



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

IZVJEŠTAJ O RADU
KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
ZA 2019.GODINU

Podgorica, januar 2020.g.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj:02-405
Podgorica, 27. 01. 2020

Na sjednici Vlade Crne Gore dana 28.03.2019. godine razmatran je Izvještaj o radu komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini za 2018.godine s predlogom za davanje saglasnosti za isplatu članova komisija- procjenitelja, i donijela Zaključak br 07-482 od 28.03.2019.godine kojim je direktor Uprave za nekretnine ovlašćen da u saradnji s nadležnim komisijama nastavi rad na poslovima procjene vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini do kraja 2019.godine.

Na osnovu Zaključka Vlade dostavljamo sledeći:

IZVJEŠTAJ

Navedeni izvještaj se odnosi na primjenu čl 43 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/2009 i 40/2011) u kojem je definisano da vrijednost nepokretnih stvari u svojini Crne Gore procjenjuje organ uprave nadležan za poslove katastra.

Procjene su vršene za potrebe otkupa i zakupa nepokretnosti koje su vršene u svim Opštinama na teritoriji države, a u skladu sa zahtjevima zainteresovanih lica za otkup i zakup državne imovine.

Direktor Uprave za nekretnine shodno Zaključku Vlade formirao je Komisiju i Potkomisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini sa zadatkom procjene vrijednosti nepokretnosti- državne imovine, do kraja 2019.godine.

Potkomisije su formirane na teritorijama u kojima je nastala potreba za izvršenjem procjena, i to na teritoriji Opština: Podgorica, Bar, Budva, Kotor, Tivat, Nikšić, Bijelo Polje, Berane-Andrijevića, Herceg Novi, Žabljak, Danilovgrad, Ulcinj, Rožaje, Cetinje, Plav. Navedene potkomisije su formirane od članova kako je definisano Zaključkom.

Članovi Komisije kao i potkomisija, su definisani Zaključkom Vlade Crne Gore br 08-1922 od 17.08.2015.godine.

U Ministarstvu finansija dana 09.12.2015.godine održan je sastanak na kojem je definisano način isplate za rad procjenitelja sudskih vještaka.

U toku izvještajnog perioda u Upravi za nekretnine obrađeno je ukupno 100 Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti sa oko 321 parcele i 31 poslovnih i stambenih prostora, u različitim katastarskim opštinama, na teritorijama Opština na koje se odnosio podnešeni zahtjev.

SPECIFIKACIJA IZVRŠENIH PROCJENA:

02 5698	1	Donja Štoj	Ministarstvo finansija
02 6192	2	Reč	Ministarstvo finansija
02 9095	2	Reč	Ministarstvo finansija
02 9002	4	Potoci II	Ministarstvo finansija
02 537	2	Podbišće	Ministarstvo finansija
02 2523	1	Martinići	Ministarstvo finansija
02 7230	6	Šumane	Ministarstvo finansija
02 3300	3	Padež	Ministarstvo finansija
02 3487	1	Bistrica	Ministarstvo finansija
02 3435	1	Rovačko trebaljevo	Ministarstvo finansija
02 2705	3	Grbe	Ministarstvo finansija
02 2283	1	Lužac	Ministarstvo finansija
02 4138	1	Njeguši	Ministarstvo finansija
02 4619	3	Goranjsko	Ministarstvo finansija
02 7097	1	KO Topla	Ministarstvo finansija
02 7347	1	Kubasi	Ministarstvo finansija
02 7645	1	Kavač	Ministarstvo finansija
02 3437	4	Donji Štoj	Ministarstvo finansija
02 8896	2 parcele 2 pd	Pljevlja	Ministarstvo finansija
02 8339	6 parcela	žabljak	Ministarstvo finansija
02 7230	6	Šumane	Ministarstvo finansija
02 2037	1	Liješnje	Ministarstvo finansija
02 3181	2	Tuzi	Ministarstvo finansija
02 2015	1	Prijevor II	Ministarstvo finansija
02 1835	1	Seošnica	Ministarstvo finansija
02 8464	1	Rožaje	Ministarstvo finansija
02 8237	3 parcele	Rožaje	Ministarstvo finansija
02 3370	1	petnjica	Ministarstvo finansija
02 8339	6 parcela	Žabljak	Ministarstvo finansija
02 7230	6	Šumane	Ministarstvo finansija
02 6116	2	Farmac	Ministarstvo finansija
02 6943	2	Sutomore	Ministarstvo finansija
02 7767	1	Gorica	Ministarstvo finansija
02 7716	1	Pećarska	Ministarstvo finansija
02 7474	2	Gostilje	Ministarstvo finansija
02 7313	1	Kujava	Ministarstvo finansija
02 7443	4	Smrčje	Ministarstvo finansija
02 5977	1	Sutvara	Ministarstvo finansija
02 2577	1	Kubasi	Ministarstvo finansija
02 1210	1	Risan I	Ministarstvo finansija
02 5673	6	Radovići	Ministarstvo finansija
02 3121	1	Žabljak I	Ministarstvo finansija
02 5793	1	Tuzi	Ministarstvo finansija
02 4626	1	Budva	Ministarstvo finansija

02 8097	1	Brajići	Ministarstvo finansija
02 3595	1 pd	Podgorica II	Ministarstvo odbrane
02 8369	25	Grahovo	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 251	7	Krimovica	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 3429	1	Kostenica	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 4060	4	Ozrinići	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 6884	2	Mušovića Rijeka	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 6331	1	Krimovica	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 3841	1	Zoganje	Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja
02 151	5	Doljani	Ministarstvo saobraćaja i pomorstva
02 1039	6	Kolašin	Ministarstvo saobraćaja i pomorstva
02 3878	4	Rogami	Ministarstvo saobraćaja i pomorstva
02 2205	1	Podgorica III	Uprava za imovinu
02 5701	2	Vranj	Uprava za imovinu
02 1064	1 i 1 pd	Podgorica III	Uprava za imovinu
02 2205	1	KO Podgorica III	Uprava za imovinu
02 8577	5 pd	Podgorica I i Podgorica II	Uprava za imovinu
02 2754	3 pd	Rožaje	Uprava za imovinu
02 7864	1	Novo Selo	Uprava za imovinu
02 5528	2	Martinići	Uprava za imovinu
02 6418	5	Podgorica II	Uprava za imovinu
02 6104	1 par i 6 pp	Podgorica II	Uprava za imovinu
02 7523	2	Žabljak I	Uprava za imovinu
02 5530	2	KO Donja Gorica	Uprava za imovinu
02 395	kasarna Moraca	Podgorica II	Uprava za imovinu
02 3211	1	Slatina II	Uprava za imovinu
02 8067	1	Stoliv I	Opština Kotor
02 5940	5	Sutvara	Opština Kotor
02 7706	14 parcela	Glavatići	Opština Kotor
02 7003	2	Krimovica	Opština Kotor
02 7004	1	Krimovica	Opština Kotor
02 6761	3	Tušina	Opština Šavnik
02 3182	1	Tivat	Opština Tivat
02 7441	1	Donja Lastva	Opština Tivat
02 6378	1	Tivat	Opština Tivat
02 8110	1	Tivat	Opština Tivat
02 3959	4	Đuraševići	Opština Tivat
02 8173	38	Motički gaj I	Opština Žabljak
02 8370	5	Njegovuđa	Opština Žabljak
02 7340	14	Žabljak I	Opština Žabljak
02 6497	3 PD I 3 parcele	Rožaje	Direkcija za saobraćaj
02 36	4	Dajbabe	Crnogorski elektrodistributivni sistem
02 8092	8	Gornja Brezna	Crnogorski elektroprenosni sistem
02 7709	2	Dalekovod	Crnogorski elektroprenosni sistem
02 35	8	Završ	Crnogorski elektrodistributivni sistem
02 8463	4	Ulcinjско polje	Crnogorski elektrodistributivni sistem
02 2624	3	Petnjica	DOO Azra com
02 2413	2	Nedakusi	Fond pio i Zavod za zapošljavanje
02 8197	ograda	Donja Gorica	Glavni grad Direkcija za imovinu

02 1983	16 parcela	Podgorica II	Glavni grad Direkcija za imovinu
02 2057	ograde i plato	Donja Gorica	Glavni grad Direkcija za imovinu
02 768	7 jedinica	Topla	JZU Dom zdravlja herceg Novi
02 2978	1	Biševo	Kaljević Dejan
02 1343	1	Tuzi	Kolenović Dženana
02 7093	,1	Majstorovina	Međedović Munir

PRAVILNIK O METODOLOGIJI PROCJENE VRIJEDNOSTI IMOVINE

Tokom 2018.godine, shodno Zaključcima Vlade Crne Gore Ministarstvo finansija je donijelo predlog Pravilnika o metodologiji vrijednosti imovine, koji je usvojen i objavljen u („Službenom listu CG“, br 064/18), koji je stupio na snagu dana 12.10.2018.godine

Želimo da ukažemo da Uprava za nekretnine kao organ čija zakonska obaveza je procjena vrijednosti nepokretnosti u postupcima ekspoprijacija i procjenama državne imovine, nije učestvovala u donošenju Pravilnika, odnosno nije imala člana u Komisiji, nije joj dostavljen Predlog Pravilnika kako bi dala svoje mišljenje kao najrelevantniji državni organ koji vrši procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Informaciju da je Pravilnik o metodologiji procjeni vrijednosti imovine dobili smo uvidom u ažurirani spisak objavljenih Službenih listova.

S obzirom da je isti stupio na snagu, izdat je nalog svim Komisijama da procjene moraju vršiti u skladu sa Pravilnikom.



Broj 02-7624
Podgorica, 15. 11. 2018. g.

KOMISIJA ZA PROCJENU NEPOKRETNOSTI

n/r predsjednika

SVIMA

Kao što ste upoznati na snagu je stupio Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti nepokretnosti objavljen u "Službenom listu Crne Gore", br 064/18, donesen od strane Ministarstva finansija.
Iz tih razloga napominjamo Vas da ste dužni izvijestiti o procjeni vrijednosti nepokretnosti vršiti shodno utvrdjenim metodologijama iz navedenog Pravilnika. Takođe ste u obavezi da sa navedenim Pravilnikom upoznate i procjeniteljske sudске vještake, koji su članovi Komisije ove Uprave.

S poštovanjem

DIREKTOR
Dragan Kovačević

Želimo da ukažemo da smo odmah nakon primjene Pravilnika kroz praksu utvrdili niz nedostataka, između ostalog i posljedica ne učestvovanja predstavnika Uprave za nekretnine u izradi pravilnika.

KVALITET IZVRŠENIH PROCJENA

Tokom izvještajnog perioda Uprava za nekretnine je primila veoma mali broj prigovora ali isti su se odnosili na zaštitu ličnih interesa zainteresovanih lica prilikom otkupa ili zakupa nepokretnosti.

Prigovori su se odnosili na predmete otkupa ili zakupa državne imovine, što je i očekivano s obzirom da zainteresovana lica žele da zaštite svoj interes i dođu do niže cijene nepokretnosti. U navedenim predmetima Uprava je razmatrajući podnešene prigovore izdala izjašnjenje na iste.

DINAMIKA PROCJENA

Kada je u pitanju dinamika vršenja procjena, želimo da ukažemo da uvidom u podnešene zahtjeve, Komisije konstatuju da zahtjevi za procjenu vrijednosti nepokretnosti sadrže kao sastavni dio dokumentacije elaborat uslovne parcelacije nepokretnosti za koje postoje interesovanja otkupa državne imovine.

Vršeći procjene Komisije vrše uvid u predmetne elaborate uslovne parcelacije izrađenih od licenciranih geodetskih organizacija, i isti nijesu ovjerena i potpisani od stane organa koji su nadležni za poslove upravljanja državne imovine ili organa koji vrši zaštitu prava svojine i drugih imovinskih prava u državnoj imovini odnosno Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore.

Zakonom o državnoj imovini čl. 20 st 2. tačka 4 i 5 definisano da organ uprave nadležan za poslove državne imovine se stara o poslovima upisa u katastar, parcelacije, razgraničenja, razmjene, pripreme nacrtu ugovora i praćenje njihove realizacije, naplati zakupa i drugim poslovima u vezi sa državnim imovinom, kao i obezbjeđuje uslove za zaštitu imovine.

Uprava za nekretnine je ukazivala da se uslovna parcelacija nepokretnosti vrši bez prisustva predstavnika državne imovine, bez ovlašćenja za uslovnu parcelaciju odnosno vršenje geodetskog snimanja, na terenu bez prisustva predstavnika Uprave za imovinu ili drugih ovlašćenih lica.

Takvim postupcima proizilazi da bilo koje lice može da naruči uslovnu parcelaciju i angažuje privatnu geodetsku organizaciju da izvrši geodetsko snimanje državne imovine bez predstavnika organa u čijoj nadležnosti je upravljanje državnim imovinom. Geodetski elaborati sadrže samo ovlašćenje lica koja su zainteresovana za otkup državne imovine.

Smatrali i stojimo pri stavu, na osnovu kojeg smo proslijedili dopis svim Područnim jedinicama da obrate pažnju da prilikom ovjere geodetskih elaborata uslovne parcelacije isti sadrže potpis ovlašćenog lica nosioca prava svojine.

U predmetima u kojima je konstatovano da nema potpisa i ovjere isti su vraćani na dopunu.

Postupanjem ove Uprave u svim predmetima geodetskog snimanja državne imovine, smatramo da smo ukazali i upozorili više puta Vaše Ministarstvo kao i Upravu za imovinu, da se po zahtjevima neovlašćenih lica koji nijesu nosioci prava svojine vrše geodetska snimanja državne imovine, i iz tih razloga elaborate uslovne parcelacije smo vraćali radi ovjere i potpisa nosioca prava svojine odnosno organa koji vrši te poslove u ime Države Crne Gore.

Kako bi se postupak prodaje državne imovine koji vode organi nadležni za te poslove sproveli, ova Uprava je ukazala na nedostatke jer smo primijetili da stranke same odrede dio parcele, čime se gubi interes za sav preostali dio imovine, odnosno ta parcela ne bi imala prilazni put i ostale uslove shodno Zakonu, i time bi preostali dio državne imovine bio predmet korišćenja zainteresovanih lica, pogotovo u dijelu gdje ne postoji planska dokumentacije.

Shodno navedenom Uprava je obavijestila Minisarstvo finansija da obratite pažnju prilikom prodaje državne imovine gdje ne postoji planska dokumentacija **zainteresovana lica traže uslovnu parcelaciju po svojoj slobodnoj ocjeni, bez učešća stručnih lica vještaka koji bi na terenu identifikovali ekonomski interes preostalog dijela neotkupljene imovine jer ista je predmet otkupa bez prilaznih puteva, a preostali dio više ne bi bio predmet interesovanja drugih lica.**

Iz gore navedenih razloga Uprava za nekretnine se zahtjevima obraćala Upravi za imovinu i Ministarstvo finansija za pokretanje procedure parcelacije, kako bi se procjena vrijednosti nepokretnosti izvršila u što kraćem roku.

Takođe kod pojedinih zahtjeva konstatovano je da nije obilježena imovina na terenu koja je predmet procjene, kako od strane zainteresovanog lica, tako i od strane geodetskih organizacija koje vrše uslovnu parcelaciju.

Komisije su po zahtjevima za procjenu postupale blagovremeno, uz napomenu da su kapitalni projekti države i lokalne samouprave imali prioritet u odnosu na predmete otkupa državne imovine.

PROCEDURA PROMJENE METODOLOGIJE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Usvojenim Pravilnikom, i njegovom implementacijom konstatovano je da Metodologija ne sadrži u potpunosti sve relevane činjenice neophodne za proceduru vršenja procjena imovine.

Iz tih razloga smatramo da je potrebno pokenuti proceduru promjene Pravilnika, u čijoj Komisiji za izradu Predloga izmjena i dopuna Pravilnika učešće bi imali predstavnici Uprave za nekretnine i sudski vještaci- procjenitelji. Navedena izmjena Pravilnika dovela bi do zakonske procedure i jasno definisanih pravila u predmetima procjena imovine.

Komisije Uprave su do sada koristile u Crnoj Gori prepoznate međunarodne standarde za procjenu, i to "IVS", "RICS" i "EVS". Procjena za potrebe stambenih i poslovnih prostora su vršene Komparativnim pristupom-Metodom direktnog poredjenja, uz korišćenje najmanje tri komparativa iz baze podataka uparenih transakcija ili aktuelne ponude, U slučajevima kada NE postoje raspoloživi recentni podaci o prodajama sličnih nekretninama – Prinosnim pristupom-Metodom direktne kapitalizacije zakupnine.

Za procjenu vrijednosti zemljišta procjene su se vršile isključivo Komparativnim pristupom-Metodom direktnog poredjenja, uz korišćenje najmanje tri komparativa iz baze podataka uparenih transakcija ili aktuelne ponude, koji komparativi ispunjavaju uslove propisane međunarodnim standardima U slučajevima kada NE postoje raspoloživi recentni podaci o prodajama sličnih nekretninama – Hibridnim pristupom – Rezidualnom metodom. Posebnu pažnju procjenitelji moraju obratiti u dijelu pretpostavki procjene, dinamike gradnje, strukturi finansiranja projekta, projektovanim prodajnim cijenama, troškovima izgradnje, obračunu diskontne stope (koji obračun uraditi WACC metodom-prosječna ponderisana cijena kapitala), naknadi za angažovanje investitora.....

Iz svega navedenog cijeneći da Uprava nije imala visok broj prigovora na izvršene procjene smatramo da bi učešćem u radu Komisija, doprinijeli jasno definisanim pravilima prilikom donošenja Izmjena i dopuna Pravilnika, s obzirom da procjenu državne imovine vrši ovaj organ.

NAKNADA ZA RAD U KOMISIJAMA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Sudski vještaci- Procjenitelji članovi Komisija koji nijesu u radnom odnosu u Upravi za nekretnine, nakon izvršene procjene dostavljaju troškovnik, sačinjen na osnovu cjenovnika koji je definisan u Ministarstvu finansija dana 09.12.2015.godine.

Troškovi za isplatu rada procjenitelja u 2019.godine iznosili su neto 38.067,90 €, koja su isplaćena od sredstava Uprave za nekretnine.

Navedena isplata se ne odnosi na službenike Uprave za nekretnine koji su članovi Komisija, već na sudske vještace.

ZAKLJUČNA RAZMATRANJA:

Iz svega navedenog predlažemo da Vlada donese zaključke i to:

1. Usvaja se Izvještaj o radu Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti za 2019.godinu
2. Zadužuje se direktor Uprave za nekretnine da u saradnji sa Komisijama nastavi rad na poslovima procjene vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini do kraja 2012.godine
3. Zadužuje se Uprava za nekretnine da naknade članovima Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti službenicima Uprave za nekretnine isplaćuje sa stavke 4127 ostale naknade, u skladu sa iznosom sredstava sa kojima raspolaže
4. Zadužuje se Uprava za nekretnine da zaključi ugovore sa sudskim vještacima koji nijesu u radnom odnosu kod Uprave za nekretnine i njihove naknade za rad isplaćuje sa stavke 4191 ugovori o djelu
5. Zadužuje se Ministarstvo finansija da u saradnji sa Upravom za nekretnine pokrene proceduru Izmjena i dopuna Pravilnika o metodologiji procjene vrijednosti imovine.

VD DIREKTOR
Dragan Kovacević

