

Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Broj: UPI 13-037/26-13

Podgorica, 07. Avgust 2026. godine

NVO AKCIJA ZA SOCIJALNU PRAVDU

Przine bb 81412 Spuž

Predmet: Dostava rješenja

Na osnovu Vašeg zahtjeva za pristup informacijama, zaveden pod br.UPI 13-037/26-13 dana 03.08.2026. godine, u prilogu Vam dostavljamo Rješenje Direkcije za imovinu br.13-037/26-13 od 04.08.2026. godine, kao i fotokopiju tražene dokumentacije.

S poštovanjem,

Milica Radović
Direktorica





Crna Gora
Glavni grad Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A
81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63
tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206
direkcija.imovina@podgorica.me

Broj: UPI 13-037/26-13

Podgorica, 4. avgust 2026. godine

Direkcija za imovinu Glavnog grada – Podgorica, na osnovu člana 34 Zakona o slobodnom pristupu informacijama ("Sl. list Crne Gore", br. 160/25), člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), i člana 14 tačka 5 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 05/22, 30/23, 42/23 i 06/26), postupajući u upravnoj stvari slobodnog pristupa informacijama po zahtjevu NVO Akcija za socijalnu pravdu broj UPI 13-037/26-13 od 02.8.2026. godine d o n o s i,

RJEŠENJE

I **Usvaja se** zahtjev za slobodan pristup informacijama NVO Akcija za socijalnu pravdu broj UPI 13-037/26-13 od 02.8.2026. godine i dozvoljava pristup informacijama i dostavlja dokumentacija koja se nalazi u posjedu ovog organa:

1. Izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-460/19-1927 od oktobra 2020.godine sa Rješenjem o obrazovanju Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada –Podgorice broj 13-019/20-160 od 03.marta 2020.godine;
2. Procjena tržišne vrijednosti izvršenih radova na iskopu zemljišta na UP 3 u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, sudskog vještaka i ovlaštenog procjenjivača Radunović Marka od 24.12.2020.godine.
- 1.Odluka Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za otudjenje nepokretnosti broj 07-4913 od 6. oktobra 2020.godine ("Službeni list Crne Gore", br. 111/20 od 18.11.2020);
2. Odluka Skupštine Glavnog grada o prodaji građevinskog zemljišta označenog kao Urbanistička parcela 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "RTV - Centralne djelatnosti", u Podgorici("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 047/20 od 31.12.2020);
3. Javni poziv za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22 od 04.februara 2022.godine;
5. Rješenje o imenovanju Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta broj 13-421/22-1 od 02.februara 2022.godine;
- 6.Ponuda ponuđača "MMS PROPERTY SOLUTIONS"DOO zavedena pod brojem 13-462/22-1 od 17.02.2022.godine;
7. Zapisnik o postupku otvaranja ponuda po Javnom pozivu br. 01/22;

8. Zapisnik o ocjeni ponude po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22 od 04.februara 2022.godine broj 13-421/22-1 od 23.februara 2022.godine;
 9. Odluka o utvrđivanju rang liste dostavljenih ponuda po Javnom pozivu broj 01/22 od 4.februara 2022.godine br.13-421/22-1 od 23.februara 2022.godine;
 10. Izvještaj o rezultatima postupka po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22 od 04.februara 2022.godine broj 13-421/22-1 od 23.februara 2022.godine upućen Gradonačelniku Glavnog grada Podgorica;
 11. Zaključak gradonačelnika Glavnog grada o usvajanju Izvještaja Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta označenog kao : urbanistička parcela broj 3 u zahvatu DUP-a "RTV – Centralne djelatnosti" broj 01-018/22-1476 od 24.02.2022.godine.
 12. Ugovor o prodaji nepokretnost UZZ br.98/22 od 02.03.2022.godine,
 13. Potvrda Sekretarijata za finansije Glavnog grada Podgorica o uplati sredstava "MMS Property solutions" shodno Ugovoru o prodaji nepokretnosti broj 05-400/22-1325/1 od 09.marta 2022.godine,
 14. Akt Direkcije za imovinu broj 13-421/22-1 od 11. marta 2022.godine kojim se dostavlja ugovor UZZ br. 98/22 od 02.03.2022.godine Državnom tužilaštvu Crne Gore.
 15. Akt Direkcije za imovinu broj 13-421/22-1 od 11. marta 2022.godine, kojim se dostavlja ugovor UZZ br. 98/22 od 02.03.2022.godine Državnoj revizorskoj instituciji.
 16. Akt Direkcije za imovinu broj 13-421/22-1 od 11. marta 2022.godine kojim se dostavlja ugovor UZZ br. 98/22 od 02.03.2022.godine sa spisima predmeta Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore.
- II Pristup predmetnim informacijama ostvariće se dostavom tražene fotokopije tražene dokumentacije i ovog rješenja putem pošte na adresu podnosioca zahtjeva Pržine bb 81412 Spuž.
- III Podnosiocu zahtjeva se ne naplaćuju troškovi postupka.

Žalba na rješenje ne odlaže izvršenje.

Obrazloženje

NVO Akcija za socijalnu pravdu podnijela je Direkciji za imovinu Glavnog grada Podgorica, zahtjev za slobodan pristup informacijama broj 13-037/26-13 od 03.8.2026.godine, radi pristupa informacijama- kompletne dokumentacije u vezi javnog poziva prikupljanjem ponuda broj 01/22, zaveden u Direkciji za imovinu Glavnog grada pod brojem 13-421/22-1; izvještaja o procjeni Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica broj 13-460/19-1927 (oktobar 2020.godine); procjene tržišne vrijednosti izvršenih radova na iskopu zemljišta na UP3 u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“ shodno nalazu sudskog vještaka i ovlaštenog procjenjivača Marka Radunovića, sačinjena dana 24.12.2020.godine.

U postupku po podnijetom zahtjevu utvrđeno je da je ovaj organ u posjedu dokumentacije bliže navedene u tački I dispozitiva rješenja, pa je shodno članu 34 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, odlučeno kao u stavu I dispozitiva rješenja.

Članom 34 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 160/25) propisano je da o zahtjevu za pristup informacijama ili ponovnu upotrebu informacija, osim u slučaju iz člana 25 ovog zakona, organ vlasti odlučuje rješenjem, kojim dozvoljava pristup traženoj informaciji, odnosno ponovnu upotrebu informacija ili njenom dijelu ili zahtjev odbija, dok je članom 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. List CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) propisano da o pravu, obavezi ili pravnom interesu stranke u upravnoj stvari jednopравни organ odlučuje rješenjem.

Članom 14 tačka 5 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. List CG –opštinski propisi“ br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 05/22, 30/23 i 42/23 i 06/26) propisano je da Direkcija za imovinu vrši poslove uprave koji se odnose, između ostalog i na sprovođenje postupka slobodnog pristupa informacijama.

Podnosilac zahtjeva je oslobođen obaveze plaćanja troškova postupka, u skladu sa Uredbom o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama („Sl. list CG“, br. 66/16 i 121/21).

Žalba na rješenje ne odlaže izvršenje, shodno članu 40 Zakona o slobodnom pristupu informacijama.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Agenciji za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko ove Direkcije. Žalba se podnosi u dva primjerka. Stranka je oslobođena obaveze plaćanja administrativne takse u skladu sa članom 17 Zakona o administrativnim taksama („Sl. list CG“, br. 18/19).

DIREKTORKA

Milica Radović



Crna Gora
Glavni grad Podgorica
Direkcija za imovinu
Komisija za procjenu vrijednosti građ. zemljišta
i objekata u imovini Glavnog grada - Podgorice
Broj : 13-460/19-1927

IZVJEŠTAJ O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
ZEMLIŠTA U SKLOPU URBANISTIČKE PARCELE UP 3,
DUP-A „RTV – CENTRALNE DJELATNOSTI“ U PODGORICI



Podgorica, oktobar 2020. godine

Sadržaj:

1. Uvod	3
1.1 Svrha procjene	3
1.2 Identifikacija nepokretnosti	3
1.3 Izvori informacija	3
1.4 Metodološki pristup	4
1.5 Datum procjene	4
2. Podaci o nepokretnosti	4
2.1 Naziv	4
2.2 Katastarski podaci	4
2.3 Adresa	4
2.4 Dokaz vlasništva	4
2.5 Tereti i ograničenja	4
3. Lokacija nepokretnosti	5
4. Analiza formalno pravnog statusa i urb. parametri	7
5. Analiza hotela	7
6. Metode procjene	11
7. Metodologija procjene	12
8. Zaključak	17
9. Prilozi	18

1. Uvod

1.1. Svrha procjene

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu urbanističke parcele UP 3 u zahvatu DUP-a »RTV – Centralne djelatnosti« u Podgorici, a po nalogu direktora Direkcije za imovinu br. 13-460/19-1927 od 20.10.2020. godine. Predmetno zemljište je označeno kat. parcelama br. 1313, 1314, 1325/12, 1325/31 evidentirano u Listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I, kat. parcelama br. 1316/1, 1318/1 i 1325/7 evidentirano u Listu nepokretnosti 226 KO Podgorica I, kat. parcelom br. 1315 evidentirano u Listu nepokretnosti 1043 KO Podgorica I i kat. parcelom br. 1325/11, 1325/32 i 1325/33 evidentirano u Listu nepokretnosti 178 KO Podgorica I, a koje prema Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine CG, Područna jedinica Podgorica br. 953-101-UP-1871/2020 od 18.02.2020. godine predstavlja dio navedene urbanističke parcele.

Ova procjena je urađena kroz primjenu Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2016), a saglasno *Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine* („Sl.list CG“, br. 64/2018).

1.2. Identifikacija nepokretnosti

Identifikacija i pregled predmetne nepokretnosti obavljena je izlaskom na lice mjesta dana 20.10.2020. god., a na osnovu listova nepokretnosti 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I, preuzetih sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG dana 20.10.2020. godine i kopije plana.

1.3. Izvori informacija

Procjena vrijednosti nepokretnosti je bazirana na njihovom pregledu na licu mjesta i pregledu dostupne dokumentacije: listova nepokretnosti 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I i kopije plana, planske dokumentacije za urbanističku parcel UP 3, DUP-a »RTV – Centralne djelatnosti« u Podgorici preuzetu sa zvaničnog sajta Ministarstva održivog razvoja i turizma, Izvještaja sa lica mjesta Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije od 20.10.2020. godine, zatim na osnovu uvida u postojeće baze podataka o eksproprijacijama, dokompletiranjima urbanističkih parcela i prodaji nepokretnosti putem javnog oglašavanja koje posjeduje Direkcija za imovinu, te podacima Monstata CG, informacijama od lokalnih agencija za nekretnine i sprovedenim analizama i istraživanjima iz medija, tender oglasa i sl.

<http://www.monstat.org/cg/>

<http://www.realitica.com/>

<http://www.nekretnine-crna-gora.com/>

<http://www.patuljak.me>

U toku postupka izrade ove procjene vrijednosti, Komisija je izvršila obilazak predmetne nepokretnosti, provjerila svu dostupnu relevantnu dokumentaciju, sprovedla analizu raspoložive baze podataka i sprovedla istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti, primijenila korekcije na uporednim podacima i ispitala uslove tržišta i njihov uticaj na predmetnu nepokretnost.

1.4. Metodološki pristup procjene vrijednosti

Procjena vrijednosti će se izvršiti primjenom Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2016), a saglasno Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine Ministarstva finansija CG ("Sl. list CG" 64/18).

1.5. Datum procjene

Dokumentom koji slijedi u nastavku vrši se procjena vrijednosti predmetnih nepokretnosti sa presjekom stanja na dan 20.10.2020. godine.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je neizgrađeno građevinsko zemljište površine 14.430m², koje prema planskoj dokumentaciji čini urbanističku parcelu UP 3, DUP-a »RTV – Centralne djelatnosti« u Podgorici, a locirano je u naselju Preko Morače, na potesu iza zgrade RTCG pa prema Kliničkom centru CG.

2.2. Katastarski podaci

Predmetne nepokretnosti su u katastarskom operatu upisane u sljedećim listovima nepokretnosti i označene kao :

LN 177 KO Podgorica I

- Kat. parcela br. 1313, po kulturi prirodno neplodno zemljište, površine 373 m²
- Kat. parcela br. 1314, po kulturi livada 3. klase, površine 34 m²
- Kat. parcela br. 1325/12, po kulturi neplodna zemljišta, površine 12.120 m²
- Kat. parcela br. 1325/31, po kulturi neplodna zemljišta, površine 7 m²

LN 178 KO Podgorica I

- Kat. parcela br. 1325/11, po kulturi ulice, površine 118 m²
- Kat. parcela br. 1325/32, po kulturi neplodna zemljišta, površine 3 m²
- Kat. parcela br. 1325/33, po kulturi neplodna zemljišta, površine 3 m²

LN 226 KO Podgorica I

- Kat. parcela br. 1316/1, po kulturi neplodna zemljišta, površine 451 m²
- Kat. parcela br. 1318/1, po kulturi neplodna zemljišta, površine 216 m²
- Kat. parcela br. 1325/7, po kulturi neplodna zemljišta, površine 186 m²

LN 1043 KO Podgorica I

- Kat. parcela br. 1315, po kulturi društ. stamb. zgrada, površine 592 m² (ne postoji na terenu)
- Kat. parcela br. 1315, po kulturi zemljište uz zgrade, površine 327 m²

2.3. Adresa nepokretnosti (ulica, broj, mjesto)

Ul. Cetinjski put b.b. u Podgorici.

2.4. Dokaz vlasništva

Na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 177 KO Podgorica I, preuzetog sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG, PJ Podgorica I ažuriranog na 20.10.2020. godine, predmetna nepokretnost je :

- vlasništvo Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica, sa osnovom prava – svojina, u obimu prava 1/1 i bez upisanog osnova sticanja.

Na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 178 KO Podgorica I, preuzetog sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG, PJ Podgorica i ažuriranog na 20.10.2020. godine, predmetna nepokretnost je :

- vlasništvo Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica, sa osnovom prava – svojina, u obimu prava 1/1 i bez upisanog osnova sticanja.

Na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 226 KO Podgorica I, preuzetog sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG, PJ Podgorica i ažuriranog na 20.10.2020. godine, predmetna nepokretnost je :

- vlasništvo Glavni grad Podgorica, sa osnovom prava – svojina, u obimu prava 1/1 i sa upisanim osnovom sticanja – odluka državnog organa.

Na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 1043 KO Podgorica I, preuzetog sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG, PJ Podgorica i ažuriranog na 20.10.2020. godine, predmetna nepokretnost je :

- vlasništvo Glavni grad Podgorica, sa osnovom prava – svojina, u obimu prava 1/1 i bez upisanog osnova sticanja.

2.5. Tereti i ograničenja

Za predmetne nepokretnosti iz LN 177, 178 i 226 KO Podgorica I, u "G" listu – u podaci o teretima i ograničenjima, stoji "Ne postoje tereti i ograničenja".

3. Lokacija nepokretnosti

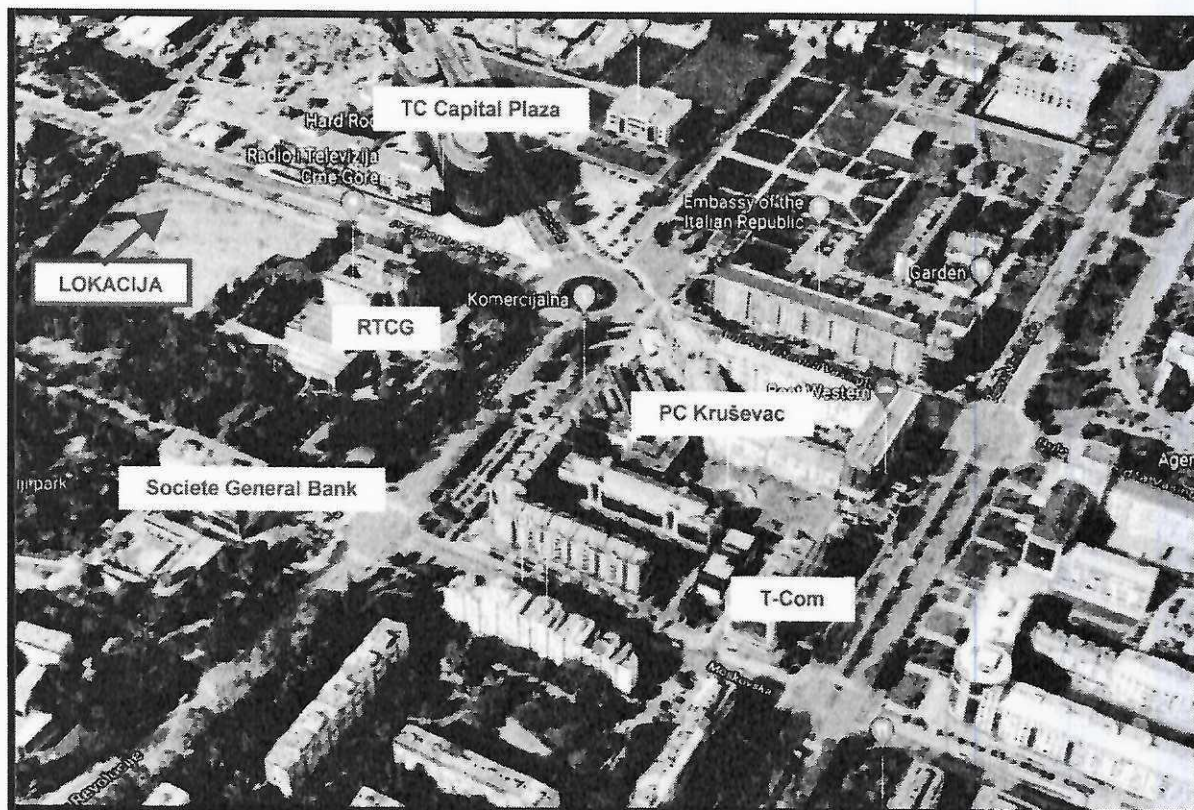
3.1. Makrolokacija

Predmetno zemljište se nalazi u Podgorici, glavnom gradu države Crne Gore (centralni region).

Crna Gora se nalazi u jugoistočnoj Evropi i leži na obali Jadranskog mora. Graniči se na istoku i sjeveroistoku sa Srbijom, na zapadu i sjeverozapadu sa Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom, a na jugoistoku sa Albanijom. Na jugozapadu je Jadransko more je dijeli od Italije. Glavni, a ujedno i najveći grad je Podgorica (155,725 stanovnika-grad, 185,937 sa okolinom – popis 2011. godine), dok Cetinje ima status prijestonice.

Podgorica zauzima površinu od 1.441km², odnosno 10,4% cjelokupne površine Crne Gore. Grad Podgoricu čine 20 gradskih četvrti i gradska opština Golubovci. Zahvata nacionalni park Skadarsko jezero. Predstavlja administrativni, ekonomski i privredni centar Crne Gore, kao i glavni transportni centar u zemlji, sa evropskim putevima prema Sarajevu (sjever) i Beogradu (sjeveroistok), te prema jadranskoj obali (jugozapad), odnosno Hrvatskoj i Albaniji, kao i željezničkim vezama sa Srbijom. Međunarodni aerodrom, koji se nalazi jugozapadno od centra grada, na udaljenosti od 10 km, pruža najbolji međunarodni pristup.

Udaljenosti Podgorice do nekih regionalnih centara : Tirana: 100 km, Sarajevo 237 km, Split 406 km, Beograd 485 km, Zagreb 661 km, Vienna 996 km.



položaj nepokretnosti u širem okruženju

3.2. Mikrolokacija

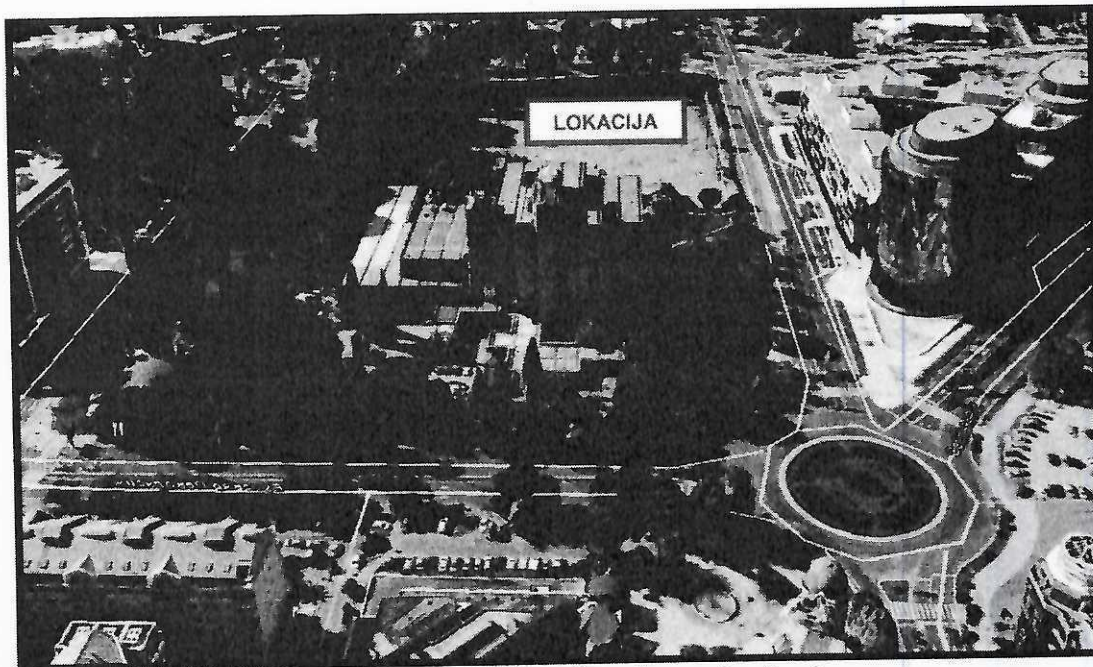
Predmetna nepokretnost se nalazi u gradskom naselju Kruševac (Preko Morače), na zapadnoj obali rijeke Morače. Posmatrana lokacija se nalazi u najatraktivnijoj poslovno-stambenoj zoni grada i urbanom okruženju koje karakterišu kolektivne stambeno-poslovne zgrade, poslovni objekti različite namjene kao i državne institucije i ustanove. Zonu karakteriše velika gustina naseljenosti sa odličnim uslovima kako stanovanja tako i poslovanja. Kontaktne zone lokaliteta su Poslovna zona Kruševac, Spomen park Kruševac, Centralne djelatnosti i Univerzitetski centar, koje su u gotovo u potpunosti izgrađene. Od važnijih sadržaja, u neposrednom okruženju lokacije na udaljenosti 50-100m su TC "Capital plaza", poslovno-stambeni centar "Kruševac", zgrada više ministarstava, Societe Generale banka, Prva banka CG, T-com, KBC CG, Pobjeda, Klinički centar kao i mnogobrojni restorani, kafe barovi, butici i dr.

Udaljenost lokacije od glavnog gradskog trga Nezavisnosti, starog centra grada, je oko 1,5 km, a udaljenost od autobske i željezničke stanice oko 2km. Aerodrom se nalazi na udaljenosti od oko 12km.

Saobraćajna infrastruktura lokacije je odlično riješena. Predmetna parcela se nalazi neposredno uz jednu od najprometnijih raskrsnica (kružnog toka) u gradu, u kojoj se ukrštaju bulevi Dž. Vašingtona i bulevar Revolucije, ulica Ilije Plamenca i Cetinjski put. Kvart u kome je predmetna lokacija se sa svake strane graniči sa važnim gradskim saobraćajnicama: na jugu sa Ljubljanskom ulicom, na istoku sa Moskovskom ulicom i na zapadu sa Ulicom Ilije Plamenca.

Nepokretnost koja je predmet procjene locirana je u području koje pripada I gradskoj zoni i obezbijeđena je sa svom primarnom i sekundarnom infrastrukturom koja karakteriše tu zonu. Shodno Odluci o nadoknadi za uređenje građevinskog zemljišta, utvrđena visina naknade

za stambeni prostor iznosi u prosjeku 136,68 eura/m² neto površine objekta („Sl.list RCG - opštinski propisi 9/18).



položaj nepokretnosti u užem okruženju

4. Analiza formalno pravnog statusa nepokretnosti i urbanistički parametri

Predmetno zemljište je označeno kat. parcelama evidentiranim u LN 177, LN 178, LN 226 i LN 1043 KO Podgorica I, nalazi se u zoni obrađenoj DUP-om i predstavlja građevinsko zemljište. Prema planskoj dokumentaciji za urbanističku parcelu UP 3, DUP-a »RTV – Centralne djelatnosti« u Podgorici preuzetoj sa zvaničnog sajta Ministarstva održivog razvoja i turizma predstavlja dio navedene urbanističke parcele. Namjena parcele je »T1 – HOTELI« pri čemu je na UP3 predviđena izgradnja objekta sledećih urbanističkih parametara :

- površina UP 3 : 14.428m²
- index zauzetosti : 0,55
- index izgrađenosti : 2,35
- max površina prizemlja : 8.000 m²
- max spratnost : P+1 do P+5
- BRGP : 34.000 m²
- broj ležajeva u hotelu : 400

5. Analiza tržišta hotelskih usluga

Imajući u vidu značajan potencijal za razvoj održivog turizma kao i strateški cilj da Crna Gora postane jedna od značajnijih turističkih visokokvalitetnih destinacija Mediterana i Evrope, nameće se potreba praćenja transparentnog iskazivanja poslovnih rezultata pojedinih segmenata turističke ponude, a posebno hotelijerstva kao jednog od najvažnijih. Sa tim u vezi, od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma su angažovane mnoge agencije za istraživanje tržišta, u cilju ispitivanja punog potencijala turizma, koja bi vodila ka maksimizaciji valorizacije istog.

Izveštaj koji je procjenitelju bio na raspolaganju, „Poslovanje hotelijerstva u Crnoj Gori 2017. godine“, odrađen od strane Horwath Consulting Zagreb, a na zahtjev Ministarstva održivog razvoja i turizma, daje sljedeće podatke:

Turizam i hotelijerstvo u Crnoj Gori

- U posljednjoj deceniji ipo, zahvaljujući kvalitativnoj rekonstrukciji privatizovanih hotela, sinhronizovanim aktivnostima turističke privrede, Ministarstava održivog razvoja i turizma i Nacionalne turističke organizacije, kao i Vladinoj politici reintegracije Crne Gore u međunarodnu zajednicu, pokazuju se rani pokazatelji revitalizacije crnogorskog turizma i hotelijerstva, kao i nagovještaj njegovog ponovnog uspona, ali na kvalitativno novim osnovama. Crna Gora je, u vidu pomoći Vlade Republike Njemačke, dobila novu savremenu strategiju razvoja turizma - Master plan razvoja turizma usvojen 2001. godine, koji uključuje i novu marketing strategiju, kao i pilot projekte za razvoj pojedinih atraktivnih turističkih lokacija. Uslijedilo je donošenje strateških i operativnih mjera turističke politike, što je sve uticalo na primjetnu revitalizaciju i uspon turističkog sektora u Crnoj Gori. Aktivnosti na inoviranju Master plana otpočele su tokom 2007. godine, tako da je 2008. godine, usvojena Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine koja predstavlja inovirani Master plan iz 2001. godine, čime je Crna Gora dobila jednu izuzetno kvalitetnu razvojnu strategiju.
- U 2010. godini došlo je do povećanja ukupnog broja noćenja za 5,5%, a inostranih za 4,2%, što se nastavilo i 2011. godine (porast ukupnih noćenja za 10,2%, a inostranih za 12%). U 2012. godini je došlo do daljeg povećanja turističkog prometa (rast dolazaka za 4,8% i noćenja za 4,3%). Trend je nastavljen i u 2013. godini kada je turistički promet povećan za 3,6% mjereno brojem dolazaka i 2,8% mjereno brojem noćenja. Rast turističkog prometa nastavljen je i u 2014. godini (rast dolazaka za 1,7% i noćenja za 1,5%). Dalje ubrzanje turističkog prometa nastavljeno je u 2015., kao i u 2016. godini, kada je zabilježeno 1.813.817 turističkih dolazaka i 11.250.005 noćenja. U 2017. godini nastavljen je trend rasta turističkog prometa (za period I – XI dolasci su povećani za 17,7%, a noćenja za 10,1%).

Metodologija

- Istraživanje poslovanja hotelijerstva Crne Gore sprovedeno je po standardnoj metodologiji istraživanja "Horwath Hotel Industry Survey". Instrument istraživanja je upitnik, čije su osnove definisane u Horwath Internationalu (danas Horwath HTL). Upitnik se sastoji od 21 pitanja obuhvatajući podatke o fizičkom stanju objekata i strukturi sadržaja, njihovoj tehnološkoj opremljenosti, zaposlenosti, kao i o tržišnim i finansijskim rezultatima poslovanja.
- Terenski dio istraživanja sproveden je od oktobra do kraja 2017. godine, a prikupljeni se podaci odnose na 2016. i 2017. poslovnu godinu. Upitnik uključuje predviđanja ključnih poslovnih indikatora za 2 godine kasnije, ukazujući na trendove hotelskog poslovanja do kraja 2019. godine. Upitnik je dodatno proširen pitanjima o korišćenju marketinških sistema i detaljnoj kvalifikaciji hotelskih zaposlenika. Uzorak obuhvata 48 hotela u Crnoj Gori, odnosno uključuje 6.951 hotelsku sobu, što predstavlja oko 50% registrovanih hotelskih kapaciteta Crne Gore. Rezultati ovog istraživanja ne pretenduju predstavljati statistički prosjek poslovanja hotelijerstva Crne Gore, već ukazuju na dostignuti nivo poslovnog rezultata i obezbijedjuju bazu za buduće praćenje trendova razvoja crnogorskog hotelijerstva.

Tržišni položaj i ključni rezultati anketiranih hotela Crne Gore

- Godišnje istraživanje poslovanja hotelijerstva Crne Gore sprovodi se kontinuirano i po istoj metodologiji od 2005. godine do danas. U tom periodu, crnogorski hotelijeri su prepoznali važnost ovog istraživanja te je, uz značajnu podršku Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, učešće hotela u istraživanju poraslo sa početnih 38% na oko 50% ukupnih hotelskih kapaciteta

Crne Gore u 2017. godini. Ovome je značajno povećana reprezentativnost uzorka, a zbog različite strukture uzorka rast poslovnih rezultata je nešto sporiji od očekivanog i promjenjiv.

- Tokom godina, od 2005. godine nadalje, crnogorska Vlada je obezbijedila povoljne uslove za razvoj turizma što je dovelo do značajnijih investicija i uvođenja novih hotela najvišeg kvaliteta na crnogorsko turističko tržište. U tom periodu, crnogorsko je hotelijerstvo realizovalo visoke stope astu tržišnih i poslovnih rezultata (prihodi anketiranih hotela su porasli 3 puta, a operativni rezultat odnosno realizovani GOP je 7,5 puta veći). Uz manji pad prihoda anketiranih hotela u godinama krize, u periodu od 2005. do kraja 2017. godine anketirani hoteli su ostvarili prosječnu godišnju stopu rasta poslovnog prihoda po sobi od 9%. Prema rezultatima anketiranih hotela, crnogorsko hotelijerstvo je u 2017. godini realizovalo prosječan ukupni poslovni prihod hotela od 23,1 hiljade Eura po sobi. Prihodi 2017. godine su za 30% veći od prihoda 2012. godine i za 13% veći od prihoda 2016. godine. Prema predviđanjima poslovanja do kraja 2019. godine, anketirani crnogorski hotelijeri predviđaju dalji rast prihoda za 19% na prosječno godišnje 27,6 hiljada Eura ukupnog poslovnog prihoda po hotelskoj sobi.
- Značajno je pomenuti da se rast prihoda anketiranih hotela zasniva na rastu cijena smještaja uz značajan rast prosječne popunjenosti kapaciteta na oko 40%. Realizovane prosječne cijene smještaja (ADR) rasle su od 2005. do 2017. godine prosječno godišnje 10,6% pojavom novih hotela visokog kvaliteta. Prosječna ostvarena cijena sobe u anketiranim hotelima je u 2017. godini iznosila 92 Eura. Prema predviđanjima hotelijera uključenih u istraživanje, zbog podsticanja tražnje, u 2019. se ne očekuje značajno povećanje cijena.
- S obzirom da većinu hotelskih gostiju Crne Gore predstavljaju odmorišni gosti (oko 90% ukupnih noćenja u anketiranim hotelima) i dalje je naglašena sezonska koncentracija hotelskog prometa tokom ljetnjeg perioda (u periodu jun-septembar realizuje se 75% godišnjih noćenja). Prema podacima anketiranih hotelijera Crne Gore, u 2017. godini je iskorišćenost hotelskih soba iznosila prosječno godišnje 39,8% dok se značajno veći rast tražnje očekuje u 2019. godini (na prosječno 45% ili 164 dana pune popunjenosti). Kombinovanjem veće iskorišćenosti kapaciteta i zadržavanjem cijena smještaja na istom nivou, u 2019. godini bi prosječan prihod smještaja anketiranih hotela trebao porasti za 8% u odnosu na 2017. godinu.
- Rezultati istraživanja baziraju se na uzorku u kojem preovlađuju hoteli sa 4 zvjezdice. Prosječna starost hotela u uzorku je 29 godina, sa prosječnim periodom od posljednjeg obnavljanja od 4,4 godine.
- Prema rezultatima pomenutih istraživanja, anketirani hoteli Crne Gore kategorisani sa 4 i 5 zvjezdica postižu popunjenost soba ispod nivoa lokalne konkurencije no znatno nižu od većine mediteranskih zemalja u kojima su više zastupljeni gradski hoteli s cjelogodišnjim poslovanjem. Zbog povećanja uzorka istraživanja u Crnoj Gori, ali i veće zastupljenosti gradskih brendiranih hotela u konkurentnim destinacijama, prosjek postignutih cijena anketiranih hotela Crne Gore je niži od konkurencije (cijena postignuta do 2012. godine nadmašuje prosjek Europe, a u 2017. godini je samo 5% niža od prosjeka Europe). Uglavnom zbog niže popunjenosti, rezultirajući prosječan dnevni prihod smještaja po sobi u anketiranim hotelima Crne Gore u 2017. godini niži je od prosjeka istog indikatora u anketiranim hotelima Mediterana.
- Poredjenjem prihoda svih anketiranih hotela Crne Gore i Hrvatske, crnogorski hoteli su u 2017. godini postigli ukupni prihod po sobi na nivou prosjeka hrvatske konkurencije (u Crnoj Gori niži za 2,8%). Iako se struktura hotela po kategorijama razlikuje u uzorcima istraživanja, razlog ovog gotovo jednakog prosječenog prihoda realizovanog u Crnoj Gori je realizacija znatno većeg pojedinačnog prihoda u nekim brendiranim hotelima visoke kategorije u Crnoj Gori. Anketirani crnogorski hoteli su zadržali zadovoljavajući nivo operativne profitabilnosti (u posljednje 3 godine učešće GOP-a u prihodu je oko 34%) no ipak nisu dostigli hrvatske konkurente (% GOP-a u prihodu anketiranih hrvatskih hotela je u 2017. godini prosječno 45%).

Profitabilnost hotela

- GOP ili dobit prije fiksnih troškova je standardni pokazatelj profitabilnosti hotela koji je u anketiranim hotelima Crne Gore u prošle tri godine značajno porastao (u periodu 2015-2017. prosječan iznos GOP-a po hotelskoj sobi povećan je za 12,5%). Prosječno učešće GOP-a u prihodu anketiranih hotela 2017. godine iznosilo je 34,7% ili prosječno 8 hiljada Eura po hotelskoj sobi. U odnosu na prethodnu 2016. godinu prosječan iznos GOP-a po sobi u hotelima u uzorku povećan je za 24%, uglavnom zbog većih prihoda ali i djelimično nižih operativnih troškova. Uz intenzivan rast prihoda, u 2019. godini anketirani hotelijeri očekuju zadržavanje nivoa operativne profitabilnosti na prosječno 32% prihoda.
- Značajan uticaj na realizovani rezultat u anketiranom crnogorskom hotelijerstvu ima amortizacija koja prosječno godišnje obuhvata oko 11% prihoda, a povezana je s visokim troškovima investiranja u poboljšanje kvaliteta hotelskih usluga. U 2017. godini anketiranim hotelima je za pokriće finansijskih obaveza preostalo 25,7% poslovnog prihoda (učesće EBITDA u prihodu), a zbog pomenutih troškova amortizacije i finansijskih obaveza, većina anketiranih hotela je krajem 2017. godine realizovala malu dobit no ipak veću nego prethodnih godina (prosječna bruto dobit od 7,7% hotelskog prihoda). Pozitivan rezultat 2017. godine, uslovljen je nižom amortizacijom i nižim troškovima kamata (za 29,6% u odnosu na 2016. godinu uglavnom zbog smanjenja duga povezanog s redovnom otplatom kredita za finansiranje investicija).
- Hotelijerstvo Crne Gore je u periodu istraživanja (od 2005.) imalo konstantno visoko učešće troškova rada u prihodu, a što je uslovljeno uglavnom niskom realizacijom prihoda. Zbog povećanja kvaliteta usluga u 2016. godini je prosječan broj zaposlenih po sobi hotela uključenih u istraživanje povećan u odnosu na 2015. godinu za 6,7% na 0,66 prosječno, na bazi sati rada, uz zadržavanje na istom nivou u 2017. godini. U periodu 2005.-2017. godine anketirani hotelijeri Crne Gore su racionalizovali troškove plata i standardizovali njihovo učešće u prihodu (po anketiranom hotelu prosječno 26% u 2017. godini, odnosno smanjenje učešća za 24% u odnosu na isti indikator 2005. godine). Zbog povećanja prihoda u 2017. godini, učešće troškova rada u prihodu je standardizovano, a istovremeno su bruto plate anketiranih hotela povećane na oko 525 Eura prosječno mjesečno po zaposlenom.
- Prema rezultatima istraživanja anketirani crnogorski hoteli imaju prosječno visoke direktne troškove sektora hrane i pića (oko 40% prihoda tog sektora u 2017. godini) uslovljene povećanim kvalitetom usluga odnosno većom nabavnom cijenom. Takodje, učešće prosječnih troškova administracije u prihodu anketiranih hotela nešto je veće od standarda (5,3% prihoda). Ostali operativni troškovi hotela u crnogorskom istraživanju nalaze se na nivou standardnih učešća u prihodu.
- Anketirani hoteli središnjeg dijela Crne Gore realizovali su najveći rast prosječnih hotelskih prihoda po sobi u periodu 2005.-2017. (povećanje 5 puta), uglavnom zbog gradnje novih kvalitetnijih hotela u Podgorici. Hoteli ovog regiona posluju uglavnom tokom cijele godine zbog čega je njihov poslovni prihod (46 hiljada Eura prosječno po sobi 2017. godine) dvostruko veći od nacionalnog prosjeka. U 2017. godini u odnosu na 2016., anketirani hoteli ovog regiona su povećali cijene za 43% na prosječno 148 Eura i istovremeno su povećali popunjenost (za 4,5%) na 48% ili 176 dana pune popunjenosti. U periodu do kraja 2019. godine ovi hotelijeri očekuju intenzivniji rast popunjenosti (godišnju popunjenost soba od 59% ili 215 dana) bez značajnijeg rasta cijena. Uz poboljšanje vansmjestajne ponude i značajan rast vansmjestajnih prihoda, prihod anketiranih hotela ove regije bi u 2019. godini porastao za 20% (na prosječno godišnje po sobi 54,6 hiljada Eura). Značajno je takodje pomenuti da hotelijeri ove regije ostvaruju najveću profitabilnost od svih anketiranih hotela (učesće GOP-a u ukupnom prihodu 2017. godine oko 41% zbog visokog prihoda i standardizovanog nivoa troškova) kao i da jedini realizuju značajnu dobit od prosječno 27% ukupnog prihoda 2017. godine.
- Poslovni prihod anketiranih hotela sa 4+ i 5 zvjezdica porastao je u 2017. godini u odnosu na 2016. za 8% (na oko 55 hiljada Eura prosječno po sobi) i to uglavnom zbog rasta cijena. U

posljednjih nekoliko godina istraživanja, nivo operativne profitabilnosti ovih hotela porastao je značajno. Učešće GOP-a u prihodu 2017. godine u anketiranim hotelima sa 4+ i 5 zvjezdica iznosilo je 35% (u 2012. Godini 22,6% no prosječan iznos GOP-a po sobi ostao je na istom nivou. U 2018. i 2019. godini anketirani hoteli sa 4+ i 5 zvjezdica ne očekuju značajnije promjene operativnih performansi. Očekivana prosječna dnevna cijena sobe ili ADR anketiranih hotela najviše kategorije u 2019. godini iznosi 140 Eura i očekivana prosječna popunjenost oko 50%, što bi rezultiralo prihodom hotela od oko 63 hiljade Eura prosječno po sobi i učešćem GOP-a u prihodu od 31%.

Ključni rezultati istraživanja poslovanja anketiranih hotela Crne Gore po regijama, kategorijama, veličini objekta i nivou cijena
Montenegrin Surveyed Hotels' Performance Highlights by Region, Category, Property Size and Price Level

	Crna Gora Montenegro 2017	Crna Gora Montenegro 2016	Primorje Seaside Area 2016	Središnji dio Central Area 2016	Planinski dio Mountain Area 2016	Hoteli s 5* i 4+* Hotels 2016	Hoteli s 4* 4* Hotels 2016
Prosječna veličina objekta (sobe)	144	145	177	76	37	179	153
Prosječna godišnja popunjenost soba	39,8%	36,4%	35,9%	46,2%	32,8%	43,5%	39,4%
Prosječna ostvarena cijena sobe (Euro)	92,22	79,91	78,92	103,65	48,37	126,54	73,04
Ukupni poslovni prihod po raspoloživoj sobi (Euro)	23.144	20.535	19.338	39.306	5.423	50.750	18.717
Prosječan broj zaposlenih po sobi	0,65	0,66	0,64	0,89	0,69	1,09	0,57
Mjesečni troškovi rada po zaposlenom (Euro)	526	475	474	530	361	522	499
Ukupni prihod po zaposlenom (Euro)	35.347	31.254	30.415	44.053	7.885	46.578	32.722
Trošak rada (% od poslovnog prihoda)	26,3%	27,5%	28,6%	24,4%	35,6%	26,9%	25,9%
Dobit prije fiksnih troškova (% od poslovnog prihoda)	34,7%	31,5%	28,4%	39,4%	23,2%	31,8%	33,8%
Dobit prije amortizacije i oporezivanja (% od poslovnog prihoda)	18,7%	9,4%	0,3%	31,8%	13,7%	4,8%	24,4%
Dobit prije oporezivanja / Gubitak (% od uk. prihoda)	7,7%	-2,7%	-14,2%	24,3%	-1,8%	-19,4%	13,8%
Domaći gosti	7,0%	6,1%	5,3%	10,1%	24,1%	5,0%	4,7%
Strani gosti	93,0%	93,9%	94,7%	89,9%	75,9%	95,0%	95,3%
Rusija		26,5%	28,5%	1,4%	9,7%	28,3%	30,0%
Srbija		9,6%	9,2%	20,1%	3,8%	7,1%	9,7%
CRNA GORA		6,1%	5,3%	10,1%	24,1%	5,0%	4,7%
Ostale strane zemlje		51,7%	51,7%	58,3%	38,3%	54,6%	50,9%
Poslovni gosti	9,4%	8,2%	5,8%	40,5%	28,4%	8,6%	10,1%
Individuálni odmorilači	21,0%	20,9%	20,3%	25,4%	34,4%	24,1%	17,0%
Alotmeni i grupe	67,0%	67,4%	71,4%	12,3%	37,2%	61,4%	70,0%
Ostali gosti	2,6%	3,5%	2,5%	21,6%	0,0%	5,9%	2,9%
Prosječna starost hotela (u godinama)		28,6	32,2	15,9	23,7	24,0	26,6
Period od posljednjeg obnavljanja (godine)		4,4	4,5	3,7	4,2	3,5	4,9

6. Metode procjenjivanja

Postoji nekoliko tehnika za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenog zemljišta :

Glavna metoda

Metoda komparativa prodaje (upoređenja) : Izabrani komparativi prodaje neizgrađenog zemljišta se analiziraju, upoređuju i usklađuju sa osobinama zemljišta koje se procjenjuje, da bi se obezbijedile indikativne vrijednosti za dati slučaj. Prilagođavanja se prave u dijelu razlika između upoređivanih parcela kako bi se uspostavili parametri procjene za zemljište koje se

procjenjuje. Ukoliko podaci o nedavnim transakcijama nijesu dostupni, procjenjivač se mora osloniti da druge izvore informacija (agencije za nekretnine, tender oglasi, web stranice itd.).

Alterantivne metode

Metoda ekstrakcije : Da bi se došlo do vrijednosti zemljišta, od ukupne prodajne cijene nekretnine se oduzimaju procijenjeni amortizovani troškovi unaprijeđenja. Ova metoda je primjenljiva kada je vrijednost objekta u odnosu na ukupnu vrijednost nekretnine generalno mala i kada se vrijednost objekta može relativno lako identifikovati (najčešće se koristi u ruralnim područjima). Procjenjivač mora biti u stanju da odredi amortizovanu vrijednost unaprijeđenja na lokaciji.

Metoda alokacije : Udio vrijednosti zemljišta u ukupnoj vrijednosti nekretnine se izvlači iz komparativnih prodaja i primjenjuje se na predmetno zemljište. Ova metoda je primjenljiva kada ne postoji dovoljan broj komparativa neizgrađenih parcela i kada je više potrebna provjera "razumnosti" cijena, nego formalno mišljenje o vrijednosti. Ograničenja ove tehnike su što je potreban veliki broj podataka o prodajama da bi se podržao ovaj metod, može se koristiti za zemljište u neposrednoj blizini nekretnina za koje postoje podaci o prodaji, parcele sa viškom zemljišta je teško procijeniti metodom alokacije.

Rezidualna metoda : Očekivana tržišna vrijednost se, nakon realizacije gotovog proizvoda, umanjuje za troškove bez cijene zemljišta, da bi se dobila vrijednost koja se smije utrošiti za dobivanje zemljišta. Primjenjuje samo pri određivanju vrijednosti zemljišne parcele s mogućnošću izgradnje. Za ovu tehniku se generalno smatra da je nepouzdana i suviše špekulativna za dobijanje vrijednosti zemljišta. Potrebno je da se zadovoljesjedeći uslovi za njenu upotrebu: očekivana tržišna vrijednost objekta je poznata ili se može procijeniti, troškovi izgradnje se mogu tačno odrediti, stope kapitalizacije za objekat i za zemljište su poznate.

Kapitalizacija rente : Renta predmetnog zemljišta se kapitalizuje stopom kapitalizacije dobijenom sa tržišta, da bi se dobila procijenjena vrijednost zemljišta. Ova metoda je korisna kada se komparativne rente, stope i faktori mogu dobiti analizom prodaje rentiranog zemljišta. Može biti potrebno usklađivanje indikatora vrijednosti imovinskih prava, kada renta po postojećem ugovoru nije u skladu sa tržišnim rentama.

Analiza diskontovanog novčanog toka (DNT) — Analiza podijeljenog razvoja : Direktni i indirektni troškovi kao i profit investitora se oduzimaju od procijenjene bruto cijene završenih parcela, a dalje neto prodaje se diskontuju na sadašnju vrijednost po tržišnoj diskontnoj stopi za period razvoja i apsorpcije. Primjenjuje se kada je za neko neizgrađeno zemljište HABU da se razvije i proda kao isparcelisano na manje djelove. Ograničenje kod analize diskontovanog novčanog toka je to što zahtjeva značajnu količinu podataka o planiranom razvoju.

7. Metodologija procjene

Procjena je vršena u skladu sa smjernicama koje su date evropskim standardima (EVS). Usvojen je osnov vrijednosti, dan na koji je vršena procjena i metode koje najbolje odgovaraju svrsi, predmetu procjene i raspoloživim podacima.

Procijenjena vrijednost predmetne nepokretnost je obračunata koristeći metodologiju diskontovanog novčanog toka. Prilikom procesa procjene hotelskih i nepokretnosti namijenjenih komercijalnim djelatnostima, a kada se na osnovu datih karakteristika i aspekata novčano-generišuće imovine izvrši odabir metodologije diskontovanja novčanog toka (kalkulacija budućih novčanih koristi i svođenje istih na sadašnju vrijednost), standardi procjenjivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti nalažu sledeće:

- Odlučna činjenica koja govori u prilogu odabira metode diskontovanog novčanog toka jeste sam tip nekretnine. Procjena vrijednosti biznisa je najrelevantnija u slučajevima izrade ovakvih izvještaja, te daje najvjerodostojnije parametre tržišne vrijednosti.
- Prilikom procjene tržišne vrijednosti navedenog tipa nekretnina, neophodno je odstraniti efekat „Goodwilla“, odnosno svih nematerijalnih reputacionih koristi koje sa sobom nosi sam brend vlasnika nepokretnosti, odnosno biznisa.
- Standardi procjenjivanja takođe nalažu da se u okviru samog elaborata jasno naznači da je inventar kao i enterijer takođe obuhvaćen procjenom (u slučaju procjene hotela, restorana, prodavnica itd.) s obzirom da bi izuzimanje navedenih stavki onemogućilo nepokretnost ostvarivanje njene primarne djelatnosti, odnosno generisanje novčanog toka, te bi znatno uticalo na smanjenje tržišne vrijednosti
- Standardi procjenjivanja sugerišu procjenitelju da je potrebno pružiti što više podataka, tehničkih, funkcionalnih, ekonomskih i finansijskih, kako bi donosiocima odluka (investitorima i kreditorima) minimizirali rizik investicionog/zajmovnog plasmana, te maksimizirali korist sa ciljem eliminacije problema negativne selekcije i asimetričnih informacija.

7.1. Osnov vrijednosti

Sa stanovišta prirode nepokretnosti, raspoloživih podataka i svrhe procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Tržišna vrijednost. „Tržišna vrijednost se definiše kao iznos za koji bi imovina mogla da se razmijeni na dan procjene, između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji po tržišnim uslovima, posle odgovarajućeg oglašavanja, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale razumno i bez prinude.“ (Evropski standardi za procjenu vrednosti 2016“, EVS 1, izdavač TEGoVA).

7.2. Dan procjene

20.10.2020. godine, dan obilaska lokacije.

7.3. Analiza optimalne iskorišćenosti - HABU analiza

Optimalna iskorišćenost (Highest and Best Use) podrazumjeva upotrebu imovine koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva. Tržišna vrijednost procjenjivane nepokretnosti po pravilu podrazumjeva njenu optimalnu iskorišćenost. S obzirom da je predmetna nepokretnost razrađena detaljnim urbanističkim planom DUP „RTV – Centralne djelatnosti“, smatra se da je njegovim privođenjem planiranoj namjeni zadovoljen zahtjev za optimalnu iskorišćenost.

7.4. Metode procjene

Procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti – zemljišta u sklopu hotelskog kompleksa, izvršena je na način što se pošlo od procjene vrijednost ukupne nekretnine primjenom metode diskontnog novčanog toka (DNT metoda), koja je odabrana kao mjerodavna za predmetni tip nepokretnosti i koja podrazumijeva izvođenje sadašnje vrijednosti nepokretnosti iz budućih prinosa. Nakon tako utvrđene tržišne vrijednosti izvršeno je dodjeljivanje vrijednosti predmetnom zemljištu primjenom metode alokacije vrijednosti koja podrazumijeva analizu nedavnih prodaja sličnog zemljišta i analizu troškova razvoja hotela uz utvrđivanje proporcija učešća pojedinih komponenti u vrijednosti nekretnine.

Metoda projekcije diskontovanog novčanog toka („DCF“ ili „NPV“ metoda)

Prinosni pristup vrednovanja se odnosi na metode koje vrše pretvaranje novčanog toka generisanog od strane nepokretnosti, u procjenu njegove sadašnje vrijednosti. Drugi termin koji se odnosi na prinosni pristup je termin kapitalizacije, s obzirom da ista predstavlja postupak konverzije očekivanih prihoda u njihov indikator vrijednosti.

Prinosnu vrijednost predmetnog objekta procijenili smo polazeći od klasičnog NPV (Net Present Value) metoda, odnosno polazeći od metoda neto sadanje vrijednosti očekivanog toka gotovine koji će firma ostvariti u budućnosti. Navedena metoda procjene zasnovana je na pretpostavci da je vrijednost predmeta procjene određena sposobnošću ukupne imovine da stvara prihode i generiše određenu dobit. Drugim riječima, vrijednost imovine je jednaka novcu koji je Investitor spreman da uloži "danas" u zamjenu za buduće ekonomske odnose, koji se mogu očekivati na bazi sposobnosti predmetne imovine da generiše prihode i dobit. Vrijednost date imovine mjeri se sadašnjom vrijednošću budućih ekonomskih koristi, iskazanih kao razlika između očekivanih prihoda i rashoda.

Pretpostavke koje je potrebno definisati pri korišćenju ove metode su: iznos toka prinosa, pretpostavke toka prinosa i pretpostavke rizika koji prati ostvarenje prognoziranog prihoda. U kalkulaciji vrijednosti imovine polazimo od sledeće formule :

$$NPV = \sum_{i=0}^N \frac{C_i}{(1+r)^i}, \text{ pri čemu :}$$

- NPV predstavlja prinosnu vrijednost imovine,
- C_i predstavlja tok gotovine u godini „i“, dok
- r predstavlja diskontnu stopu po kojoj umanjujemo buduće neto tokove gotovine da bi ih sveli na sadašnju vrijednost.

Problem u kalkulaciji diskontovanog novčanog toka je vremenska projekcija projektovanja prihoda. Upravo zbog toga uvodimo koncept rezidualne (terminalne) vrijednosti. Rezidualna vrijednost se utvrđuje se na način što se prihod iz poslednje godine kapitalizuje obračunatom stopom kapitalizacije, zatim se dalje diskontuje i priključuje diskontovanoj vrijednosti novčanih tokova. Sve navedeno kumulativno čini tržišnu vrijednost imovine/preduzeća, izraženu u neto sadašnjoj vrijednosti.

Pretpostavke procjene

Vodeći se tržišnim inputima koji su dobijeni analizom tržišne rente hotelskih soba, opštim pokazateljima koji su preuzeti iz publikacija relevantnih institucija i organizacija u Crnoj Gori, pošlo se od sljedećih polaznih postavki :

- Hotel radi tokom čitave godine
- Pošlo se od pretpostavke stope popunjenosti kapaciteta na nivou prosjeka za Podgoricu iz 2017. godine, uzimajući u obzir kategoriju objekta, njegovu lokaciju i sl.
- Prosječni prihodi cijena zakupa od 125 €, 175 € i 215 € po kategorijama soba hotela su projektovani na osnovu upoređivanja i analize cijena zakupa konkurencije i kategorizacije ugostiteljskih objekata
- Kao polazni inputi u DNT metodi su poslužili podaci o visini prihoda i visini učešća pojedinih troškova u ukupnim prihodima hotela u Podgorici, preuzeti iz dokumenta „ Poslovanje hotelijerstva u Crnoj Gori 2017“. Isti su potom korigovani sa stanovišta tržišnih inputa sakupljenih tokom analize lokalnog područja i karakteristika predmeta procjene (cijene soba u lokalnom smještaju, kategorizacije, kapaciteta i sl.)

- Period analize je projektovan na 7 godina pod pretpostavkom da u ovom periodu nema kapitalnih ulaganja, a da kapitalna ulaganja mogu uslijediti najkasnije nakon navedenog vremena (ili će hotel biti prodat)
- Uticaj inflacije nije ukalkulisan jer se smatra zanemarljivim
- Usvojena je diskontna stopa od 9% uvažavajući trend efektivne kamatne stope i potencijal posmatranog područja za razvoj hotelijerstva
- Diskontna stopa je određena metodom „zidanja“ (Build up approach), koji se može prikazati sljedećom formulom:
 - $R = R_f + (R_m - R_f) + S + L$
 - R - očekivana
 - R_f - bezrizična stopa (državne obveznice - za CG 2,80%)
 - R_m - stopa povraćaja na tržištu
 - $(R_m - R_f)$ - premija tržišnog rizika (Prinos Monexa 6,54%-2,8%=3,74%)
 - S - premija specifičnog rizika (1-3%)
 - L - premija likvidnosti (1-5%)

$$R = 2,8\% + 3,74\% + 1,5\% + 1\% = 9,04\%$$

- Nakon 7 godina je usvojena izlazna stopa kapitalizacije na nivou od 9%. Ista je izvedena iz stope kapitalizacije sekundarnog tržišta, procjene potencijala predmetne imovine, rizika vlasništva i stepena rizika hotelske industrije u Crnoj Gori.
- Sve gore navedeno se primjenjuje pod pretpostavkom neograničenosti vremena hotela.

Projekcija novčanog toka je data u dijelu *Prilog 1*.

8. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta u sklopu hotela

Nakon utvrđene tržišne vrijednosti ukupne nepokretnosti – hotelskog kompleksa, izvršeno je dodjeljivanje pripadajuće vrijednosti predmetnom zemljištu u skopu hotelskog kompleksa primjenom *metode alokacije vrijednosti*.

Analizom nedavnih prodaja zemljišta iste i slične namjene u širem centru Podgorice utvrđeno je da se cijene istog kreću u rasponu od 450-500 €/m².

Nakon analize troškova razvoja lokacije hotela i poslovnih objekata, kao i utvrđivanje proporcija učešća pojedinih komponenti u njihovoj vrijednosti, utvrđeno je da se učešće vrijednosti zemljišta (kao neizgrađenog i u najboljoj namjeni) od 13% ukupne vrijednosti nepokretnosti.

Ključni podaci o troškovima razvoja hotela, uključujući i zemljište, preuzeti su iz publikacije specijalizovane globalne organizacije za konsalting u oblasti hotelijerstva HVS 2018/2019, prema kojoj učešće zemljišta u troškovima hotela po sobi iznosi od 9-20% (<https://www.hvs.com/article/8597-us-hotel-development-cost-survey-201819>).

Procjena vrijednosti zemljišta – DUP "RTV – Centralne djelatnosti" Podgorica 2020.

	Land	Building and Site Improvements	Soft Costs	FF&E	Pre-Opening and Working Capital	Developer Fee	Total
Budget/Economy Hotels							
Average	\$10,535	\$59,726	\$10,694	\$10,024	\$3,604	\$5,823	\$100,404
Median	\$9,297	\$56,189	\$9,055	\$11,000	\$2,584	\$6,875	\$94,999
% of Total*	10%	66%	11%	10%	2%	2%	
Limited-Service Hotels							
Average	\$14,634	\$95,491	\$12,224	\$15,122	\$4,780	\$6,660	\$148,911
Median	\$10,526	\$84,586	\$9,490	\$14,737	\$3,012	\$5,338	\$127,689
% of Total*	10%	67%	8%	10%	3%	2%	
Extended-Stay Hotels (Midscale)							
Average	\$13,233	\$83,616	\$13,164	\$14,677	\$5,410	\$6,066	\$136,166
Median	\$10,280	\$84,064	\$11,525	\$15,163	\$3,334	\$4,598	\$128,964
% of Total*	9%	64%	10%	11%	3%	2%	
Extended-Stay Hotels (Upscale)							
Average	\$29,382	\$149,875	\$26,658	\$21,922	\$5,938	\$8,828	\$242,604
Median	\$19,254	\$122,278	\$17,074	\$21,226	\$4,455	\$6,859	\$191,147
% of Total*	11%	65%	11%	9%	2%	2%	
Dual-Branded Hotels							
Average	\$22,445	\$173,947	\$21,867	\$21,016	\$8,830	\$9,968	\$258,073
Median	\$9,562	\$127,658	\$10,784	\$16,667	\$3,009	\$7,380	\$175,061
% of Total*	8%	69%	9%	8%	3%	3%	
Select-Service Hotels							
Average	\$37,168	\$168,219	\$41,363	\$19,358	\$8,781	\$15,291	\$290,181
Median	\$19,867	\$123,023	\$20,323	\$19,096	\$4,833	\$9,248	\$196,391
% of Total*	13%	59%	15%	7%	3%	3%	
Full-Service Hotels							
Average	\$43,654	\$245,131	\$48,921	\$36,366	\$12,505	\$10,196	\$396,773
Median	\$26,389	\$200,788	\$34,653	\$31,154	\$10,336	\$10,900	\$314,220
% of Total*	9%	65%	13%	9%	3%	1%	
Luxury Hotels							
Average	\$113,509	\$432,756	\$98,839	\$56,459	\$32,002	\$19,868	\$753,433
Median	\$78,778	\$403,912	\$86,136	\$49,960	\$22,100	\$17,778	\$658,664
% of Total*	13%	60%	14%	8%	4%	2%	
Redevelopment Projects							
Average	\$71,743	\$160,292	\$42,156	\$28,616	\$13,178	\$13,838	\$329,823
Median	\$30,859	\$156,897	\$28,022	\$22,274	\$10,322	\$11,679	\$260,052
% of Total*	20%	51%	13%	9%	4%	3%	
Total							
Average	\$34,489	\$167,872	\$33,407	\$24,202	\$9,912	\$10,904	\$280,786
% of Total*	11%	63%	12%	9%	3%	2%	

Na osnovu navedenog, utvrđena je visina učešća zemljišta u ukupnoj vrijednosti nepokretnosti u iznosu od 15% :

$$48.645.000 \text{ €} \times 15\% = \underline{7.297.500 \text{ €}}$$

odnosno,

$$7.297.500 \text{ €} / 14.428 \text{ m}^2 = \underline{505,78 \text{ €/m}^2}$$

9. Zaključak

Tržišna vrijednost po m² 506,00 €/m² (zaokruženo)

Svrha procjene, stanje na tržištu nekretnina u svim segmentima, kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, nametnuli su prinosni pristup koji je rezultiralo našim **mišljenjem da gore navedena vrijednost predstavlja indicaciju Tržišne vrijednost urbanističke parcele UP 3 DUP-a "RTV – Centralne djelatnosti" po m² na dan procjene 20.10.2020. godine.**

Komisija,

Dino Kočan, dipl. prav., član

Ivan Mijović, spec. sci. geod., član

Sonja Ivanović, dipl. ing. građ, član



Procjena vrijednosti zemljišta – DUP "RTV – Centralne djelatnosti" Podgorica 2020.

PRIOLOG 1

Projekcija novčanog toka za operativni period	God 1	God 2	God 3	God 4	God 5	God 6	God 7
	Iznos	Iznos	Iznos	Iznos	Iznos	Iznos	Iznos
Dokretne stube i stube sa francuskim ležajem	145	145	145	145	145	145	145
Deluxe dvokrevetne stube	30	30	30	30	30	30	30
Apartment	25	25	25	25	25	25	25
Ukupni broj jedinica	200	200	200	200	200	200	200
Raspodjela stuba-dana	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000
Prosječna sklonjenost stuba	50 0%	50 0%	50 0%	50 0%	50 0%	50 0%	50 0%
Ispran stuba-dan	38 500	38 500	38 500	38 500	38 500	38 500	38 500
Prosječna cena noćenja po sobi	235 00	235 00	235 00	235 00	235 00	235 00	235 00
Prosječna cena noćenja po deluxe sobi	175 00	175 00	175 00	175 00	175 00	175 00	175 00
Prosječna cena noćenja po apartmanu	215 00	215 00	215 00	215 00	215 00	215 00	215 00
Povrati cene noćenja	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
PRICHO							
Prichod od stuba	8 157 750	8 157 750	8 157 750	8 157 750	8 157 750	8 157 750	8 157 750
Prichod od restorana	3 785 115	3 785 115	3 785 115	3 785 115	3 785 115	3 785 115	3 785 115
Prichod od konferencija i wellnessa	500 015	500 015	500 015	500 015	500 015	500 015	500 015
Prichod ostali	125 504	125 504	125 504	125 504	125 504	125 504	125 504
UKUPNO BRUTO PRICHO	12 568 384	12 568 384	12 568 384	12 568 384	12 568 384	12 568 384	12 568 384
OPERATIVNI TROŠKOVI							
Troškovi stuba	815 775	815 775	815 775	815 775	815 775	815 775	815 775
Hrana i piće	1 506 046	1 506 046	1 506 046	1 506 046	1 506 046	1 506 046	1 506 046
Ostalo	62 732	62 732	62 732	62 732	62 732	62 732	62 732
UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI	2 384 553	2 384 553	2 384 553	2 384 553	2 384 553	2 384 553	2 384 553
BRUTO OPERATIVNI PRICHO	10 183 831	10 183 831	10 183 831	10 183 831	10 183 831	10 183 831	10 183 831
NEKASPOTJELJENI TROŠKOVI							
Troškovi iznada	2 123 565	2 123 565	2 123 565	2 123 565	2 123 565	2 123 565	2 123 565
Marketing, Booking, reprezentacije	385 296	385 296	385 296	385 296	385 296	385 296	385 296
Komunalije	1 757 054	1 757 054	1 757 054	1 757 054	1 757 054	1 757 054	1 757 054
Menadžment	188 256	188 256	188 256	188 256	188 256	188 256	188 256
UKUPNO NEKASPOTJELJENI TROŠKOVI	4 454 171	4 454 171	4 454 171	4 454 171	4 454 171	4 454 171	4 454 171
BRUTO OPERATIVNI PROFIT	5 729 660	5 729 660	5 729 660	5 729 660	5 729 660	5 729 660	5 729 660
FIKSNII TROŠKOVI							
Porez na imovinu	251 008	251 008	251 008	251 008	251 008	251 008	251 008
Osiguranje	56 477	56 477	56 477	56 477	56 477	56 477	56 477
Rezerve za opremu i namještaj	376 512	376 512	376 512	376 512	376 512	376 512	376 512
UKUPNO FIKSNII TROŠKOVI	683 997	683 997	683 997	683 997	683 997	683 997	683 997
NETO OPERATIVNI PRICHO	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663
KAPITALNE INVESTICIJE							
Investicija	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNO KAPITALNE INVESTICIJE	0	0	0	0	0	0	0
NOVČANI TOK	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663	5 045 663
KUMULATIVNI NOVAČAN TOK	5 045 663	10 091 326	15 137 989	20 184 652	25 231 315	30 277 978	35 324 641

Procjena vrijednosti zemljišta – DUP "RTV – Centralne djelatnosti" Podgorica 2020.

		YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7
	Kalkulacija vrijednosti hotela							
	Neto operativni profit	€ 5.591.196	€ 3.883.818	€ 4.171.508	€ 4.315.353	€ 4.315.353	€ 4.315.353	€ 4.315.353
	Dodaje se							
	Prodajna vrednost u godini 7							
	Ukupni novčani tok	€ 5.591.196	€ 3.883.818	€ 4.171.508	€ 4.315.353	€ 4.315.353	€ 4.315.353	€ 4.315.353
	Neto Sadasnja Vrijednost							
		€ 48.644.575						
	Zaokruženo na:	€ 48.645.000						
	Primenjena stopa kapitalizacije							
	Diskontna stopa za vrijeme hodling perioda							9,00%
	Stopa kapitalizacije na završetku							9,00%



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Broj: 13-460/19-1927

Podgorica, 20. oktobar 2020. godine

**KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I
OBJEKATA U IMOVINI GLAVNOG GRADA - PODGORICE**

Neophodno je da za potrebe Glavnog grada – Podgorice, pristupite izradi procjene zemljišta označenog urbanističkom parcelom br. 3 u zahvatu DUP-a „RTV“.

DIREKTOR
Mladen ILIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.10.2020 11:30

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 20.10.2020 11:30

KO: PODGORICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1043 - IZVOD**Podaci o parceli**

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1315	1	14 16		KRUŠEVAC	Društvena stambena zgrada -	592	0.00
1315		14 16		KRUŠEVAC	Zemljište uz zgrade -	327	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GLAVNI GRAD PODGORICA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.**Podaci o aktivnim zahtjevima**

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1315	0	1		919	12151	2020		ZA PROMJENU VLASNIKA PARC LN 226 1043 TG 1
	1315	0	0		919	12151	2020		ZA PROMJENU VLASNIKA PARC LN 226 1043 TG 1

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.10.2020 11:27

PODRUČNA JEDINICA

PODGORICA

Datum: 20.10.2020 11:27

KO: PODGORICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 178 - IZVOD**Podaci o parceli**

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1325/11		14 29		KRUŠEVAC	Ulice -	118	0.00
1325/32		14 29	01.04.2020	KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta -	3	0.00
1325/33		14 29	01.04.2020	KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta -	3	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA -SUBJ.RASPOL.GLAVNI GRAD *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1325/32	0		1	Neplodna zemljišta	01.04.2020	ZABILJEŽBA STRUJNOG KABLA 11 m
1325/33	0		1	Neplodna zemljišta	01.04.2020	ZABILJEŽBA STRUJNOG KABLA 11 m

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1325	11	0		919	12150	2020		ZA PRPMJENU NAČINA KORIŠĆENJA PARC 1325/11 LN 178

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.10.2020 11:26

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 20.10.2020 11:26

KO: PODGORICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 177 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1313		14 16		KRUŠEVAC	Prirodno neplodno zemljište -	373	0.00
1314		14 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta -	34	0.00
1325/12		13 16	01.04.2020	KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta -	12120	0.00
1325/31		13 16	01.04.2020	KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta -	7	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	GLAVNI GRAD PODGORICA *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.10.2020 11:29

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 20.10.2020 11:29

KO: PODGORICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 226 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1316/1		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	451	0.00
1318/1		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta KUPOVINA	216	0.00
1325/7		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	186	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GLAVNI GRAD PODGORICA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima								
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Sadržina
	1316	1	0		919	12151	2020	ZA PROMJENU VLASNIKA PARC LN 226 1043 TG 1
	1318	1	0		919	12151	2020	ZA PROMJENU VLASNIKA PARC LN 226 1043 TG 1
	1325	7	0		919	12151	2020	ZA PROMJENU VLASNIKA PARC LN 226 1043 TG 1



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Broj: 13-019/20 - 160

Podgorica, 03. mart 2020. godine

Na osnovu člana 43 stav 2 Zakona o državnoj imovini (»Sl.list Crne Gore«, br.21/09, 40/11), člana 33 stav 2 Statuta Glavnog grada (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 08/19), člana 14, stav 1, tačka 8 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada (»Sl.list Crne Gore – opštinski propisi«, br. 38/18, 43/18) i ovlaštenja iz člana 9 tačka 1 Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Direkcije za imovinu, broj 13-050/18-2 od 31.12. 2018.godine, koja je potvrđena rješenjem Gradonačelnika broj 01-031/19-116 od 14.01.2019.godine, donosim –

RJEŠENJE

o obrazovanju Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorice

I – Obrazuje se Komisija u sastavu:

1. Ivan Mijović, spec.sci.geodezije, član,
2. Sonja Ivanović, dipl.ing.građ., član,
3. Dino Kočan, dipl.pravnik, član.

II – Zadatak Komisije je da kroz primjenu Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2016) i Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (»Sl.list CG«, br.64/2018), podnosi izvještaje o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorice, za potrebe raspolaganja (prodaja, poklon, davanje u zakup, pravo službenosti, zalaganje), u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini.

III – Rad komisije je organizovan na sljedeći način:

- Član - spec.sci.geodezije, vrši stručno-tehničku identifikaciju i terenski uviđaj nepokretnosti koja je predmet procjene, daje stručno-tehničke nalaze u vezi sa podacima o nepokretnosti, priprema podatke i dokumentaciju za potrebe izrade izvještaja o procjeni, vodi evidenciju o izvršenim procjenama;
- Član – dipl.ing.građ, u skladu sa pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima i međunarodnim standardima u ovoj oblasti vrši terenski uviđaj i procjenjuje tržišnu vrijednost nepokretnosti;
- Član – dipl. pravnik - stara se o usklađenosti forme izvještaja o procjeni sa zakonskim i drugim pravnim propisima koji regulišu ovu oblast, prati izvršavanje zakona i drugih propisa iz ove oblasti.

Ukoliko je potrebno izvršiti procjenu poljoprivrednog zemljišta, zasada i drugih pripadnosti, Komisija će zatražiti izvještaj o procjeni od nadležnog organa - Sekretarijata.

IV – Mandat članova Komisije traje 1 godinu.

V – Stupanjem na snagu ovog Rješenja prestaje da važi Rješenje o obrazovanju Komisije za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorice broj 13-460/19-137 od 01. aprila 2019. godine.

VI – Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

Dostavljeno:

- 3x Komisija
- a/a



DIREKTOR
Mladen ILIĆ

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ovog rješenja sadržan je u odredbama člana 43 stav 2 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da vrijednost nepokretnih stvari u imovini opštine procjenjuje ovlašćeni nadležni organ opštine određen statutom, kao i člana 33 stav 2 Statuta Glavnog grada, kojim je propisano da organ uprave Glavnog grada nadležan za poslove imovine vrši procjenu vrijednosti nepokretnosti kojima raspolaže Glavni grad.

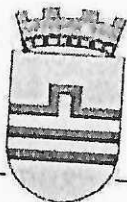
Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada, u članu 14, stav 1, tačka 8, propisano je da Direkcija za imovinu vrši poslove koji se odnose na procjenu vrijednosti nepokretnih stvari u imovini Glavnog grada.

Odredbom člana 10 stav 1 tačka 12 Zakona o državnoj imovini propisano je da je raspolaganje prenos svih ili nekih svojinskih ovlašćenja na treća lica, kao što je prodaja, pokon, davanje u zakup, pravo službenosti, te zalaganje nepokretnih stvari.

Ovim rješenjem određuju se službena lica Direkcije za imovinu koja će shodno utvrđenoj organizaciji rada iz stava III istog, kroz primjenu Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2016) i Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl.list CG“, br.64/2018) podnositi izvještaj o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata u imovini Glavnog grada – Podgorice, kao i njihove posebne nadležnosti u izradi izvještaja o procjeni, za potrebe raspolaganja odnosno prodaje građevinskog zemljišta putem javnog oglašavanja ili dokompletiranja urbanističkih parcela, poklona, davanja u zakup, ustanovljavanja prava službenosti, te zalaganja građevinskog zemljišta i objekata, u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini.

Na osnovu navedenog, odlučeno je kao u dispozitivu.

**AGENCIJA ZA IZGRADNJU
I RAZVOJ PODGORICE D.O.O.**



www.agencijapg.me

Jovana Tomaševića 2A
81000 Podgorica
Tel: +382 20 408 700, fax: +382 20 408 708
email: agencijapg@t-com.me
Žiro račun: 660-4710-18
630-6719-32
620-338106 89
610-2009-27
PIB: 02397579, PDV: 30/31-02468-7

Broj

Datum

16761
24.12.2020

**GLAVNI GRAD PODGORICA
DIREKCIJA ZA IMOVINU**

24.12.2020.

13-

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo vam procjenu tržišne vrijednosti izvršenih radova na iskopu zemljišta na u.p.3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“.

Zahvaljujemo na saradnji,

Rukovodilac službe:

Sandra Anđić

Sandra

CO:

- Naslovu,
- Sl. pripreme,
- a/a.

Izvršni direktor,
Srdan Raičević

Srdan Raičević

16.11.20
24.11.20

Procjena Tržišne Vrijednosti

izvršenih radova na iskopu zemljišta koje predstavljaju
kat.parcele 1316/1, 1318/1, 1325/11, 1313, 1314,
1325/1/112 KO PG1

Urađeno po zahtjevu:

Agencije za izgradnju i razvoj
Opštine Podgorica

Predmet procjene, je:

- Utvrđivanje količine iskopa zemljišta sa navedenih kat.parcela i
- Utvrđivanje vrijednosti izvedenih radova na iskopu.

Uradio:

Marko Radunović
dipl.ing.građ.
sudski vještak i ovlašteni procjenjivač



Adresa: Prostor na vezi ulica Dr. Ljubomira Rašovića i Ljubljanske ulice u Podgorici

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Površina: Ukupna površina iskopa je cca 16778m², a prosječna dubina 9m, što predstavlja ukupnu količinu iskopa cca 151002m³

Rezime angažovanja: Procjenitelj je angažovan dana 18.12.2020 od strane naručioca, da da svoje mišljenje o Fer Vrijednosti predmetne nekretnine.

Datum procjene: 24.12.2020

Datum obilaska nekretnine: 18.12.2020

Vrijednost izvedenih radova: 1.057.014,00€.

MIKROLOKACIJA

Nalazi se u Opštini Podgorica, na prostoru između Atlas centra, Kliničkog centra i zgrade RTCG.

Urbanistički je razrađena i opremljena potrebnom infrastrukturom.

Predmetna lokacija je u zahvatu DUP-a "RTV- centralne djelatnosti", na UP03 sa namjenom površine za turizam- hotel.

OPIS

- Predmetno zemljište koje je bilo predmet iskopa predstavlja III, IV, V i VI kategoriju zemljišta, za čiji je iskop bilo potrebno angažovanje teških građevinskih mašina- pikamera, utovarivača, rovokopača i transportnih vozila. Uvidom na licu mjesta, odokativnim zapažanjem procjenjujem da je od ukupne količine iskopanog materijala 70% bilo V i VI kategorije.
- Na predmetnom lokalitetu postavljena je gradilišna ograda na granicama urbanističke parcele, koja je od rebrastog lima, pričvršćena na metalnim stubovima i betonskim temeljima.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- Opis lokacije

Svrha procjene

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti, u funkciji poslovanja i ne može se koristiti u druge svrhe.

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerio relevantna dokumenta
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

Funkcija procjene

Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena i usaglašena je sa Udruženjem nezavisnih procjenjivača Crne Gore, čiji je procjenitelj član, i u skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima i na osnovu podataka Zavoda za statistiku Crne Gore - Monstata.

Standardi vrijednosti

Standard vrijednosti je "Fer 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".

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.

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bila koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

Utvrđivanje količine iskopanog materijala na predmetnoj lokaciji

Da bih odgovorio dobijenom zadatku angažovao sam ovlašćeno preduzeće za geodetske poslove "Geo Engenering" kako bi se utvrdila količina iskopa koja je predmet procjene vrijednosti.

Izlaskom na lice mjesta izvršeno je mjerenje gabarita predmetnog prostora i utvrđeno da je:

- površina iskopa cca 16278m²,
 - prosječna dubina iskopa 9m i
 - kubatira iskopa je cca 151002m³
- (U prilogu je izvještaj)

Procjena vrijednosti izvedenih radova

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje vrijednosti predmetnog iskopa, korišću uporednu metodu sa kojom se dolazi do najrealnijeg odnosa ponude i potražnje za ovu vrstu radova.

U postupku dobijanja realne tržišne vrijednosti uloženi sredstava na predmetnom iskopu, konsultovao sam 4 ovlašćena preduzeća za izvođenje, pored ostalog i iskopa. Polazeći od činjenice da je po mome mišljenju 70% ukupnog materijala bilo V i VI kategorije i da je transport istog na udaljenosti do 10km, procjenjujem da je realna vrijednost iskopa predmetnog materijala sa transportom 7,00€/m³ bez PDV-a.

Polazeći od navedenog iznosim svoje,

MIŠLJENJE

Ukupna vrijednost izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta, iznosi : $151002\text{m}^3 \times 7,00\text{€/m}^3 = \underline{1.057.014,00\text{€}}$.

S poštovanjem

Marko Radunović dipl.ing.građ.

sudski vještak i ovlašteni procjenjivač



1. GENERALNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Informacije koje su korištene

Ne preuzimam odgovornost za tačnost Informacija dobijenih od drugih lica, uključujući klijente, njihove službenike i zaposlene, ili javnu evidenciju. Ne snosim odgovornost za te informacije ili rad izvođača, podizvođača i inženjera. Upoređivanje podataka, osim ako nije drugačije naznačeno, se oslanja na procjenu koja je potvrđena od jedne ili više strana koje su upoznate sa transakcijom. Smatram dobrodošlim da se svi, koji mogu pomoći, uključe zarad mog najboljeg znanja i činjenične procjene.

Određene informacije na kojima se zasnivaju mišljenja i vrijednosti mogu biti prikupljene od istraživačkog osoblja koje radi sa procjenjivačem. Imena, profesionalne kvalifikacije i stepen njihovog učešća mogu se dostaviti na zahtjev klijenta.

Srodne i Pomoćne Studije

Za izradu ovog izvještaja nisu korištene ili rađene nikakve ekološke studije, o uticaju na životnu sredinu, specijalne tržišne studije, studije izvodljivosti, itd, osim ako drugačije nije navedeno u samom izvještaju ili u Ugovoru o angažmanu. Procjenitelj zadržava bezrezervno pravo da promjeni, reviduje ili ukine bilo koju od ovih studija, izjava, zaključaka, mišljenja, itd, jer je neki novi podatak ili informacija postao dostupan.

Menadžment Nepokretnosti

Pretpostavlja se da će nepokretnost, koja je predmet ovog izvještaja, biti držana u najboljem mogućem odnosu dobrog domaćina od strane vlasnika i menadžementa tokom cijelog životnog vijeka same nepokretnosti. U slučaju da gore navedeni odnos ne postoji ili ne bude primjenjen, to može imati uticaja na procijenjenu vrijednost nepokretnosti.

Kopije, Objavljivanje, Distribucija, Upotreba Izvještaja

Posjedovanje ovog izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo objavljivanja i ne smije biti korišten ni za šta drugo osim za ono za šta je namijenjen. Izvještaj ostaje vlasništvo procjenitelja a za upotrebu je klijenta, sa isplaćenim honorarom samo za analitičke usluge. Ovaj izvještaj ne može biti korišten za bilo koju svrhu od strane bilo koje osobe ili korporacije osim klijenta ili stranke na koju je izvještaj naslovljen.

- Dodatne kopije ovog izvještaja ne mogu biti urađene bez saglasnosti procjenitelja a uz saglasnost mogu biti urađene jedino u cjelosti. Ovaj izvještaj niti i jedan njegov dio ne može biti pušten u javnost kroz reklamnu kampanju, odnose sa javnošću, novosti, prodaju ili kroz bilo koji vid medija, bez prethodne pisane saglasnosti procjenitelja i klijenta.

Pretpostavlja se da je klijent ili njegov ovlaštenj predstavnik, ako je prikupio sredstva za ovaj projekat, obezbijedio korisniku ovog izvještaja kompletne planove, specifikacije, premjer i fotografije zemljišta i poboljšanja, zajedno sa svim ostalim informacijama koje se smatraju neophodnim za kvalitetnu analizu i procjenu predmetne nepokretnosti.

Vjerodostojnost Kopije

Bilo koja kopija ovog izvještaja koja ne sadrži originalni potpis plavim mastilom i službeni pečat se smatra neautorizovanom i može biti izmijenjena zbog čega je nevažeća.

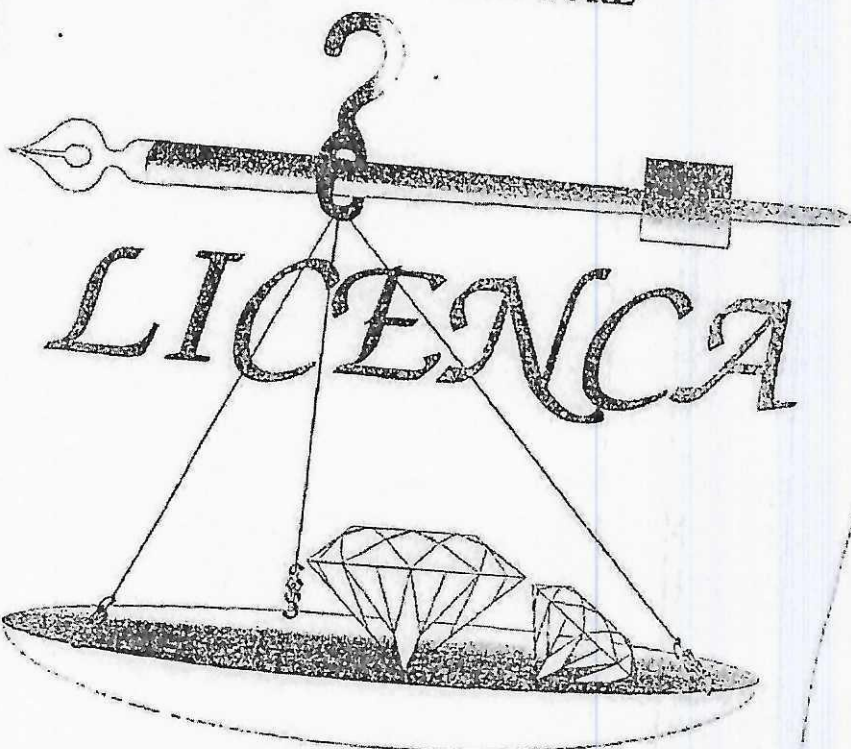
Honorar

Honorar za ovaj izvještaj ili studiju je honorar za izvršene usluge a ne samo za vrijeme provedeno na njegovoj fizičkoj izradi. Prihvatanje ili korištenje ovog izvještaja od strane klijenta podrazumijeva pristanak i potvrdu da će klijent platiti ugovoreni honorar, bilo da su pristanak i potvrda u pisanoj ili verbalnoj formi. Honorar nije ni u kakvoj vezi sa procjenjenom vrijednošću u izvještaju.

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i poverljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlaštenj od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.



UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



N^o 23

VODEĆI PROCJENJIVAČ

Tehnička oblast - građevinska

RADUNOVIĆ MARKO, dipl. ing. građ.

PREDSJEDNIK
KOMISIJE

Ivanović Boško, dipl.ing. maš

PODGORICA



PREDSJEDNIK
UDRUŽENJA

Mr. Marković Omer, dipl. oec

Informacije

licima i korisnicima namijenjena su samo za informisanje i ne mogu se koristiti za bilo koju drugu svrhu. Distribucija ovog izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

Na osnovu člana 9 stav 1 Zakona o sudskim vještacima ("Službeni list CG", broj 54/16), Komisija za vještake donosi

**RJEŠENJE
O POSTAVLJENJU SUDSKOG VJEŠTAKA**

Radunović Mila Marko iz Podgorice, rođen 6.11.1957. godine u Podgorici, diplomirani građevinski inženjer, postavlja se za sudskog vještaka građevinske struke.

OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo pravde je, na osnovu člana 12 stav 1 Zakona o sudskim vještacima objavilo poziv za postavljenje za sudske vještake na svojoj internet stranici i u dnevnom listu "Pobjeda", dana 13.2.2017. godine, na koji je imenovani prijavio svoje učešće.

Komisija za vještake je razmotrila prijavu Radunović Marka za ponovno postavljenje i utvrdila da isti ispunjava opšte i posebne uslove predviđene članom 6 stav 1 i 3 Zakona o sudskim vještacima za vršenje vještačenja navedenog u dispozitivu.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Broj: 03-746-2938/17
Podgorica, 24. jula 2017. godine

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u roku od 30 dana od dana dostavljanja istog.

Ministarstvo pravde
Komisija za vještake



**PREDSJEDNIK KOMISIJE
MUŠIKA DUJOVIĆ, S.P.**

Informacije

licima i kompanijama navedenim u ovom Izveštaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izveštaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.



ENGINEERING

Područna jedinica: Podgorica

KAT. OPŠTINA: Podgorica I

Opština: Podgorica

približna razmjera 1:1000

SKICA PREMJERA br. 1



Skica položaja snimljenog iskopa

prosječna visinska kota vrha iskopa cca $h=45.30m$
prosječna visinska kota dna iskopa cca $h=36.30m$
prosječna visinska razlika dubina iskopa cca $h=9m$
površina iskopa cca $P=16.778 m^2$
kubatura iskopa cca $P=151.002 m^3$

Dr Ljubomira Rašovića

1325/9 1325/10 1318/3 1316/3

1316/1

1318/1

1325/7

1325/12

VI. Crna Gora svoj. 1/1
Glavni grad Podgorica raspol. 1/1

1325/31

12 Crna Gora svoj. 1/1
Glavni grad Podgorica raspol. 1/1

1325/30

1325/11 1325/33

1314
11 Crna Gora svoj. 1/1
Glavni grad Podgorica raspol. 1/1

1314

1313

17 Crna Gora svoj. 1/1
Glavni grad Podgorica raspol. 1/1

1325/2

VI. Crna Gora svoj. 1/1
Glavni grad Podgorica raspol. 1/1

Ljubljanska ulica

koordinate det.tačaka

	Y	X
01	6602831.144	4700165.324
02	6602841.960	4700191.282
03	6602851.201	4700213.459
04	6602861.262	4700239.853
05	6602872.226	4700272.071
06	6602833.225	4700288.555
07	6602799.348	4700302.707
08	6602804.465	4700323.580
09	6602793.644	4700327.492
10	6602765.918	4700337.515
11	6602763.905	4700333.390
12	6602753.397	4700302.197
13	6602741.690	4700275.696
14	6602708.294	4700185.962
15	6602730.855	4700181.895
16	6602769.426	4700174.910

Snimio dana
Geomatar

21.12.2020 god.



d.o.o. Geoengineering
tel: 067 234 266, 067 254 152, 067 866 535
fax: 020 245 539
e-mail: geoingcg@gmail.com
Bulevar Vojvode Stanka Radonjića 71 . Podgorica

Tehnički izvještaj geodetskih radova

Postupajući po zahtjevu klijenta sudskog vještaka građevinske struke i ovlaštenog procenitelja **Radunović Marka** Geoengineering d.o.o. je za potrebe procjene izvršenih radova izvršio položajno i visinsko geodetsko snimanje karakterističnih detalja iskopa terena(rupe) u dijelu K.O Podgorica I, Opština Podgorica.

Obrazloženje: Izlaskom na lice mjesta predstavnici Geoengineering-a su izvršili gore pomenute geodetske radove. Obradom prikupljenih mjernih podataka konstatovali smo sledeće da je:

- prosječna visinska kota vrha iskopa cca $h=45.30m$
- prosječna visinska kota dna iskopa cca $h=36.30m$
- prosječna visinska razlika(dubina iskopane rupe) cca $h=9m$
- površina iskopa cca $P=16.278m^2$
- kunbatura iskopa cca $P=151.002m^3$

Sastavna cjelina ovog tehničkog izvještaja je i skica položaja predmetnog iskopa koja prati geodetsko snimanje.

Napomena: predmetna skica je skica položaj izvedenih radova i izrađena je isključivo za potrebe procjene istih, te se u druge svrhe (projektovanja isl.) ne može koristiti

Podgorica 21.12.2020god.

MP

za Geoengineering
obradio:

Boričić Radoš geometar



[Handwritten signature]

1540.

Na osnovu člana 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09) Vlada Crne Gore je 6. novembra 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova Vlade, donijela

ODLUKA

O DAVANJU PRETHODNE SAGLASNOSTI GLAVNOM GRADU PODGORICA ZA OTUĐENJE NEPOKRETNOSTI

("Službeni list Crne Gore", br. 111/20 od 18.11.2020)

1. Daje se prethodna saglasnost Glavnom gradu Podgorica za otuđenje nepokretnosti i to:

- katastarske parcele broj 1325/12, neplodna zemljišta, površine 12.120 m²,
 - katastarske parcele broj 1325/31, neplodna zemljišta, površine 7 m²,
 - katastarske parcele broj 1313, prirodno neplodno zemljište, površine 373 m²,
 - katastarske parcele broj 1314, neplodna zemljišta, površine 34 m²,
- sve upisane u list nepokretnosti broj 177, KO Podgorica I,
- katastarske parcele broj 1325/32, neplodna zemljišta, površine 3 m²,
 - katastarske parcele broj 1325/33, neplodna zemljišta, površine 3 m²,
 - katastarske parcele broj 1325/11, građevinska parcela, površine 118 m²,
- sve upisane u list nepokretnosti broj 178, KO Podgorica I,
- katastarske parcele broj 1316/1, neplodna zemljišta, površine 451 m²,
 - katastarske parcele broj 1318/1, neplodna zemljišta, površine 216 m²,
 - katastarske parcele broj 1325/7, neplodna zemljišta, površine 186 m²,
- sve upisane u list nepokretnosti broj 226, KO Podgorica I i
- katastarske parcele broj 1315/1, društvena stambena zgrada, površine 592 m²,
 - katastarske parcele broj 1315, zemljište uz zgrade, površine 327 m²,
- upisane u list nepokretnosti broj 1043, KO Podgorica I,
- sve po procijenjenoj vrijednosti od 506,00 €/m².

2. Odluka će se objaviti u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-4913

Podgorica, 6. novembra 2020. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

2044.

Na osnovu člana 29 stav 2, 34 stav 3 i 40 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), člana 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 34/19 i 38/20), člana 54 stav 1 tačka 12 Statuta Glavnog grada ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", broj 8/19) i Odluke Vlade Crne Gore, o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za otuđenje nepokretnosti br. 07-4913 od 06. novembra 2020. godine ("Sl. list Crne Gore", br. 111/20), Skupština Glavnog grada-Podgorice, na sjednici održanoj dana 28. i 29. decembra 2020. godine, donijela je -

ODLUKA

o prodaji građevinskog zemljišta označenog kao Urbanistička parcela 3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "RTV - Centralne djelatnosti", u Podgorici

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 047/20 od 31.12.2020)

Član 1

Prodaje se građevinsko zemljište u zahvatu DUP-a "RTV - Centralne djelatnosti" ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 52/18), označeno kao urbanistička parcela broj 3, površine 14.430 m², na kojoj je planirana izgradnja objekata namjene hotel, spratnosti P+1 do P+5.

Urbanističku parcelu iz stava 1 čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I, kao svojina Crne Gore, subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica.

Član 2

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta iz člana 1 ove odluke iznosi 506,00 eura po 1 m², shodno procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti Komisije Direkcije za imovinu, broj 13- 460/19-1927 od 20.10.2020. godine, i ista će se u postupku prodaje koristiti kao minimalna cijena.

Pored naknade za zemljište iz prethodnog stava, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlaštenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

Član 3

Prodaja zemljišta iz člana 1 ove odluke vršiće se na osnovu prikupljenih ponuda, po javnom pozivu koji će objaviti Direkcija za imovinu u jednom dnevnom listu i na internet stranici Glavnog grada - Podgorica.

Član 4

Ovlašćuje se Direkcija za imovinu da formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje po javnom pozivu, kao i da sa najpovoljnijim ponuđačem zaključi ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta opisanog u članu 1 ove odluke.

Član 5

O realizaciji ove odluke gradonačelnik će informisati Skupštinu Glavnog grada, kroz godišnji izvještaj o radu.

Član 6

Sredstva ostvarena prodajom nepokretnosti iz člana 1 ove odluke, korišće se za ulaganja u infrastrukturu i druge kapitalne investicije od značaja za Glavni grad.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: 02-016/20-1171

Podgorica, 29. decembra 2020. godine

Skupština Glavnog grada - Podgorice

Predsjednik Skupštine,

dr Đorđe Suhih, s.r.

GLAVNI GRAD-PODGORICA
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Broj: 13-421/22-1

Na osnovu Zakona o državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), Odluke Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu – Podgorica za otuđenje nepokretnosti broj 07-4913 od 06. novembra 2020. godine („Sl. list Crne Gore“, br.111/20), Odluke Skupštine Glavnog grada - Podgorica o prodaji građevinskog zemljišta označenog kao Urbanistička parcela 3 u zahvatu DUP-a »RTV-Centralne djelatnosti«, u Podgorici, broj 02-016/20-1171 od 29. decembra 2020. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 047/20 od 31.12.2020), Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“ br. 44/10) i Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera ("Sl. list RCG", br. 65/03), objavljuje:

JAVNI POZIV
za prodaju građevinskog zemljišta
prikupljanjem ponuda
Broj 01/22

Predmet prodaje je građevinsko zemljište sa kojim raspolaže Glavni grad – Podgorica i to:

1
Urbanistička parcela broj 3 u zahvatu DUP-a »RTV – Centralne djelatnosti“, površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I.

Na navedenoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja objekata namjene hotel, spratnosti P+1 do P+5.

Minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura (506,00 eura po 1m²).

Pored naknade za zemljište, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Načinu sudskog vještaka i ovlaštenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

OPŠTI USLOVI

Pravo učešća po javnom pozivu imaju sva domaća i strana fizička i pravna lica koja su otkupila tendersku dokumentaciju.

Učesnici postupka dužni su kao garanciju učešća, dostaviti dokaz o uplati depozita u visini od 10% od ukupnog minimalnog iznosa naknade (za zemljište-urbanističku parcelu na koju se ponuda odnosi), na žiro račun Budžeta Glavnog grada - Podgorica br. 540-2663-13 kod Erste banke.

Učesnici postupka prikupljanja ponuda dužni su uz ponudu dostaviti lične podatke, i to:
-za fizička lica - ime i prezime, adresa stanovanja, broj lične karte ili pasoša, matični broj;
-za pravna lica - naziv i sjedište, Izvod iz CRPS-a za domaća privredna društva ne stariji od 30 dana od strane nadležnog organa kod kojeg je pravno lice



Crna Gora
Glavni grad Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A
81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63
tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206
imovina@t-com.me

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 02. februar 2022. godine

Na osnovu člana 33 stav 2 Statuta Glavnog grada („Sl. list CG-opštinski propisi“, br.08/19, 20/21), člana 14 stav 1 tačka 6 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG-opštinski propisi“, br.38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21), člana 4 Odluke Skupštine Glavnog grada-Podgorica o prodaji građevinskog zemljišta označenog kao Urbanistička parcela 3 u zahvatu DUP-a »RTV-Centralne djelatnosti«, u Podgorici, broj 02-016/20-1171 od 29. decembra 2020. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 047/20 od 31.12.2020), Direktor Direkcije za imovinu, donosi –

RJEŠENJE

o imenovanju Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta

I – Imenuje se Komisija za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta.

U Komisiju se imenuju:

Za predsjednika:

1. **Dino Kočan**, samostalni savjetnik I u Direkciji za imovinu;

Za članove:

2. **Dragica Vidić**, samostalni savjetnik I - koordinator u Direkciji za imovinu;

3. **Ivan Mijović**, rukovodilac Sektora za tehničku pripremu i evidenciju Direkcije za imovinu;

Za sekretara Komisije određuje se Dragana Maraš, viši savjetnik III u Direkciji za imovinu.

II – Zadatak Komisije iz tačke I ovog rješenja je da pripremi tekst javnog poziva i da sprovede postupak prikupljanja ponuda po javnom pozivu koji će objaviti Direkcija za imovinu, u skladu sa odredbama Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini.

III – Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Odredbom člana 33 stav 2 Statuta Glavnog grada propisano je da organ uprave Glavnog grada nadležan za poslove imovine, pored ostalog, sprovodi postupak u oblasti raspolaganja državnom imovinom.

Članom 14 stav 1 tačka 6 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada propisano je, pored ostalog, da Direkcija za imovinu vrši poslove koji se odnose na sprovođenje postupka prodaje i davanja u zakup nepokretnih stvari i drugih dobara kojima raspolaže Glavni grad.

Skupština Glavnog grada – Podgorica, donijela je Odluku o prodaji građevinskog zemljišta označenog kao Urbanistička parcela 3 u zahvatu DUP-a »RTV-Centralne djelatnosti«, u Podgorici, broj 02-016/20-1171 od 29.decembra 2020. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 047/20 od 31.12.2020).

Članom 4 navedene odluke ovlašćuje se Direkcija za imovinu da formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje po javnom pozivu, kao i da sa najpovoljnijim ponuđačem zaključi ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta.

Članom 3 navedene Odluke predviđeno je da će se prodaja zemljišta vršiti na osnovu prikupljenih ponuda, po javnom pozivu koji će objaviti Direkcija za imovinu u jednom dnevnom listu i na internet stranici Glavnog grada – Podgorice.

Na osnovu navedenog, odlučeno je kao u dispozitivu.

DIREKTOR
Mladen ILIC

MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO

Direkcija za imovinu Glavnog grada Podgorice
Ul. Jovana Tomaševića 2A
81000 Podgorica
Crna Gora
Veza: br. 13-421/22-1

Podnosilac:

MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO
PIB: 03348202
Matični broj: 5-0958807
Bulevar Džordža Vašingtona 98
81000 Podgorica
Crna Gora

PONUĐA ZA UČEŠĆE NA JAVNOM POZIVU ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PRIKUPLJANJEM PONUĐA BROJ 01/22 KOJI JE RASPISAO GLAVNI GRAD PODGORICA - DIREKCIJA ZA IMOVINU

(za UP 3 u zahvatu DUP-a "RTV - Centralne djelatnosti" koju čine KP 1313, 1314, 1325/12, 1325/31, 1325/11, 1325/32, 1325/33, 1316/1, 1318/1, 1325/7, 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226, 1043, KO Podgorica I, minimalni iznos naknade za zemljište: 7.301.580,00 €)

Društvo MMS Property Solutions doo - koje je osnovano i posluje u skladu sa pravom Crne Gore, sa sjedištem na adresi Bulevar Džordža Vašingtona 98, 81000 Podgorica, ~~PIB: 03348202~~ registarski broj: 5-0958807, koje zastupaju: izvršna direktorica Đurđica Kujundžić i ovlašćeni zastupnik Dragan Čigoja koji je ovlastio izvršnu direktoricu da istupa u njegovo ime - podnosi ovu ponudu za učešće na Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22 kako je objavljen dana 04.02.2022. godine. MMS Property Solutions doo kao ponuđač u potpunosti prihvata uslove Javnog poziva.

Ponuda se odnosi na nepokretnosti koje sačinjavaju urbanističku parcelu 3 u zahvatu DUP-a „RTV - Centralne djelatnosti”, površine 14.430 m², i to: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I. Minimalni iznos naknade za navedeno zemljište iznosi: 7.301.580,00 EUR.

Ponuđeni iznos naknade za nepokretnosti koje su predmet prodaje: **9.765.486,00 EUR**

MMS Property Solutions doo prihvata da, u slučaju da bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, pored naknade za zemljište Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskupu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od **1.057.014,00 EUR**, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlašćenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

Ukupno, ponuđeni iznos (1.) naknade za zemljište i (2.) naknade troškova izvedenih radova Glavnom gradu - Podgorici na iskupu podrumskog dijela iznosi: **10.822.500,00 EUR**

Depozit za učešće na Javnom pozivu je uplaćen 17.02.2022. prema instrukcijama iz Javnog poziva. U slučaju da je ova ponuda nevažeća ili ne bude prihvaćena, molimo Vas da povrat uplaćenog depozita u visini od 730.158,00 € izvršite na sljedeći račun:

Erste Bank AD Podgorica

~~Broj računa: 540-1193827~~

Naziv primaoca/Vlasnika računa: MMS Property Solutions doo

MMS Property Solutions doo

Bulevar Džordža Vašingtona 98 - 81000 Podgorica - Telefon: +38268820847-

Erste Banka Crna Gora - Žiro Račun: 1193827-

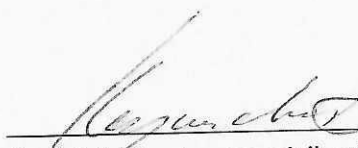
Devizni račun: 7300685066 -



MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO

U prilogu ove ponude dostavljamo:

1. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO;
2. Specijalno punomoćje kojim je ovlašćeni zastupnik g-din Dragan Čigoja ovlastio izvršnu direktoricu Đurđicu Kujundžić da u njegovo ime istupa u svojstvu ovlašćenog zastupnika društva MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO - OPU: 293-2022 od dana 09.02.2022;
3. Dokaz o uplati depozita;
4. Potvrda o preuzimanju tenderske dokumentacije.
5. Naziv i sjedište ponuđača, podaci o ponuđaču i zastupnicima


Izvršni direktor i punomoćnik ovlašćenog lica
Đurđica Kujundžić



MMS Property Solutions doo

Bulevar Džordža Vašingtona 98 · 81000 Podgorica · Telefon: +38268820847·

Erste Banka Crna Gora · Žiro Račun: 1193827·

Devizni račun: 7300685066 ·

SWIFT: · IBAN: ME25540000007300685066

СПЕЦИЈАЛНО ПУНОМОЋЈЕ

Ја, Драган Чигоја, у својству овлашћеног заступника друштва са ограниченом одговорношћу "**MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO**", регистарски број 50958807, ~~ДБ:~~ ~~08348202~~, са сједиштем на адреси Булевар Џорџа Вашингтона 98, 81000 Подгорица, Црна Гора ("**Друштво**"), овим овлашћујем:

Ђурђицу Кујунџић

~~Др Драган Чигоја~~

~~Број послова: 011-41076~~

Са пребивалиштем на адреси: ~~Султана бр 28~~, Подгорица, Црна Гора
(у даљем тексту: "**Пуномоћник**")

Да, самостално као извршни директор Друштва, **ЗАСТУПА ДРУШТВО** и иступа у име Друштва као и да иступа **У МОЈЕ ИМЕ А У СВОЈСТВУ ОВЛАШЋЕНОГ ЗАСТУПНИКА** Друштва - у свим радњама везаним за Јавни позив за продају грађевинског земљишта прикупљањем понуда број 01/22, који је објавио Главни град Подгорица, Дирекција за имовину ("**Јавни позив**"), а чији је предмет продаја урбанистичке парцеле број 3 у захвату ДУП-а "РТВ – Централне дјелатности", површине 14.430м², коју чине: катастарска парцела број 1313, катастарска парцела број 1314, катастарска парцела број 1325/12, катастарска парцела број 1325/31, катастарска парцела број 1325/11, катастарска парцела број 1325/32, катастарска парцела број 1325/33, катастарска парцела број 1316/1, катастарска парцела број 1318/1, катастарска парцела број 1325/7 и катастарска парцела број 1315, уписане у листовима непокретности број 177, 178, 226 и 1043 КО Подгорица I ("**Непокретности**").

Пуномоћник је овлашћен да заступа Друштво у својству учесника на Јавном позиву и да иступа у име Друштва у свим радњама везаним за стицање права својине на Непокретностима, а нарочито (без ограничавања) да у име и за рачун Друштва предузима следеће радње:

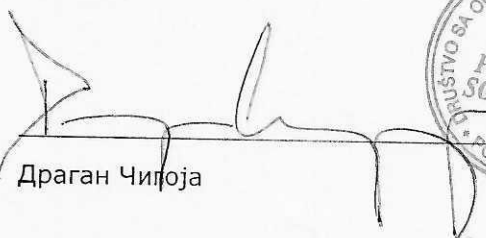
1. Изради, потпише и достави обавезујућу понуду за куповину Непокретности у складу са инструкцијама из Јавног позива заједно са свом пратећом документацијом без обзира на вриједност;
2. Преузме и потпише и достави све потврде о предаји понуде, као и сву осталу документацију неопходну или препоручљиву за учешће Друштва на Јавном позиву;
3. Присуствује отварању понуда;
4. Договори, достави и потпише Уговор о купопродаји Непокретности у било којој захтијеваној форми;
5. Договори, достави, потпише и преузме сва неопходна документа, уложи жалбе и приговоре на све радње и акте, као и да поднесе редовне и ванредне правне љекове у вези са Јавним позивом;
6. Предузме све и било које радње које су потребне и препоручљиве за пренос и упис права својине на Непокретностима на Друштво;

7. Усмено или писаним путем комуницира у име Друштва са било којим органом и лицима, као и да обави све друге правне и фактичке радње које су неопходне или препоручљиве у вези са питањима наведеним тачкама 1 до 6 изнад;
8. пренесе овлашћења дата овим пуномоћјем на трећа лица.

Потписом овог Специјалног пуномоћја потписник потврђује да је Друштво привредно друштво које је основано и валидно послује у складу са законима Црне Горе и да је потписник овог пуномоћја овлашћено лице за заступање Друштва и да може давати изјаве и предузимати друге правне радње у име и за рачун Друштва.

Ово специјално пуномоћје је самостално и неограничено, и важи до опозива.

У Старој Пазови, дана 09.02.2022. године.


Драган Чигоја



Влатко Црнковић

Страна 1 (један)

-(СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА)-

Дана 09.02.2022. (деветог фебруара две хиљаде двадесет друге) године, у 12:30 (дванаест и тридесет) часова, у канцеларију Јавног бележника Саве Дедајића именованог за подручје Основног суда у Старој Пазови, са службеним седиштем у Старој Пазови, улица Светосавска број 34 (тридесет четири), чији сам заменик по основу Решења Јавнобележничке коморе Србије број 415-2-IV-3/2022 од 07.02.2022. (седмог фебруара две хиљаде двадесет друге) године, са захтевом да се изврши потврђивање (солемнизација) приватне исправе, приступила је странка:-----

MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO, са седиштем у Подгорици, Црна Гора, адреса Булевар Џорџа Вашингтона број 98 (деведесет осам), са ПИБ 03348202 и регистарским бројем 5-0958807/003, ради давања пуномоћја (у даљем тексту Властодавац), а за кога се јавља заступник ДРАГАН (Спасоја) ЧИГОЈА, рођен у Минхену, СР Немачка, дана 26.04.1978. (двадесет шестог априла хиљаду девет стотина седамдесет осме) године, са пребивалиштем у ~~Врњацима, ул. Краљице Милице бр. 42 (четрдесет два)~~, чији је идентитет утврђен увидом у пасош број ~~CAV1111111~~, који је издат дана 09.05.2017. године од стране СР Немачке, који важи до 08.05.2027. године, а својство заступника је утврђено увидом у Извод из централног регистра привредних субјеката управе прихода и царина од дана 31.12.2021. (тридесет првог децембра две хиљаде двадесет прве) године, чија се фотокопија оверена прилаже у спис.

Странка је јавном бележнику поднела на потврду:-

Приватну исправу – Специјално пуномоћје.-

Јавни бележник је садржину исправе потврдио након извршеног увида у документацију коју је странка у оригиналу поднела на увид, а које се у фотокопијама прилажу уз ову исправу.-

ПРИЛОЗИ:

- Фотокопија пасоша на име Чигоја Драган;-----
 -Фотокопија Извод из централног регистра привредних субјеката управе прихода и царина
 од дана 31.12.2021.године, издат од стране Управе прихода и царина, Подгорица, Црна
 Гора;-----

За Јавног бележника Саву Дедајића
Заменик јавног бележника Влатко Црнковић

Заменик јавног бележника је утврдио да странка говори српски језик, да је писмена и способна да прочита и потпише исправу, те због тога није било потребно присуство сведока, тумача и преводиоца.

Заменик јавног бележника је утврдио да је странка способна и овлашћена за закључење правног посла који је предмет приватне исправе и уверио се у постојање њене озбиљне и слободне воље за закључење истог, те да у потпуности схвата значај и правне последице правног посла.

Заменик јавног бележника је странци објаснио, правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те је упозорио да солемнизована приватна исправа има својство јавне исправе.

Заменик јавног бележника потврђује да је присутној странци у његовом присуству прочитана приватна исправа и текст солемнизационе клаузуле.

Заменик јавног бележника потврђује да је присутна странка након тога, а пре потписивања исправе у присуству заменика јавног бележника усмено изјавила да је разумела садржај прочитане исправе, да је њена воља у свему верно унета у исправи, да је разумела њен значај и предочене правне последице и да је у присуству јавног бележника својеручно потписала.

Заменик јавног бележника је упозорио присутну странку, те јој је предочио следеће: -

Све наведене радње које по предметној пуномоћи предузме пуномоћник имају се сматрати као да их је лично предузео властодавац.

Пуномоћ има дејство према трећим лицима упркос опозиву, све док пуномоћник поседује отправак пуномоћи.

Правне радње које пуномоћник предузме у границама својих овлашћења према предметној пуномоћи имају се сматрати као да их је лично предузео властодавац, и производе правно дејство непосредно према властодавцу.

Пуномоћник не може пренети своја овлашћења на другог, изузев кад му је то дозвољено законом или уговором.

Властодавац може по својој вољи сузити или опозвати пуномоћје, чак и ако се уговором одрекао тог права, међутим пуномоћ има дејство према трећим лицима упркос опозиву, све док пуномоћник поседује отправак пуномоћи, под условом да је то треће лице савесно, односно није знало нити је морало знати да је пуномоћје опозвано, односно сужено.


За Јавног бележника Саву Дедајића
Заменик јавног бележника Влатко Црнковић



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0958807 / 003

Datum registracije: 08.03.2021.

PIB/Carinski broj: 03348202

Datum promjene podataka: 31.12.2021.

"MMS PROPERTY SOLUTIONS" DOO

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO
Telefon: +38268820847
eMail: administracija@mms-property.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 12.01.2021.
Datum donošenja Statuta: 12.01.2021. Datum promjene Statuta: 26.11.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.98 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.98 PODGORICA
Adresa sjedišta: BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.98 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 6810 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Strani
Upisani kapital: 500.000,00Euro (Novčani 500.000,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

WE-INTERNATIONAL ZWEITE GMBH HRB776225 NJEMAČKA

Uloga: Osnivač

Udio: 100%

Adresa: STIFTSBERGSTRABE 1 NECKARSULM NJEMAČKA

LICA U DRUŠTVU:

DRAGAN ČIGOJA - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (izvršnim direktorom ili prokuristom)

ĐURĐICA KUJUNDŽIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Ovlašćenim zastupnikom ili prokuristom.)

Izdato: 15.02.2022 godine u 09:03h



Lg Načelnica

Sanja Bojanić

Sanja Bojanić

BANK AD PODGORICA
SEKTOR PRIVREDE
broj 247-2022
Podgorica, 17.02.22

POTVRDA

Potvrđuje se da je klijent „MMS PROPERTY SOLUTIONS“ DOO izvršio uplatu sa žiro račun kod Erste bank AD Podgorica, broj: 540-11938-27, u iznosu od 730.158,00 EUR na račun Glavnog grada Podgorica 540-2663-13, u svrhu učešća na licitaciji.

Potvrda se izdaje u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po jedan za svaku stranu.

U Podgorici, 17.02.2022.



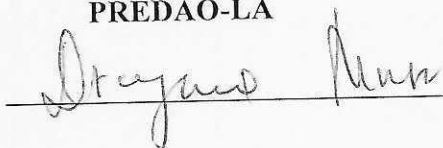
Za Banku

**GLAVNI GRAD PODGORICA
DIREKCIJA ZA IMOVINU**

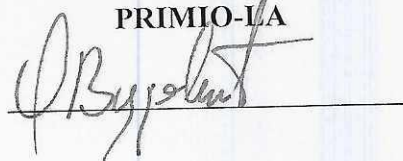
POTVRDA

Dana, 15.02.2022. godine u 09:30 časova, u prostorijama Direkcije za imovinu, službenik ovog organa je izvršio predaju tenderske dokumentacije po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22, objavljenom u dnevnom listu »Pobjeda«, dnevnom listu "Dan" i na sajtu Glavnog grada –Podgorice, 04.februara 2022. godine, licu Vujović Fedi, koje je ispred firme "MMS PROPERTY SOLUTIONS"doo, ovlašćeno za njegovo preuzimanje.

**TENDERSKU
DOKUMENTACIJU
PREDAO-LA**



**TENDERSKU
DOKUMENTACIJU
PRIMIO-LA**



Pisarnica
Grad - Podgorica
POSREDOVANJE ZA IMOVINOSTI
17.02.2022
15:00^h

Ime	Prezime	Redni broj	Prilog
13-421/22-1			

nom pozivu broj 01/22, NE OTVARAJ



MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO

PIB: 03348202

Matični broj: 5-0958807

Bulevar Džordža Vašingtona 98

81000 Podgorica

Crna Gora

Naziv i sjedište ponuđača:

MMS PROPERTY SOLUTIONS DOO

PIB: 03348202

Registarski broj: 5-0958807

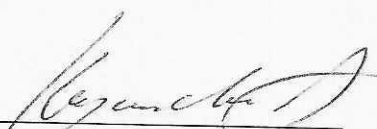
Bulevar Džordža Vašingtona br. 98.

81000 Podgorica, Crna Gora

Ime i prezime direktora odnosno zakonskog zastupnika ponuđača i ovlašćenje – punomoćje za učestvovanje u postupku prikupljanja ponuda:

- Đurđica Kujundžić, izvršni direktor
- Dragan Čigoja, ovlašćeni zastupnik

G-din Čigoja je u svojstvu ovlastio izvršnu direktoricu Đurđicu Kujundžić da u njegovo ime istupa u svojstvu ovlašćenog zastupnika ponuđača specijalnim punomoćjem OPU: 293-2022. od dana 09.02.2022. i učestvuje u postupku prikupljanja ponuda.



Izvršni direktor i punomoćnik ovlašćenog lica

Đurđica Kujundžić

JMBG: 2012982825054

Br. pasoša: 013344076

Adresa stanovanja: Studentska br. 26, 81000 Podgorica, Crna Gora

MMS Property Solutions doo

Bulevar Džordža Vašingtona 98 · 81000 Podgorica · Telefon: +38268820847·

Erste Banka Crna Gora · Žiro Račun: 1193827·

Devizni račun: 7300685066 ·

SWIFT: · IBAN: ME25540000007300685066

Registracija: Centralni registar privrednih subjekata · MB: 50958807 · PIB: 03348202



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

**Komisija za sprovođenje postupka
prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljiša**

Z A P I S N I K

o postupku otvaranja ponuda koje je održano dana 22. februara 2022. godine, u sali Uprave za kadrove u ulici Jovana Tomaševića 2A, po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljiša prikupljanjem ponuda, Broj 01/22, objavljenom 04. februara 2022. godine, u dnevnim listovima "Pobjeda" i "Dan" kao i na web sajtu Glavnog grada- Podgorica: <https://podgorica.me/oglasi>.

Postupak sprovodi Komisija formirana Rješenjem Direkcije za imovinu, broj 13-421/22-1 od 02. februara 2022. godine u sastavu:

Predsjednik:

1. Dino Kočan, samostalni savjetnik I u Direkciji za imovinu;

Članovi:

2. Dragica Vidić, samostalni savjetnik I - koordinator u Direkciji za imovinu;

3. Ivan Mijović, rukovodilac Sektora za tehničku pripremu i evidenciju Direkcije za imovinu.

Poslove sekretara Komisije obavlja Dragana Maraš, viši savjetnik III u Direkciji za imovinu.

Komisija je počela sa radom u 12:00 časova.

Predmet prodaje po Javnom pozivu broj 01/22 je građevinsko zemljište sa kojim raspolaže Glavni grad – Podgorica:

Urbanistička parcela broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“ , površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I. Na navedenoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja objekata namjene hotel, spratnosti P+1 do P+5. **Minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura (506,00 eura po 1m²).**

Pored naknade za zemljište, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlaštenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

Komisija je konstatovala da su po objavljenom Javnom pozivu br. 01/22 od 04. februara 2022. godine, tendersku dokumentaciju, uz prezentovani dokaz o uplati naknade za otkup tenderske dokumentacije preuzeli:

- dana 04.02.2022. godine, Vujović Feđa, o čemu je izdata Potvrda Direkcije za imovinu o preuzetoj tenderskoj dokumentaciji;
- dana 15.02.2022. godine, privredno društvo »MMS Property Solutions« d.o.o, o čemu je izdata Potvrda Direkcije za imovinu o preuzetoj tenderskoj dokumentaciji.

Predsjednik Komisije je konstatovao da je prispjela 1 (jedna) ponuda, koja je protokolisana pod brojem:

- 13-421/22-1 od 17.02.2022.godine, u 15:06h.

Nakon što je konstatovano da je ponuda blagovremena, pristupilo se otvaranju koverte.

Pregledom ponude Komisija je konstatovala da je:

Privredno društvo »MMS Property Solutions« d.o.o, dostavilo ponudu zavedenu pod brojem 13-421/22-1 od 17.02.2022.godine, u 15:06h, za:

Urbanističku parcelu broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“ , površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I, (minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura), **u iznosu od ukupno 9.765.486,00 eura**, uz dostavljanje uredne dokumentacije prema Opštim uslovima iz Javnog poziva za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22.

Pored naknade za zemljište, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlašćenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

KOMISIJA:

Dino Kočan

Ivan Mijović

Dragica Vidić

Sekretar Komisije

Dragana Maraš



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

**Komisija za sprovođenje postupka
prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljiša**

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 23. februar 2022. godine

Z A P I S N I K

o ocjeni ponude po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda, Broj 01/22, objavljenom dana 04. februara 2022. godine, u dnevnim listovima "Pobjeda" i "Dan" kao i na web sajtu Glavnog grada- Podgorica: <https://podgorica.me/oglasi>.

Postupak sprovodi Komisija formirana Rješenjem Direkcije za imovinu, broj 13-421/22-1 od 02. februara 2022. godine, u sastavu:

Predsjednik:

1. **Dino Kočan**, samostalni savjetnik I u Direkciji za imovinu;

Članovi:

2. **Dragica Vidić**, samostalni savjetnik I - koordinator u Direkciji za imovinu;

3. **Ivan Mijović**, rukovodilac Sektora za tehničku pripremu i evidenciju Direkcije za imovinu.

Poslove sekretara Komisije obavlja Dragana Maraš, viši savjetnik III u Direkciji za imovinu.

Predmet prodaje po Javnom pozivu Broj 01/22 je građevinsko zemljište sa kojim raspolaže Glavni grad – Podgorica:

Urbanistička parcela broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“ , površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I. Na navedenoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja objekata namjene hotel, spratnosti P+1 do P+5. **Minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura (506,00 eura po 1m²).**

Pored naknade za zemljište, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlaštenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

Na Zapisnik o otvaranju ponuda, koje je održano dana 22. februara 2022. godine, konstatovano je sljedeće:

Komisija je konstatovala da su po objavljenom Javnom pozivu br. 01/22 od 04. februara 2022. godine, tendersku dokumentaciju, uz prezentovani dokaz o uplati naknade za otkup tenderske dokumentacije, preuzeli:

- dana 04.02.2022. godine, Vujović Feđa, o čemu je izdata Potvrda Direkcije za imovinu o preuzetoj tenderskoj dokumentaciji;
- dana 15.02.2022. godine, privredno društvo »MMS Property Solutions« d.o.o, o čemu je izdata Potvrda Direkcije za imovinu o preuzetoj tenderskoj dokumentaciji.

Predsjednik Komisije je konstatovao da je prispjela 1 (jedna) ponuda, koja je protokolirana pod brojem: 13-421/22-1 od 17.02.2022.godine, u 15:06h.

Pregledom ponude Komisija je konstatovala da je:

Privredno društvo »MMS Property Solutions« d.o.o, dostavilo ponudu zavedenu pod brojem 13-421/22-1 od 17.02.2022.godine, u 15:06h, za:

Urbanističku parcelu broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“, površine **14.430m²**, koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I, (minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura), **u iznosu od ukupno 9.765.486,00 eura**, uz dostavljanje uredne dokumentacije prema Opštim uslovima iz Javnog poziva za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda Broj 01/22.

Na osnovu navedenog, Komisija konstatuje da se:

Za kupovinu Urbanističke parcele broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“, površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I, minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura (506,00 eura po 1m²), **prihvata ponuda privrednog društva »MMS Property Solutions« d.o.o**, zavedena pod brojem 13-421/22-1 od 17.02.2022.godine, u 15:06h, **u iznosu od ukupno 9.765.486,00 eura**.

Pored naknade za zemljište, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlašćenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

U prilogu, dostavljamo Vam:

- Zapisnik o ocjeni ponude po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda, Broj 01/22 objavljenom 04. februara 2022. godine, u dnevnim listovima "Pobjeda" i "Dan" kao i na web sajtu Glavnog grada- Podgorica: <https://podgorica.me/oglasi>.

U Podgorici, dana 23. februara 2022. godine

KOMISIJA:

Dino Kočan



Dragica Vidić



Ivan Mijović





Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Uli. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Komisija za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljiša

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 23. februar 2022. godine

Na osnovu člana 16 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini (Sl. list CG br. 44/10), nakon sprovedenog postupka otvaranja i ocjene ponuda po Javnom pozivu Broj 01/22 za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda, objavljenom dana 04. februara 2022. godine, Komisija za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta, obrazovana Rješenjem Direkcije za imovinu broj 13-421/22-1 od 02. februara 2022. godine, donijela je dana 23.02.2022. godine,

ODLUKU

o utvrđivanju rang liste dostavljenih ponuda
po Javnom pozivu Broj 01/22 od 04. februara 2022. godine

Građevinsko zemljište u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“, označeno kao:

Urbanistička parcela broj 3, površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I.

PONUĐAČ		MINIMALNI IZNOS NAKNADE	PONUĐENI IZNOS NAKNADE	UKUPAN BROJ BODOVA
„MMS Property Solutions“ d.o.o		7.301.580,00 eura	9.765.486,00 eura	100

Pored naknade za zemljište, obaveza kupca je da Glavnom gradu nadoknadi troškove izvedenih radova na iskopu podrumskog dijela planiranog objekta u iznosu od 1.057.014,00 eura, shodno Nalazu sudskog vještaka i ovlaštenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.ing. građ., od 24.12.2020. godine.

KOMISIJA:

Dino Kočan

Ivan Mijović

Dragica Vidić

U Podgorici, dana 23.02.2022. godine



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

**Komisija za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju
građevinskog zemljiša**

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 23. februar 2022. godine

GRADONAČELNIK GLAVNOG GRADA – PODGORICA

g-din, dr Ivan Vuković

Komisija za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta, formirana Rješenjem Direkcije za imovinu, broj 13-421/22-1 od 02. februara 2022. godine, u skladu sa članom 21 Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera (»Sl.list RCG«, br.65/03), u vezi sa članom 13 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini (»Sl.list Crne Gore«, br.44/10), dostavlja—

Izvještaj

**o rezultatima postupka po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta
prikupljanjem ponuda Broj 01/22 od 04. februara 2022. godine**

Komisija je dana 23. februara 2022. godine, sprovela postupak ocjene ponude, koja je dostavljena po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22 objavljenom 04. februara 2022.godine, u dnevnim listovima "Pobjeda" i "Dan" kao i na web sajtu Glavnog grada- Podgorica: <https://podgorica.me/oglasi>.

Komisija je konstatovala da se:

Za kupovinu Urbanističke parcele broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“, površine 14.430m², koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I, minimalni iznos naknade za zemljište iznosi 7.301.580,00 eura (506,00 eura po 1m²), prihvata ponuda privrednog društva »MMS Property Solutions« d.o.o, zavedena pod brojem 13-421/22-1 od 17.02.2022.godine, u 15:06h, u iznosu od ukupno 9.765.486,00 eura.

**GLAVNI GRAD-PODGORICA
GRADONAČELNIK**

Na osnovu člana 100 stav 1 tačka 22 Statuta Glavnog grada (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br.08/19, 20/21), Gradonačelnik Glavnog grada-Podgorica, donio je

ZAKLJUČAK

I Usvaja se Izvještaj Komisije Direkcije za imovinu, za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta, označenog kao:

- **Urbanistička parcela broj 3 u zahvatu DUP-a „RTV – Centralne djelatnosti“, površine 14.430m²,**

koju čine: katastarska parcela broj 1313, katastarska parcela broj 1314, katastarska parcela broj 1325/12, katastarska parcela broj 1325/31, katastarska parcela broj 1325/11, katastarska parcela broj 1325/32, katastarska parcela broj 1325/33, katastarska parcela broj 1316/1, katastarska parcela broj 1318/1, katastarska parcela broj 1325/7 i katastarska parcela broj 1315, upisane u listovima nepokretnosti broj 177, 178, 226 i 1043 KO Podgorica I,

br. 13-421/22-1 od 23. februara 2022. godine, o rezultatima postupka po Javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda Broj 01/22 objavljenom 04. februara 2022.godine.

II Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK

dr Ivan VUKOVIĆ

Broj: 01-018/22-1476
Podgorica, 24.02.2022.god.

h

CRNA GORA

"Jus est ars boni et aequi"
Pravo je umjetnost dobrog i pravičnog.

NOTAR
LIDIJA KLIKOVAC

Sjedište:
Podgorica, Vasa Raičkovića 13/2

OTPRAVAK

OZNAKA SPISA

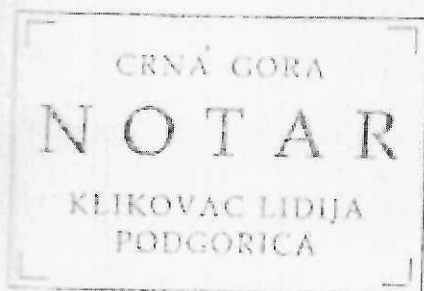
022 98/22

PREDMET

STRANKA

RK

Tel/Fax: 020 245 397
Mob: 069 450 505; 068 450 505
e-mail: lidijaklikovac@yahoo.com
notar.lidijaklikovac@gmail.com



Pisarnica: Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

10.03.2022.

UZZ br. 98/22
Br.NKCG-PG-79/2022

13-421/22-1

Dana 02.03.2022.godine (drugog marta dvije hiljade dvadesetdruge godine), sa početkom u 13.00h (trinaest časova) preda mnom, dolje potpisanim notarom Klikovac Lidijom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul Vasa Raičkovića broj 13/2, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1) Glavni grad Podgorica koji zastupa Direkcija za imovinu sa sjedištem u Podgorici, Ulica Jovana Tomaševića 2A, koja je zastupana po punomoćniku Kočan Dinu, od oca Hamda, rođen u Podgorici, po zanimanju rukovodilac sektora za imovinsko pravne i normative poslove, JMBG [REDACTED], [REDACTED], izdate u MUP Podgorica, PJ Podgorica, sa rokom važenja do 12.09.2028.g., zaposlen u Direkciji za imovinu glavnog grada-Podgorice, a na osnovu generalnog Punomoćja, sačinjenog kod Notara Radović Sonje sa službenim sjedištem u Podgorici u ulici Moskovska broj 169, u formi notarskog zapisa pod oznakom UZZ br. 78/2020 od 04.02.2020.g. (četvrtog drugog dvije hiljade dvadesete godine), u daljem tekstu: Prodavac.-----

Notar je izvršio uvid u dostavljeno punomoćje, te u pravna akta ovlašćenja postupanja organa lokalne samouprave, kao i Ovlašćenje broj 13-421/22-1 od 01.03.2022.godine (prvog trećeg dvije hiljade dvadesetdruge godine) Glavni grad Podgorica- Direkcija za imovinu i utvrdio da ne postoje ograničenja u zastupanju, nakon čega ga je pročitala strankama, koje su ga odobrile, ali se po volji stranaka ne prilaže izvorniku ovog notarskog zapisa.-----

2) "MMS PROPERTY SOLUTIONS" Društvo sa ograničenom odgovornošću iz Podgorice, sa sjedištem u Podgorici, na adresi Bulevar Džordža Vašingtona broj 98, Podgorica, koje je u Centralnom registru Privrednih subjekata u Podgorici registrovano pod brojem 50958807, [REDACTED] pretežna djelatnost: Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina, šifra djelatnosti: 6810, koje zastupaju zakonski zastupnik izvršni direktor Kujundžić Đurđica, [REDACTED], izdate od strane MUP-a R Srbije dana 07.03.2018.g., sa rokom važenja do 07.03.2028.g., kolektivno sa ovlašćenim zastupnikom Čigoja Draganom, rođen u Minhenu SR Njemačka, dana 26.04.1978.g., koji posjeduje pasoš broj C4VK4H4V7 izdat 09.05.2017.g. SR Njemačka i važi do 08.05.2027.g., koga zastupa Kujundžić Đurđica, [REDACTED], po specijalnom punomoćju OPU 293-2022, od 09.02.2022.g.(devetog drugog dvije hiljade dvadesetdruge godine), ovjereno kod Javnog beležnika Dedajić Sava, zamjenik javnog

[Signature]

[Signature]

[Signature]

beležnika Crnković Vlatko, sa sjedištem u Staroj Pazovi, u daljem tekstu: Kupac, i-----

Notar je izvršila uvid u izvod iz crps-a za kupca i predmetno punomoćje te ustanovila da je navedeno lice ovlašćeno za postupanje u ovom pravnom poslu bez ograničenja, te se ista prilažu ovom notarskom zapisu, i čine njegov sastavni dio.-----

PREDHODNE NAPOMENE:-----

Ugovorne stranke su se saglasile da zaključe ovaj Ugovor u cilju prenosa prava svojine na građevinskom zemljištu putem javnog poziva.-----

Predmet ugovora su urbanistička parcela broj UP3, površine 14.430m² u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, upisane na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1.-----

Ugovorne stranke konstatuju, da zakonski osnov za prenos prava svojine na građevinskom zemljištu, sa pravom raspolaganja Glavnog grada, su u skladu sa aktima donešenim na osnovu sljedećih zakonskih i podzakonskih propisa: čl.29 stav 2, čl.34 stav 3, čl.40 stav 1, Zakona o državnoj imovini (Sl.list CG broj 21/09 i 40/11) čl.38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG“ 2/18, 34/19 i 38/20) člana 54 stav 1 tačka 12 Statuta Glavnog Grada („Sl.list Crne Gore“-Opštinski propisi broj 08/19 i 20/21) i Odluke Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za otuđenje nepokretnosti broj 07-4913 od 06.11.2020.g. (Sl.list RCG broj 111/20), Odluke Skupštine Glavnog grada Podgorica o prodaji građevinskog zemljišta broj 02-016/20-1171 od 29.decembra 2020.g., Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini (Sl.list CG broj 44/10), Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera (Sl.list RCG broj 65/03). Prenos se viši shodno proceduri predviđenoj putem javnog poziva-prikupljanjem ponuda, broj 01/22, zaveden u Direkciji za imovinu Glavnog Grada pod brojem 13-421/22-1.-----

Notar je izvršio uvid u:-----

-listove nepokretnosti izdate od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Podgorica izdate dana 04.02.2022.g. (četvrtog drugog dvije hiljade dvadesetdruge godine); i to list nepokretnost broj 226 KO Podgorica I, 177 KO Podgorica I, 178 KO Podgorica I i 1043KO Podgorica I.-----

-Izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-1927 od oktobra 2020.g. (dvije hiljade dvadesete godine), za predmetne nekretnine, u vrijednosti od 506€/m²(pet stotina šest eura po metru kvadratnom).-----

Procjena tržišne vrijednosti izvršenih radova na iskopu zemljišta na UP3 u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, shodno nalazu sudskog vještaka i vlašćenog procjenitelja Marka Radunovića dipl.inž.grad. sačinjena 24.12.2020.g., u vrijednosti

OK

2/12

6

(izvedenih radova od 1.057.014,00€(jedan milion pedeset sedam hiljada i četrnaest eura),-----

-Grafički i tekstualni prilozi sa planskim parametrima(namjena, spropatnost, brgp) za parcelu UP3 Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Sektor za planiranje prostora, broj 08-332/20—1169/1, u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, od 19.10.2020.g. (devetnaestog oktobra dvije hiljade dvadesete godine).-----

-Odluka Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za otuđenje nepokretnosti (Sl.list CG broj 111/20 od 18.11.2020.g.), broj 07-4913 od 06.11.2020g.(šestog novembra dvije hiljade dvadesete godine),-----

-Odluka o prodaji građevinskog zemljišta- urbanističke parcele UP3, u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, (Sl.list CG Opštinski propisi broj 047/20 od 31.12.2020.g.), --

-Javni poziv broj 01/22 zaveden u Direkciji za imovinu Glavnog Grada pod brojem 13-421/22-1, oglašen dana 04.02.2022.g.(četvrtog februara dvije hiljade dvadesetdruge godine), u dnevnim listovima „Dan“ i „Pobjeda“ i na web sajtu Glavnog grada,-----

-Izveštaj o rezultatima postupka po javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda broj 01/22 objavljen 04.02.2022.g., sačinjen od strane Komisije za sprovođenje postupka dana 23.02.2022.g.(dvadesettrećeg februara dvije hiljade dvadesetdruge godine), broj 13-421/22-1 i-----

- Zaključka o usvajanju izvještaja komisije Direkcije za imovinu donešenog od strane Gradonačelnika Glavnog grada Podgorice broj 01-018/22-1476 od 24.02.2022.g.(dvadesetčetvrtog februara dvije hiljade dvadesetdruge godine).-----

Notar je predmetne isprave pročitao strankama, one se saglasile sa njihovom sadržinom, pa se prilažu ovom notarskom zapisu, i čine njegov sastavni dio.-----

Notar je uvidom u dostavljeno Rješenje NKCG-PG-79/2022 od 25.02.2022.godine (dvadesetpetog drugog dvije hiljade dvadesetdruge godine) Notarske komore Crne Gore utvrdio da je određen za sačinjavanje ovog notarskog zapisa na osnovu člana 9 st. 2.,4. i 5. Zakona o notarima.-----

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

UGOVOR O PRODAJI

I PREDMET UGOVORA

Predmet ugovora je prenos prava svojine na nepokretnostima upisanim na ime Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojine 1/1, bliže opisanim kao:-----

urbanistička parcela broj UP3, površine 14.430m² u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, koju čine: katastarska parcela broj 1316/1, neplodna zemljišta, površine 451 m², katastarska parcela broj 1318/1, neplodna zemljišta, površine 216 m², katastarska parcela broj 1325/7, neplodna zemljišta, površine 186 m², upisane u listu nepokretnosti 226 KO Podgorica I; katastarska parcela broj 1313, prirodno neplodno zemljište, površine 373 m², katastarska parcela broj 1314, neplodna zemljišta, površine 34 m², katastarska parcela broj 1325/12, neplodna zemljišta, površine 12.120 m², katastarska parcela broj 1325/31, neplodna zemljišta, površine 7 m², upisane u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I; katastarska parcela broj 1325/11, građevinska parcela, površine 118 m², katastarska parcela broj 1325/32, neplodna zemljišta, površine 3 m², katastarska parcela broj 1325/33, neplodna zemljišta, površine 3 m², upisane u listu nepokretnosti 178 KO Podgorica I i katastarska parcela broj 1315, neplodna zemljišta, površine 919 m², upisana u listu nepokretnosti 1043 KO Podgorica I.-----

Identifikaciju nepokretnosti ovaj notar je utvrdila uvidom u listove nepokretnosti broj 226 KO Podgorica I, 177 KO Podgorica I, 178 KO Podgorica I i 1043 KO Podgorica I koje su mi stranke prezentovale u originalu i koje sam im pročitala, one ih odobrile, te koji se prilažu uz ovaj izvornik.-----

Ovaj notar je osim gore pomenute identifikacije predmeta prodaje, ustanovila da u G listu listova nepokretnosti na predmetnim nekretninama nema upisanih tereta i ograničenja koji se odnose na predmetne nekretnine.-----

Na zahtjev prodavca ovaj notar je neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, izvršio neposredni uvid u predmetne listove na dan potpisivanja ovog ugovora, putem direktnog linka, pa se isti u formi digitalnog dokumenta Uprave za katastar i državnu imovinu -Područna jedinica Podgorica prilažu uz ovaj izvornik.-----

Notar je stranke poučio da sadržaj preuzetog elektronskog dokumenta, kao digitalnog, je identičan sa dokumentom koji se dobija na šalteru Područne jedinice Uprave za katastar i državnu imovinu, sa oznakom datuma i vremena izdavanja. S tim u vezi, shodno uputstvu Uprave za katastar i državnu imovinu za korisnike kojima je omogućeno preuzimanje digitalnih dokumenata je navedeno da podaci sadržani u spisku aktivnih zahtjeva su informacije koji se odnose na zahtjeve kod kojih nije izvršeno arhiviranje, a razlog za to može biti da je zahtjev u radu, poslato Rješenje poštom nije pravosnažno i konačno, žalba ili je u pitanju eventualna greška operatera uprave za nekretnine, te

samim tim predmet nije arhiviran shodno kancelariskom poslovanju. S toga, ukazano je na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu nepokretnost, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni sud notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice rizike u vezi s tim.-----

Notar je stranke upozorila da postoji mogućnost da su nepokretnosti, koje su predmet ovog Ugovora ranije prodati, odnosno da ih Prodavac već ranije otuđio, nakon čega Prodavac izričito izjavljuje da nije raspolagao predmetnim nekretninama, te da se ukoliko neko treće lice pokuša osporiti Kupcu pravo svojine ili istakne neko svoje pravo na predmetnim nekretninama, obavezuje se da će kupca zaštititi od takvih osporavanja kao i nadoknaditi svu eventualno nastalu štetu, a kupac izjavljuje da je saglasan sa gornjom izjavom Prodavca, te traži zaključivanje ovog Ugovora.-----
Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.-----

II CIJENA – NAKNADA -----

Kupoprodajna cijena za predmetne nepokretnosti iznosi 9.765.486,00€(devet miliona sedam stotina šezdeset pet hiljada i četiri stotine osamdesetšest eura), dok naknada troškova za izvedene radove na iskopu planiranog objekta koje je kupac takode u obavezi da izmiri iznosi 1.057.014,00€(jedan milion pedeset sedam hiljada i četrnaest eura), što čini ukupni iznos koji se ima isplatiti od strane kupca 10.822.500,00€(deset miliona osamam stotina dvadeset dvije hiljade i pet stotina eura). -----

Cijena za plaćanje shodno dostavljenoj dokumentaciji dospijeva u cjelokupnom iznosu odmah po zaključenju ovog ugovora.-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je:-----

- dio kupoprodajne cijene u iznosu 730.158,00€(sedam stotina trideset hiljada stotinu pedesetosam eura) izmiren na žiro račun prodavca kod Erste bank Ad Podgorica broj 540-2663-13 o čemu prilažu potvrdu broj 247-2022 od 17.02.2022. godine (sedamnaestog drugog dvijehiljadedvadesetdruge godine), koja se nakon čitanja i odobravanja prilaže ovom notarskom zapisu.-----

- preostali dio za isplatu u iznosu od 10.092.342,00€(deset miliona devedesetdvije hiljade tri stotine četrdeset dva eura) Kupac u obavezi da izmiri Prodavcu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ovog ugovora na žiro račun budžeta Glavnog grada Podgorica kod Erste bank Ad Podgorica broj 540-2663-13, a u protivnom, gubi pravo na prenos prava svojine na predmetnim nepokretnostima, pri čemu Prodavac zadržava pravo jednostranog raskida ovog ugovora, kojeg će učiniti u formi notarskog zapisa i kupac gubi pravo na povraćaj depozita. Predmetna situacija podrazumijeva slučaj neplaćanja kupoprodajne cijene u predviđenom roku -----

izdatom cjelokupnog iznosa na ime ukupne kupoprodajne cijene prodavac će se smatrati u cjelosti namiren. -----

Nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, Glavni grad će izdati Kupcu potvrdu o izmirenim obavezama, u najkraćem mogućem roku, koja će biti dostavljena i ovom notaru, nakon čega će se dozvoliti upis prava svojine na predmetnim nepokretnostima. -----

Notar je poučio kupca mogućnostima njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine ili kad se predbilježi svojina, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini prodavca u korist kupca, odnosno zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja; zatim, zabilježbe prvenstvenog reda, ili primjenom nekog sredstva obezbjeđenja u skladu sa članom 118 Zakona o obligacionim odnosima; te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja, ali je kupac od toga odustao. -----

Notar je poučio prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja, deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene, zatim mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, upis hipoteke na objektu prodaje ili nekoj drugoj imovini kupca u korist prodavca radi obezbjeđenja neplaćenog dijela kupoprodajne cijene, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja. -----

Nakon toga, prodavac je izričito izjavio, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi: da prodavac u ovoj ispravi daje saglasnost za prenos prava svojine, ali da se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje cjelovit otpravak, ovjereni prepis ili prepis ugovora, već samo otpravak dijela akta koji neće sadržavati saglasnost prodavca za prenos prava svojine na kupca, sve dok se prodavcu ne isplati u cjelosti kupoprodajna cijena na naprijed opisani način. Cjelovit otpravak notar će izdati kad stranke pisanim putem dokažu da je plaćena kupoprodajna cijena. Shodno nalogu stranaka, notar je ovlašten da danas izda djelimični otpravak Ugovora, koji neće sadržati saglasnost prodavca za prenos prava svojine, kao pravnog akta koji nije podoban da se izvrši promjena u Upravi za katastar i državnu imovinu e. Nakon što se ovom notaru dostavi potvrda u isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, notar će strankama izdati cjelovite otpравke Ugovora sa saglasnošću prodavca za prenos prava svojine na kupca. Takođe, stranke su saglasne,

da će potvrda o isplati kupoprodajne cijene biti sastavni dio notarskog spisa arhiviranog u notarskoj kancelariji, dok će otpравак Ugovora sa saglasnošću prodavca za prenos prava svojine na kupca biti dovoljan dokaz da se izvrši promjena prava svojine u upravi za katastar i državnu imovinu.

Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.

II USLOVI ZA STICANJE PRAVA NA UPIS PRAVA SVOJINE

Nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i izdavanja potvrde Glavnog grada o izmirenim obavezama po ovom Ugovoru, u skladu sa članom II Ugovora, Kupac stiče pravo da kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica upiše pravo svojine, na nepokretnostima opisanim u članu I ovog ugovora.

U skladu sa članom 2 ovog notarskog zapisa, Notar će otpравак zapisa izdati strankama isključivo nakon dobijene potvrde od strane prodavca o izmirenju cjelokupne kupoprodajne cijene.

III PRENOS PRAVA SVOJINE (CLAUSULA INTABULANDI)

GLAVNI GRAD PODGORICA izjavljuje da je saglasan da se Kupac, na osnovu ovog Ugovora, može upisati kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica kao vlasnik sa obimom prava svojine 1/1, bez tereta i ograničenja, na nepokretnostima :---
- katastarska parcela broj 1316/1, neplodna zemljišta , površine 451 m2, katastarska parcela broj 1318/1, neplodna zemljišta , površine 216 m2, katastarska parcela broj 1315/7, neplodna zemljišta , površine 186 m2, upisane u listu nepokretnosti 226 KO Podgorica I ;
- katastarska parcela broj 1313, prirodno neplodno zemljište , površine 373 m2, katastarska parcela broj 1314, neplodna zemljišta , površine 34 m2, katastarska parcela broj 1325/12, neplodna zemljišta , površine 12.120 m2, katastarska parcela broj 1325/31, neplodna zemljišta , površine 7 m2, upisane u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I ;
- katastarska parcela broj 1325/11, građevinska parcela , površine 118 m2, katastarska parcela broj 1325/32, neplodna zemljišta , površine 3 m2, katastarska parcela broj 1325/33, neplodna zemljišta , površine 3 m2, upisane u listu nepokretnosti 178 KO Podgorica I ;
- katastarska parcela broj 1315, neplodna zemljišta , površine 919 m2, upisana u listu nepokretnosti 1043 KO Podgorica I.

IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje kupcu da nije sa trećim licima prije ovog Ugovora zaključio bilo kakav ugovor ili predugovor o prometu predmetnih nekretnina, niti da je primio kaparu od bilo kojeg trećeg lica, niti zaključio bilo kakav drugi ugovor sa trećim licima, koji bi ograničio ili uslovio prava koja stiču na predmetnim nekretninama, kao i da iste

nepokretnosti nijesu predmet bilo kakvog spora niti da su pod zabranom raspolaganja, saglasno čemu garantuje kupcu punu zaštitu od pravnih nedostataka (evikcije).-----
u slučaju da nastupi bilo kakvo ograničenje stečenog prava kupca u odnosu na predmetne nepokretnosti od strane trećeg lica, prodavac je dužan da oslobodi u razumnom roku nepokretnosti od prava ili pretenzija trećeg i pruži kupcu punu pravnu zaštitu njegovih prava.-----

Ugovorne strane su nepokretnosti koje su predmet ugovora pregledale i kupac ga preuzima u viđenom stanju. Nepokretnosti se prenose bez garancije da imaju površinu navedenu u katastru nepokretnosti.-----
Notar je podučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva Prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.-----

VI PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti na predmetnim nepokretnostima prelaze na kupca isplatom kupoprodajne cijene u cjelosti, odnosno, danom izdavanja cjelovitog otpravka ovog ugovora.-----

Danom ulaska u posjed nepokretnosti na kupca prelaze sva stečena prava, kao i buduće obaveze u vezi daljeg raspolaganja predmetnom nepokretnošću (porez na nepokretnost, sekuci i svi ostali troškovi).-----

VII TROŠKOVI I POREZI

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa snosi kupac, kao i troškove poreza na promet nepokretnosti shodno zakonu o porezu na promet nepokretnosti.-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će kupac platiti i naknadu za rad Komisije za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda za prodaju građevinskog zemljišta.-----

VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Konstatuje se da ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine, a Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.-----

Stranke Notara ovlašćuju da ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj ugovor-notarski zapis mijenja ili dopunjava, pogotovo kad su u pitanju tehničke i druge greške.-----

Stranke notara ovlašćuju, da ovu notarsku ispravu u njihovo ime, i za njihov račun,

podnese nadležnom organu-Upravi za katastar i državnu imovinu kako bi se sproveo
upis stvarnog prava na nepokretnosti.-----

IX. POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće:-----

- da se pravo svojine stiče upisom u Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ
Podgorica, -----

- Da otpравак dijela akta, odnosno ovjereni prepis dijela akta, koji ne sadrži saglasnost
prodavca (clausulu intabulandi) za prenos prava svojine na kupca, ne može biti
pogodna isprava za upis u Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica -----

- da ovaj ugovor podliježe porezu na promet nepokretnosti,-----

- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti Upravi za katastar
i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica i Upravi prihoda i carina,-----

- da oslobađanje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako
je prodavac za njih znao.-----

- da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti notarski obrađene, u protivnom se
smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo.-----

- da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno,-----

- da se izvorник ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

PRILOGI -----

- generalno punomoćje za prodavca UZZ br. UZZ br. 78/2020 od 04.02.2020.g. (četvrtog
drugog dvije hiljade dvadesete godine), -----

- izvod iz CRPS-a za kupca i specijalno punomoćje OPU 293-2022, od
09.02.2022.g.(devetog drugog dvije hiljade dvadesetdruge godine), ovjereno kod Javnog
beležnika Dedajić Sava, zamjenik javnog beležnika Crnković Vlatko, sa sjedištem u Staroj
Pazovi. -----

- listovi nepokretnosti izdati od Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ
Podgorica izdate dana 04.02.2022.g. (četvrtog drugog dvije hiljade dvadesetdruge
godine): i to list nepokretnost broj 226 KO Podgorica I, 177 KO Podgorica I, 178 KO
Podgorica I i 1043KO Podgorica I, i isti na dan potpisivanja notarskog zapisa.-----

- izvještaj o procjeni Direkcije za imovinu Glavni grad Podgorica broj 13-460/19-1927 od
oktobra 2020.g. (dvije hiljade dvadesete godine), za predmetne nekretnine, u vrijednosti
od 506€/m2(pet stotina šest eura po metru kvadratnom).-----

- Procjena tržišne vrijednosti izvršenih radova na iskupu zemljišta na UP3 u zahvatu
DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, shodno nalazu sudskog vještaka i ovlaštenog

procjenitelja Marka Radunovića dipl.inž.građ. sačinjena 24.12.2020.g., u vrijednosti
završenih radova od 1.057.014,00€(jedan milion pedeset sedam hiljada i četrnaest
eura).

-Grafički i tekstualni prilozi sa planskim parametrima(namjena, spratnost, brgp) za
parcelu UP3 Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Sektor za planiranje
prostora, broj 08-332/20—1169/1, u zahvatu DUP-a „RTV-Centralne djelatnosti“, od
19.10.2020.g. (devetnaestog oktobra dvije hiljade dvadesete godine).

-Odluka Vlade Crne Gore o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica
za otuđenje nepokretnosti (Sl.list CG broj 111/20 od 18.11.2020.g.), broj 07-4913 od
06.11.2020g.(šestog novembra dvije hiljade dvadesete godine).

-Odluka o prodaji građevinskog zemljišta- urbanističke parcele UP3, u zahvatu DUP-a
„RTV-Centralne djelatnosti“, (Sl.list CG Opštinski propisi broj 047/20 od 31.12.2020.g.),
javni poziv broj 01/22 zaveden u Direkciji za imovinu Glavnog Grada pod brojem 13-
421/22-1, oglašen dana 04.02.2022.g.(četvrtog februara dvije hiljade dvadesetdruge
godine), u dnevnim listovima „Dan“ i „Pobjeda“.

-Izveštaj o rezultatima postupka po javnom pozivu za prodaju građevinskog zemljišta
prikupljanjem ponuda broj 01/22 objavljen 04.02.2022.g., sačinjen od strane Komisije
za sprovođenje postupka dana 23.02.2022.g.(dvadesettrećeg februara dvije hiljade
dvadesetdruge godine), broj 13-421/22-1 i

-Zaključak o usvajanju Izveštaja komisije Direkcije za imovinu donešenog od strane
Gradonačelnika Glavnog grada Podgorice broj 01-018/22-1476 od
24.02.2022.g.(dvadesetčetvrtog februara dvije hiljade dvadesetdruge godine).

-Rješenje NKCG-PG-79/2022 od 25.02.2022.godine (dvadesetpetog drugog dvije
hiljade dvadesetdruge godine) Notarske komore Crne Gore.

Notar je predmetne isprave pročitao strankama, one se saglasile sa njihovom sadržinom,
pa se u prepisu prilažu ovom notarskom zapisu, i čine njegov sastavni dio.

OD OVE NOTARSKI OBRAĐENE ISPRAVE DOBIJAJU:

-Djelimični otpравak bez saglasnosti za uknjižbu, člana IV

-Kupcu- (2x)

-Prodavcu-(1x)

Opravke cjelovitog izvornika, nakon ispunjenja uslova iz člana II i III, sa izjavom za
knjiženje (clausula intabulandi) u članu IV, dobijaju:

-Jedan otpравak Prodavac

-Dva otpравka Kupcu

-Jedan otpравak Uprava za katastar i državnu imovinu, PJ Podgorica

-Jedan otpравak Uprava prihoda i carina PJ Podgorica

-Jedan otpравak Zaštitniku

-Jedan otpравak Državnom tužilaštvu Crne Gore

-Jedan otpравak Državnoj revizorskoj instituciji

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na

UZZ br. 98/22
Br.NKCG-PG-79/2022

Način: naknada za rad notara tarifni broj 1 u ukupnom iznosu 6.050,00€ (šest
hiljada i pedeset eura), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od 21%.

Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke izjavile da su razumjele sadržinu
ovog pravnog posla, i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom
odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj
notar.

U Podgorici, dana 02.03.2022 godine (drugog marta dvije hiljade dvadesetdruge godine),
u 14.00h (četnaest časova).

PRODAVCA:

Punomoćnik:



KUPAC:





Za ovlaštenog zastupnika kupca:







Crna Gora
Glavni grad Podgorica

adresa: Ulica Njegoševa broj 13
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665 079; fax: +382 20 665 080
e-mail: finansije@t-com.me; finansije@podgorica.me

SEKRETARIJAT ZA FINANSIJE

Broj: 05-400/22-1325/1

09.mart 2022. godine

DIREKCIJA ZA IMOVINU
Direktoru Ilić Mladenu

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

VEZA: Vaš broj 13-421/22-1

DIREKCIJA ZA IMOVINU

od 01.marta 2022.godine

09 03 2022				
Org. jed.	Jed. kl. izv.	Red. broj	Prilog	Vrednost
13-421/22-1				

Poštovani,

Obavještavamo Vas da je "MMS PROPERTY SOLUTIONS" iz Podgorice uplatila sredstva u iznosu od **10.822.500,00 eura** na žiro račun Budžeta Glavnog grada dana 09.marta 2022.godine, shodno Ugovoru o prodaji nepokretnosti, zaključenom kod notara Lidije Klikovac UZZ br. 98/22 od 02.03.2022.godine.

S poštovanjem,

mr Snežana Popović
SEKRETARKA



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 11. mart 2022. godine

Državno tužilaštvo Crne Gore

(za Vrhovno)

Crna Gora
DRŽAVNO TUŽILASTVO
14. 03. 2022
Podgorica, 20. god

Predmet: Dostava dokumentacije

Poštovani,

Shodno članu 61 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br.21/09 i 40/11) dostavljamo Vam Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ br.98/22, koji je zaključen pred Notarom Klikovac Lidijom, dana 02.03.2022. godine.

S poštovanjem,

DIREKTOR
Mladen ILIĆ



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Priloga	
Opis	Klas.
14. 03. 2022	

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 11. mart 2022. godine

DRŽAVNA REVIZORSKA INSTITUCIJA

Novaka Miloševa bb, Podgorica

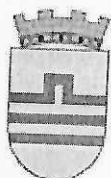
Predmet: Dostava dokumentacije

Poštovani,

Shodno članu 61 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br.21/09 i 40/11) dostavljamo Vam Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ br.98/22, koji je zaključen pred Notarom Klikovac Lidijom dana 02.03.2022. godine.

S poštovanjem,

DIREKTOR
Mladen ILIĆ



Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Broj: 13-421/22-1

Podgorica, 11. mart 2022. godine

ZAŠTITNIKU IMOVINSKO PRAVNIH INTERESA CRNE GORE
Crna Gora
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore
PODGORICA

Predmet: Dostava dokumentacije

Datum prijema: 14-03-2022	
PISMENO	BROJ PRILOGA

Poštovani,

Shodno članu 61 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list Crne Gore", br.21/09 i 40/11) dostavljamo Vam Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ br.98/22, koji je zaključen pred Notarom Klikovac Lidijom dana 02.03.2022. godine, sa spisima predmeta.

S poštovanjem,

DIREKTOR
Mladen ILIĆ