

Broj:04/1-360
Budva, 10.02.2021. godine

**VLADA CRNE GORE
- SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE-**

**Karađorđeva bb
PODGORICA**

Poštovani ,

Saglasno čl. 4 stav 3 Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javne aukcije ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 020/04), u prilogu Vam dostavljamo Odluku Odbora direktora Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ AD Budva, broj 02-150/6 od 03.02.2021. godine, u cilju davanja saglasnosti na Odluku o prodaji putem javne aukcije dijela imovine Društva - katastarske parcele broj 2164/2, površine 275m², upisane u List nepokretnosti broj 3047, KO Budva i katastarske parcele broj 2161/2, površine 254m², upisane u List nepokretnosti broj 3046, KO Budva.

Predmetne parcele su nastale nakon sprovedenog procesa deeksprijacije na većoj parceli kao njeni rubni djelovi i nemaju razvojni potencijal za Društvo, ni sa pozicije veličine, naravi i položaja, što je evidentirano i u izvještajima Društva.

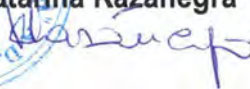
Saglasnost Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte je neophodna kako bi Komisija za aukciju, saglasno citiranoj Uredbi, organizovala i sprovela javnu aukciju.

U prilogu Vam dostavljamo original Lista nepokretnosti broj 3047 i 3046 KO Budva, kao i Izvještaj Dreamy DOO o procjeni vrijednosti zemljišta koje formiraju katastarske parcele 2160/2, 2161/5, 2161/2 i 2164/2 KO Budva.

Prilog:

- Kao u tekstu.

S poštovanjem.

**IZVRŠNA DIREKTORICA**
Katarina Kažanegra


Naručilac: BUDVANSKA RIVIJERA AD, BUDVA

**Izveštaj o procjeni
vrijednosti nepokretnosti**

**IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA KOJE
FORMIRAJU KATASTARSKE PARCELE 2160/2, 2161/5, 2161/2
i 2164/2 KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA**

April 2020

DREAMY DOO

Podgorica, Crna Gora

www.prociena.me

dreamy@prociena.me

office@prociena.me

Tel/Fax: +3820 (20) 634114

SADRŽAJ

1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA	3
2. PREDMET PROCJENE / PODACI O NEPOKRETNOSTI	3
3. SVRHA PROCJENE	4
4. FIZIČKA IDENTIFIKACIJA PREDMETNE PROCJENE	5
5. LOKACIJA / ZONING	6
6. FORMALNO PRAVNA USAGLAŠENOST NEPOKRETNOSTI SA RASPOLOŽIVOM DOKUMENTACIJOM	9
7. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	9
8. ANALIZA TRŽIŠTA	10
9. METODOLOGIJA PROCJENE	12
10. ZAKLJUČAK	17
11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	18
12. OPŠTI USLOVI POSLOVANJA	18
13. PRILOGI	19

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE

PREDMET IZVJEŠTAJA

Nekretnina: Zemljište koje definišu katastarske parcele 2160/2, 2161/5, 2161/2 i 2164/2 K.O. Budva, opština Budva
Lokacija: Centar, Budva

NARUČILAC IZVJEŠTAJA

HG BUDVANSKA RIVIJERA, AD BUDVA

SVRHA PROCJENE Procjena je rađena u svrhu donošenja poslovnih odluka naručioca posla

IZVORI INFORMACIJA

Izlazak na lice mjesta, List nepokretnosti, projektna dokumentacija. Izvori informacija korišćeni za svrhu procjene su tržišni, a u dijelu gdje nijesu bili registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimacijama. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelevantnijih u svim tržišnim segmentima. Pri tome je konsultovano više izvora - firmi koje se bave prometom nekretnina i izgradnjom objekata.

STANDARDI PROCJENE

Evropski standardi za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2016.) a saglasno *Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine* („Sl. list CG“, br. 64/2018)

OSNOVA VRIJEDNOSTI

Tržišna vrijednost

UKUPNO

189.900 € (316 €/m²)

NA DAN

01. april 2020. godine

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČI



mr Sanja Radović
Ana Todorović

DAN IZRADE NALAZA 05.04.2020. g.

1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA

HG Budvanska rivijera AD Budva, opština Budva.

2. PREDMET PROCJENE / PODACI O NEPOKRETNOSTI

2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je zemljište koje je definisano katastarskim parcelama 2161/2, 2160/2, 2164/2 i 2161/5 K.O. Budva, ukupne površine od 601 m².

2.2. Osnov prava vlasništva, tereti i ograničenja

Uvidom u prepis Listova nepokretnosti 3047 i 3046, izdatih od strane Uprave za nekretnine dana 27.12.2019.g., konstatujemo da je vlasnik predmetne nepokretnosti HG "Budvanska Rivijera" AD, sa pravom svojine, u osnovi 1/1.

Nakon uvida u LN 3047 KO Budva, izdatog od strane Uprave za nekretnine, P.J Budva na dan 27.12.2019. utvrđeno je sljedeće:

- a) Podaci o nepokretnostima:
 - U okviru predmetnog lista nepokretnosti upisane su katastarske parcele 2160/2 i 2164/2 K.O. Budva, koje su ukupne površine 310 m².
 - Predmetne parcele su kategorisane kao livada 1. klase i osnov sticanja je odluka državnog organa.
- b) Naziv i adresa vlasnika:
 - Predmetna nepokretnost je svojina Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ A.D. Budva, Trg Sunca broj 2, Budva, sa obimom prava 1/1.
- c) Tereti i ograničenja:
 - Na parcelama 2160/2 i 2164/2 postoji zabijezba „zabrana otuđenja i opterećenja- privremena mjera određena rješenjem osnovnog suda iz Kotora, br. i. 37/17/17 od 20.05.2017.godine, po predlogu Petković Anta iz Budve, protiv HG „Budvanska Rivijera“ AD Budva.
- d) Adresa nepokretnosti:
 - Predmetna nepokretnost nalazi se na potezu „POD MAGISTRALOM“, Budva.

Nakon uvida u LN 3046 KO Budva, izdatog od strane Uprave za nekretnine, P.J Budva na dan 27.12.2019. utvrđeno je sljedeće:

e) Podaci o nepokretnostima:

- U okviru predmetnog lista nepokretnosti upisane su katastarske parcele 2161/2 i 2161/5 K.O. Budva, koje su ukupne površine 291 m².
 - Predmetne parcele su kategorisane kao livada 1. klase i osnov sticanja je odluka državnog organa.
- f) Naziv i adresa vlasnika:
- Predmetna nepokretnost je svojina Hotelske grupe „Budvanska rijijera“ A.D. Budva, Trg Sunca broj 2, Budva, sa obimom prava 1/1.
- g) Tereti i ograničenja:
- Ne postoje tereti i ograničenja.
- h) Adresa nepokretnosti:
- Predmetna nepokretnost nalazi se na potezu „KOD MOSTA“, Budva.

2.3. Dostavljena dokumentacija

Prepis Lista nepokretnosti br. 3046 i 3047, KO Budva, opština Budva.

3. SVRHA PROCJENE

Procjena je rađena u cilju davanja stručnog mišljenja o stanju nepokretnosti, njegovoj održivosti i finansijskoj vrijednosti u svrhu donošenja poslovnih odluka naručioca posla. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl.list CG", br. 64/18) i generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena.

3.1. Osnov vrijednosti

Uvažavajući prirodu/tip nepokretnosti, raspoloživost podataka i svrhu procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena *Tržišna vrijednost*. *Tržišna vrijednost* je ocijenjeni novčani iznos za koji imovina ili obaveza može biti razmijenjena na određeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude.

Tržišna zakupnina se definiše kao procijenjeni iznos zakupnine za koji treba iznajmiti imovinu na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog zakupodavca i zainteresovanog zakupca po uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, u transakciji po tržišnim uslovima, nakon odgovarajućeg oglašavanja, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

3.2. Dan procjene

Dan procjene nepokretnosti je usvojen dan izlaska na teren 13. januar 2020. godine.

4. FIZIČKA IDENTIFIKACIJA PREDMETNE PROCJENE

Fizička identifikacija predmetne nepokretnosti je izrađena na osnovu uvida u prepis lista nepokretnosti broj 3047 i 3046 KO Budva, na osnovu uvida u Geoportal Crne Gore, na osnovu uvida u planska dokumenta, te na osnovu obilaska terena i istim je konstatovano da je predmet procjene zemljište površine 601 m², koje je kompaktno zemljište, ali predstavlja dio urbanističke parcele i nalazi se na njenom rubu, te oblikom predstavlja izduženu parcelu.



Slika 1. Izvor Geoportal Crne Gore

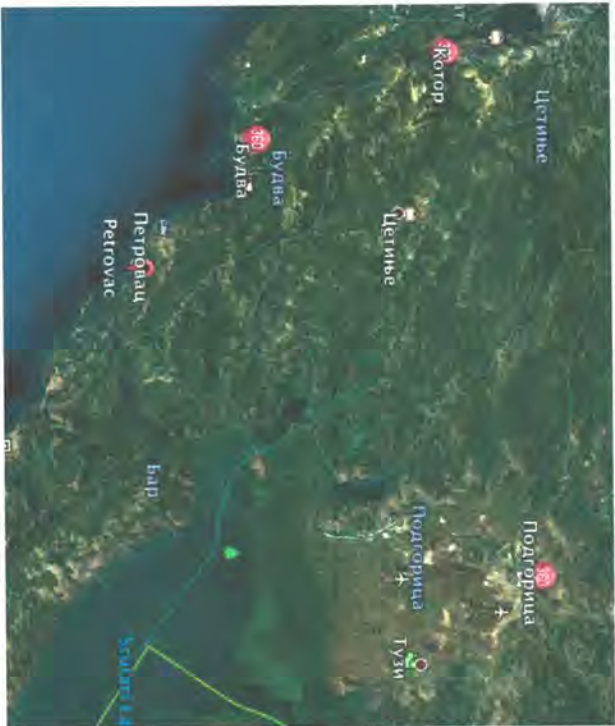
5. LOKACIJA / ZONING

5.1. Lokacija nepokretnosti

Adresa predmetne nepokretnosti	Mediteranska ulica bb
Naselje	Budva centar
Karakter naselja	Gradsko naselje
Opština	Budva
Broj stanovnika Opštine	cca 19.218

a) Opis makrolokacije

Budva je grad star oko 2500 godina i jedan je od najstarijih gradova na Jadranskom moru. Opština Budva ima oko 19. 000 stanovnika. Najveća naselja u ovoj opštini su Budva sa oko 10.000 stanovnika, Petrovac sa 4.000 stanovnika, Sveti Stefan sa blizu 2.000 stanovnika i Bečići sa oko 1.500 stanovnika.



Duž rijeke ima oko četrdeset naselja, sela i zaseoka među kojima su Bečići čija je plaža 1935.godine proglašena za najljepšu plažu u Evropi (i nagrađena Zlatnom palmom), zatim Prižno-neobično ribarsko selo, Miličer-nekadašnja kraljevska rezidencija, poluostrvce Sv.Stefan kao jedinstveni grad-hotel i Petrovac, nekadašnja Kastel Lastva. Budvanska rijeka zauzima središnji dio Crnogorskog primorja. Na dužini od 27 km smješteno je 17 manjih i većih pješčanih plaža, počev od Jaza na sjeveru, do Buljarice na jugu. Sa sjeverozapada se graniči kotorskom, sa sjeveroistoka i istoka cetinjskom, a sa jugoistoka barskom opštinom. Planinski vijenac se uzdiže i proteže čitavom teritorijom.

Budvanska rijeka tokom cijele godine veoma dobro povezana vazdušnim, drumskim, željezničkim i brodskim saobraćajem sa svim dijelovima zemlje. Budva je samo 30 km udaljena od stare crnogorske prijestonice Cetinja, smještenoj u planinskoj dolini, za koji je vezan veliki dio crnogorse istorije i kulture.

Slika 2. Položaj predmetne lokacije u širem okruženju (izvor: Google Earth)

Do ski-centara u sjevernom dijelu Crne Gore dolazi se vozom za samo dva sata. U blizini Budve nalaze se dva savremena aerodroma (Tivat- 22 km i Podgorica-65 km). Preko pristaništa u Budvi i Petrovcu ovo područje je povezano sa svim važnijim lukama na našoj obali. Zbog povoljnog geografskog položaja Budva je sve interesantnija poklonicima jachting turizma. Savremeno opremljena marina može da primi preko 1000 brodova i da pruži sve usluge (gorivo, voda, hrana...). Privreda Budve se naravno najviše zasniva na turizmu. Turistička sezona traje od marta do novembra mjeseca. Tokom 2017. u budvanskoj opštini bilo je 848.443 gostiju sa 8.5 miliona noćenja, što Budvu čini najpopularnijom turističkom destinacijom u Crnoj Gori. U posljednje vrijeme u Budvi se privreda mnogo bazira na prodaji i kupovini nekretnina, za koje su zainteresovani mnogi strani turisti.

Udaljenost od Budve do Podgorice iznosi 64km i neophodno je izdvojiti 1h 09 min vožnjom automobilom. Udaljenost od Budve do Tivta iznosi 25 km, i potrebno je izdvojiti oko 33 minuta vožnje. Od Budve do aerodroma u Tivu udaljenost je oko 19.7 km, dok je udaljenost od Budve do aerodroma u Podgorici oko 68km. Iz većine evropskih metropola let do Crne Gore traje samo dva sata. Aviokompanije koje saobraćaju na aerodromima Crne Gore su: Montenegro Airlines, Air Serbia, Adria Airways, Aeroflot, Turkish Airlines, Austrian Airways, Alitalia, Ryanair, Wizzair, Smartwings, Easyjet..., a tokom ljeta i brojne čarter aviokompanije.

b) Opis mikrolokacije



Uže jezgro gradskog naselja Budva – Budva Centar se teritorijalno prostire ispod Jadranske magistrale do Starog grada, odnosno Slovenske plaže. Od predmetne lokacije plaža je udaljena nekih 25 m, te se do iste stiže za nekih 2 minuta hoda. U neposrednoj blizini nalaze se tržni centar TQ Plaza, Osnovna škola „Stefan Mitrov Ljubiša“, Glavna pošta, veliki broj hotela, supermarketa, prodavnica i restorana, kafića i svih vrsta zanatskih i uslužnih radnji. Iako je u pitanju centralni dio naslja, ovaj blok je do sada bio sačuvan od prekomjerne gradnje, obzirom da se tu nalaze porodične kuće koje su sagrađene unazad 30 i više godina. Međutim, poslednjih godina, primijetno je da i u okviru ovog poteza pojedinačno kreću na par lokacija da se grade stambeni objekti i hoteli, koje karakteriše visok stepen zauzetosti parcele, kao i spratnost do 10 spratova, tako da se očekuje da će u narednih 10 godina, i ovaj blok karakterisati visoki stepen izgrađenosti i to visokogradnjom stambenih i poslovnih objekata, što je i glavna odlika ovog primorskog grada.

Slika 3. Položaj predmetne nepokretnosti u odnosu na cjelokupno naselje (izvor: google earth)

c) Opis predmeta procjene

Predmetna nepokretnost je zemljište koje predstavlja katastarske parcele 2160/2, 2164/2, 2161/5 i 2161/5 K.O. Budva ukupne površine 601 m². Parcele su kategorisane kao livade 1. klase. U pitanju je zemljište gdje je ravan teren, obraslo travom. Zbog toga što zemljište ne predstavlja kompaktnu površinu već su katastarske čestice razbijene, nije moguće ga posmatrati samostalno, već kao dio formirane urbanističke parcele namijenjene gradnji. Odnosno pojedinačno ove parcele nemaju potencijala za bilo kakav vid korišćenja/ unaprijeđenja istog, a da nije trenutna namjena, međutim neizostavan su dio posmatrajući cjelokupnu parcelu za buduću gradnju planiranih objekata, kao i njihovo nesmetano korišćenje.

K.O. Budva	2160/2	2164/2	2161/2	2161/5
Namjena	Dio UP23.1/blok23 SV4	Dio UP 23.1/blok 23 SV4	Dio UP 23.1/blok 23 SV4	Dio UP23.1/blok23 SV4
Površina m ²	34	276	256	35
Ukupna površina	601 m ²			

U trenutku izlaska na teren, dio zemljišta je bilo u funkciji gradilišta koje se nalazi pored parcele, ograćeno je gradilišnom ogradom, gdje je postavljena tabla o informacijama o objektu koji se gradi (hotel sa 4 zvjezdice).

U nastavku slijedi fotodokumentacija zabilježena 13.01.2020. godine :



5.2. Zoning

Nepokretnost koja je predmet procjene locirana je u području koje pripada ekskluzivnoj gradskoj zoni. Shodno Odluci o nadoknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, utvrđena visina naknade za stambeni prostor iznosi u prosjeku 290,90 eura/m² neto površine objekta, s tim da se za stambene objekte površine do 500 m² naknada umanjuje za 33% odnosno iznosi 193,93 eura/m², tj. za stambene objekte od 500 m² do 1.500 m² naknada se umanjuje za 13% tj. iznosi 252,11 eura/m². Ukoliko se radi o izgradnji hotela utvrđena visina naknade iznosi 116,36 eura/m² (Opštinski propisi iz 2014. god).

6. FORMALNO PRAVNA USAGLAŠENOST NEPOKRETNOSTI SA RASPOLOŽIVOM DOKUMENTACIJOM

U skladu sa Listovima nepokretnosti broj 3047 i 3046 KO Budva, izdatih od strane Uprave za nekretnine, P.J Budva na dan 27.12.2019.godine, predmet procjene predstavljaju katastarske parcele 2164/2, 2160/2 i 2161/2, 2161/5 K.O. Budva, koje su kategorisane kao livada 1.klase. Stanje na terenu i stanje upisano u Listovima nepokretnosti se u potpunosti poklapaju.

7. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Planska dokumentacija kojom je obrađena predmetna parcela je Detaljno urbanistički plan "Budva centar" Izmjene i dopune i predmetna nepokretnost se nalazi u sklopu bloka 23 i namijenjena je jednim dijelom za stanovanje sa smještajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim djelatnostima i kulturno-zabavnim sadržajima (MN2), a drugim dijelom površine za turizam (hoteli i smještajni kapaciteti) odnosno ulazi u sastav urbanističke parcele UP 23.1.

U nastavku slijede tabelarno prikazani urbanistički parametri za UP 23.1 :

DUP Budva Centar- Izmjene i dopune	Blok 23
Urbanistička parcela	23.1
Katastarska parcela	2160/2, 2161/2, 2164/2 i 2161/5
Površina predmeta procjene (m ²)	601
Površina urbanističke parcele (m ²)	15.184,37
Planirani BRGP	58.597,00
Indeks zauzetosti	0.63
Indeks izgrađenosti	3.86
Preporučena spratnost	P+Mz+9

Tabela br. 1. Tabelarni prikaz urbanističkih parametara (izvor: DUP „Budva Centar – Izmjene i dopune“)

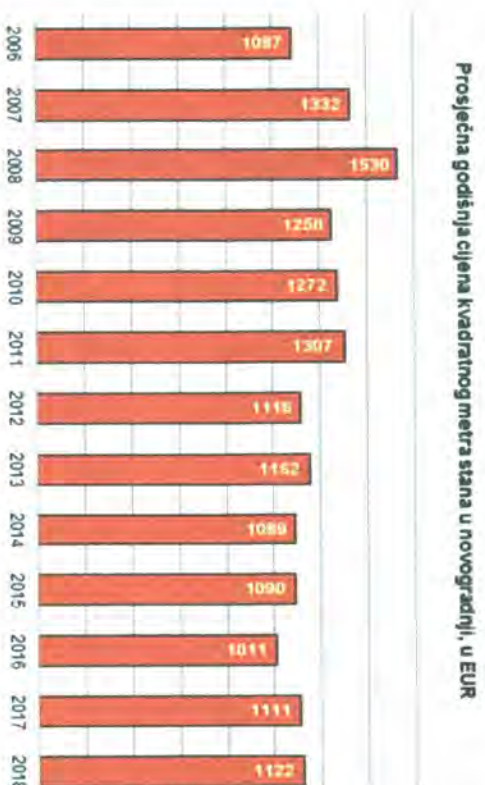
Nakon analiziranja planske dokumentacije zaključujemo da predmetno zemljište posjeduje najveću vrijednost posmatrajući ga kao sastavni dio mikrolokacije (UP 23.1) definisane planom. Naime, u cilju ispunjavanja planom definisanih parametara, neophodno je izvršiti otkup predmetnog zemljišta za realizaciju ovog planskog rješenja, odnosno za realizaciju izgradnje do maksimalnih urbanističkih parametara.

Zaključujemo da predmet procjene predstavlja urbanizovano zemljište mješovite namjene u jednom dijelu, odnosno površina za turizam u drugom dijelu, sa indeksom izgradnje 3.86 i indeksom zauzetosti 0.63, koje se nalazi u ekskluzivnoj zoni Budve.

8. ANALIZA TRŽIŠTA

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je još uvijek neuređeno u dijelu koji se odnosi na bazu podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka. Osim kvartalnih podataka o kretanju prosječne cijene stambenog prostora u novogradnji, koje objavljuje Monstat za južni, središnji i sjeverni region Crne Gore i grad Podgoricu, nema zvaničnih podataka o kretanju cijena nekretnina. Stoga je stepen preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe ovog izvještaja u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja. Mišljenje o vrijednosti nepokretnosti je formirano na osnovu analize ponuda koje su preuzete iz sopstvene baze podataka koju čine informacije prikupljene sa web stranica agencija za promet nekretnina, podataka iz dnevnih novina, nedeljnika (Tender oglasi...), vanskudskih prodaja, kupoprodajnih ugovora klijenata i sl.

Dosadašnje analize i statistički pokazatelji ukazuju da se u zadnjih dvije godine tržište nekretnina u Crnoj Gori nalazi u periodu stabilizacije.



Jedini zvanični podaci o trendovima kretanja nekretnina su Monstatovi podaci o prosječnim cijenama stambenog prostora novogradnje. Oni podražavaju zaključak da se tržište nekretnina nalazi u zoni stabilizacije (Sl.5.). Ovu vrstu informaciju smo uzeli kao orijentacionu kod analize kretanja cijena na tržištu nekretnina.

Prema podacima iz Monstata, prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u III kvartalu 2019. godine iznosila je 1 122 eura i manja je za 2,4 % u odnosu na III kvartal 2018. godine, dok je za 7 % manja u odnosu na II kvartal 2019. godine. Prosječna cijene kvadratnog metra stana u novogradnji na primorju u III kvartalu 2019. godine iznosila je 1.365 eura.

U razgovoru sa predstavnicima agencija i ljudima koji se dugo bave poslovima u okviru lokalnog tržišta nekretnina, može se zaključiti da su cijene zemljišta u Budvi u blagom porastu, nakon stagnacije cijena koja je uočena do 2018. godine. Razlozi za to su mnogobrojni. Naime, u protekloj godini dogodile su se značajne promjene u investicionom i poslovnom ambijentu u Budvi, vodećoj turističkoj opštini u Crnoj Gori na čijoj je teritoriji plasiran značajan broj stranih investicija u turizmu, u izgradnji stanova i turističkih apartmana. Ruski državljani koji su posljednjih desetak godina bili ubjedljivo prvi na listi stranih investitora i vlasnika velikog broja nepokretnosti na ovom dijelu Crnogorskog primorja, ne zauzimaju više tu poziciju. Zamijenili su ih Turski državljani koji u sve većem broju dolaze i ulažu svoj kapital u nekretnine na području budvanske rivijere. Veliko interesovanje investitora iz Turske je realnost u Budvi kojoj se prilagođava postojeće tržište nekretnina.

Tržište nekretnina u Budvi je izuzetno aktivno, što je zanimljivo, obzirom da ovaj grad karakteriše već prevelika izgrađenost. Cijene stambenih prostora su u porastu, pa nalazimo na ponude koje se kreću od 1.700 €/m² do 2.500 €/m², pojedinačno i veće. Cijene variraju u zavisnosti od same mikrolokacije nekretnine, izloženost moru, završne obrade prostora, obezbjeđenog parking itd.

Dalje je analizom tržišta zaključeno da se cijene poslovnih prostora kreću u veoma velikom rasponu i to od 2.000 €/m² do 4.000 €/m², izuzetno i više. Svakako su cijene poslovnih prostora koji se nalaze na samoj obali mora znatno veće od onih koji se nalaze u ostalim dijelovima opštine. Takođe, cijene poslovnih prostora koje se nalaze u poslovnim zonama i prometnim ulicama su znatno veće od cijena onih poslovnih prostora koji se nalaze u manje naseljenim dijelovima grada.

U širem centru grada sve je manje prostora za izgradnju tj slobodnih površina ili onih koje nijesu iskoristili parametre predviđene planom, pa cijena zemlje i potražnja za istom rastu. Najveću cijenu na tržištu dostiže zemljište koje je ima visoke dozvoljene parametre zauzetosti i izgrađenosti, kao i spratnost objekta koja obezbjeđuje otvorenost prema moru. Tako se cijene zemlje u širem centru grada kreću od 350 €/m² za manje pristupačne lokacije sa lošijom infrastrukturom i manjim koeficijentima izgrađenosti, do 1.000 €/m² na mjestima bližim moru i Starom gradu, izuzetno i više.

U prethodnom periodu urbanizacije našeg primorja, posebno opštine Budva, nijesu se poštovali standardi propisani planskim dokumentima, da je na jednu stambenu/turističku jedinicu neophodno planirati 1,1 parking mjesto. Tako je došlo do nedostatka velikog broja parking mjesta i velikom potražnjom za garažama. S obzirom na veoma mali broj parking mjesta na našem primorju, zastupljena je potražnja garažnih mjesta, koje se nude u svim opštinama. Investitori novih stambenih objekata stalnog ili povremenog stanovanja u primorskim opštinama većinom predviđaju izgradnju podrumskih etaža za garažiranje, koje prodaju zasebno. U razgovoru sa njima i analizom tržišta zaključeno je da se garažna mjesta na našem primorju prodaju od 12.000 € do 20.000 €.

9. METODOLOGIJA PROCJENE

Metode i tehnike koje se primjenjuju u procjeni su standardne i baziraju se na upotrebi pristupa direktnog poređenja, troškovnog i prinosnog pristupa¹.

Pristup direktnog poređenja (poznat i kao *Tržišni pristup*), se sastoji u analizi osnovnih pokazatelja dobijenih sa tržišta nekretnina i upoređivanja nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodate ili se nude na istom ili sličnom području u bliskom vremenskom razdoblju. Zasnovan je na principu supstitucije (vrijednost nepokretnosti je pod uticajem cijene identične ili uporedne nepokretnosti – one koja ima isti dizajn i konstrukciju i/ili funkciju kao procjenjivana). Ovaj pristup daje pouzdanu identifikaciju vrijednosti ukoliko postoji aktivno i transparentno tržište, kao i ažurirane informacije o kupoprodajama sličnih nepokretnosti.

Troškovni pristup daje indicaciju tržišne vrednosti korišćenjem ekonomskog principa kupac neće platiti za sredstvo više nego što bi koštalo da nabavi ili izgradi sredstvo jednake korisnosti. Ovaj pristup se zasniva na principu da, ukoliko nisu prisutni faktori neprimjerenog vremenskog roka, nepovoljnosti, rizika ili nečeg sličnog, cijena koju će kupac na tržištu platiti za sredstvo koje se procjenjuje, neće biti veća od troška kupovine ili izgradnje ekvivalentnog sredstva. Pristup podrazumjeva procjenu pripadajućeg zemljišta primjenom metode direktnog poređenja, uz pretpostavku da je zemljište u svojoj najboljoj i najisplativijoj namjeni, i procjenu troškova izgradnje objekta i infrastrukture sličnih karakteristika procjenjivanim, uz primjenu depresijacije po osnovu starosne, funkcionalne i ekonomske zastarelosti. Zbir tako dobijene vrijednosti i vrijednosti zemljišta dobijene direktnim poređenjem, daje sadašnju vrijednost procjenjivane nepokretnosti.

Prinosni pristup procjeni vrijednosti imovine se bazira na pretpostavci da vrijednost imovine zavisi od njene mogućnosti da generiše prihod (princip anticipacije). Vrijednost imovine se u ovom slučaju definiše kao vrijednost svih prava na buduću koristi od imovine. Primjenjuje se od nepokretnosti koje su neodvojivi dio poslovanja, tj. koje su prilagođene konkretnoj namjeni kao naprimjer hoteli, benzinske stanice, poslovno tržišni centri i sl. Potencijal poslovanja se ogleda kroz poslovni dobitak (operativni profit, kao razlike prihoda od usluga i pratećih troškova) koji se ostavljuje po osnovu kontinuiranog poslovanja. Diskontovanjem svih budućih dobitaka na sadašnju vrijednost, odnosno dijeljenjem dobitka sa stopom kapitalizacije (ukoliko predstavlja konstantu na godišnjem nivou) kao rezultat dobijamo vrijednost zemljišta, objekata i pripadajuće opreme.

Sva tri pristupa se primjenjuju nezavisno jedna od druge, gdje god je to moguće.

9.2. Odabir metode i procjena

Nakon izvršenih analiza predmeta procjene i dostupnih informacija sa tržišta zaključeno je da će se tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti proračunati korišćenjem tržišnog pristupa ("Indikacija vrijednosti poređenjem predmetnog sredstva sa sličnim sredstvom za koje je informacija o cijeni dostupna"), a metoda izračunavanja je metoda upoređivanja vrijednosti.

¹Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Služb. CG”, br. 64/2018)

9.3. Procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti metodom upoređivanja vrijednosti

U ovom slučaju će se koristiti Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu da bi se utvrdila vrijednost predmetne nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup analizirane su uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti locirane u zoni koja je kontaktna zoni u kojoj se nalazi predmetna lokacija, i koja je približno istih karakteristika. Nakon toga su urađena određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd. Pri tom je korišćen m² kao jedinica mjere. Budući da je svaka nepokretnost jedinstvena na više načina, dobijene analizirane vrijednosti je neophodno korigovati u skladu sa predmetom procjene ovog dokumenta. U principu faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti:

- Lokacija nepokretnosti – ekskluzivnost lokacije u smislu blizine mora i glavne saobraćajnice,
- Vizure (okolna izgrađenost, otvorenost parcele)
- Pristup lokaciji
- Karakteristike terena (konfiguracija terena)
- UTU i infrastruktura

U sprovođenju istraživanja tržišta uzete su u razmatranje ostvarene prodaje zemljišta, za potrebe formiranja urbanističkih parcela, a koje su bile dostupne na zvaničnoj stranici Opštine Budva. To su Odluke o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističkih parcela, a a odnose se na parcele koje se nalaze u okviru naselja Budva Centar.

Veliki uticaj na procjenu predmetne nepokretnosti vrši novi Zakon o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18 i 063/18), kojim je u članu 237 definisano sledeće: "Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele."

U nastavku slijedi opis izabranih komparativa :

Komparativ 1.

Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 21.11 u bloku 21 u skladu sa DUP-om "Budva centar- Izmjene i dopune". Opština Budva prenosi prava na nepokretnost označenoj kao katastarska parcela 1446/16 KO Budva u površini od 3 m², upisana u LN 3750 neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Ivanović Miloradu i Ivanović Slobodanu. Predmetna nepokretnost se prenose uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja Instituta internih revizora Crne Gore u ukupnom iznosu od 1.200,00 eura, odnosno 400,00 eura/m². Odluka je objavljena 27.03.2017. godine. Indeks izgrađenosti i Indeks zauzetosti za posmatranu parcelu je li=3,50, Iz=0,60.

Komparativ 2.

Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 21.12 u bloku 21 u skladu sa DUP-om "Budva centar-

iznjene i dopune". Opština Budva prenosi prava na nepokretnost označenoj kao katasarska parcela 3108/5 KO Budva u površini od 1 m² upisana u LN 317, neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Ivanović Miloradu i Ivanović Slobodanu. Predmetna nepokretnost se prenosi uz naknadu utvrdenu na osnovu Izvještaja Instituta internih revizora Crne Gore u ukupnom iznosu od 400,00 eura, odnosno 400,00 eura/m². Odluka je objavljena 27.03.2017. godine. Indeks izgrađenosti i Indeks zauzetosti za posmatranu parcelu je li= 3,40, Iz=0,60

Komparativ 3.

Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 11.13 u bloku 11 B u skladu sa DUP-om "Budva Centar iznjene i dopune". Opština Budva prenosi sukorisnički dio u obimu prava 30/610 na nepokretnosti označenoj kao katasarska parcela 2254 KO Budva površine 382m², koji iznosi 19 m², neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Duletić Petrici i Milutinu. Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđena je prema Izvještaju Komore procjenitelja Crne Gore i iznosi 7.995,96 eura odnosno 420,84 €/m². Odluka je objavljena 03.08.2018. godine. Indeks izgrađenosti i Indeks zauzetosti za posmatranu parcelu je li= 3.50, Iz=0.60. (Vidi sl. 5)



Slika 5. Lokacija predmetne nepokretnosti u odnosu na odabrane komparative (izvor: Google Earth)

Nakon odabira i analize komparativa, u komparativnoj matrici biće izvršena usklađivanja sa posebnim akcentom na ekskluzivnost lokacije u smislu udaljenosti od mora, dostupnih vizura odnosno zaklonjenosti lokacije drugim objektima, karakteristika terena u smislu da li je teren ravan ili je pod nagibom, pristupačnost lokacije i njegova blizina glavnoj saobraćajnici. U situacijama dokompletiranja urbanističkih parcela, ne uzimaju se u obzir veličina parcele.

Ono čime smo se posebno vodili u ovoj projekci je i podatak da Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2018. godine je data mogućnost izgradnje objekta na dijelu urbanističke parcele, bez potrebe davanja saglasnosti ostalih vlasnika parcele. Imajući u vidu da je u konkretnom slučaju u pitanju mali dio, takoreći neznatan dio u odnosu na cjelokupnu urbanističku parcelu, te da se isti nalaze na samom rubu urbanističke parcele, te ne postoji uslovljenost ni zakonska ni tehnička za otkupom ovih parcela, u komparativnoj matrici je ovaj atribut posebno prikazan i usklađivan (procenat korekcije zbog spoljnih uticaja).

Podaci/Aspekt	procijenjivana nepokretnost	1	2	3
Adresa	Budva centar	Budva centar	Budva centar	Budva centar
Ukupna površina placa m²	601	3	1	19
Izvor informacija	/	Odluka o prenosu prava na nepokretnost radi formiranja UP 21.11 u bloku 21 u skladu sa DUP om Budva centar.pdf	Odluka o prenosu prava na nepokretnost radi formiranja UP 21.12 u bloku 21 u skladu sa DUP om Budva centar.pdf	Odluka o prava na nep radi form up br 11 i 13 u bl 11B u DUP u izmjene i dopune BD centar Duletic.pdf
		Ugovor	Ugovor	Ugovor
Cijene €	/	1.200	400.	7.995,96
Jedinična cijena (€/m ²)	/	400	400	420.84
Datum objavljivanja oglasa/odluke	/	27.03.2017.	27.03.2017.	03.09.2018.
Procenat korekcije zbog datuma oglasa/Modifikovana cijena (€/m ²)	/	105%	105%	105%
		420.00	420.00	441.88
Procenat korekcije zbog prirode informacije/Modifikovana cijena (€/m ²)		100%	100%	100%
		420.00	420.00	441.88
Procenat korekcije zbog spoljnih uticaja/modifikovana cijena (€/m ²)	/	70%	70%	70%
		294.00	294.00	309.32
Ostale korekcije 7 modifikovana cijena (€/m ²)		100%	100%	100%
		294.00	294.00	309.32

modifikovana cijena	/	294.00	294.00	309.32
Atributi	učešće	1	2	3
Lokacija- udaljenost od mora	20%	105	105	110
Lokacija udaljenost od glavne saobraćajnice	20%	105	105	110
Vizure (okolna izgrađenost/ otvorenost parcele)	20%	100	100	110
Pristup lokaciji	15%	105	105	115
Karakteristike terena (ravan/pod nagibom)	20%	100	100	115
UTU i infrastrukturna opremljenost	5%	100	100	100
ukupno/total (%) :	100%	102.75%	102.75%	111.25%
modifikovane cijene jedinice (€ /m²)		302.09	302.09	344.12
Prosjeak modifikovane cijene (€/m²)				316.10
Zaokružena vrijednost predmetne nekretnine (€/m²)				316.00
Ukupna vrijednost zemljišta			189.916.00	
Zaokružena vrijednost dobijena metodom direktnog poređenja			189.900.00	

Tabela 2. Komparativna matrica za zemljište koje je predmet procjene

10. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost..... 189.900€ (316 €/m2)

Procjenjivano zemljište karakteriše specifičnost sa stanovišta njegove utvrđivosti iz razloga što predstavlja neznatan dio urbanističke parcele 23.1 koja je namijenjena gradnji, te da Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata definiše mogućnost gradnje na dijelu urbanističke parcele, bez saglasnosti ostalih vlasnika katastarskih parcela koje ulaze u ukupnu površinu urbanističkih parcela. Međutim, ispunjenje urbanističkih parametara datih planskim rješenjem u maksimalnim vrijedostima, može se izvršiti samo nakon otkupa i zemljišta koje je predmet procjene.

Uvažavajući svrhu procjene, stanje na tržištu nekretnina, opisane karakteristike i specifičnosti predmetne nepokretnosti, mišljena smo da vrijednost dobijena prezentiranom metodom predstavlja indicaciju Tržišne vrijednosti procijenjivanih nepokretnosti na 01. aprili 2020. godine.

SARADNIK

OVLAŠCENI PROJEKTOVAČ

Ana Todorović, s.r.

mr. Sanja Radović

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ



Mr. Sanja Radović

Ovlašćeni procjenjivač

Sudski vještak

Evropski priznati procjenjivač (REV)

Podgorica 05.04. 2020.g.

11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Ovaj Izvještaj se bazira na podacima koji su dobavljeni od strane ovlaštenih predstavnika klijenta i informacijama sakupljenim tokom posjete lokaciji. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene uzete su kao istinite i tačne, ali lično ne preuzimamo odgovornost za njihovu tačnost. Pretpostavilo se da postoje, ili da mogu biti obavljene ili obnovljene, sve potrebne dozvole, odobrenja i saglasnosti, od lokalne ili republičke vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korišćenje koje je pokriveno ovim izvještajem.
 - Procjena imovine je bazirana na pretpostavci najbolje upotrebe i namjene, što podrazumjeva da se isto koristi na način koji je fizički moguć, pravno dopušten, finansijski izvodljiv i koji omogućava maksimalnu profitabilnost od njene upotrebe.
 - Ne preuzimamo odgovornost za buduće promjene / promjene koje mogu nastati nakon procjene naznačene u ovom izvještaju, kao datum procjene/ u sferi ekonomskih ili fizičkih dešavanja koje bi se efektivirale na mišljenja usvojena u Izvještaju.
 - Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i uluživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.
 - Prema našem saznanju, svi podaci dati u ovom izvještaju su istiniti i tačni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantujemo niti snosimo odgovornost za tačnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih i koje su bile korišćene u sastavljanju ovog Izvještaja.
 - Ne snosimo odgovornost za bilo kakve posljedice koje bi mogle da proisteknu iz prodaje ili na drugi način korišćenog ili upotrijebljenog predmeta procjene u regulisanju međusobnih odnosa poslovnih partnera ili vlasnika prema trećim licima i slično.
- Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom Izvještaju se temelje na navedenim pretpostavkama.

12. OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Procjena vrijednosti nepokretnosti izvršena je prema našem najboljem saznanju:

- na nepristrasan način, pri tome, raspoložuci podacima sa tržišta koji se mogu smatrati korektnim i u potpunosti primjenjivim za potrebe ove procjene,
 - nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene
 - procjena je rađena u skladu sa Evropskim standardima procjene (2016) i *Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine* (Sl.list Cg, br. 64/18),
- ugovorena naknada za predmetni posao je fiksna i nezavisna od rezultata procjene
- Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu i na navedeni dan procjene. Bilo koje drugo korišćenje ili pozivanje na nju od strane naručioca ili trećih lica je nevažeće. Izvještaj o procjeni se može dati zainteresovanim trećim stranama koje treba da budu upoznate. Zadržava se pravo uključivanja vašeg imena u našu listu klijenata. Po pravnoj obavezi, smatra se poverljivom sva konverzacija, poverjeni nam dokumenti kao i ovaj izvještaj. Ovi uslovi se mogu mijenjati samo uz pismenu saglasnost obju stranaka.

13. PRILOZI

PRILOG 1

12/27/2018

efKadaster

Korisnik: KORSNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.12.2019 11:16

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 27.12.2019 11:16
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3047 - IZVOD

Podaci o parceli						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Pun Skica	Datum upisa	Pozic. ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Onov sticanja	Površina m ² Prihod
2160/2	13	21/18	20.02.2018	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase COLUMA DIZALNOG ORGANA	34 0,24

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Onov prava	Odnos prava
*	HOTELSKA GRUPA, BUDVANSKA RIVIERA,,	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	Pun skica	Datum upisa	Opis prava
2160/2	0	1	Livada 1. klase 20.02.2018	Zabranu otuđenja i ograenjenja PRIVREKNA W.EFA ODREĐENJA KLESANJE OSHOVNOG SIDA IZ KOTORA BR.1. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIERA" AD BUDVA

<https://kadaster.mn.vladavrs.gov.me/web/geoportal/3047/3047018.htm>

1/1

12/27/2018

efKadaster

Korisnik: KORSNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.12.2019 11:18

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 27.12.2019 11:18
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3046 - IZVOD

Podaci o parceli						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Pun skica	Datum upisa	Pozic. ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Onov sticanja	Površina m ² Prihod
2161/5	13	20.02.2018	KOD MOSTA		Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	35 0,24

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Onov prava	Odnos prava
*	HOTELSKA GRUPA, BUDVANSKA RIVIERA,,	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

<https://kadaster.mn.vladavrs.gov.me/web/geoportal/3046/3046018.htm>

1/1

PRILOG 2

KOMPARATIV 1

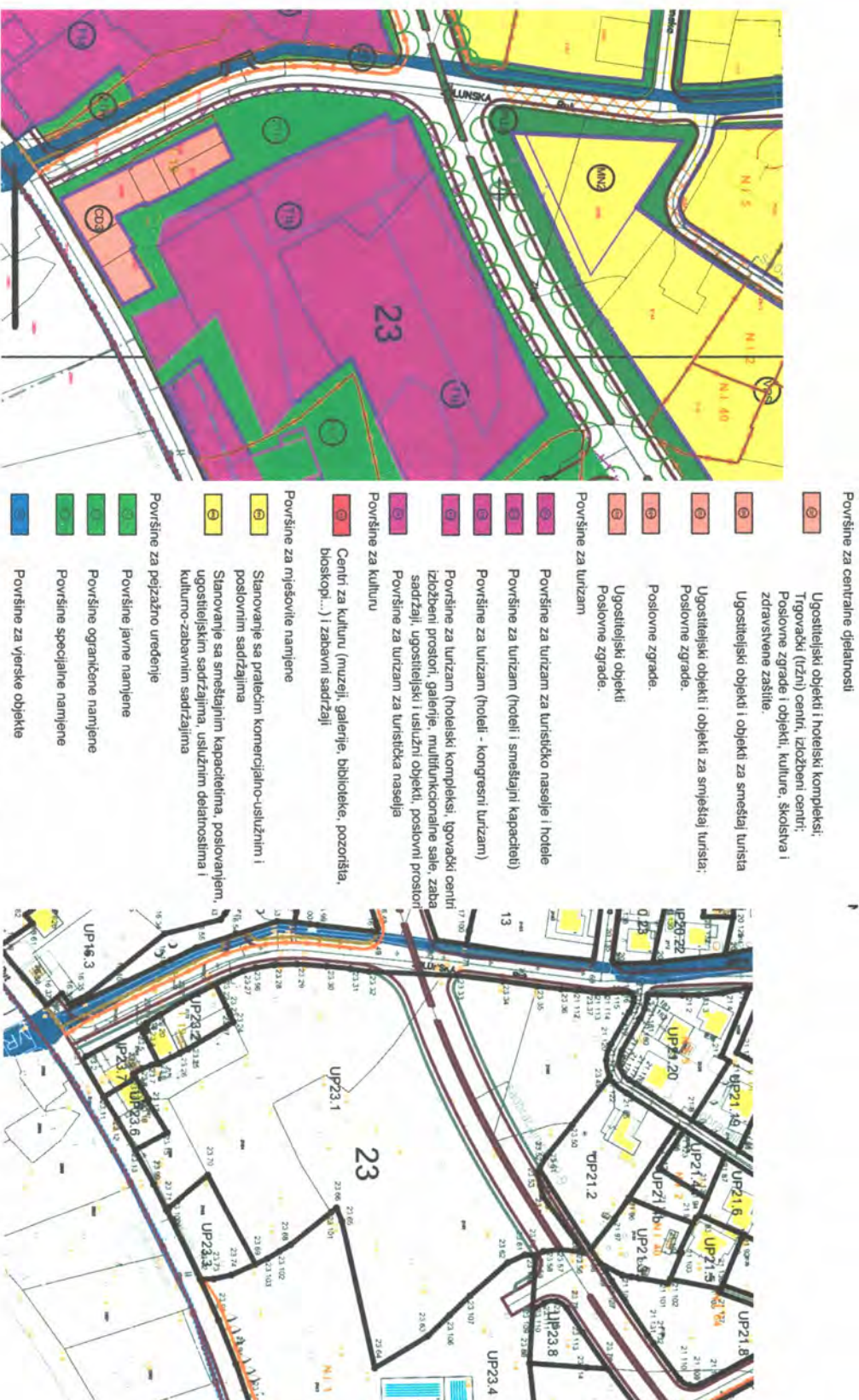
IZVOR:	<u>Odluka o prenosu prava na nepokretnost radi formiranja UP 21.11 u bloku 21 u skladu sa DUP om Budva centar.pdf</u>	Na osnovu čl.33 stav 1 tačka 1 i člana 45 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik“ broj 2/03, 28/04, 75/05, 13/06, 1, Službeni glasnik CG broj 88/09, 3/10, 38/12, 10/14, 57/14 i 03/16) člana 3 člana 9 stav 1, člana 29 stav 2 i člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini („Službeni glasnik CG“ broj 21/09 i 40/11) a u vezi sa članom 52 i 59 Zakona o ustrojstvu pravnih i izgradnji objekata („Službeni glasnik CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) bi člana 40 Statuta Opštine Budva, „Službeni glasnik CG“ – opštinski propisi “ broj 19/10), Skupština Opštine Budva na sjednici održanoj dana 27. marta 2017.godine, donijela je ODLUKU O PRENOSU PRAVA NA NEPOKRETNOSTI RADI FORMIRANJA URBANISTIČKIH PARCELA 21.11 I 21.12 U BLOKU 21 U SKLADU SA DUP-OM „Budva centar – izmjene i dopune“ Član 1. Opština Budva prenosi prava na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela 1446/16 KO Budva u površini od 3 m² upisane u LN 3750 i katastarska parcela 3108/5 KO Budva u površini od 1 m² upisane u LN 317 , neposrednom posrednom radi formiranja urbanističkih parcela 21.11 i 21.12 u u skladu sa DUP-om „Budva centar“ Ivanović Miloradu i Ivanović Slobodanu. Član 2. Nepokretnost iz člana 1 ove Odluke prenosi se uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja Instituta internih revizora Crne Gore od 4.02.2017.godine, u ukupnom iznosu od 1.600,00 eura odnosno 400,00 eura/m². Član 3. Odlučuje se: Predsjednik Opštine da po uslovima iz ove Odluke, zaključni Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti. Član 4. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“. Broj: 10-305/1 Budva, 27.mart 2017. godine SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA PREDSJEDNIK, Bordije Vujović, r.r.
TEKST:	Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 21.11 u bloku 21 u skladu sa DUP-om “Budva centar-Izmjene i dopune”. Opština Budva prenosi prava na nepokretnost označenoj kao katastarska parcela 1446/16 KO Budva u površini od 3 m², upisane u LN 3750 neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Ivanović Miloradu i Ivanović Slobodanu. Predmetna nepokretnost se prenose uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja Instituta internih revizora Crne Gore u ukupnom iznosu od 1.200,00 eura, odnosno 400,00 eura/m². Odluka je objavljena 27.03.2017. godine. Indeks izgrađenosti i Indeks zauzetosti za posmatranu parcelu je li= 3,50, Iz=0,60.	

KOMPARATIV 2	
OGLAS:	<u>Odluka o prenosu prava na nepokretnost radi formiranja UP 21.12 u bloku 21 u skladu sa DUP om Budva centar.pdf</u>
TEKST:	Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 21.12 u bloku 21 u skladu sa DUP-om "Budva centar-Izmjene i dopune". Opština Budva prenosi prava na nepokretnost označenoj kao katastarska parcela 3108/5 KO Budva u površini od 1 m² upisana u LN 317, neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Ivanović Miloradu i Ivanović Slobodanu. Predmetna nepokretnost se prenosi uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja Instituta internih revizora Crne Gore u ukupnom iznosu od 400,00 eura, odnosno 400,00 eura/m². Odluka je objavljena 27.03.2017. godine. Indeks izgrađenosti i Indeks zauzetosti za posmatranu parcelu je li= 3,40, Iz=0,60 Na osnovu čl.33 stav 1 tačka 1 i člana 45 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“ broj 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“ broj 88/09, 3/10, 38/12, 10/14, 57/14 i 03/16) člana 3 člana 9 stav 1, člana 29 stav 2 i člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“ broj 21/09 i 40/11) a u vezi sa članom 52 i 59 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 40 Statuta Opštine Budva, „Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 19/10), Skupština Opštine Budva na sjednici održanoj dana 27. marta 2017. godine, donijela je ODLUKU O PRENOSU PRAVA NA NEPOKRETNOSTI RADI FORMIRANJA URBANISTIČKIH PARCELA 21.11 I 21.12 U SKLADU SA DUP-om „Budva centar – Izmjene i dopune“ Član 1. Opština Budva prenosi prava na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela 1446/16 KO Budva u površini od 3 m² upisana u LN 3750 i katastarska parcela 3108/5 KO Budva u površini od 1 m² upisana u LN 317, neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističkih parcela 21.11 i 21.12 u skladu sa DUP-om „Budva centar“ Ivanović Miloradu i Ivanović Slobodanu. Član 2. Nepokretnost iz člana 1 ove Odluke prenosi se uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja Instituta internih revizora Crne Gore od 4.02.2017.godine, u ukupnom iznosu od 1.600,00 eura odnosno 400,00 eura/m². Član 3. Odluke se Predsjednik Opštine da po uslovima iz ove Odluke, zaključni Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti. Član 4. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“ Broj: 10-305/1 Budva, 27.mart 2017. godine SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA PREDSJEDNIK, Borislje Vučković, m.r.

KOMPARATIV 3

OGLAS: Odluka o pr prava na nep radi form up br 11 13 u bl 11B u DUP u izmjene i dopune BD centar Dulećici.pdf	Na osnovu 28. stav 1 a u vezi sa članom 201 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 02/18) i člana 45 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06, 88/09, 3/10, 38/12 i 10/14), člana 3, člana 9 stav 1, člana 29 stav 2 i člana 40 stav 2 tačka 3 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), a u vezi sa članom 52 i 59 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, 64/17) i člana 40 Statuta Opštine Budva („Službeni list CG-Opštinski propisi“, br. 19/10) Skupština Opštine Budva, na sjednici održanoj dana 03. avgusta 2018.godine, donijela je ODLUKU O PRENOSU PRAVA NA NEPOKRETNOSTI RADI FORMIRANJA URBANISTIČKE PARCELE broj 11.13 u bloku 11B u DUP-u izmjenе i dopune BUDVA CENTAR Član 1. Opština Budva prenosi sukorisnički dio u obimu prava 30/610 na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela 2254 KO Budva, površine 383m² koji iznosi 19m² neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Dulećić Petrici i Milutinu. Član 2. Nepokretnost iz člana 1 ove Odluke prenosi se uz naknadu utvrdenu na osnovu Izvještaja Komore procjenitelja Cme Gore od 03.04.2018. godine u ukupnom iznosu od 7.995,96 eura, odnosno 420,84 eura/m². Član 3. Ovlašćuje se Predsjednik Opštine da po uslovima iz ove Odluke, zaključivši Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti. Član 4. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Cme Gore – Opštinski propisi“. Broj: 10-373/1 Budva, 03. avgust 2018.godine SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA PREDSEDNIK, Dordije Vujović, str.
TEKST:	Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 11.13 u bloku 11 B u skladu sa DUP-om "Budva Centar izmjene i dopune". Opština Budva prenosi sukorisnički dio u obimu prava 30/610 na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela 2254 KO Budva površine 382m², koji iznosi 19 m², neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele, Dulećić Petrici i Milutin. Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđena je prema Izvještaju Komore procjenitelja Cme Gore i iznosi 7.995,96 eura odnosno 420,84 €/m². Odluka je objavljena 03.08.2018. godine. Indeks izgrađenosti i Indeks zauzetosti za posmatranu parcelu je li= 3.50, lz=0.60.

PRILOG 3



Izvod iz grafičkog dijela DUP Budva Centar Izmnjene i dopune – Plan namjene površina i plan parcelacije i regulacije



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-1838/2021

Datum: 17.02.2021.

KO: BUDVA

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 HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA AD, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3046 - PREPIS

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 ²	Prihod
2161	2		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		254	1.78
2161	5		13 13	20/02/2018	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		35	0.24
2161	6		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1244	8.71
2161	7		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		238	1.67
2161	8		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		267	1.87
2161	9		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		27	0.19
2161	10		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		7	0.05
2161	12		13 85/20	19/08/2020	KOD MOSTA	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2	0.01
Ukupno								2074	14.52

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000000004651	HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva	Svojina	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.



Načelnica: 4

Barović
SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-1603/2021

Datum: 11.02.2021.

KO: BUDVA

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 HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA AD, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3047 - PREPIS

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 ²	Prihod
2160	2		13 85/20	19/08/2020	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		33	0.23
2160	3		13 85/20	19/08/2020	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		64	0.45
2160	6		13 85/20	19/08/2020	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1	0.01
2160	7		13 85/20	19/08/2020	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		51	0.36
2164	2		13 85/20	24/08/2020	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		275	1.92
2164	3		13 21/18	20/02/2018	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		173	1.21
2164	7		13 85/20	24/08/2020	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1	0.01
Ukupno								598	4.19

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000004651	HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2, BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2160	2			1	Livada 1. klase	19/08/2020 8:3	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA
2160	3			1	Livada 1. klase	19/08/2020 8:4	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA
2160	6			1	Livada 1. klase	19/08/2020 8:4	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA

Datum i vrijeme: 11.02.2021. 12:17:31

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2160	7			1	Livada 1. klase	19/08/2020 8:4	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA
2164	2			1	Livada 1. klase	24/08/2020 10:43	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA
2164	3			1	Livada 1. klase	20/02/2018 10:52	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA
2164	7			1	Livada 1. klase	24/08/2020 10:43	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA ODREĐENJA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA IZ KOTORA BR. I. 37/17/17 OD 20.05.2017 GODINE. PO PREDLOGU PETKOVIĆ ANTA IZ BUDVE. PROTIV HG "BUDVANSKA RIVIJERA" AD BUDVA

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.



Duželnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ