinski pravnih odnosa - otkupa zemljišta kat. parc. 949/1, 949/2 i 950/4, sve K. O. Dobrota I radi privođenja namjeni saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota.

Takođe, zahtjevali ste od Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora da Vas obavijesti da li su Programom uređenja prostora za 2020. godinu obezbijeđena sredstva neophodna za eksproprijaciju, a prema izvršenoj procjeni.

Polazeći od prednjeg navedenog, obavještavamo Vas da su Programom uređenja prostora za 2020. godinu obezbijeđena sredstva za eksproprijaciju predmetnih parcela, s obzirom da se radi o nastavku postupka koji je neophodno okončati kako bi se saobraćajnica planirana DUP-om Dobrote privela namjeni, a što je obaveza ove Direkcije na ima komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Kao što smo Vas ranije obavijestili našim Aktom br.02-3629 od 30.09.2019. godine, kat. parcela 950/4 koja je u vlasništvu Velibora Jakovljevića, eksproprijacija katastarske parcele izvršiti će se na teret Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 02-237 od 24.01.2017. godine.

S poštovanjem



VD DIREKTOR-a
Zoran Mrdak, dipl.ing.maš.

Na osnovu stava 2. člana 9. Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta (Sl. list CG –opštinski propisi br. 17/014)

Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora koju zastupa direktor Ivo Magud dipl.ecc. (u daljem tekstu Direkcija)

Velibor Jakovljević, Nikolić Radule, Mandić Petar, Milošević Dragan, Aleksić Ilija, Marović Irena, Jakovljević Milovan, Mračević Antonija i Marović Ksenija, koje po ovlaštenju zastupa Velibor Jakovljević, kao Investitor (u daljem tekstu Investitor), zaključili su

Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza po osnovu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu naknada) za dogradnju i nadogradnju stambenog objekta na kat. parc. 950/1, 950/3, 949/3K O Dobrota I UP 686 KO

Član 2.

Ugovorne strane su saglasne da je neto površina objekta iz člana 1. ovog Ugovora 1261,71 m², koja je obračunata prema standardu MEST EN 15221-6.
Obračun površina i naknade dat je u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Član 3.

Ugovorne strane su saglasno utvrdile da je obaveza Investitora, na ime naknade po osnovu objekta iz člana 1. ovog Ugovora, 63.368,99 €

Član 4.

Naknada od 167,00 € po m² za II zonu utvrđena je članom 8. Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu Odluka), kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti za II. zonu.

Član 5.

Investitor se obavezuje da ukupnu obavezu utvrđenu članom 3. ovog Ugovora, koja iznosi 63.368,99 € uplati na sledeći način

- iznos od 12673,8€ će uplatiti prilikom zaključenja Ugovora
- ostatak od 50695,1863€ plaća odloženo u 4 godišnje rate, uvećane za iznos kamate koju obračunava poslovna banka na dugoročne plasmane, a kod koje je otvoren uplatni račun budžeta Opštine,

1. godišnja rata	dospijeva	24.01.2018	godine
2. godišnja rata	dospijeva	24.01.2019	godine
3. godišnja rata	dospijeva	24.01.2020	godine
4. godišnja rata	dospijeva	24.01.2021	godine

Uplata se vrši na žiro račun broj 530-92223932-56

Ukoliko Investitor zakasni sa plaćanjem najviše 2 uzastopne rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Direkcija aktivirati ugovoreno sredstvo obezbjeđenja.

Član 6.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan obezbjeđiti sredstvo obezbjeđenja plaćanja i to fizička lica, upis založnog prava na nepokretnost - hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti iznosa naknade koja se plaća na rate

Član 7.

Eventualni spor po ovom Ugovoru rješavaće Osnovni sud Kotor.

Član 8.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva).

Investitor

Veljbor Jakovljević

po punomoćju

Jakovljević Dešer

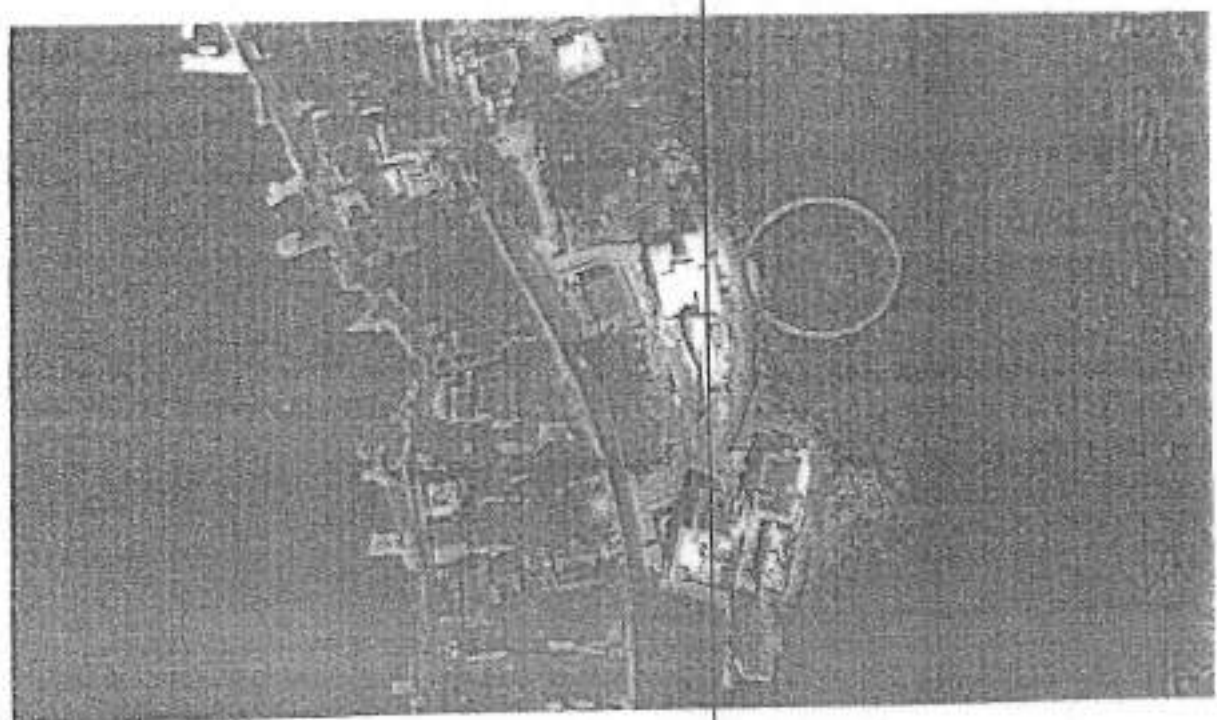
Direktor

Kid Magud dipl. ecc

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE

KAT.PAR. 949/1 i 949/2

KO DOBROTA I , KOTOR



NARUČILAC: OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE

- KOMISIJA :
- 1. Miletić Veselin dipl. pravnik
 - 2. Stojanović Slobodan inž. geod.
 - 3. Filipović Zoran dipl. inž. gradj.

Kotor, 4. novembar 2019. godine

SADRŽAJ

	strana
Rezime procjene.....	3
Izjava komisije, opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi	4
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
2. Svrha procjene	6
3. Funkcija procjene.....	6
4. Namjena procjene.....	6
5. Podaci o nepokretnosti.....	6
5.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti	6
5.2. Naziv i adresa vlasnika.....	7
5.3. Tereti i ograničenja.....	7
5.4. Adresa nepokretnosti.....	7
6. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri.....	7
7. Opis lokacije.....	8
8. Datum procjene.....	9
9. Standardi vrijednosti.....	9
10. Pretpostavke procjene.....	9
11. Metodologije procjene.....	10
12. Procjena predmetne nepokretnosti.....	11
13. Mišljenje komisije	12

Prilog : izvod iz DUP-a DOBROTA

list nepokretnosti LN 437 KO Dobrota I

REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
PREDMET PROCJENE	LOKACIJA	Kotor - KO Dobrota I kat.par 949/1 i 949/2
NARUČILAC	OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE	
VLASNIK NEKRETNINE	RADONJIĆ Đorđije GORAN korišćenje, obim prava 1/1	
PROCJENU IZVRŠILI I SAČINILI IZVJEŠTAJ	Miletić Veselin dipl. pravnik Stojanović Slobodan inž.geod. Filipović Zoran , dipl.inž.građ.	
IDENTIFIKACIJA I VIZUELNI PREGLED NEPOKRETNOSTI	Identifikacija i pregled predmetnih nepokretnosti obavljena je dana 1.11.2019.god. uvidom na licu mjesta , na osnovu katastarske evidencije – lista nepokretnosti	
DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI	4.11.2019.god.	
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA 32.076,80 €		

IZJAVA KOMISIJE, OPŠTE PRFTPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju potvrđujemo sledeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljamo stručno, profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Medjunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve predhodne 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 izradu procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane komisije 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 obavezna 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 koje se koriste u Izveštaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja, bez preciznog utvrđivanja dimenzija tj. horizontalnih i vertikalnih gabarita nekretnine koja se procjenjuje. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i polazimo od pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.

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 profesionalno obučениh osoba i predstavlja njihovo 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 njihovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.

10. Komisija nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Angažovanje komisije i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/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 vrednovanja iznesena u ovom dokumentu mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrednovanja 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. Komisija nije dužna svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za komisiju, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovano na bilo koji način ili distribuirano bez pismene saglasnosti komisije. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.

14. Predmetni Izvještaj je rađen za potrebe eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

KOMISIJA:

1. Miletić Veselin dipl. pravnik
2. Stojanović Slobodan inž. geod.
3. Filipović Zoran dipl. inž. gradj.

Stojanović Slobodan

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnine je OPŠTINA KOTOR - SEKRETARIJAT ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, Kotor, zahtjev broj 467-106-2050, od 17.10.2019. godine.

2. Svrha procjene vrijednosti

Procjena vrijednosti nekretnina je potrebna u svrhu eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

Ima za cilj da se, kroz primjenu standarda, normi i načela vrednovanja nekretnina, utvrdi tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Dakle, kao osnova vrijednosti primijenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti. Izvještaj o procjeni nepokretnosti je urađen u skladu sa opšteprihvaćenim konceptima i principima na kojima se zasnivaju Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti (IVS) i Evropski standardi za procjenu vrijednosti (EVS), izdatim od strane savjeta za Međunarodne standarde za procjenu vrijednosti (IVSC).

Mišljenje o vrijednosti predmetnih nekretnina se odnosi na datum procjene vrijednosti iskazan u ovom izvještaju i predmet je Opštih pretpostavki i Ograničavajućih uslova koji su sastavni dio ove procjene. Ovaj izvještaj je urađen na bazi uviđaja na licu mjesta obavljen dana 1.11.2019. god. i vizuelnog pregleda nekretnina koje su predmet procjene, podataka iz katastarske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore – dostavljenog lista nepokretnosti, LN 437 Dobrota I od 31.10.2019. godine i komisiji raspoloživih katastarskih podloga dostupnih na sajtu Uprave za nekretnine Crne Gore ([www. geoportal.co.me](http://www.geoportal.co.me)).

3. Funkcija procjene

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije o tržišnoj vrijednosti predmetnih nepokretnosti u smislu eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

4. Namjena procjene

Namjena izvještaja o procjeni nepokretnosti je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u cilju eksproprijacije za izgradnju saobraćajnice.

5. Podaci o nepokretnosti

5.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene vrijednosti su nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti – LN 437 KO Dobrota I, Kotor.

5.2. Vlasnik nepokretnosti i adresa

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor, tj. u dostavljenom listu nepokretnosti LN 437 KO Dobrota I, Kotor, a koji je sastavni dio ove procjene, nosilac prava korišćenja, na nekretninama koje su predmet procjene, je RADONJIĆ Đorđije GORAN, u obimu prava 1/1.

5.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Kotor, tj. u podacima o teretima i ograničenjima, za nepokretnosti koje su predmet procjene, NEMA evidentiranih tereta i ograničenja, a sve prema LN 437 KO Dobrota I.

5.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)

KO Dobrota I, Kamenarovići, Kotor

6. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

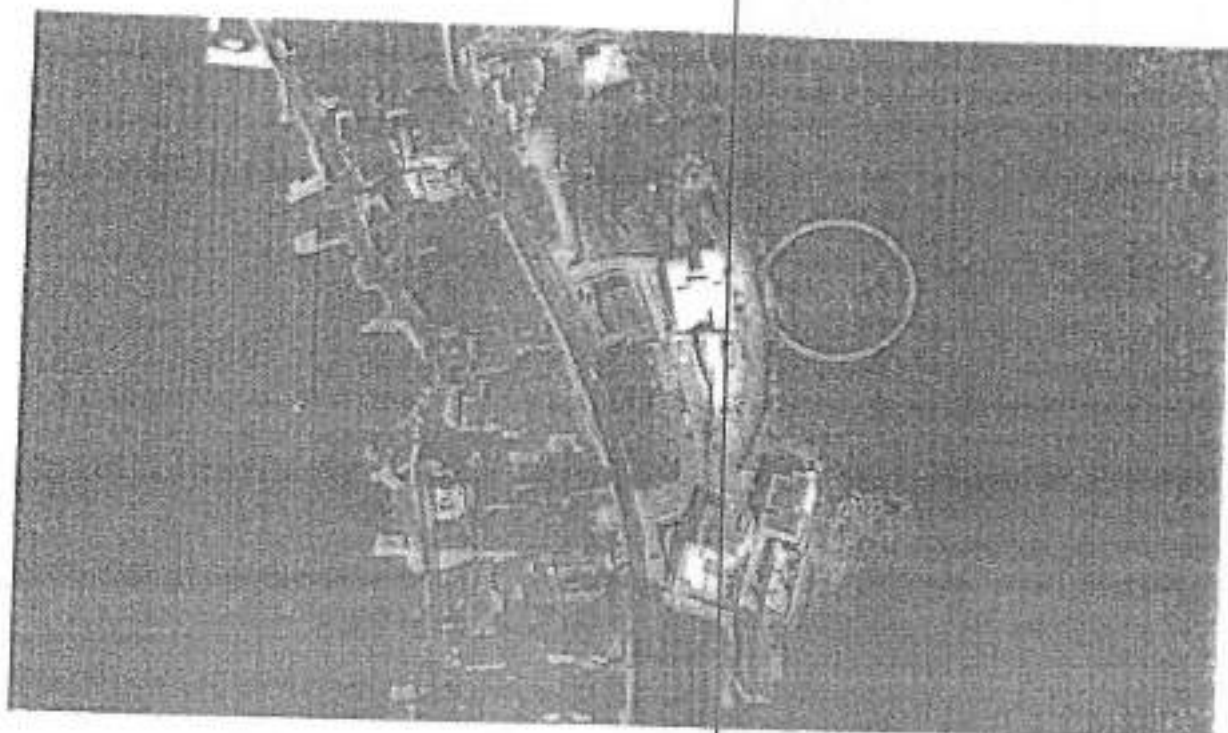
Katastarske parcele koje su predmet procjene, su evidentirane u katastarskom operatu KO Dobrota I, kako je prethodno objašnjeno.

Djelovi navedenih katastarskih parcela, prema DUP-u DOBROTA, se nalaze u okviru PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE:



7. Opis lokacije

Predmetne nepokretnosti su locirane u dijelu Kotora, Dobrota, iznad magistralnog puta Kotor -Herceg Novi ,prije trafostanice ENERGOINVEST,iz pravca Kotora, i udaljene su od mora cca 120 metara vazdušnom linijom .



Udaljenost predmetnih nepokretnosti je :

- od starog grada Kotora 3,5 km
- od Tivta , 15 km
- od aerodroma Tivat ,12 km
- od trajekta Lepetane - Kamenari ,19 km

U pogledu infrastrukturne opremljenosti lokacija je u neposrednoj blizini (uz magistralu) kompletno infrastrukturno opremljena .

Utrživost nekretnine	<p>Nekretnina se, prema svim parametrima (lokacija, mikrolokacija), shodno utvrđenoj kategorizaciji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visoko utrživa nekretnina - srednje utrživa nekretnina - nisko utrživa nekretnina ili neutrživa nekretnina <p>može svrstati u grupu SREDNJE utrživa nekretnina.</p>
----------------------	---

8. Datum procjene

Datum izrade izvještaja je 4.11.2019.godine.

9. Standardi vrijednosti

Standard vrijednosti je tržišna vrijednost. Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje o tržišnoj i ne tržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednosti.

10. Pretpostavke procjene

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti korišćiće se pretpostavka vrijednosti u razmijeni.

Kako je već naznačeno, za potrebe izrade ovog izvještaja o procjeni, prilikom formiranja mišljenja o tržišnoj vrijednosti, pošlo se od posebnih pretpostavki kada je riječ o pojedinim parametrima nekretnine koja se procjenjuje (npr. tehnički podaci o predmetu procjene, eventualnim skrivenim manama koje se ne mogu sagledati pri vizuelnom pregledu nepokretnosti i sl.). Nije rađena provjera da li su usvojen pretpostavke i podaci iz raspoloživo dokumentacije odraz činjeničnog stanja koje važi za stanje u trenutku procjene.

Kako bi se izvršila navedena procena, neophodno je uzeti u obzir efekat istovremene ponude većeg broja nekretnina slične namene u portfoliju na predmetnom trzistu. Procena je urađena pod pretpostavkom da će nepokretnosti u okviru portfolia, biti ponuđene na tržištu u različitim vremenskim intervalima i da kao takve neće dovesti do zasićenja tržišta na navedenoj mikrolokaciji i makrolokaciji.

Procjena vrijednosti je projekcija, mišljenje o vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, ali ne garancija, i 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. U postupku procjene smo polazili i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatramo logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i/ili 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.

11. Metodologija procjene

Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti.

Danas su opšteprihvaćene tri metode procjene, koje se u literaturi nazivaju i različitim nazivima.

1. TROŠKOVNA METODA, metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti, ili statička metoda
2. UPOREDNA METODA, ili metoda upoređivanja vrijednosti, ili upoređivanje prodajnih cijena
3. METODA KAPITALIZACIJE DOBITI, ili metoda vrednovanja prinosa, ili dinamička metoda

Procjenjivanje, odnosno izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnina, nije račun, već postupak gdje se koristi posebna vještina, odnosno skup znanja, koje procjenitelj posjeduje, kako bi mogao na osnovu iskustva, a koristeći naučne postupke i metodologije, odrediti i predvidjeti prodajnu cijenu nekretnine, te odrediti koje su moguće dobiti, odnosno prihodi, koje ta nekretnina u budućem vremenu može donijeti, i sve to izraziti u novcu.

12. Procjena predmetne nepokretnosti

U postupku procjene predmetne nepokretnosti, korišćena je **UPOREDNA METODA** i s njom u vezi sledeći podaci :

- kupoprodajni ugovor UZZ 1047/18, za kat.par. 719/8 ,KO Dobrota I, površine 543 m2, za iznos od 60.000,00 €. Navedena kat.par. se nalazi iznad magistralnog puta Kotor - Herceg Novi, kod hotela Forca Mare , od mora je udaljena oca 275 metara i obuhvaćena je DUP-om Dobrota .
- kupoprodajni ugovor UZZ 945/19, za kat.parcelu 715/1 , KO Dobrota I, ukupne površine 783 m2, za iznos od 118.726,29,00 €. Navedena kat.par. je udaljena od mora 200 metara i nalazi se, u naselju Sv. Stasije i u zahvatu DUP-a Dobrota.
- kupoprodajni ugovor UZZ 184/18, za kat.par. 951/4, KO Dobrota I,površine 269 m2, za iznos od 45.495,97 €. Navedena kat.par. se nalazi iznad magistrale Kotor - Herceg Novi,u daljini od 40 metara ,prije trafostanice u Dobroti iz pravca Kotora i udaljena je od mora 115 metara. Obuhvaćena je DUP-om Dobrota .

U sledećoj tabeli, su prikazani komparativi sa svojim karakteristikama:

KOMPARATIVNI PODACI	C1	C2	C3
Adresa	Kotor , KO Dobrota I, k.p. 719/8	Kotor, KO Dobrota I, k.p. 715/1	Kotor, KO Dobrota I, k.p. 951/4
Izvor informisanja	poreska uprava UZZ1047/18	poreska uprava, UZZ 945/19	poreska uprava, UZZ 184/18
Površina (m2)	543	783	269
cijena iz ugovora (€)	60.000,00	118.726,29	45.495,97
Udaljenost od mora	275	200	40
urbanizovano	da	da	da
Datum ugovora	2018	2019	2018
Prilagodjena cijena (€)	100% 60000	100% 118726,29	100% 45495,97
Jedinična cijena (€/m2)	110,50	151,63	169,13

U sledećoj komparativnoj matrici, su komparativi upoređeni sa predmetnim katastarskim parcelama:

KOMPARATIVNA MATRICA				
PROCENT. UČEŠĆE		KOMPARAT. C1	KOMPARAT C2	KOMPARATIV C3
		Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	35%	100	300	100
Površina	5%	80	50	90
Oblik parcele	10%	90	100	90
Namjena	30%	100	100	100
Infrastruktura	15%	100	130	100
Neposr. okruženje	5%	100	100	100
Uskladjivanje		98	172	98,5
Korigovana jedinična cijena (€/m ²)		110,50	151,63	169,13
Jedinična cijena nakon poredjenja (€/m ²)		108,29	260,80	166,59
IZRAČUNATA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)			178,56	
ZAKRUŽENO (€/m ²)			179,00	

13. Mišljenje komisije

Na osnovu svega iznešenog u izvještaju, analizirajući i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja smo da realna jedinična tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti evidentiranih u listu nepokretnosti - prepis br. LN 437 KO Dobrota I, od 31.10.2019.god, iznosi 178,56 €, ili zaokruženo 179,00 €/m².

Prema pravilima procjenjivačke struke, tržišna vrijednost zemljišta koje se ekspropiše za izgradnju saobraćajnica, je manja za 20 %, od tržišne vrijednosti zemljišta predviđenog za gradjenje pa je tržišna vrijednost, dijelova predmetnih kat.par :

$$179,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 143,20 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost dijelova kat.par. 949/1 i 949/2 Dobrota I, novih oznaka, kao u sledećoj tabeli, a prema Elaboratu eksproprijacije broj 496/18, od 31.10.2018.godine, urađenom od strane GEOS dop iz Podgorice, ovjerenom od

strane Uprave za nekretnine ,pod brojem, 953-106-5200 dana 05.08.2019.godine je prikazana u sledećoj tabeli :

KAT.PAR. (KO DOBROTA I)	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	UKUPNO (€)
949/2	222	143,20	31.790,40
949/3	2	143,20	286,40
	UKUPNO		32.076,80

Kotor, 4.11.2019.godine

KOMISIJA:

Miletić Veselin dipl. pravnik

Stojanović Slobodan inž. geod

Zoran Filipović dipl. inž. gradj

[Handwritten signature]



NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Ulica Miroslava brc 7C, Oreska C, 81 000 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)67 633 688
E-mail: notarskg@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Br. NKCG-KO-108/2020
Podgorica, 22.09.2020. 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 22.09.2020. godine, donosi:

RJEŠENJE

Određuje se notar **BRANKA KAŠĆELAN**, sa službenim sjedištem u Kotoru, za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o otkupu nepokretnosti na kat. parcelama 949/2, 949/3 i 950/4 KO Dobrota I shodno Odluci SO Kotor br. 11-016/20-12108 od 21.08.2020. godine sa ugovornim stranama Opština Kotor, Radonjić Goran i Jakovicićević Velibor.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, Notarska komora Crne Gore je primjenom propisa o teritorijalnoj nadležnosti i ravnomjernoj zastupljenosti notara, na osnovu člana 9. st. 2., 4. i 5. Zakona o notarima, a primjenom kriterijama 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.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Notaru
- Original se čuva u arhivi NKCG



Predsjednik NKCG
Branislav Vukićević

1322.

Na osnovu člana 34 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 21/09, 40/11), člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" br. 02/18, 34/19, 38/20), člana 19 i 36 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list CG - Opštinski propisi" br. 97/19), Skupština Opštine Kotor, na 45. sjednici održanoj 21.08.2020 godine, donijela je

ODLUKA

o kupovini zemljišta - katastarske parcele 949/2, 949/3 i 950/4 KO Dobrota I radi privođenja namjeni saobraćajnice planirane Detaljnim urbanističkim planom Dobrota

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 032/20 od 10.09.2020)

Član 1

Opština Kotor pristupa kupovini zemljišta označenog kao kat. parcele 949/2, površine 222m² i kat. parc. 949/3, površine 2m², upisane u LN br. 437 K.O. Dobrota I, vlasništvo Radonjić Gorana i kat. parc. 950/4, površine 13m², LN br. 1438 K.O. Dobrota I, vlasništvo Jakovljević Velibora. Procjena vrijednosti predmetnih kat. parcela iznosi 143,20 €/m².

Član 2

Nepokretnosti iz stava 1. ove odluke otkupljuju se radi ostvarenja javnog interesa - privođenja namjeni saobraćajnice planirane DUP-om Dobrota.

Član 3

Opština Kotor dužna je da na ime otkupa zemljišta isplati ukupan iznos od 33.938,40 €, na sljedeći način:

- Isplata vlasniku kat. parc. 949/2 i 949/3 KO Dobrota I Radonjić Goranu, iznosi 32.076,80 € i izvršiće se zaključenjem ugovora o kupoprodaji.
- Isplata vlasniku kat. parc. 950/4 KO Dobrota I Jakovljević Veliboru, u iznosu od 1.861,60 € izvršiće se kompenzacijom na teret naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 02-237 od dana 24.01.2017. godine.

Član 4

Ovlašćuje se predsjednik Opštine Kotor i direktor Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora da, u ime Opštine, odnosno Direkcije, zaključi ugovor kojim će biti regulisana sva prava i obaveze ugovornih strana između Opštine Kotor, Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora i vlasnika nepokretnosti, u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 5

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi."

Broj: 11-016/20-12108
Kotor, 21.08.2020. godine
Skupština opštine Kotor
Predsjednik,
Jovo Sudić, s.r.



