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- 22

Podgorica, 10. septembar 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 advokata Milačić Dražena punomoćnika građana Kuča [redacted] i drugih ukupno 17 lica broj UPI 13-037/26-22od 31.8.2026. godine d o n o s i,

R J E Š E NJ E

I Djelimično se usvaja zahtjev za slobodan pristup informacijama advokata Milačić Dražena punomoćnika građana Kuča [redacted] i drugih ukupno 17 lica, broj UPI 13-037/26-22 od 31.8.2026. godine i dozvoljava pristup informacijama:

1.Dopis doo "Putevi" Podgorica upućen Direkciji za imovinu broj 7257 od 1.7.2024.godine sa - studijom ekonomsko – finansijske opravdanosti otvaranja kamenoloma od decembra 2023.godine;

2.Preliminarni izvještaj o ispitivanju fizičko-mehaničkih osobina prirodnog kamena mr.sci. Nataše Matijašević dipl.inž , broj 6729/1 od juna 2024.godine;

3. Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine, kat.parcele broj 4139,4140,4141,4142 KO Ubli evidentiranih u Listu nepokretnosti 330 KO Ubli, PJ Podgorica procjenitelja Mihaila Rakočevića od 25.aprila 2024.godine;

4.Izvještaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije od 5.7.2024.godine;

5. Dopis Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1196 od 17.jula 2024.godine;

6. Nalog Sektoru za tehničku pripremu i evidencije radi izrade procjene vrijednosti zemljišta UP 96 u zahvatu DUP-a"Naselje 1.maj" broj 13-430/24-577 od 14.avgusta 2024.godine;

7. Nalog Sektoru za tehničku pripremu i evidencije radi izrade procjene vrijednosti zemljišta UP 100 u zahvatu DUP-a"Naselje 1.maj" broj 13-430/24-577 od 15.avgusta 2024.godine;

8.Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti zemljišta na kat parcelama br. 1595/7 i 1595/9 u KO Podgorica I koje formiraju urbanističke parcele broj up96 i up 100 u zahvatu DUP-a"Naselje 1 maj" u Podgorici Direkcije za imovinu broj 13-430/24-577 od avgusta 2024.godine;

9.Dopis doo "Putevi" Podgorica upućen Direkciji za imovinu broj 1140 od 7.02.2025.godine sa dokumetacijom - studijom ekonomsko – finansijske opravdanosti otvaranja kamenoloma od decembra 2023.godine;

10. Zaključak Vlade Crne Gore broj 11-011/25-933/3 od 11.aprila 2025.godine;

11.Odluka o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti („Službeni list Crne Gore", br.039/25 od 16.04.2025.godine, 040/25 od 24.04.2025.godine i 051/25 od 27.05.2025.godine;

12. Akt Direkcije za imovinu broj 13-130/24-577 od 11.6.2025.godine, sa nacrtom Odluke davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa , za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kući upućen Sekretarijatu za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom radi davanja Mišljenja broj 13-430/24-577 od 25.04.2025.godine;

13. Mišljenje Sekretarijata za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom broj 06-019/25-1586/1 od 8.maja 2025.godine;

14.Akt Direkcije za imovinu broj 13-130/24-577 od 11.6.2025.godine, sa nacrtom Odluke davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kući i Mišljenjem Sekretarijata za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom broj 06-019/25-1586/1 od 8.maja 2025.godine, upućen glavnom administratoru Glavnog grada Podgorica Službi gradonačelnika rukovoditeljki Vesni Brajović, zamjeniku gradonačelnika Spalević Borisu, zamjenici gradonačelnika Nađi Ljiljanić, gradonačelniku prof. dr Saši Mujović, Komisiji za privredu razvoji i Komisiji za društvenu djelatnost Glavnog grada Podgorica;

15.Dopis gradonačelnika Glavnog grada Podgorica upućen Skupštini Glavnog grada broj 01-018/25-4336/1 od 23.juna 2025.godine;

16.Odluka o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa ....., za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kući („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" , br.032/25 od 07.07.2025.godine.

17.Ugovor o uređenju imovinsko pravnih odnosa – razmjeni nepokretnosti UZZ455/2025 od 23.07.2025.godine;

Ograničava se pristup informaciji u dijelu koji se odnosi na lične podatke u Ugovoru o uređenju imovinsko pravnih odnosa – razmjeni nepokretnosti UZZ455/2025 od 23.07.2025.godine (ime oca, datum rođenja, JMB..).

II Pristup predmetnim informacijama iz prethodnog stava ostvariće se dostavom dokumentacije, putem pošte, u roku od pet (5) dana od dana dostavljanja dokaza o uplati troškova postupka, utvrđenih ovim rješenjem.

III Troškovi postupka za slobodan pristup informacijama određuju se u iznosu od 2,97e (119 stranica x 0,03 eura od čega se prvih 20 stranica ne naplaćuje), koje je podnosilac zahtjeva dužan uplatiti u korist budžeta Glavnog grada –Podgorica, na žiro-račun broj 540-30262334-02.

Žalba na rješenje ne odlaže izvršenje.

Obrazloženje

Advokat Milačić Dražena punomoćnik građana Kuča i drugih ukupno 17 lica, podnio je zahtjev za slobodan pristup informacijama broj 13-037/26-22 od 31.8.2026.godine kojim se traži pristup informaciji-dokumentaciji:

1. Kompletan spis predmeta razmjene, prenosa, ustupanja ili drugog raspolaganja zemljištem koje obuhvata predmetne parcele.
2. Sve inicijative, zahtjevi i predlozi za pokretanje postupka raspolaganja.
3. Sve procjene vrijednosti zemljišta, nalazi i mišljenja procjenitelja, sa prilozima i metodologijom.
4. Nalozi, odluke ili drugi akti kojima je angažovan procjenitelj ili određena procjena.
5. Sva korespodencija Sekretarijata sa procjeniteljem.
6. Sva mišljenja Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Glavnog grada i/ili Crne Gore koje se odnose na predmetno raspolaganje.
7. Sva mišljenja drugih sekretarijata, komisija ili organa pribavljena u postupku.
8. Nacrti i konačne verzije odluka o raspolaganju, sa obrazloženjima.
9. Materijali dostavljeni odbornicima i radnim tijelima Skupštine Glavnog grada.
10. Zapisnici komisija ili radnih tijela koja su razmatrala predmet.
11. Sva korespondencija sa Putevi d.o.o u vezi sa zemljištem, procjenom i planiranom namjenom.
12. Dokumenti koji pokazuju za koju konkretno svrhu raspolaganja zemljištem predlagano i koje informacije o planiranom kamenolomu su u tom trenutku bile poznate organu.

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.

Pristup predmetnim informacijama iz prethodnog stava ostvariće se dostavom dokumentacije na adresu podnosioca zahtjeva u roku od pet (5)dana od dana dostavljanja dokaza o uplati troškova postupka, utvrđenih ovim rješenjem.

Troškovi postupka određeni stavom III dispozitiva ovog rješenja odnose se na kopiranje navedenih dokumenata u iznosu od 0,03 eura po stranici formata A4 (119 stranica x 0,03eura od čega se prvih 20 stranica ne naplaćuje) i isti su obračunati na osnovu člana 2 Uredbe o naknadi troškova u postupku za pristup informacijama („Sl. List CG" broj 84/26).

Uvidom u dio dokumentacije - Ugovoru o uređenju imovinsko pravnih odnosa – razmjeni nepokretnosti UZZ455/2025 od 23.07.2025.godine utvrđeno je da dio sadrži lične

podatke koji su definisani članom 9 Zakona o zaštiti podataka o ličnosti („Sl. list CG", br. 79/08, 70/09, 44/12, 22/17 i 77/24).

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 jednopravni 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 sprovodjenje postupka slobodnog pristupa informacijama.

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dipozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba neposredno Agenciji za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

DIREKTORKA

Milica Kadović



Glavni grad Podgorica

Broj: 7257
Podgorica, 1.7. 2024. godine

02.07.2024.
13-430/24-577

UPRAVA ZA IMOVINU
n/r Milici Kadović

Predmet: Propratni akt

Poštovani,

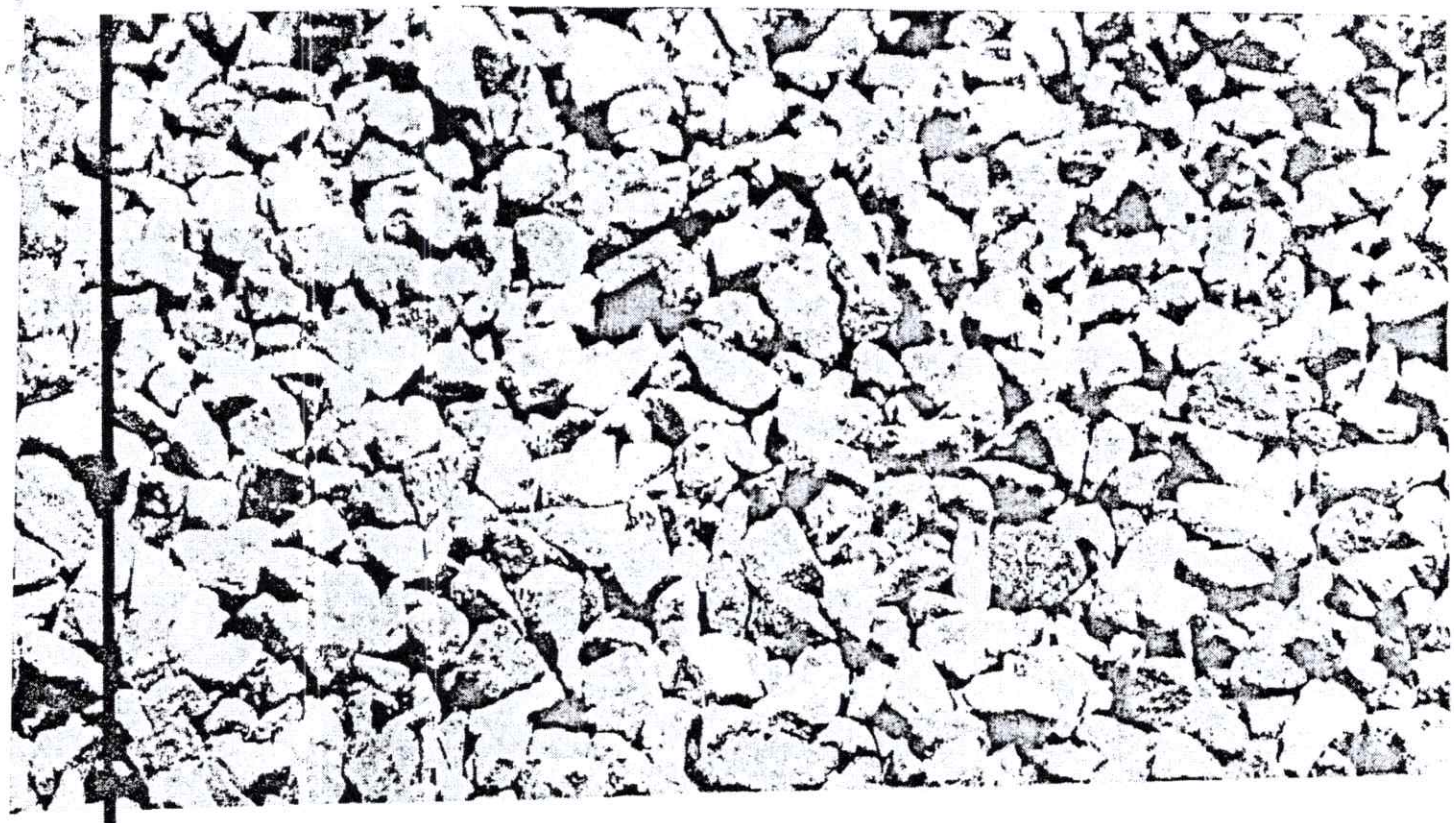
Šaljemo Vam elaborat o isplativosti projektima-kamenolom Kuče,u režiji „Putevi" d.o.o. Elaborat je uradio na naš zahtjev prof. Đurišić sa Ekonomskog fakulteta Podgorica.Uz ranije dostavljenu geološku analizu kamena sa date lokacije i procjenu vještaka ekonomske struke i vrijednosti zemljišta,vjerujem da imate potrebne impute da se realizuje otkup zemljišta od fizičkog lica da bismo mogli pristupiti mnogobrojnim pripremnim radovima oko realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji.

S poštovanjem,

IZVRŠNI DIREKTOR
Radoš Zečević, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Naslovu,
- a/a.

Ul Vojislavljevića 1/14, Zabjelo - Podgorica
Telefon: 020 279 311; 067 231 196 E-mail: putevi@t-com.me



PUTEVI D.O.O. - PODGORICA
INVESTICIONI PROJEKAT

STUDIJA EKONOMSKO-FINANSIJSKE OPRAVDANOSTI OTVARANJA KAMENOLOMA

Podgorica, decembar 2023.

SADRŽAJ

UVOD 3
REZIME INVESTICIJE 4
1. SITUACIONA ANALIZA POSLOVNIH PERFORMANSI 5
2. ANALIZA TRŽIŠTA 7
3. PROIZVODNI ASORTIMAN 8
4. LOKACIJA PROJEKTA 10
5. TEHNIČKE KARAKTERISTIKE OPREME 12
6. KADROVSKA STRUKTURA 17
7. INVESTICIONO ULAGANJE 17
8. IZVORI FINANSIRANJA 20
9. ANUITETNI PLAN OTPLATE KREDITNIH SREDSTAVA 21
10. TROŠKOVI POSLOVANJA 23
11. FORMIRANJE UKUPNOG PRIHODA 29
12. EKONOMSKO FINANSIJSKA ANALIZA 31
ZAKLJUČAK 35

UVOD

U kontekstu dinamičnog tržišta niskogradnje, optimizacija lanca nabavke postaje ključna strategija za unapređenje poslovnih performansi i konkurentnosti kompanija. Ova studija istražuje potencijalnu opravdanost organizacije sopstvenog kamenoloma sa ciljem proizvodnje frakcije kamenog agregata. Prioritetan cilj je zadovoljenje sopstvenih potreba u segmentu asfaltne baze, dok se sa druge strane otvara mogućnost za plasman frakcije na tržištu.

Definisanje proizvodnog programa izvedeno je iz procjena buduće proizvodnje asfalta u okviru preduzeća, ali i na bazi tržišnih zahtjeva.

Analizirajući poslovne performanse kompanije daje se ocjena njenog trenutnog finansijskog položaja, kako bi se sagledale mogućnosti realizacije ove investicije. Investicioni projekat se procjenjuje na 2,447,042 EUR, a obuhvata kupovinu zemljišta 15%, 80% nabavku opreme i preostalih 5% pripremne radove i neophodne studije. PUTEVI d.o.o. – Podgorica namjeravaju da 2,000,000 (82%) finansiraju iz sopstvenih izvora, a samo 18% iz kreditnih sredstava.

Ova studija ne samo što istražuje mogućnosti organizacije proizvodnje kamenoloma već i detaljno analizira ključne aspekte ove inicijative. Tehničke karakteristike potrebne opreme, kao i njihova usklađenost s potrebama kompanije, predstavljaju bitan dio analize. Takođe, razmatraće se i kadrovska struktura kao važan element ovog poslovnog poduhvata.

Ključno pitanje koje se istražuje jeste poređenje prednosti i nedostataka sopstvene proizvodnje frakcije kamenog agregata sa tradicionalnom praksom nabavke od dobavljača. U tu svrhu, biće korištena metoda "willingness to pay" (WTP), koja predstavlja ključni koncept u okviru analize troškova i koristi (cost-benefit analize). Ovaj princip vrijednost proizvoda definiše na osnovu toga koliko je kompanija spremna platiti za njega.

Ova analiza omogućava detaljan uvid u očekivane troškove, prihode i povrat investicije, pružajući osnovu za donošenje racionalnih odluka o izvodljivosti i opravdanosti ove investicije.

Konačno, zaključci ove studije, podržani detaljnim analizama, pružaju preporuke koje će poslužiti kao smjernice za strategijsko planiranje kompanije u kontekstu potencijalnog otvaranja kamenoloma kao internog izvora sirovina za kompaniju Putevi d.o.o. Podgorica, ali i baze za buduće faze razvoja projekta.

REZIME INVESTICIJE

Investitor: **PUTEVI d.o.o. - Podgorica**

Adresa:	Ulica Bohinjska 29, 81 000 Podgorica
Izvršni direktor:	Radoš Zečević
Registarski broj:	5 – 0367252 / 024
Datum osnivanja:	02.04.2007.
Matični broj:	02653893
Šifra djelatnosti:	4211 – Izgradnja puteva i autoputeva

Projekat:

1. Naziv projekta: Studija ekonomsko-finansijske opravdanosti otvaranja kamenoloma
2. Lokacija: Ubli, Podgorica
3. Karakter: Proširenje djelatnosti
4. Terminski plan: 2024. godina

Vrijednost ulaganja:	Osnovna sredstva:	2,447,042 EUR
Izvori finansiranja:	Sopstvena sredstva:	2,000,000 EUR
	Kreditna sredstva:	447,042 EUR
Planirani poslovni rezultati	Ukupni prihod:	2,096,017 EUR
	Ukupni rashod:	1,211,662 EUR
	Neto dobit:	781,232 EUR
Neto sadašnja vrijednost investicije		3,251,036 EUR
Period povraćaja investicije		Tri godine i 8 mjeseci
Planirani broj novih radnika:		20 zaposlenih

1. SITUACIONA ANALIZA POSLOVNIH PERFORMANSI

Polazeći od osnovnog cilja izrade ovog elaborata u ovom dijelu studije urađena je analiza finansijskih performansi kompanije Putevi d.o.o. Podgorica, na bazi zvaničnih finansijskih iskaza, za prethodne dvije poslovne godine.

U narednoj tabeli dat je prikaz ključnih finansijskih i racio pokazatelja poslovanja privrednog subjekta u prethodnom periodu.

Tabela br. 1 - Finansijski i racio pokazatelji

Vrsta pokazatelja	2022	2021
Pokazatelji ekonomičnosti		
Ekonomičnost ukupnog poslovanja	1.01	1.00
Ekonomičnost redovnog poslovanja	1.02	1.01
Pokazatelji likvidnosti		
Opšta likvidnost	2.43	4.41
Rigorozna likvidnost	2.15	4.00
Trenutna likvidnost	0.81	0.57
Koeficijent finansijske stabilnosti	0.87	0.79
Pokazatelji profitabilnosti		
EBIT	85,511.00	29,364.00
EBITDA	388,336.00	327,278.00
ROE	0.01	0.10
ROA	0.01	0.13
Neto profitna marža	1.04%	9.93%
Stopa marže pokrića	0.49	0.48
Pokazatelji aktivnosti		
Obrt potraživanja	6.90	4.22
Dani vezivanja potraživanja	52.91	86.50
Obrt zaliha	19.41	20.31
Dani vezivanja zaliha	18.80	17.98
Pokazatelji zaduženosti		
Stepen zaduženosti	0.31	0.24
Stepen samostalnosti	0.69	0.76
Stepen sigurnosti	2.21	3.14
Koeficijent pokrića kamata	6.43	28.14
Koeficijent finansijskog leveridža	0.29	0.43
Faktor zaduženosti	1.90	5.08

Pokazatelje ekonomičnosti smo predstavili kroz ekonomičnost ukupnog i redovnog poslovanja. S tim u vezi, rezultat iz 2022. godine od 1.01 ukazuje da su prihodi gotovo na nivou ukupnih rashoda, dok je u 2021. godini ostvaren sličan rezultat. U oba posmatrana perioda, sličan je odnos poslovnih prihoda i poslovnih rashoda, što potvrđuje pokazatelj ekonomičnosti redovnog poslovanja.

Likvidnost preduzeća ocijenjena je kroz koeficijent opšte, rigorozne i trenutne likvidnosti. Koeficijentom finansijske stabilnosti ocijenjena je dugoročna finansijska ravnoteža. Opšteprihvaćen kriterijum likvidnosti zahtijeva da pokazatelji likvidnosti iznose najmanje jedan, osim za pokazatelj opšte likvidnosti kod kojeg je granična vrijednost veće ili jednako dva, jer se smatra da kompanija treba da ima najmanje dva puta više obrtne imovine od kratkoročnih obaveza kako bi se moglo zaključiti da je tekuća likvidnost postignuta. Na osnovu izračunatih pokazatelja za kompaniju Putevi d.o.o. Podgorica, utvrđeno je da je likvidnost uspostavljena na nivou opšte i rigorozne likvidnosti, dok je pokazatelj trenutne likvidnosti na nezadovoljavajućem nivou. Opšta likvidnost od 2.43 u 2022. godini pokazuje da na jedan euro kratkoročnih obaveza, kompanija ima 2.43 eura obrtne imovine. S druge strane, pokazatelj dugoročne finansijske ravnoteže, posmatran kroz koeficijent finansijske stabilnosti, treba da bude manji ili jednak 1, što je u ovom slučaju i postignuto za oba posmatrana perioda.

Profitabilnost je analizirana kroz EBIT, EBITDA, ROE, ROA, neto profitnu maržu, kao i stopu marže pokrića. U oba posmatrana perioda, preduzeće je imalo pozitivan EBIT, pa samim tim i ostale pokazatelje profitabilnosti. Značajna razlika ostvarena je u pogledu umanjenja neto profitne marže. Naime, u 2021. godini ovaj pokazatelj je iznosio 9.93%, dok je u 2022. godini pao na 1.04%, kao posljedica pada neto dobiti u odnosu na prethodnu godinu.

Osim profitabilnosti u odnosu na poslovni prihod, profitabilnost je analizirana i u odnosu na ukupna sredstva, kroz pokazatelje stope prinosa na ukupnu imovinu - ROA, i stope prinosa na kapital - ROE. Iz prethodne tabele vidimo da je trenutna vrijednost oba pokazatelja na manjem nivou u odnosu na 2021. godinu. Pokazatelj ROA iznosi 1.5%, dok je ROE na nivou od 1.03%. S tim u vezi, vrijednost pokazatelja ROA od 1.5% ukazuje da će kompanija na ukupno uložena sredstva ostvariti 1.5% vrijednosti neto dobitka, dok vrijednost pokazatelja ROE od 1.03% ukazuje da će kompanija na ukupno uloženu vrijednost kapitala ostvariti 1.03% neto dobitka.

Analizirani pokazatelji aktivnosti su obrt potraživanja, dani vezivanja potraživanja, obrt zaliha i dani vezivanja zaliha. Posmatrajući koeficijent obrta zaliha, primjetno umanjenje ovog pokazatelja sa 20.31 u 2021. godini na 19.41 u 2022. godini, dok su dani vezivanja zaliha povećani sa 17.98 na 18.80 u ovoj godini. Ovaj pokazatelj ističe značaj efikasnog odvijanja procesa nabavke i isporuke robe za kompletno poslovanje.

Pokazatelji zaduženosti: stepen zaduženosti, stepen samostalnosti i stepen sigurnosti ukazuju na strukturu finansijskih izvora. Stepen zaduženosti je na približno istom nivou kao u 2021. godini. Njegova vrijednost od 0.31 pokazuje da su pozajmljeni izvori sredstava nisu dominantni u strukturi ukupne imovine (31% sredstava predstavljaju dugoročne i kratkoročne obaveze). Sličan zaključak može se izvesti i analizom stepena samostalnosti od 69%.

2. ANALIZA TRŽIŠTA

Putevi d.o.o. Podgorica svojim osnivanjem definišu osnovnu djelatnost od javnog interesa izgradnje puteva, ulica, drumova, pružanje usluga asfaltiranja i drugih poslova, prevashodno u niskogradnji. S obzirom na razvoj i investicione potrebe Glavnog grada Podgorice, Putevi kao kompanija u vlasništvu Grada ima zadatak i ulogu izgradnje puteva dominantno na ovoj teritoriji.

Anticipacija intenzivnog investicionog ciklusa izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih saobraćajnica u Glavnom gradu doprinose i kontiuniranom porastu obima posla i nivoa prodaje usluga i proizvoda ove kompanije, te se taj trend bez mnogo rizika može predvidjeti i u narednim godinama.

Esencijalna sirovina za proizvodnju asfalta i betona, kao i srodne elemente prilikom izgadnje objekata niskogradnje predstavljaju različite granulacije frakcija kamena, koje kompanija Putevi d.o.o. Podgorica za sada nabavlja na tržištu. Uzevši u obzir nestabilnost nabavki na ovom tržištu, te cjenovne šokove, koji se usljed smanjenja ponude šljunka i pijeska dešavaju na tržištu, logična je poslovna intencija vertikalne strategijske integracije poslovanja unazad, čime kompanija Putevi d.o.o. Podgorica želi obezbijediti sigurnost kanala nabavke sirovina, osigurati kontrolu troškova inputa za proizvodnju asfalta i konkurentne cijene njihovog konačnog proizvoda.

Tržište Podgorice u prvom redu, ali i druge djelove Crne Gore, karakteriše intenzivna građevinska aktivnosti, što posljedično utiče i na tražnju za sirovinama poput betona, asfalta i frakcija kamena, kao inputa u proizvodnji. U prethodnom periodu vidljiv je javni i institucionalni angažman na prekidanju prakse eksploatacije šljunka iz korita rijeke Morače, što je prvenstveno u južnom dijelu grada ostavilo velike posljedice po devastaciju ekosistema i imalo je niz negativnih uticaja na prirodnu sredinu rijeke. Sa stanovišta proizvodnje frakcije, jeftiniji način proizvodnje neophodnog agregata građevinske industrije nije više moguć, te je ponuda na lokalnom tržištu značajno smanjena, što je uzrokovalo i veliki porast cijena. U periodu 2020-23. procjenjuje se da je cijena frakcije porasla za 60-80%, što u velikoj mjeri determiniše i povećanje cijena asfalta i betona.

Upravo iz razloga što je značajan dio proizvodnje agregata bio u zoni sive ili nelegalne eksploatacije, vrlo je teško bilo u prethodnim godinama procijeniti veličinu ovog tržišta, dok procjene govore da samo na teritoriji Glavnog grada postoji tržište od 400-500 hiljada kubnih metara različitih tipova ovih proizvoda, te da godišnje potrebe bileže trend rasta.

Dodatno, u Glavnom gradu i njegovoj blizini ne postoji proizvodnja ovog tipa, te je izgradnja kamenoloma u Ublima vrlo jasna tržišna potreba. Naime, jedan aspekt se odnosi na jasne uštede u troškovima koje kompanija Putevi d.o.o. Podgorica ovom realizacijom može da ostvari, dok sa druge strane postoji izrazita tržišna potreba za prodajom frakcije drugim proizvođačima asfalta i betona u Podgorici i drugim djelovima Crne Gore, prije svega na primorju.

Dakle, izgradnjom kamenloma kompanija Putevi d.o.o. - Podgorica ima strategijsku kontrolu nad cjelokupnim proizvodnim procesom i postojećim poslovanjem, obezbjeđujući i uštedu u troškovima proizvodnje. Činjenica da kompanija značajan dio prihoda može da ostvari prodajom frakcije drugim privrednim subjetkima, te da je izvjesno da tržište za ovim proizvodom postoji, može dovesti do toga da poslovna jedinica Puteva – kamenolom, troškove svog poslovanja pokrije prodajom frakcije drugim kompanijama, a da praktično cijena sirovina potrebne za sopstveno korišćenje u asfaltnoj bazi bude gotovo ravna nuli. Ne treba izgubiti iz vida ni činjenicu da ukoliko posjeduje dovoljne količine sirovine, Putevi d.o.o. – Podgorica imaju i vrlo važnu konkurentsku prednost za donošenje budućih odluka da li je bolje da drugim potencijalnim konkurentima sirovinu prodaju ili je korisnije da tržištu ponude po konkuretnim cijenama gotove proizvode poput asfalta ili u budućnosti betona, čime se može ostvariti dodatna vrijednost.

3. PROIZVODNI ASORTIMAN

Otvaranje kamenoloma, odnosno, organizovanje proizvodnje frakcije kamenih agregata, je tehnički zahtjevan i kapitalno intenzivan posao. Planiranje proizvodnje kamene frakcije izvedeno je na osnovu postojeće proizvodnje u asfaltnoj bazi preduzeća Putevi d.o.o. - Podgorica, ali i na osnovu analize realnog tržišnog potencijala.

Očekivana proizvodnja asfalta se procjenjuje na 65,000 tona. Polazeći od činjenice da u sastav tone asfalta u prosjeku ulazi nešto preko 920 kilograma frakcije (u zavisnosti od vrste asfalta AB 11, BNS 22, AB 16), izvodi se zaključak da je za ovaj poslovni segment neophodno 60,000 tona frakcije, odnosno 40,000 kubnih metara. U nastavku je prikazan navedeni odnos.

Tabela br. 2 – Odnos potrebne količine asfalta i količine frakcije

Potrebna količina asfalta	Količina frakcije		Odnos
tona	tona	m3	%
65,000.00	60,066.50	40,114.05	92.41%

Dodatno, važna determinanta proizvodnog programa je zastupljenost pojedinih vrsta asfalta u ukupnoj proizvodnji asfaltne baze, jer različite vrsta zahtijevaju i različite granulacije frakcije kamenog agregata. Ukupna proizvodnja asfalta je struktuirana na sledeći način: AB 11 30%, BNS 22 60% i AB 16 10%. S tim u vezi, u nastavku je data potrebna količina pojedinih granulacija kamene frakcije.

Tabela br. 3 – Proizvodnja za potrebe asfaltne baze

Proizvodnja za potrebe asfaltne baze			
Granulacija	**Godišnja količina u tonama**	**Godišnja količina u m3**	**Struktura proizvodnje**
0-4	25,038.00	15,648.75	39.01%
4-8	13,546.00	9,152.70	22.82%
8-11	7,533.50	5,419.78	13.51%
11-16	6,578.00	4,732.37	11.80%
16-22	6,045.00	4,380.43	10.92%
Filer povratni	1,326.00	780.00	1.94%
Ukupno	60,066.50	40,114.05	100%

Iz navedene tabele, jednostavno je primijetiti da gotovo 40% ukupne proizvodnje treba da bude kamena frakcija od 0 do 4 milimetra. Dakle od ukupne godišnje proizvodnje (75,167 tona) 53% pripada proizvodnji za potrebe asfaltne baze, a preostalih 47% proizvodnji kamene frakcije namijenjene prodaji.

Struktura frakcije namijenjena prodaji determinisana je markama betona koje imaju najveću primjenu u građevinskoj aktivnosti u Crnoj Gori.

Tabela br. 4 – Proizvodnja namijenjena prodaji

Proizvodnja namijenjena prodaji			
Granulacija	**Godišnja količina u tonama**	**Godišnja količina u m3**	**Struktura proizvodnje**
0-4	28,274.75	17,671.72	53.50%
4-8	7,134.75	4,820.78	13.50%
8-16	14,798.00	10,646.04	28.00%
16-22	2,642.50	1,914.86	5.00%
Ukupno	52,850.00	35,053.39	100%

Na kraju ove sekcije dat je prikaz projektovane ukupne proizvodnje frakcije kamenog agregata na godišnjem nivou u tonama odnosno kubnim metrima i njena struktura za određene nivoe granulacije.

Tabela br. 5 – Ukupna godišnja proizvodnja frakcije

Ukupna godišnja proizvodnja frakcije			
Granulacija	**Godišnja količina u tonama**	**Godišnja količina u m3**	**Struktura proizvodnje**
0-4	54,638.75	34,100.47	45.37%
4-8	20,680.75	13,973.48	18.59%
8-16	28,909.50	20,798.20	27.67%
16-22	8,687.50	6,295.29	8.38%
Ukupno	112,916.50	75,167.44	100%

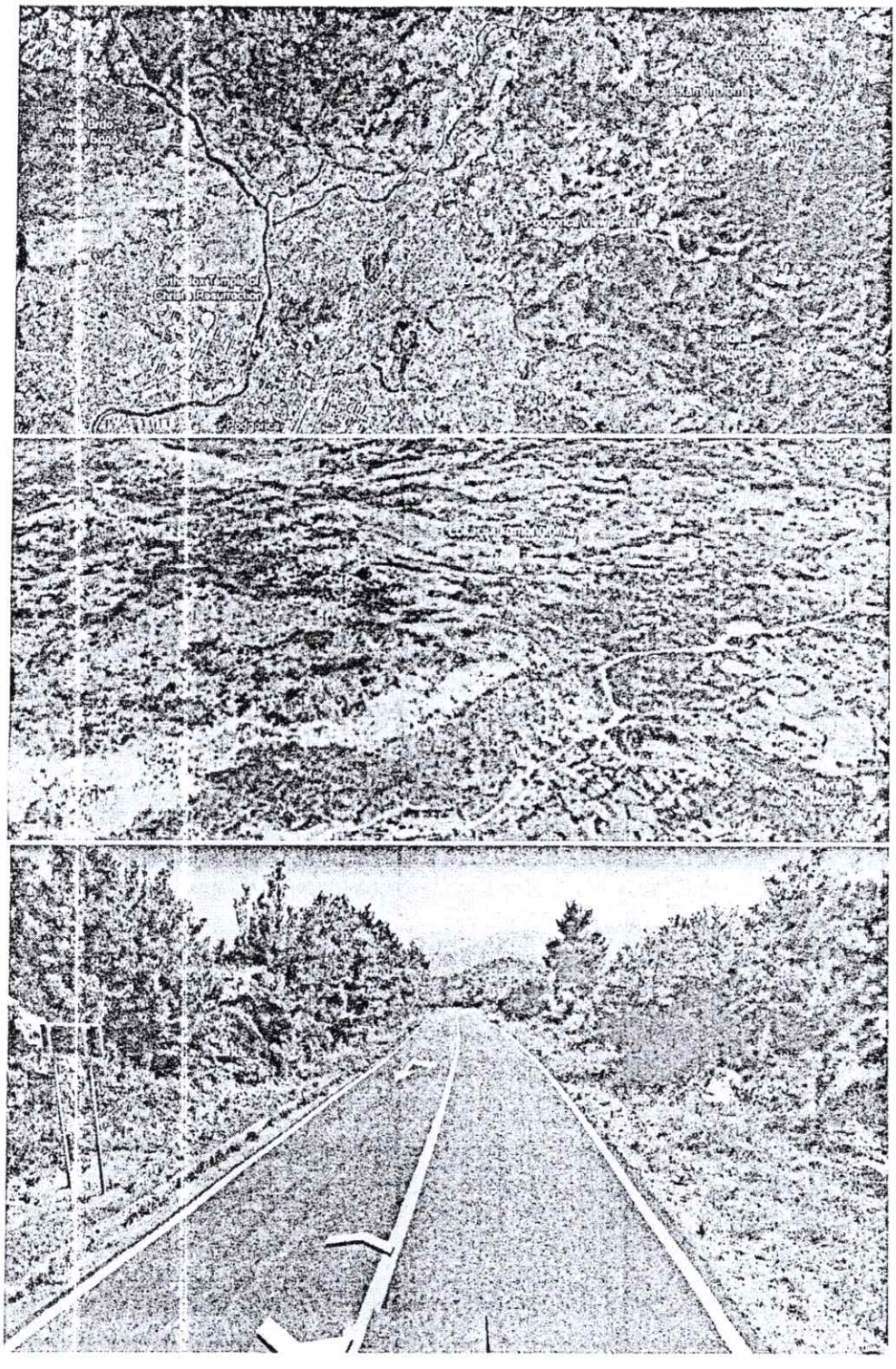
Predviđena oprema opisana u sekciji 7 ima zadovoljavajuće proizvodnje kapacitete u odnosu na planiranu proizvodnju i to pod pretpostavkom efektivnog rada proizvodne linije 4 časa dnevno. Višak proizvodnih kapaciteta predstavlja polaznu osnovu za buduće faze razvoja projekta koji podrazumijeva proizvodnju betonske galanterije.

4. LOKACIJA PROJEKTA

Lokacija predviđena za proizvodnju frakcija kamenog agregata, koja je neophodna za dobijanje sirovine za proizvodnju asfalta, betona i srodnih proizvoda je na Ublima, na teritoriji Glavnog grada Podgorice. U pitanju je lokacija pogodna za realizaciju projekta ove vrste zbog karakteristika terena i zemljišta, dobre infrastrukturne povezanosti i nenaseljenosti područja u blizini. Lokacija je od centra Podgorice udaljena *cca* 15km, povezana magistralnim putem adekvatne širine, dok bi od kamenoloma do postojećeg puta bilo potrebno izgraditi pristupni put dužine *cca* 400m, u okviru investicionog ulaganja. Nalazi se na širem području sela Medun, s tim što je u pitanju druga strana brda, te nema direktan vizuelni i vazdušni kontakt sa selom. Nadmorska visina na predviđenoj lokaciji je 470m.

Katastarske parcele predviđene za realizaciju projekta kamenoloma su: 4139, 4140, 4141, 4142 KO Ubli. Geografska širina i dužina su: 42°28'47"N 19°21'35"E.

U nastavku su date slike lokaliteta budućeg kamenoloma sa *Google Earth* aplikacije, kao i izgled magistranog puta Podgorica-Ubli.



Predmetna lokacija je pogodna prvenstveno iz razloga kvaliteta i strukture materijala za iskop, dovoljne udaljenosti od neposrednog naseljenog mjesta, dobre putne povezanosti, blizine elektro-energetske infrastrukture - prije svega TS Kuči 35/10. Za proizvodnju i distribuciju materijala ovog tipa, jako je značajno da udaljenost od mjesta proizvodnje i dalje prerade frakcije nije prevelika, iz razloga što veća udaljenost uslovljava veće troškove transporta, ali i veći broj transportnih vozila potrebnih u rotaciji za prevoz iste količine frakcije. Uzevši u obzir sve prethodno rečeno, lokacija za ostvarivanje prava na eksploataciju i preradu građevinskog kamena na ovoj lokaciji, više je nego povoljna i smatra se izvorom konkurentske prednosti.

5. TEHNIČKE KARAKTERISTIKE OPREME

U osnovi ove studije je nabavka proizvodnih kapaciteta za frakcije kamenih agregata. Procijenjena nabavna vrijednost nove opreme je 1,939,500 eura bez PDV-a, odnosno 80% ukupnog investicionog ulaganja. Namjera investitora je da oprema bude poznatih evropskih, odnosno svjetskih proizvođača, kako bi obezbijedili kontinuitet proizvodnog procesa u dužem vremenskom periodu.

Za proizvodnu liniju za drobljenje i prosijavanje kamena planirana je nabavka opreme proizvođača KLEEMANN. U nastavku biće opisane osnovne tehničke karakteristike planirane opreme.

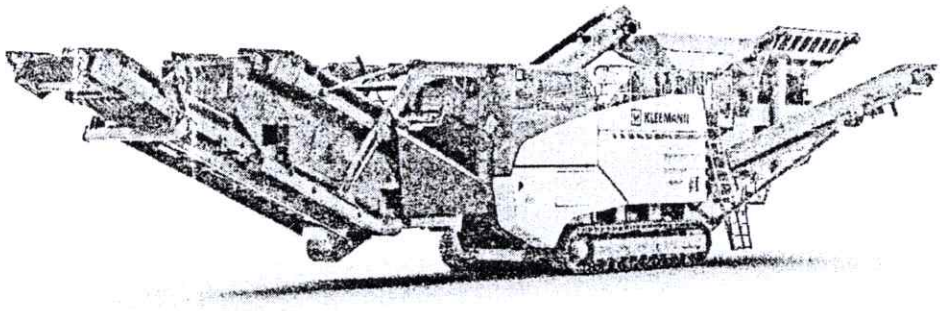
Drobilica MOBIREX MR 110i EVO2

Mobilna udarna drobilica MOBIREKS MR 110i EVO2 može se univerzalno primijeniti i proizvodi prvoklasni kvalitet finalnog zrna. Sa ulazom za drobilicu od 1100 mm i brojnim tehničkim detaljima, može se postići zapanjujuća stopa proizvodnje uz najbolju isplativost. Zahvaljujući svom kompaktnom dizajnu, mašina je laka za transport i može se brzo sastaviti i rastaviti.

Tehničke karakteristike proizvoda:

- Kapacitet rada: 350 t/h
- Dimenzije ulaznog otvora: 1,100 x 800 mm
- Težina mašine: 43,900 kg
- Dimenzije mašine: 2,100 x 3,700 mm
- Pogonska snaga: 331kW
- Zapremina lijevka: 4.5 m^3
- Hidraulično zaključavanje zidova lijevka

- Prečnik rotora: 1,100 mm
- Širina rotora: 1,080 mm



MOBIREKS MR 110i EVO2 ističe se svojom optimalnošću koncept protoka materijala: Širine sistema su povećane preko cijelog postrojenja u pravcu strujanja materijala. To znači da protok materijala nije ograničen i premošćavanje materijala može se efikasno izbjeći. Sistem kontinualnog ubacivanja olakšava rad rukovaoca, jer mašina automatski reguliše homogeni protok materijala, obezbjeđujući optimalno punjenje drobilice.

Najznačajnije karakteristike proizvoda:

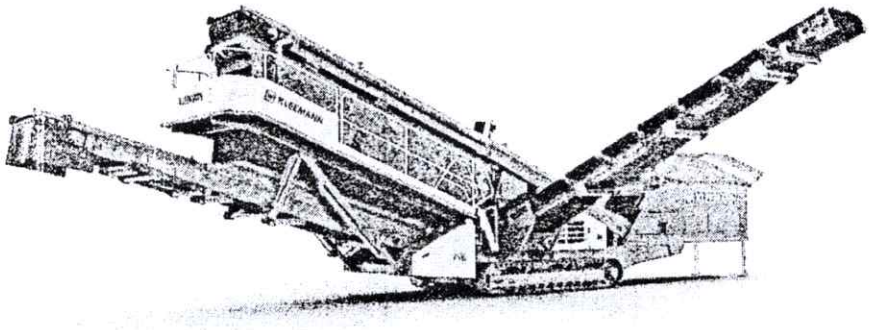
- Optimizovan protok materijala kao rezultat povećanja širine sistema
- Podešavanje hidrauličnog zazora
- Jednostavan i intuitivan koncept SPECTIVE kontrole
- Efikasan i moćan D-DRIVE dizel sa direktnim pogonom

Pogon za prosijavanje - MOBISCREEN MS 953 EVO

Mobilno postrojenje za prosijavanje MOBISCREEN MSC 953 EVO je opremljeno sa 9.5 m^2 velikim ekranom. Postrojenje za prosijavanje na tri sprata ima kapacitet prosijavanja do 500 t/h i kontroliše se korišćenjem savremenog sistema upravljanja. Ovo čini sve funkcije lakim za kontrolu, s obzirom da se radni statusi i funkcije mašine mogu vidjeti u bilo kom trenutku.

Tehničke karakteristike proizvoda:

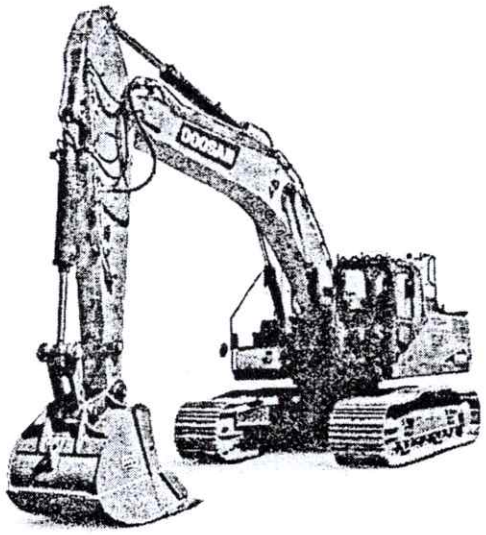
- Kapacitet prosijavanja: 500 t/h
- Veličina sita: 1,550 x 6,100 mm
- Težina mašine: 37,000 – 44,500 kg
- Pogonska snaga: 87 kW



Zahvaljujući kompaktnim transportnim dimenzijama, kratkom vremenu postavljanja i velikom izboru površina sita, postrojenja za klasifikovanje sita MSC EVO mogu se koristiti fleksibilno. Za efikasnu obradu velikih zapremina, dizajn protoka materijala je optimizovan: počevši od rezervoara za punjenje koji se širi u pravcu protoka materijala, do širokog transportera za punjenje i dalje ka površini sita. Rad se kontroliše preko intuitivnog mobilnog uređaja za upravljanje, koji se može ubaciti na tri tačke na mašini. Stoga se sve funkcije mogu jednostavno kontrolisati sa bezbjedne udaljenosti, a radni statusi i funkcije mašine mogu se lako vidjeti u svakom trenutku.

U fazi istraživanja nabavnog tržišta, za potrebe procjene vrijednosti ukupne investicije, dobijena je najpovoljnija ponuda preduzeća Slov-Mont Inovation d.o.o, zvaničnog zastupnika brenda KLEEMANN.

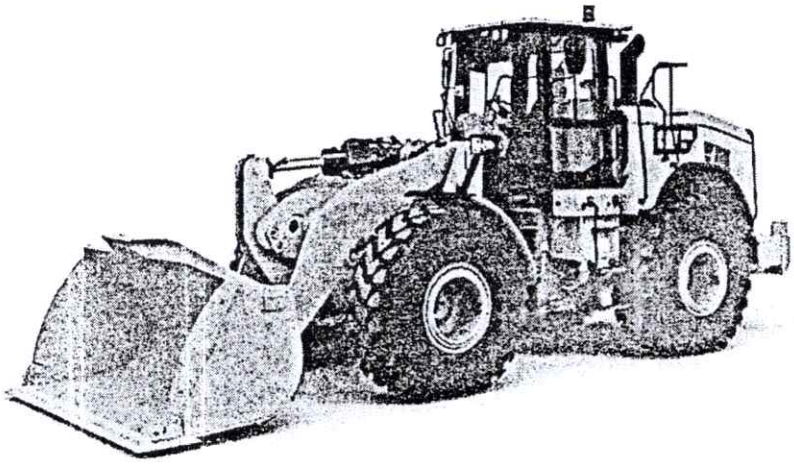
NS Union Tehnika d.o.o. iz Novog Sada dostavila je najpovoljniju ponudu za kupovinu bagera gusjeničara – **DEVELON model DX 350 NLC-7**. Motor DOOSAN DL 08V – 6 cilindara, zapremine 7,640 cm^3, intercooler sa elektronskom kontrolom, četiri ventila po cilindru, vodeno hlađenje sa turbo kompresorom promjenljive geometrije. Standard izduvnih gasova STAGE V, najnovija generacija motora u Evropi sa 286 konjskih snaga pri 1,800 Rpm. Hidraulični sistem E-EPOS sa kompjuterizovanim sistemom za kontrolu i optimizaciju svih režima rada mašine, uz minimalnu potrošnju goriva. Hidraulični sistem omogućava nezavisne ili kombinovane operacije u četiri režima rada. Glavne pumpe su dvo-klipno aksilne pumpe promjenjive zapremine, maksimalnog protoka 2x350 l/m.



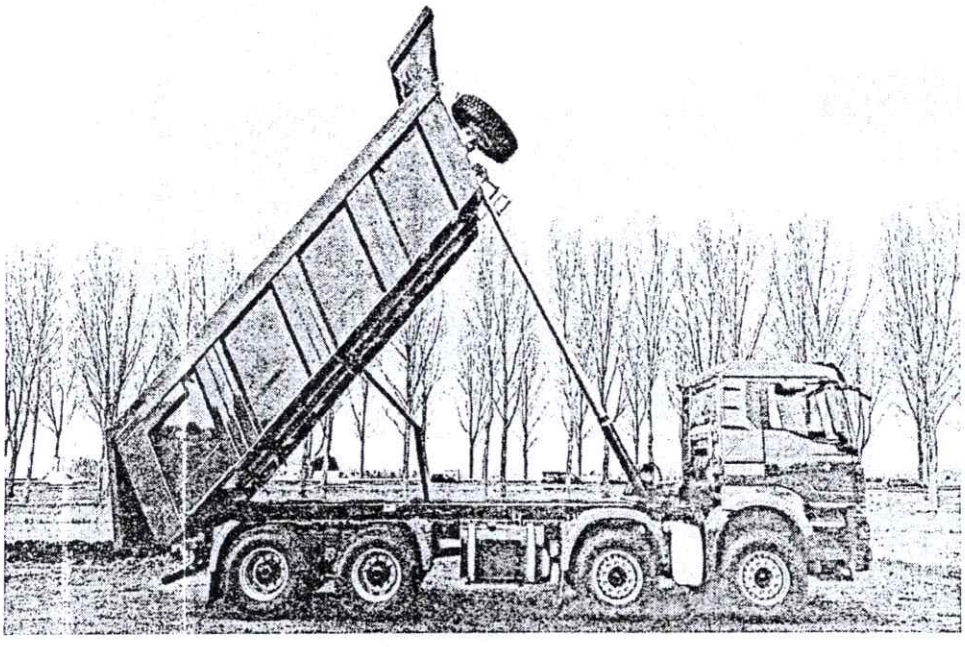
Tehničke karakteristike proizvoda:

- Masa mašine sa gusjenicama 600 mm – 36,000 kg
- Kašika GEITH za kamenolom R38-1700-2.15m³/1,700mm
- Operativna masa čekića: minimum 2,000 kg
- Krak ruke: 3.2 m
- Sigurnosni ventil na ruci i kraku
- Instalacija za hidrauličnu brzu spojku
- Hidraulična instalacija za čekić

Tokom prikupljanja ponuda za utovarivač na točkovima minimalne zapremine 3.2 m³ utovarne kašike, dostavljeno je više ponuda za mašinu traženih karakteristika. U zavisnosti od stanja na zalihama različitih dobavljača i aktuelnosti modela, nabavna cijena ove vrste opreme se kreće u rasponu od 160,000 do 280,000 eura. Investitor je stava da prioritet treba dati kvalitetu proizvođača, a ne aktuelnosti modela. S tim u vezi, bila bi prihvatljiva ponuda i starijeg modela, ukoliko bi u trenutku realizacije investicije, bio raspoloživ na nabavku. Na taj način, moglo bi se računati na umanjenje ove investicione stavke, za više od 50,000 eura u odnosu na projektovanu.



Posljednja komponenta predmeta nabavke je teretno vozilo kiper 8x4, proizvođača MAN, a **model TGS 41.440**, sa jednostranom kiperskom nadogradnjom, ukupne nosivosti 42,000 kg. Ovlašćeni distributer za nabavku ovog dijela opreme je MAN Truck&Bus Crna Gora Dewaco Montenegro d.o.o. Za potrebe funkcionisanja kamenoloma, odnosno, logističke aktivnosti frakcije kamenog agregata do asfaltne baze ili lokacije kupaca, potrebno je nabaviti minimum dva ovakva teretna vozila. Važno je naglasiti da je šasija vozila prilagođena namjeni, pa je debljina bočne strane glavnog okvira 9.5 mm i 800 mm iznosi izbočina na rampi pozadi.



6. KADROVSKA STRUKTURA

Preduzeće Putevi d.o.o. Podgorica trenutno zapošljava 354 radnika, dok bi za potrebe poslova na kamenolomu bilo neophodno angažovanje 20 zaposlenih za prvu fazu realizacije projekta. Navedeni zaposleni bi bili angažovani na puno radno vrijeme, uz stalni radni odnos. Kvalifikaciona struktura zaposlenih data je u nastavku.

Tabela br. 6 - Kvalifikaciona struktura zaposlenih

Naziv pozicije	Broj izvršilaca	Stručna sprema
Šef kamenoloma	1	VSS
Geometar (tehničar)	1	SSS
Referent prodaje	2	SSS
Rukovaoc - drobilica	1	SSS
Rukovaoc - sijačica	1	SSS
Rukovaoc - bager	2	SSS
Rukovaoc - utovarivač	1	SSS
Vozač kamiona	3	SSS
Mehaničar	1	SSS
Bravar	1	SSS
Zaštitar	4	SSS
Pomoćni radnik	2	NKV
Ukupno	**20**	

7. INVESTICIONO ULAGANJE

Realizacija ovog investicionog poduhvata zahtijeva ukupno ulaganje u iznosu od 2,447,042 eura. Od tog iznosa, gotovo 80% sredstava namijenjeno je kupovini opreme. U pitanju je nova oprema renomiranih evropskih proizvođača. S druge strane, 15% sredstava neophodno je obezbijediti za kupovinu zemljišta, dok se preostalih 5% odnosi na prikupljanje neophodne dokumentacije, izradu elaborata, kao i pripremne radove.

Tabela br. 7 – Pregled ukupnog investicionog ulaganja

Ukupno investiciono ulaganje	
Pozicija	**Vrijednost**
Neophodna dokumentacija i pripremni radovi	124,400 €
Kupovina zemljišta	383,142 €
Nabavka opreme	1,939,500 €
Ukupno	**2,447,042 €**

U nastavku je data detaljna razrada navedenih pozicija.

Neophodna dokumentacija i pripremni radovi

Neposredno prije početka rada kamenoloma, investitor ima obavezu prolaska kroz proceduru, sačinjenu od niza aktivnosti i stručnih elaborata. Osnovni uslovi koje treba ispuniti, dati su u nastavku hronološkim redosljedom:

1. Izdavanje dokumenta od strane lokalne uprave da će prostor za eksploataciju tehničko-građevinskog kamena ući u prostorni plan za eksploataciju mineralnih sirovina;
2. Mjerenje geometra u cilju obezbjeđivanja koordinata prelomnih tačaka;
3. Sastavljanje inicijative za koncesiju i njeno predavanje Ministarstvu energetike i rudarstva Crne Gore (potrebno je predati do 31.03, kada Komisija odlučuje o obuhvatu plana za tu godinu);
4. Nakon ulaska u plan, Ministarstvo daje nalog da se uradi koncesioni akt;
5. Predavanje ponude i dobijanje koncesije;
6. Sačinjavanje koncesionog ugovora i izrada projekta detaljnih geoloških istraživanja;
7. Izrada uprošćenog rudarskog projekta probno eksploatacione etaže do 15000 m^3 iskopa;
8. Izrada elaborata o rezervama materijala;
9. Izrada glavnog rudarskog projekta;
10. Izrada elaborata o procjeni uticaja na žaštitu životne sredine;
11. Pribavljanje ostale dokumentacije:
    a. bankarska garancija na iznos 10,000€
    b. saobraćajna saglasnost
    c. vodna saglasnost
    d. elektro-energetska saglasnost
    e. urbanističko-tehnički uslovi
    f. revidiranje navedenih projekata
    g. obezbjeđivanje licence privrednom društvu za obavljanje ove djelatnosti.

Tabela br. 8 – Procjena troškova izrade dokumentacije i pripremnih radova

Neophodna dokumentacija i pripremni radovi	
Opis	**Vrijednost**
Usluge geometra	1,300 €
Trošak bankovne garancije	400 €
Koncesioni akt	2,000 €
Projekat detaljnih geoloških istraživanja	8,000 €
Uprošćeni rudarski projekat	4,000 €
Elaborat o rezervama	15,000 €
Glavni rudarski projekat	18,000 €

Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu	12,000 €
Revizija projekata	8,000 €
Takse	700 €
Pripremni zemljani radovi	25,000 €
Elektro i vodovodne instalacije	15,000 €
Montažni objekti - građevinski kontejneri	12,000 €
Ostali troškovi	3,000 €
Ukupno	**124,400 €**

Prikazana tabela, osim troškova izrade potrebnih elaborata, obuhvata izvođenje pripremnih građevinskih radova i priključke na elektro i vodovodnu mrežu.

Ulaganje u kupovinu zemljišta

Kao što je prethodno navedeno, investicija obuhvata kupovinu zemljišta ukupne površine 127,714 m² u Podgorici, KO Ubli (LP 330 - prepis). Početna kupoprodajna cijena je 3€ za kvadratni metar, uz mogućnost njenog korigovanja na nižu vrijednost u procesu pregovaranja. Detaljna razrada investiranja u nabavku zemljišta data je u tabeli koja slijedi.

Tabela br. 9 – Procijenjeni troškovi kupovine zemljišta

Kupovina zemljišta					
Broj parcele	**Plan skica**	**Potes**	**Površina m²**	**Maksimalna cijena po m²**	**Vrijednost zemljišta**
4139	16 161	Morišnja	2,345.00	3 €	7,035 €
4140	16 157	Morišnja	1,689.00	3 €	5,067 €
4141	16 157	Morišnja	2,023.00	3 €	6,069 €
4142	16 157	Morišnja	121,657.00	3 €	364,971 €
Ukupna površina			**127,714.00**	**3 €**	**383,142 €**

Ulaganje u kupovinu opreme

Privredni subjekt Putevi d.o.o. trenutno ne posjeduje opremu kojom bi mogao da vrši eksploataciju kamena, njegovo drobljenje i prosijavanje do potrebne granulacije frakcije. Menadžment je donio odluku da se nabavi nova oprema evropskih proizvođača, kako bi redukovali rizik od budućih kvarova i na taj način obezbijedili kontinuitet proizvodnje. Osim navedene opreme, preduzeće bi angažovalo dio opreme koju već posjeduje, a prvenstveno se misli na korišćeni bager – rovokopač i mlin za dositnjavanje.

Prema dostavljenim profakturama preduzeća Slov Mont Inovation d.o.o, NS Union Tehnika d.o.o, Tehnoxgroup Crna Gora d.o.o, kao i MAN Truck & Bus Centar, DEWACO M, Montenegro, procijenjena vrijednost planirane opreme iznosi 1,939,500 bez PDV-a. Detaljniji prikaz obezbijeđen je u tabeli koja slijedi.

Tabela br. 10 – Procijenjeni troškovi nabavke opreme

Nabavka opreme			
Vrsta opreme	**Količina**	**Cijena**	**Nabavna vrijednost opreme bez PDV-a**
Proizvodna linija za drobljenje kamena - MOBIREX MR 110i EVO2	1	752,000	752,000 €
Proizvodna linija za prosijavanje kamena - MOBISCREEN MS 953 EVO	1	300,000	300,000 €
Bager gusjeničar 36 tona sa hidrauličnim čekićem 2000 kg	1	325,500	325,500 €
Utovarivač točkaš min 3.2 m^3	1	250,000	250,000 €
Teretno vozilo kiper 8x4	2	156,000	312,000 €
Ukupno			**1,939,500 €**

8. IZVORI FINANSIRANJA

Ukupno investiciono ulaganje iznosi **2,447,042** eura, od čega sopstvena sredstva iznose **2,000,000 eura**, a preostalih **447,042 eura** biće finansirano iz kreditnih sredstava. Dominantno učešće sopstvenih izvora potvrđuje spremnost investitora na investicioni poduhvat i tržišnu opravdanost ulaganja.

Tabela 6. Izvori finansiranja investicije

Izvori sredstava	Vrijednost	Procenat
Sopstveno učešće	**2,000,000**	82%
Kreditna sredstva	**447,042**	18%
Ukupno	**2,447,042**	**100%**



9. ANUITETNI PLAN OTPLATE KREDITNIH SREDSTAVA

Iznos kreditnih sredstava: 447,042.00 €
Kamatna stopa: 4.2%
Rok otplate: 5 godina
Grace period: 12 mjeseci

r.br.	*Anuitet*	*Rata*	*Kamata*	*Iznos kr.*
1	8,257.44	6,722.13	1,535.31	440,319.87
2	8,257.44	6,745.22	1,512.23	433,574.65
3	8,257.44	6,768.38	1,489.06	426,806.27
4	8,257.44	6,791.63	1,465.81	420,014.64
5	8,257.44	6,814.95	1,442.49	413,199.68
6	8,257.44	6,838.36	1,419.08	406,361.33
7	8,257.44	6,861.84	1,395.60	399,499.48
8	8,257.44	6,885.41	1,372.03	392,614.07
9	8,257.44	6,909.06	1,348.39	385,705.01
10	8,257.44	6,932.79	1,324.66	378,772.23
11	8,257.44	6,956.60	1,300.85	371,815.63
12	8,257.44	6,980.49	1,276.96	364,835.14
13	8,257.44	7,004.46	1,252.98	357,830.68
14	8,257.44	7,028.52	1,228.93	350,802.17

15	8,257.44	7,052.66	1,204.79	343,749.51
16	8,257.44	7,076.88	1,180.57	336,672.63
17	8,257.44	7,101.18	1,156.26	329,571.45
18	8,257.44	7,125.57	1,131.87	322,445.88
19	8,257.44	7,150.04	1,107.40	315,295.84
20	8,257.44	7,174.60	1,082.85	308,121.24
21	8,257.44	7,199.24	1,058.21	300,922.00
22	8,257.44	7,223.96	1,033.48	293,698.04
23	8,257.44	7,248.77	1,008.67	286,449.27
24	8,257.44	7,273.67	983.78	279,175.60
25	8,257.44	7,298.65	958.79	271,876.95
26	8,257.44	7,323.71	933.73	264,553.24
27	8,257.44	7,348.87	908.58	257,204.37
28	8,257.44	7,374.11	883.34	249,830.26
29	8,257.44	7,399.43	858.01	242,430.83
30	8,257.44	7,424.84	832.60	235,005.99
31	8,257.44	7,450.34	807.10	227,555.64
32	8,257.44	7,475.93	781.51	220,079.71
33	8,257.44	7,501.61	755.84	212,578.11
34	8,257.44	7,527.37	730.07	205,050.74
35	8,257.44	7,553.22	704.22	197,497.52
36	8,257.44	7,579.16	678.28	189,918.35
37	8,257.44	7,605.19	652.25	182,313.16
38	8,257.44	7,631.31	626.13	174,681.85
39	8,257.44	7,657.52	599.92	167,024.33
40	8,257.44	7,683.82	573.62	159,340.51
41	8,257.44	7,710.21	547.24	151,630.31
42	8,257.44	7,736.69	520.76	143,893.62
43	8,257.44	7,763.26	494.19	136,130.36
44	8,257.44	7,789.92	467.52	128,340.44
45	8,257.44	7,816.67	440.77	120,523.77
46	8,257.44	7,843.52	413.92	112,680.25
47	8,257.44	7,870.46	386.99	104,809.79
48	8,257.44	7,897.49	359.96	96,912.30

49	8,257.44	7,924.61	332.83	88,987.69
50	8,257.44	7,951.83	305.62	81,035.87
51	8,257.44	7,979.14	278.31	73,056.73
52	8,257.44	8,006.54	250.90	65,050.19
53	8,257.44	8,034.04	223.41	57,016.16
54	8,257.44	8,061.63	195.82	48,954.53
55	8,257.44	8,089.31	168.13	40,865.21
56	8,257.44	8,117.10	140.35	32,748.12
57	8,257.44	8,144.97	112.47	24,603.14
58	8,257.44	8,172.95	84.50	16,430.20
59	8,257.44	8,201.02	56.43	8,229.18
60	8,257.44	8,229.18	28.26	0.00

10. TROŠKOVI POSLOVANJA

10.1. Troškovi osnovnih sredstava

Troškovi osnovnih sredstava se dijele na troškove amortizacije i troškove investicionog održavanja.

Trošak amortizacije

U strukturi ukupnih troškova investicionog projekta trošak amortizacije se javlja kao glavni reprezetant fiksnih troškova, a obračunava se na osnovicu investicije u osnovna sredstva koja se izjednačavaju sa nabavnim vrijednostima osnovnih sredstava i minimalnih zakonskih stopa njihovog otpisa.

Za potrebe ovog biznis plana, trošak amortizacije je obračunat na investiciono ulaganje koje se odnosi kupovinu mehanizacije, ali i na postojeću opremu koja bi bila upošljena u okviru kamenoloma. Takođe, amortizaciona stopa od 6% uzeta je kao prosječna za životni vijek opreme od maksimalnih 16 godina.

Tabela br. 11 - Obračun troška amortizacije

Trošak amortizacije				
Vrsta opreme	**Količina**	**Vrijednost imovine**	**Stopa amortizacije**	**Godišnji trošak amortizacije**
Proizvodna linija za drobljenje kamena	1	752,000.00	6%	45,120 €
Proizvodna linija za prosijavanje kamena	1	300,000.00	6%	18,000 €
Bager gusjeničar	1	325,500.00	6%	19,530 €
Utovarivač točkaš	1	250,000.00	6%	15,000 €
Teretno vozilo kiper	2	156,000.00	6%	9,360 €
Postojeća oprema		150,000.00	10%	15,000 €
Ukupno				**122,010 €**

10.2. Troškovi obrtnih sredstava

10.2.1. Troškovi materijala

Kalkulaciju troškova materijala biće započeta sa procjenom potrošnje goriva izraženu u efektivnim radnim časovima. Polazna pretpostavka je da će u početnim godinama poslovanja drobilično postrojenje raditi samo u jednoj smjeni radnim danima. Efektivan broj radnih časova se procjenjuje na četiri časa dnevno.

Tabela br. 12 - Potrošnja goriva - mehanizacija na postrojenju

Potrošnja goriva - mehanizacija na postrojenju				
Vrsta opreme	**Količina**	**Jedinična potrošnja goriva (u l)**	**Godišnji broj efektivnih radnih sati (u h)**	**Ukupna količina goriva (u l)**
Proizvodna linija za drobljenje kamena	1	35	700	24,500
Proizvodna linija za prosijavanje kamena	1	15	700	10,500
Bager gusjeničar	2	26.5	1,000	53,000
Utovarivač točkaš	1	26.5	1,200	31,800
Ukupno				**119,800**

Osim proizvodnog postrojenja, faza transporta je značajan generator utroška goriva. Cjelokupna proizvedena količina će biti transportovana u prosjeku 25km u jednom pravcu, kako do lokacije asfaltne baze, tako i do potencijalnih kupaca.

Tabela br. 13 - Potrošnja goriva – transport frakcije

Potrošnja goriva - transport frakcije				
Vrsta opreme	**Količina**	**Potrošnja (u l) na 100km**	**Godišnja kilometraža (u km)**	**Ukupna količina goriva (u l)**
Teretno vozilo kiper 8x4	2	24	95,000	45,600
Ukupno				**45,600**

Na osnovu projektovanih količina goriva izvodi se zaključak da je za njegovu nabavku potrebno izdvojiti **248,100** eura godišnje.

Tabela br. 14 - Potrošnja goriva

Trošak goriva			
Aktivnost	**Ukupna količina goriva (u l)**	**Procijenjena jedinična cijena goriva**	**Ukupan trošak**
Potrošnja goriva mehanizacije na postrojenju	119,800	1.5 €	179,700 €
Potrošnja goriva - transport	45,600	1.5 €	68,400 €
Ukupno			**248,100 €**

Habajući djelovi postrojenja značajan su dio varijabilnih troškova. Profesionaln pristup investicionom održavanju mašina zahtijeva zamjenu djelova čija je prosječna vrijednost od 3.4 eura po kubnom metru frakcije. Polazeći od toga, trošak zamjenskih i rezervnih djelova, pri godišnjoj proizvodnji od 75,000 m³, iznosi 255,569 eura.

Tabela br. 15 – Opratívni trošak postrojenja

Operativni trošak postrojenja			
Pozicija	**Godišnja količina u m3**	**Procijenjeni jedinični trošak (bez PDV)**	**Ukupan trošak**
Održavanje drobilice (potrošni materijal pri drobljenju)	75,167	2.0 €	150,334 €
Pomoćni materijal i rezervni djelovi (motorno ulje, hidrol, rez. Djelovi)	75,167	1.4 €	105,234 €
Ukupno			**255,569 €**

Za potrebe ove analize, troškovi proizvodnih usluga svrstali smo u grupu materijalnih troškova. Prvenstveno se misli na troškove miniranja koje su autsorsovane, a predstavljaju prvu aktivnosti u radu kamenoloma. Tržišna cijena po jednom kubnom metru iznosi 2.5 eura.

Tabela br. 16 – Trošak miniranja

Trošak miniranja			
Opis	**Godišnja količina stijenske mase u m3**	**Jedinična cijena**	**Ukupan trošak**
Ukupno	50,111.6	2.50 €	125,279 €

Na osnovu navedenog izvodi se zaključak da je projektovani nivo materijalnih troškova **628,948** eura.

10.2.2. Nematerijalni troškovi

Značajan dio troškova, 213,167 eura, procesu proizvodnje frakcije kamenog agregata pripada nematerijalnim troškovima. Ova kategorija u osnovi spada u "rezidualni" dio poslovnih (operativnih) rashoda u koji se grupišu npr. troškovi neproizvodnih usluga, reprezentacije, itd.

Prvi u procesu projektovanja ovih troškova je trošak koncesione naknade, koji je propisan na 1.5 eura za kubni metar stijnske mase. Važno je još jednom napomenuti da je odnos zapremine stijenske mase i kamena nakon miniranja 1:1.5. Odnosno da za 75,000 m^3 kamena potrebno je 50,000 m^3 stijenske mase.

Tabela br. 17 – Trošak koncesione naknade

Trošak koncesione naknade			
Pozicija	**Godišnja količina stijenske mase u m3**	**Procijenjeni jedinični trošak (bez PDV)**	**Ukupan trošak**
Koncesiona naknada	50,112	1.5 €	75,167 €
Ukupno			**75,167 €**

Troškovi vode, električne energije, troškovi registracije, osiguranja i ostali nematerijalni troškovi su tabelarno prikazani.

Tabela br. 18 – Nematerijalni troškovi

Nematerijalni troškovi		
Pozicija	**Mjesečni trošak**	**Godišnji trošak**
Trošak koncesione naknade	6,264	75,167 €
Troškovi registracije i servisiranja	1,000.€	12,000 €
Troškovi osiguranja (2% vrijedosti imovine na godišnjem nivou)	3,500 €	42,000 €
Trošak električne energije i vode	2,500 €	30,000 €
Režijski troškovi	1,000 €	12,000 €
Ostali troškovi	3,500 €	42,000 €
Ukupno		**213,167 €**

10.3. Finansijski rashodi

Finansijski rashodi predstavljaju trošak kamate za period otplate kreditnih sredstava. Dobijaju se na osnovu amortizacionog plana i predstavljaju zbir kamata za reprezentativnu godinu. Praktično iz svih izvora finansiranja uvijek nastaju određene obaveze. Finansijske obaveze proističu prije svega prema pozajmljenim sredstima (krediti) i ona se odnosi na obavezu vraćanja kredita i plaćanja određene "cijene" njenog dobijanja - kamate. Ove dvije stavke čine anuitet (ukupnu godišnju obavezu prema kreditu).

Tabela br. 19 – Finansijski rashodi - kamate

Godina	Rata	Kamata	Anuitet
2024		18,775 €	18,775 €
2025	82,207 €	16,882 €	99,089 €
2026	85,660 €	13,430 €	99,089 €
2027	89,257 €	9,832 €	99,089 €
2028	93,006 €	6,083 €	99,089 €
2029	96,912 €	2,177 €	99,089 €
Ukupno	**447,042 €**	**67,180 €**	**514,222 €**

10.4. Troškovi zarada

Na osnovu urađene kadrovske strukture i zahtjeva proizvodnog procesa, predviđeno je angažovanje 20 zaposlenih. Obračun troškova zarada je projektovan na osnovu postojećih pozicija i aktuelnog obračuna zarada.

Tabela br. 20 – Troškovi zarada

Naziv pozicije	Broj izvršilaca	Stručna sprema	Neto plata	Bruto plata	Mjesečni trošak bruto plata	Godišnji trošak zarada
Šef kamenoloma	1	VSS	1,170.00	1,460.00	1,460.00	17,520.00
Geometar (tehničar)	1	SSS	690.00	830.00	830.00	9,960.00
Referent prodaje	2	SSS	650.00	780.00	1,560.00	18,720.00
Rukovaoc - drobilica	1	SSS	690.00	830.00	830.00	9,960.00
Rukovaoc - sijačica	1	SSS	690.00	830.00	830.00	9,960.00
Rukovaoc - bager	2	SSS	650.00	775.00	1,550.00	18,600.00
Rukovaoc - utovarivač	1	SSS	650.00	775.00	775.00	9,300.00
Vozač kamiona	3	SSS	650.00	780.00	2,340.00	28,080.00
Mehaničar	1	SSS	650.00	775.00	775.00	9,300.00
Bravar	1	SSS	620.00	740.00	740.00	8,880.00
Zaštitar	4	SSS	620.00	740.00	2,960.00	35,520.00
Pomoćni radnik	2	NKV	560.00	670.00	1,340.00	16,080.00
Varijabilna primanja						20,000.00
Ukupno	**20**				**15,990.00**	**211,880.00**

Ukupni predviđeni troškovi za angažovane zaposlene je na godišnjem od **211,880** eura. Taj dio obuhvata dio sredstava namijenjenih varijabilnim primanjima. Posmatrano kao udio u planiranim prihodima dobijamo nivo 10% što je standard u ovoj djelatnosti.

11. FORMIRANJE UKUPNOG PRIHODA

Kod utvrđivanja planskog ukupnog prihoda pošlo se od slijedećih pretpostavki:

- Raspoloživosti rezervi materijala
- Tehničkog i realnog kapaciteta opreme
- Projektovanih količina za funkcionisanje asfaltne baze
- Projektovanih količina namijenjenih prodaji
- Nivoa nabavnih cijena frakcija kamenog agregata za sopstvene potrebe
- Nivoa prodajnihcijena trenutno aktuelnih na tržištu za dio proizvodnje namijenjenog prodaji.

Za potrebe procjene prihoda u ovoj studiji vrijednost autputa sopstvene proizvodnje biće vrednovan na osnosvu jedinične cijene po kojoj Putevi d.o.o. kupuju frakciju, po principu "willingness to pay".

Princip "willingness to pay" (WTP) predstavlja ključni koncept u okviru analize troškova i koristi (cost-benefit analize). Ovaj princip se koristi kako bi se odredilo koliko se vrednuje određena usluga ili proizvod na osnovu toga koliko je kompanija spremna platiti za nju. Ovaj alat u ekonomiji i poslovnom odlučivanju pomaže donosiocima odluka da kvantifikuju vrijednost dobrobiti ili troškova i da pravilno usmjere resurse kako bi maksimizovali društvenu korist. Princip "willingness to pay" omogućava donosiocima odluka da uzmu u obzir i vrednosti koje nisu direktno merljive u novčanim iznosima, doprinoseći tako boljem razumijevanju ukupnih efekata odluka na kompaniju.

U konkretnom slučaju, vrijednost je jednaka cijeni koju je po realizovanom tenderskom postpuku kompanija Putevi spremna da plati, u slučaju da ne realizuje otvaranje kamenoloma, te za potrebe ovo analize uzimamo kao prihod sumu ušteda u troškovima za iznos koji bi kompanija u suprotnom platila drugom dobavljaču i očekivani prihod koji će kompanija ostvariti od prodaje drugim kupcima na tržištu.

Ovaj metod polazi od pretpostavke da se novac namijenjen nabavci sirovina tretira kao prihod, a da se do objektivne uštede dolazi nakon oduzimanja troškova neophodnih za proizvodnju date količine materijala. Dakle, ova metoda podrazumijeva iste prodajne uslove (dostava frakcije kamenog agregata na lokaciju asfaltne baze) kao i prodajnu cijenu po kojoj se nabavka frakcije vrši.

Tabela br. 21 – Proizvodnja za potrebe asfaltne baze

Proizvodnja za potrebe asfaltne baze			
Granulacija	**Godišnja količina u m3**	**Jedinična cijena**	**Godišnji prihod**
0-4	16,428.75	26.0 €	427,147.5 €
4-8	9,152.70	26.0 €	237,970.3 €
8-11	5,419.78	26.0 €	140,914.4 €
11-16	4,732.37	26.0 €	123,041.7 €
16-22	4,380.43	26.0 €	113,891.3 €
Ukupno	**40,114.05**	/	**1,042,965.2 €**

Preostali dio proizvodnje (47%) namijenjen je prodaji po tržišno aktuelnim cijenama koje podrazumijevaju dostavu materijala u krugu od 20 kilometara bez uračunatog PDV-a.

Tabela br. 22 – Proizvodnja namijenjena prodaji

Proizvodnja namijenjena prodaji			
Granulacija	**Godišnja količina u m3**	**Jedinična cijena**	**Godišnji prihod**
0-4	17,671.7	35.0 €	618,510.2 €
4-8	4,820.8	25.0 €	120,519.4 €
8-16	10,646.0	25.0 €	266,151.1 €
16-22	1,914.9	25.0 €	47,871.4 €
Ukupno	**35,053.39**	/	**1,053,052.04 €**

Na osnovu objektivnih tržišnih pokazatelja godišnja vrijednost proizvedene količine se procjenjuje na 2,096,017 eura bez uračunatog PDV-a. Važno je naglasiti da instalirani proizvodni kapaciteti ostavljaju mogućnost za podizanje nivoa njihove iskorišćenosti u slučaju većeg obima prodaje na tržištu odnosno realizacije buduće faze u razvoju projekta.

Tabela br. 23 - Ukupan prihod od realizacije frakcije na godišnjem nivou

Ukupan prihod od realizacije frakcije na godišnjem nivou	
Opis	**Ukupan procijenjeni prihod**
Proizvodnja za potrebe asfaltne baze	**1,042,965.2 €**
Proizvodnja namijenjena prodaji	**1,053,052.0 €**
Ukupno	**2,096,017.2 €**

Ovakav pristup projekciji vrijednosti proizvodnje primarno uvažava načelo opreznosti, pa je moguće da njena vrijednost bude veća u slučaju većih količina ili daljeg rasta prodajnih cijena.

12. EKONOMSKO FINANSIJSKA ANALIZA

Efekti investicionog ulaganja mogu biti različiti zavisno od vrste investicija i preferencija onog ko vrši investiciona ulaganja. Različitost ciljeva koji se žele ostvariti investicionim ulaganjima opredjeljuje karakter očekivanih efekata. Generalno posmatrano, investicija može da proizvodi ekonomske i neekonomske efekte.

Ocjena ekonomske uspješnosti redovonog poslovanja utvrdjuje se u odnosu na preduzeće u cjelini i to imajući u vidu pokazatelje iz prošlog perioda, dok utvrdjivanje efekata novih ulaganja mora da se bazira na projektovanju istih u što duži vremenski period, a to implicira rizik i neizvjesnost. Efekti investicije predstavljaju rezultat odredjenog ulaganja koji se dobija eksploatacijom odredjene investicije, tj.mjeru ostvarenja postavljenih ciljeva investiranja, a zbog toga služe i kao kriterijumi za ocjenu valjanosti investicionih projekata i izbor investicije koju treba realizovati.

12.1. Projektovani bilans uspjeha

Bilans uspjeha predstavlja finansijski izvještaj sa pregledom prihoda i rashoda preduzeća za odredjeni vremenski period. Profit ili gubitak je jednak razlici prihoda od prodaje i troškova prodaje uvećanih za operativne troškove. Osnovna pretpostavka u formiranju ovog bilansa je dakamenolom počne sa proizvodnjom planiranog kapaciteta u 2025. godini. Naredna, 2024. godina je predviđena za obezbjeđivanje administrativnih uslova i izradu detaljnih projekata, dobijanje kreditnih sredstava, nabavku opreme i kupovinu zemljišta. U slučaju pravovremenog rešavanja navedenih aktivnosti, poslednji kvartal bi bio predviđen za instaliranje proizvodnih kapaciteta i obuku radnika.

Tabela br. 24 - Projektovani bilans uspjeha

Struktura	2025. god.	2026. god.	2027. god.	2028. god.	2029. god.
Ukupni prihodi	2,096,017	2,158,898	2,223,664	2,279,256	2,438,804
Ukupni rashodi	1,211,662	1,212,672	1,228,561	1,244,754	1,377,597
Poslovni rashodi	1,176,005	1,199,242	1,218,729	1,238,671	1,254,460
Materijalni troškovi	628,948	641,527	647,942	654,422	660,966
Nematerijalni troškovi	213,167	223,825	230,540	237,456	242,205
Amortizacija	122,010	122,010	122,010	122,010	122,010
Bruto zarade	211,880	211,880	218,236	224,783	229,279
Rashodi finansiranja	35,657	13,430	9,832	6,083	2,177
Bruto dobit	884,355	946,225	995,104	1,034,502	1,061,207
Porez na bruto dobit	103,123	110,547	116,412	121,140	124,345
Neto dobit	**781,232**	**835,678**	**878,691**	**913,361**	**936,862**

12.2. Neto sadašnja vrijednost projekta

Tabela br. 25 – Neto sadašnja vrijednost projekta

Godina	Godišnji novčani tok	Diskontni faktor	Diskontovani novčani tok
1	938,899	5.90%	886,590.56
2	971,118		865,924.77
3	1,010,533		850,869.05
4	1,041,454		828,049.73
5	3,019,000		2,266,643.99
Sadašnja vrijednost novčanog toka			5,698,078
Investiciona ulaganja			2,447,042
Neto sadašnja vrijednost investicije			**3,251,036**

12.3. Period povraćaja investicije

Tabela br. 26 – Period povraćaja investicije

Godina	Ukupna investiciona ulaganja		Iznos akumulacije		Razlika
	Po godinama	Kumulativ I	Po godinama	Kumulativ II	
2024.	-2,447,042	-2,447,042	0	0	-2,447,042
2025.		-2,447,042	903,242	903,242	-1,543,800
2026.		-2,447,042	957,688	1,860,931	-586,111
2027.		-2,447,042	1,000,701	2,861,632	414,590
2028.		-2,447,042	1,035,371	3,897,003	1,449,961
2029.		-2,447,042	1,058,872	4,955,876	2,508,834
			Period povraćaja: 3 godine i 8 mjeseci		

12.4. Statički pristup ocjeni investicionog projekta

POKAZATELJ EKONOMIČNOSTI		
UKUPNI PRIHODI	UKUPNI RASHODI	ODNOS
2,096,017	1,211,662	1.73

POKAZATELJ NETO RENTABILNOSTI		
NETO DOBIT	UKUPNI PRIHODI	ODNOS
781,232	2,096,017	37%

POKAZATELJ RENTABILNOSTI INVESTICIJE		
NETO DOBIT	VRIJEDNOST INVESTICIJE	ODNOS
781,232	2,447,042	32%

POKAZATELJ RENTABILNOSTI SOPSTVENOG KAPITALA		
NETO DOBIT	KAPITAL	ODNOS
781,232	2,000,000	39%

REPRODUKTIVNA SPOSOBNOST		
NETO DOBIT + AMORTIZACIJA	UKUPNA IMOVINA	ODNOS
903,242	2,447,042	37%

RENTABILNOST RADA		
NETO DOBIT	BROJ RADNIKA	ODNOS
781,232	20	39,061EUR

ZAKLJUČAK

Svi prikazani finansijski pokazatelji i projekcije su urađeni na osnovu podataka o dosadašnjem poslovanju, kao i projekcijama budućeg poslovanja, zasnivajući se na tržišnim, kadrovskim, prostornim, tehničkim i drugim mogućnostima i ograničenjima investitora.

- Ukupan prihod = 2,096,017EUR
- Neto dobit = 781,232 EUR
- Broj novih radnika: 20

Finansijska analiza, kao i analiza u uslovima neizvjesnosti pokazala je poztivan potencijal za servisiranje obaveza. Sveukupno, proizvodnja frakcije kamenog agregata u okviru privrednog društva „PUTEVI d.o.o. – Podgorica " je vrlo atraktivna sa aspekta finansijskih i ekonomskih pokazatelja. Data proizvodnja, sposobna je da servisira obaveze nastale iz redovnog poslovanja, kao i obaveze nastale po osnovu dobijanja kreditnog aranžmana, ali i da generiše prosječnu dobit od 869,000 na godišnjem nivou.

Godišnji troškovi poslovanja kamenoloma (75,000 m^3) se procjenjuju na 1.2 miliona eura, a vrijednost frakcije namijenjene prodaji (35,000 m^3) je 1.05 miliona eura. Jednostavnije rečeno, prodajom te količine frakcije pokrivamo troškove proizvodnje frakcije (75,000 m^3) na nivou od 87%. Na taj način, kamena frakcija namijenjena sopstvenim potrebama (40,000 m^3) tržišne vrijednosti 1.042 miliona eura, preduzeće „PUTEVI d.o.o. – Podgorica " košta 150,000 eura. To potvrđuje osnovnu opravdanost ovog invessticionog poduhvata.

Ovaj investicioni projekat služiće Investitoru kao dokaz da je:

- Ekonomsko-društveno opravdan i ne rizičan
- Podloga za traženje kreditne podrške finansijskih institucija

Realizacijom projekta se proširuje poslovna aktivnost poslovanja preduzeća „PUTEVI d.o.o. – Podgorica ", povećava samostalnost u poslovanju ali i stvara zdrava osnova za razvoj daljih faza projekta.

Autor studije:

dr Vladimir Đurišić

"PUTEVI" d.o.o.
PODGORICA
Primljeno: 19. 06. 2024
Org. jed. | Broj 6129 | Prilog

UGOVOR

zaključen između:

1. "Putevi" – Podgorica, koju zastupa direktor Radoš Zečević (u daljem tekstu Naručilac)
   i
2. Natalija Matijašević, Staro selo Župa nikšićka, bb, (u daljem tekstu Izvršilac).

Član 1.

Predmet Ugovora je ispitivanje jednog uzorka kamena na kompletna ispitivanja fizičko-mehaničkih osobina.

Član 2.

Obaveza Izvršioca je da predmetne poslove iz člana 1. ovog Ugovora obavi stručno.

Član 3.

Realizaciju poslova zapisnički će konstatovati Naručilac i Izvršilac što će biti osnov za plaćanje sredstava iz člana 4. ovog Ugovora.

Član 4.

Za realizaciju predmetnih poslova Naručilac će Izvršiocu isplatiti 320,00 eura (tri stotine i dvadeset eura) u neto iznosu na žiro račun Izvršioca koji se daje u prilogu ovog Ugovora.

Član 5.

U slučaju spora isti će rješavati nadležni sud.

Član 6.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja.

Član 7.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 primjerka od kojih po 2 za svaku ugovornu stranu.

NARUČILAC

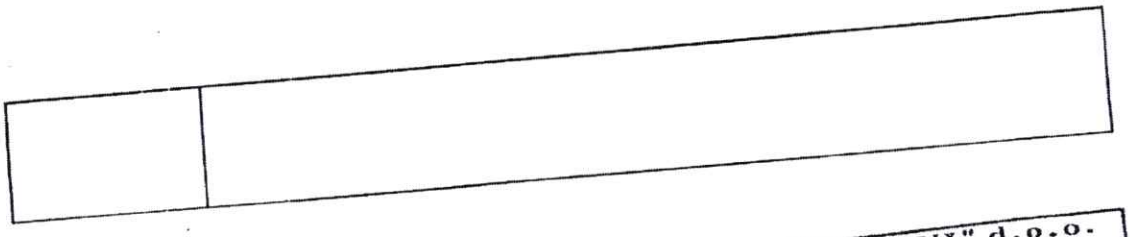
DIREKTOR

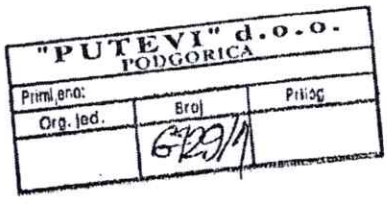
Radoš Zečević

IZVRŠILAC

Natalija Matijašević
JMB 2501968265152

Br. Žiro računa: 907-55501-69
Poziv na broj: 9000692007





PRELIMINARNI IZVJEŠTAJ
o ispitivanju fizičko-mehaničkih osobina prirodnog kamena

Nikšić, jun 2024.

1. OPŠTI PODACI

Za potrebe naručioca posla "Putevi" – Podgorica, izvršena su ispitivanja dostavljenog uzorka prirodnog kamena. Uzorak je dostavljen u formi kocke, za kompletna ispitivanja fizičko-mehaničkih svojstava tehničko-građevisnog prirodnog kamena.

2. *PODACI O UZORCIMA KAMENA*

Broj dostavljenih uzoraka:	1
Datum dostavljanja uzorka:	***12.06.2024.***
Datum ispitivanja:	***12.06.-19.06.2024.***

3. REZULTATI ISPITIVANJA

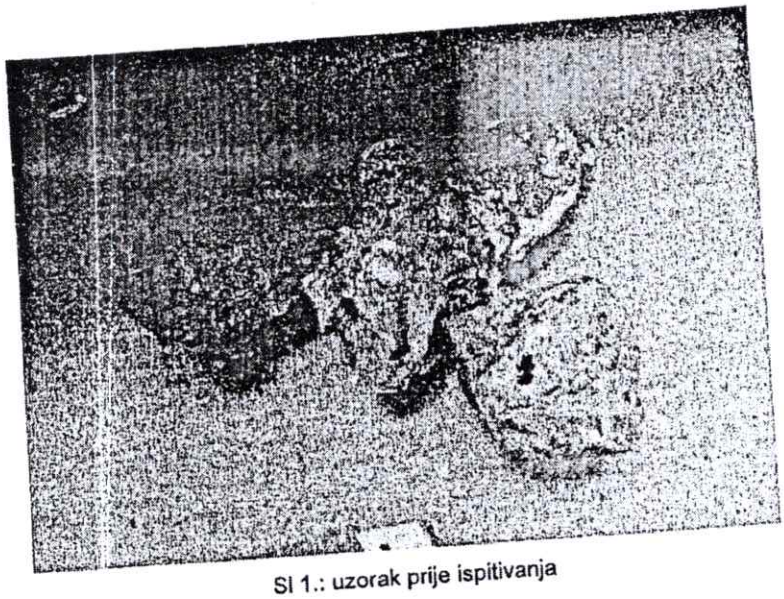
Na uzorku stijene izvedeni su opiti:

- Zapreminska mase sa porama i šupljinama;
- Zapreminska mase bez pora i šupljina,
- Određivanje koeficijenta zapreminske mase;
- Poroznosti;
- Upijanje vode;
- Otpornosti prema habanju brušenjem;
- Čvrstoće na pritisak:
  - u suvom stanju,
  - u vodom zasićenom stanju,
- čvrstoća na savijanje;
- Sadržaj hlorida, sulfata i sulfida;
- Postojanosti na dejstvo natrijum-sulfata;

Rezultati ispitivanja su prikazani u formi dijagrama i numerički, a sastavni su dio ovog izvještaja.Ocjena kvaliteta dostavljenih uzoraka kamena izvršena je na osnovu standarda propisanih za ovu vrstu ispitivanja.

KOMPLETNA ANALIZA UZORKA KAMENA

Uzorak za ispitivanje prikazan je na fotografijama. Rezultati ispitivanja su dati u tabelama i na dijagramima.



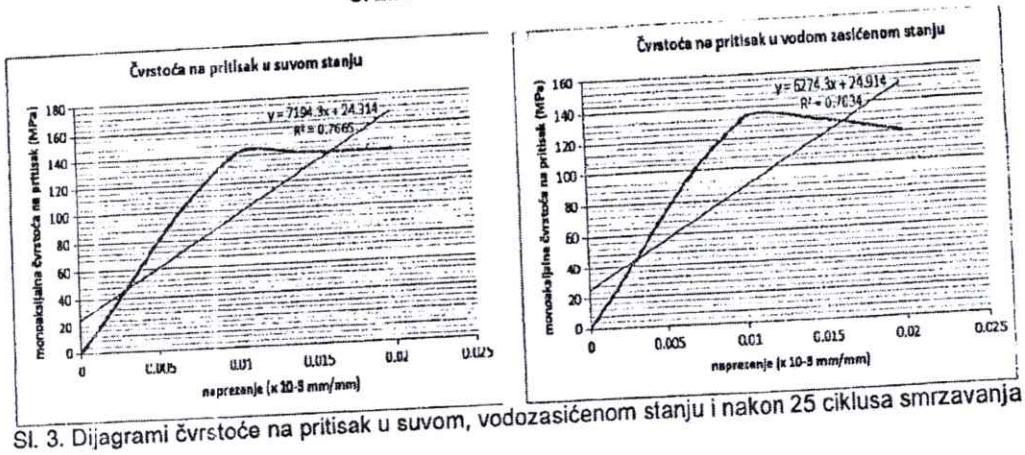
Sl 1.: uzorak prije ispitivanja

Tabela 1. Rezultati ispitivanja

R.b.	Svojstva kamena	Metoda	Jedinica mjere	Srednja vrijednost
1	Zapreminska masa sa porama i šupljinama	B.B8.032	(g/cm^3)	2.715
2	Zapreminska masa bez pora i šupljina	B.B8.032	(g/cm^3)	2.748
3	Koeficijent zapreminske mase	B.B8.032	-	0.988
4	Poroznost	*MEST EN 1936.*	(m/m%)	1.01
5	Upijanje vode	B.B8.010	(mm%)	0.29
6	Čvrstoća na pritisak: *u suvom stanju* *u vodom zasićenom stanju* *poslije 25 ciklusa smrzavanja*	MEST EN 1926	MPa	141.3 132.5 -
7	Čvrstoća na savijanje	*MEST EN 12372*	MPa	17.1
8	Otpornost prema habanju brušenjem	MEST EN 14157	($cm^3/50cm^2$)	12.1
9	Otpornost ivica na udar „Treton"	B.B8.019	(m/m%)	14.4
10	Otpornost protiv drobljenja i habanja „Los Angeles"	B.B8.045	(m/m%)	15.2
11	Postojanost na dejstvo natrijum-sulfata	B.B8.002	Postojan	Postojan
12	Postojanost prema mrazu	B.B8.001	Postojan	-
13	Sadržaj hlorida, sulfata i sulfida	B.B8.042	(m/m%)	$Cl^- = 0.0001$ $S^{2-} < 0.001$ $SO_4^{2-} < 0.001$



Sl 2.: uzorak u toku ispitivanja



Sl. 3. Dijagrami čvrstoće na pritisak u suvom, vodozasićenom stanju i nakon 25 ciklusa smrzavanja

Tabela 2.: Postojanost na mraz upotrebom rastvora natrijum-sulfata

Šifra uzorka	Br. uzorka	Gubitak mase pojedinačnog uzorka (m/m%)	Gubitak mase ukupnog uzorka (m/m%)	Ocjena postojanosti na mraz
-	1	0,29	0,29	Postojan
	2	0,21		
	3	0,36		
	4	0,34		
	5	0,27		

4. ZAKLJUČAK

Na osnovu izvršenih ispitivanja zaključujemo sledeće:

- ***Zapreminska masa sa porama i šupljinama*** ispitana je na epruvetama pravilnog i nepravilnog oblika. Dobijena vrijednost je 2,715g/cm^3 što određuje kamen kao težak;
- ***Zapreminska masa bez pora i šupljina*** (gustina ili specifična težina) određena je prema standardu, a vrijednost je 2,748g/cm^3;
- ***Koeficijent zapreminske mase*** (kompaktnost ili ispunjenost) određena je prema standardu i njegova vrijednost je dobijena računski iz odnosa zapreminske mase sa porama i šupljinama i zapreminske mase bez pora i šupljina. Dobijena vrijednost koeficijenta zapreminske mase na ispitivanom uzorku je 0,988;
- ***Poroznost*** je teksturno svojstvo kamena i predstavlja fizičku osobinu kojom definišemo sadržaj pornog prostora u njemu. Ona označava zapreminu šupljina u jedinici zapremine i izražava se u procentima, dajući ukupnu poroznost tj. kvantitet pora. Apsolutna poroznost kamena, koja se dobija eksperimentalnim putem iznosi 1,01%. Dobijeni podaci kako za poroznost, tako i koeficijent zapreminske mase je u granicama vrijednosti za ovu vrstu stijene;
- ***Ispitivanje i određivanje upijanja vode*** obavljeno je prema standardu po postupku upijanja vode pod atmosferskim pritiskom (na vazduhu). Ispitivanja su pokazala da uzorak ima malo upijanje vode sa vrijednošću 0,29%. Dobijene vrijednostu su u saglasnosti sa poroznošću kamena i definišu kamen kao izuzetno kompaktan;
- ***Postojanost na dejstvo mraza*** ispitana je prema standardima. Određivana je u 25 ciklusa smrzavanja i odmrzavanja (u vrijeme pisanja preliminarnog izvještaja ova ispitivanja su u toku) kao i upotrebom rastvora natrijum sulfata, pri čemu su epruvete nepravilnog oblika naizmjenično smrzavane i odmrzavane, sušene i vagane, kao i potapane u rastvor natrijum-sulfata određene gustine i temperature, a potom sušene u sušnici na 105°C. Poslije pet ciklusa naizmjeničnog zasićenja epruveta krečnjaka i sušenja na 105°C izvršeno je osmatranje postojanosti krečnjaka na dejstvo mraza. Svi uzorci kamena su, poslije propisanih ciklusa izlaganja dejstvu natrijum-sulfata, o s t a l i n e p r o m i j e n j e n i - nijesu zapaženi nikakvi tragovi oštećenja, isrpskanja, prskanja ili krunjenja kamena što ukazuje da je stijena postojana na dejstvo mraza;
- ***Otpornost na habanje*** je ispitivano ***metodom Böhme-a*** koje se sastoji u habanju uzorka kocke, koji se izloži djelovanju brusne ploče sa abrazivom; posle svakih 110 obrtaja izmjeri se težina uzorka, pa se uzorak okrene za 900 oko svoje vertikalne ose - veličina habanja se izražava gubitkom zapremine u cm^3/50cm^2 ili u procentima. Dobijena vrijednost je jako dobra 12,1 cm^3/50cm^2;
- ***Čvrstoća*** na pritisak kamena u mehaničkom smislu može se definisati kao svojstvo koje karakteriše njegovu sposobnost da se odupre djelovanju spoljnih sila koje teže da izazovu razarajuću deformaciju. Čvrstoća na pritisak je ispitana u sva tri stanja: u suvom, vodom zasićenom stanju i poslije dejstva mraza (25 ciklusa smrzavanja) (ova čvrstoća će biti ispitana nakon 25 ciklusa smrzavanja I odmrzavanja). Ispitivanja su obavljena na prizmatičnim uzorcima pomoću hidraulične prese. Posmatrano u cjelini čvrstoća na pritisak je jako dobra u sva tri ispitivana stanja;
- ***Čvrstoća na savijanje*** ispitivana je prema standardu, na uzorcima oblika prizme. Dobijena vrijednost je odlična za ovu vrstu materijala -17,1MPa;
- ***Otpornost na udar metodom "Treton"*** ili "Impact" metoda je mjera otpornosti kamenog agregata na udar. Agregat je podvrgnut udarima čekića koji pada. Procenat testnog uzorka je Treton vrijednost. Dobijena vrijednost je 14,4 i odgovaraju ovoj vrsti materijala;

- ***Otpornost na djelovanje dinamičkih udara i habanje trenjem ("zrno o zrno") po metodi "Los Angeles"*** ispitana je za gradaciju "B". Dobijeni rezultat je 15,2 što pokazuje jako dobru otpornost na drobljenje i habanje;
- ***Sadržaj sulfata i sulfida*** je utvrđivan prema standardu JUS B.B8.042. Hemijska ispitivanja navedenih elemenata imala su za cilj da utvrde prisustvo hemijski štetnih sastojaka po beton, ako bi se kamen koristio za proizvodnju kamene sitneži za spravljanje cement-betonskih mješavina (izazivaju koroziju armature u betonu). Sadržaj sulfata, je manji od 0,001% što se smatra da kamen ne sadrži sumpor; kamen je postojan na dejstvo mraza.

5. *PREPORUKA*

Na osnovu prikazanih rezultata laboratorijskih ispitivanja i u saglasnosti sa tehničkim uslovima iz navedenih standarda, može se zaključiti da se ispitivana stijenska masa može upotrebiti kao tehnički građevinski kamen za proizvodnju:

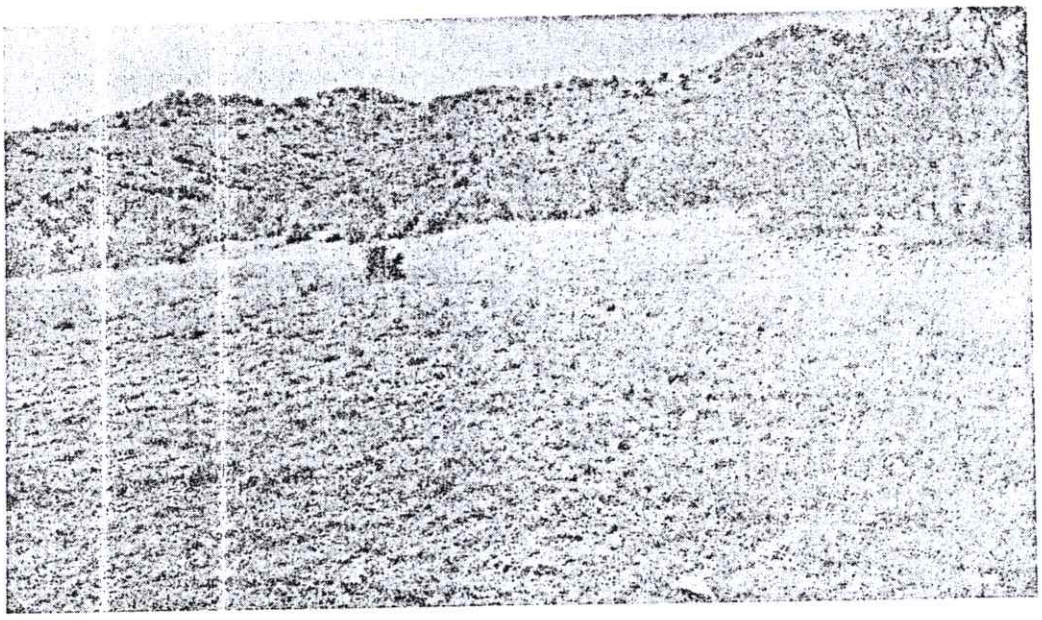
- Nefrakcione i frakcione kamene sitneži za izradu:
  - donjih nosećih mehanički stabilizovanih (tamponskih) slojeva kolovoznih konstrukcija (JUS U.E9.020);
  - donjih nosećih slojeva kolovoznih konstrukcija od bituminiziranog materijala po vrućem postupku (JUS U.E9.028);
  - gornjih nosećih slojeva kolovoznih konstrukcija od bituminiziranog materijala po vrućem postupku na putevima svih saobraćajnih grupa saobraćajnog opterećenja (JUS U.E9.021);
  - donjih slojeva cement-betonskih kolovoznih ploča (JUS U.E3.020);
  - cement-betona (masivnog, armiranog i prednapregnutog) koji nisu izloženi habanju i eroziji (JUS B.B2.009);
  - lomljenog kamena - neobrađenog, poluobrađenog i obrađenog za sva zidanja u niskogranji (podzide, portali, i kosine) i visokogradnji;
  - hidrotehničkog građevinskog kamena - lomljenog, poluobrađenog i obrađenog za izradu obaloutvrda, vodotokova, svih vrsta hidrotehničkih objekata, gabona, fašina i dr.

Laboratorija za kamen i agregat

mr.sci. Natalija Matijašević, dipl.inž.

N Matijašević

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE, KAT.PARC.BR. 4139, 4140, 4141, 4142 KO UBLI, EVIDENTIRANIH U LISTU NEPOKRETNOSTI 330 KO UBLI, PJ PODGORICA, U PREDMETU



PROCJENITELJ

Mihailo Rakočević, dipl.fin.m.
REV certificate-Recognised European Valuer
NUPS Sertifikat za procjenu nepokretnosti
Sertifikat ovlašćenog procjenitelja
za procjenu nekretnina NUPCG
br. P – 008/16

NARUČILAC:

Podgorica, 25 April 2024 godine

Sadržaj:

		strana
Rezime procjene		3
1. Naziv i sjedište naručioca procjene		6
1.1.	Namjena procjene	6
2. Podaci o nepokretnosti		6
2.1.	Naziv (vrsta) objekta	6
2.2.	Naziv i adresa vlasnika	6
2.3.	Tereti i ograničenja	6
2.4.	Adresa nepokretnosti	6
3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri		6
4. Tehnički opis nepokretnosti		8
4.1.	Namjena i mogućnost promjene namjene	8
4.2.	Spratnost, prostorni sadržaji sa površinama, materijali, obrada podova i zidova, konstrukica, infrastrukturna opremljenost, stepen završenosti objekta	9
4.3.	Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmička dejstva, ostali zdrastveni i bezbjedonosni rizici	9
5. Opis lokacije		9
6. Svrha procjene		11
7. Funkcija procjene		11
8. Datum procjene		11
9. Standardi vrijednosti		11
10. Metodologije procjene		11
10.1.	Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu	11
11. Procjena predmetne nepokretnosti		12
12. Mišljenje procjenitelja		15

- Foto elaborat
- List nepokretnosti
- Licence procjenitelja

REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
Predmet izvještaja	nekretnina	**Zemljište**
	lokacija	**Podgorica, Kuči - Ubli**
Katastarska identifikacija nekretnine	**Kat.parc.br. 4139, 4140, 4141, 4142 KO Ubli, evidentirano u LN 330 KO Ubli, PJ Podgorica**	
Naručilac izvještaja		
Vlasnik nepokretnosti	**svojina 1/1**	
Svrha procjene	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti**	
Procjenu izvršio i izradio Izvještaj	**Procjenitelj: Mihailo Rakočević** ***REV*** certificate - Recognised European Valuer	
Datum identifikacije nekretnine:	**22.04.2024 godine**	
Uvid u nekretninu	**Izlazak na lice mjesta; katastarski podaci Uprave za nekretnine Crne Gore, List nepokretnosti 330 KO Ubli, PJ Podgorica, Geoportal, podaci iz baze procjenitelja, podaci elektronskih medija ...**	
Datum procjene vrijednosti	**25.04.2024 godine**	
Procijenjena tržišna vrijednost u € (eurima)		
UKUPNO	**= 449.600,00 €**	

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.

2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.

3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.

4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.

5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjenitelju bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.

6. Procjenitelj ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.

7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.

8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.

[redacted]

9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje , a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.

10. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljovo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.

11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije , mišljenja , zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.

12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

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

14. Procjena se radi po nalogu naručioca procjene za potrebe internog procesa donošenja odluka kod Glavnog grada Podgorica.

PROCJENITELJ

Mihailo Rakočević, dipl.fin.m;
REV certificate-Recognised European Valuer
NUPS Sertifikat za procjenu nepokretnosti
Sertifikat ovlašćenog procjenitelja
za procjenu nekretnina NUPCG
br. P – 008/16

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja je [redacted] iz Podgorice.

1.1. Namjena procjene

Procjenom se vrši utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih nepokretnosti, za potrebe internog procesa donošenja odluka kod **Glavnog grada Podgorica.**

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) objekta

Predmet procjene je zemljište: **kat.parc.br. 4139 KO Ubli** - Pašnjak 7. klase površine 2.345 m²; **kat.parc.br. 4140 KO Ubli** - Pašnjak 7. klase površine 1.689 m²; **kat.parc.br. 4141 KO Ubli** - Šume 7. klase površine 2.023 m²; **kat.parc.br. 4142 KO Ubli** - Pašnjak 7. klase površine 121.657 m²; evidentirano u Listu nepokretnosti 330 KO Ubli, PJ Podgorica.

Ukupna površina zemljišta koje je predmet procjene iznosi 127.714 m².

2.2. Naziv i adresa vlasnika

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore tj. u Listu nepokretnosti 330 KO Ubli, PJ Podgorica, preuzetom sa zvaničnog web-sajta Uprave za nekretnine Crne Gore gdje su podaci ažurirani 20.04.2024 godine-nezvanični [redacted] prava svojine nad imovinom koja je predmet procjene evidentiran je [redacted] iz Podgorice, osnov prava - **svojina**, u obimu prava - **1/1**.

2.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore tj. u Listu nepokretnosti 330 KO Ubli, PJ Podgorica, preuzetom sa zvaničnog web-sajta Uprave za nekretnine Crne Gore gdje su podaci ažurirani 20.04.2024 godine-nezvanični podaci, nad nepokretnom imovinom koja je predmet procjene **Ne postoje tereti i ograničenja.**

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

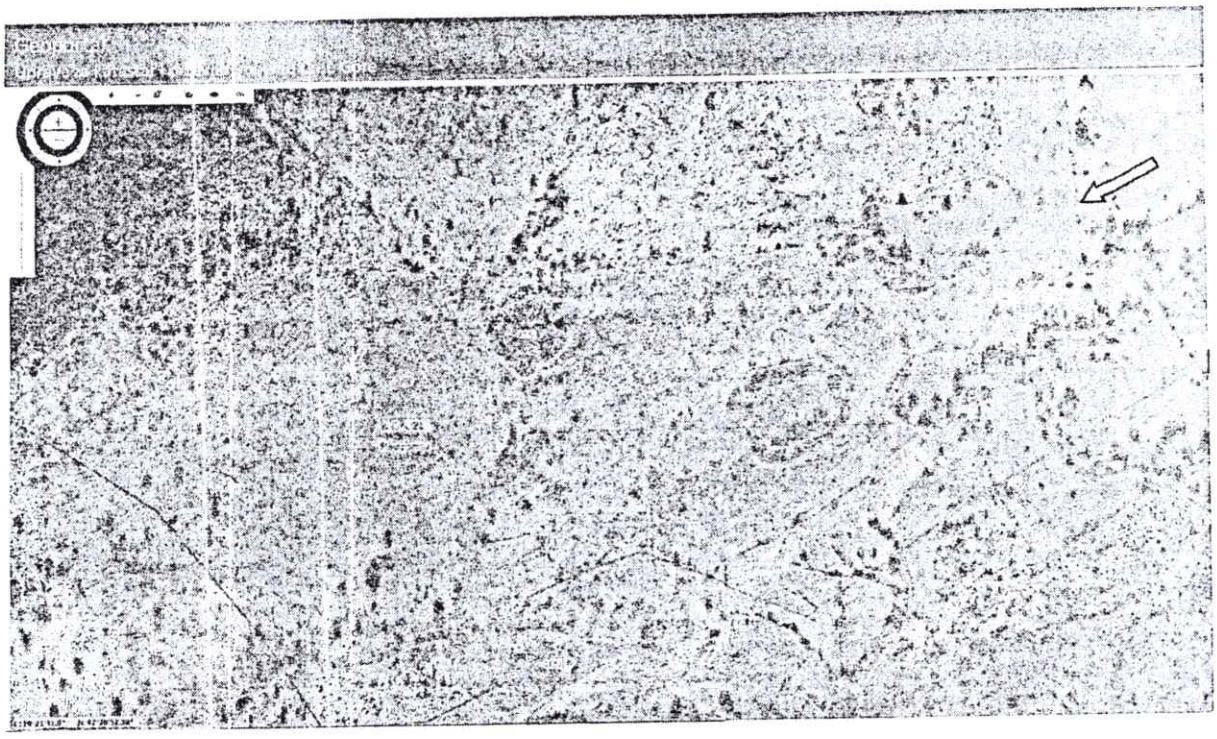
Imovina se nalazi u na teritoriji Glavnog grada Podgorica, Kuči - Ubli bb (Potes: Morišnja).

3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

Zemljište je u svojini fizičkog lica: [redacted], osnov prava-svojina, u obimu prava 1/1. Nad zemljištem na dan procjene u Listu nepokretnosti ne postoje evidentirani tereti i ograničenja po bilo kom osnovu.

Katastarske podloge - nezvanična skica lokacije preuzeta sa zvaničnog web-sajta Uprave za nekretnine Crne Gore - Geoportal www.geoportal.co.me

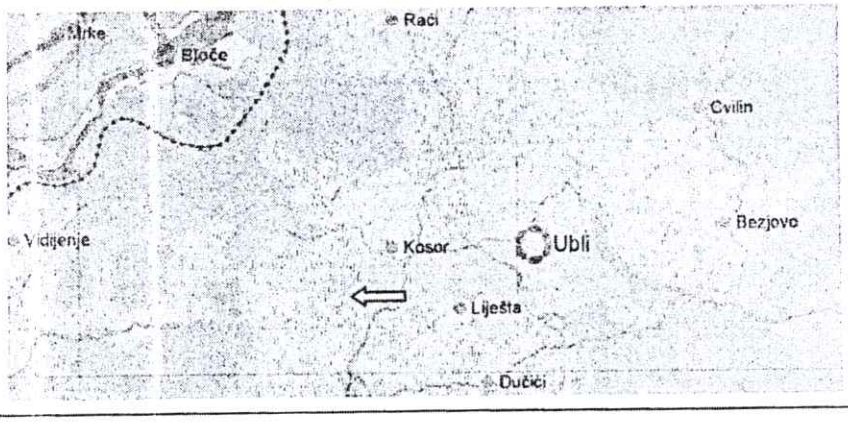




Za predmetne nepokretnosti, na terenu nije vršena provjera katastarskih podataka i verifikacija istih, stoga je usvojena pretpostavka da predmetne nekretnine koje su evidentirane u Listu nepokretnosti a koje su prezentovane u ovom izvještaju procjene sa navedenim pretpostavkama odgovaraju katastarskim podacima iz lista nepokretnosti.

Procjenitelju od strane naručioca procjene nijesu dostavljeni zvanični podaci o planskoj namjeni zemljišta koje je predmet procjene. Usljed toga, procjenitelj je izvršio uvid u podatke sa zvaničnog web-sajta Ministarstva ekologije, održivog razvoja i turizma Vlade Crne Gore-nezvanični podaci, pa se nakon tako izvršenog uvida može navesti sljedeće: Zemljište se nalazi na teritoriji Glavnog grada Podgorica, u zahvatu je Prostorno urbanističkog plana (PUP) Podgorica (Sl. list CG - opštinski propisi br. 6/2014). Planskom podjelom Glavnog grada označeno je kao Plansko područje III Istočna brda – Malesija-Kuči. Planom namjene površina Opšte kategorije, označeno je kao Ostale prirodne površine.

Prostorno urbanistički plan
Glavnog grada - Podgorice



6.8. Namjena površina: kategorija opšte namjene

Opšte kategorije namjena površina su:

- Površine naselja;
- Poljoprivredne površine (obradivo zemljište i drugo obradivo zemljište);
- Šumske površine;
- Površine za posebne namjene i specijalne režime korišćenja;
- Vodne površine;
- Ostale prirodne površine;
- Tehnička infrastruktura (površine i koridori saobraćajne infrastrukture, površine za obradu,sanaciju i skladištenje otpada);
- Zaštićena područja.

Katalog propisa 2020

1180.

Na osnovu člana 19 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), Ministarstvo održivog razvoja i turizma donijelo je

PRAVILNIK

O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA

("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020)

31. Ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine obuhvataju: goleti, sipare, kamenjare, strme stjenovite padine, stjenovite obale, pješčane i šljunkovite plaže i sl.

Ograničavajući uslovi: procjenitelju od strane naručioca procjene nijesu dostavljeni zvanični podaci o planskoj namjeni zemljišta na dan procjene, usljed čega se uvode Posebne/Specijalne pretpostavke: procjena se radi pod pretpostavkom da je prezentovana dokumentacija o planskoj namjeni zemljišta preuzeta iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, nezvanična, da su grafički prilozi nezvanični (preuzeti sa zvaničnog web-sajta Vlade Crne Gore), procjenitelj ne preuzima odgovornost za validnost predmetnih podataka; precizne podatke o mogućnostima i uslovima gradnje/planskoj namjeni može dati samo nadležni organ, pa se procjena radi pod pretpostavkom da su gore prezentovani podaci odraz stvarnog činjeničnog stanja, tj. da je procjenitelju dostavljena i/ili dostupna planska dokumentacija na dan procjene važeća/validna i dovoljna, te je procjena i važeća samo u tim okolnostima.

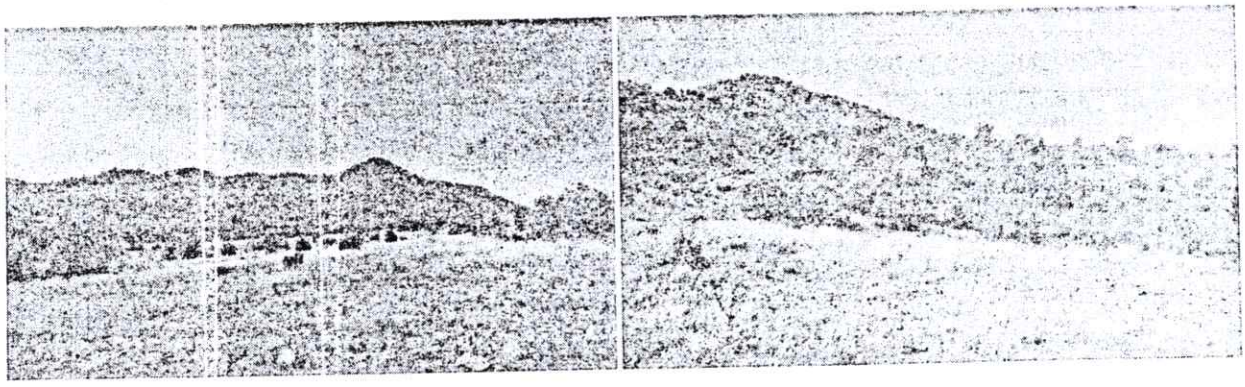
Tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti će se procijeniti pod pretpostavkom da je nekretnina oslobođena svih evidentiranih i/ili potencijalno evidentiranih/neupisanih tereta i ograničenja, da je zemljište oslobođeno od ljudi i stvari, da površina zemljišta evidentirana u Listu nepokretnosti odgovara stvarnom stanju na terenu, pa je procjena važeća samo u tim okolnostima.

4. Tehnički opis nepokretnosti

4.1 Namjena i mogućnost promjene namjene

Zemljište je u Listu nepokretnosti (po načinu korišćenja) evidentirano sa pretežnom namjenom Pašnjaci 7. klase, malim dijelom kao Šume 7. klase. Planskim dokumentom označeno je kao Ostale prirodne površine (goleti, sipare, kamenjar, strme stjenovite padine...). Na dan procjene zemljište je manjim dijelom obraslo niskim rastinjem, najvećim dijelom je u skladu sa planskom namjenom, dijelom obraslo travom, većim dijelom kamenjar... Ima ukupnu površinu 127.714 m². Najvećim dijelom je ograđeno prema susjedima kamenim zidovima tzv. suvomeđa. Dijelom je sa blagim nagibom terena prema seoskoj saobraćajnici, dijelom je sa većim nagibom terena. Udaljenost predmeta procjene od asfaltirane saobraćajnice je cca 800 m, od koje dijelom vodi kolska makadamska saobraćajnica, dijelom u nastavku je seoska staza.

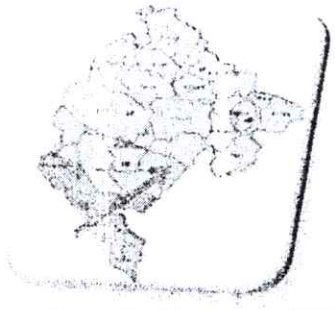
Imovina koja je predmet procjene, prema evidenciji iz Lista nepokretnosti u svojini je fizičkog lica , osnov prava svojina, u obimu prava 1/1. Najbolja i najisplativija upotreba imovine koja je predmet procjene je - pretpostavlja se, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Najbolje i najisplativije korišćenje je formalnije definisano u nekoliko formulacija, kao što su: "Razumno vjerovatna upotreba nekretnine koja je fizički moguća, pravno dopuštena, finansijski izvodljiva i maksimalno produktivna, što kao rezultat daje najvišu vrijednost toj nekretnini" i "Razumno vjerovatna i pravno dopuštena upotreba neizgrađenog zemljišta ili izgrađene nekretnine, koja je fizički moguća, na odgovarajući način podržana, finansijski izvodljiva i koja kao rezultat daje najvišu vrijednost" (preuzeto iz EVS-2016).



Kako bi procjenitelj došao do mišljenja o vrijednosti o kojoj treba da izvijesti, u odsustvu potpunih podataka ili saznanja mora da napravi posebne pretpostavke. Ove pretpostavke se mogu odnositi na činjenice, uslove, ili okolnosti koje utiču na procjenu, a u odsustvu potpune informacije smatraće se da su potpuno tačne. Uvode se posebne pretpostavke kada su u pitanju usklađenost sa planskom namjenom, pravna dopuštenost, nedostaci koji zahtijevaju detaljno ispitivanje ili angažovanje specifičnih eksperata, eventualnu upotrebu azbesta i drugo. Mišljenje o vrijednosti zasnovano je na stanju koje je zabilježeno u Izvještaju, u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih defekata, saznanja koja od strane naručioca procjene nijesu prezentovana procjenitelju ili su mu prezentovana drugačije u odnosu na stvarno činjenično stanje, može doći do potrebe da se cifre u Izvještaju promijene, sve u skladu sa EVS-2016, EVS 1, tačke 5.9.2; 5.9.3; 5.9.4.

4.2 Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmička djejstva, ostali zdravstveni i bezbjednosni rizici

Obzirom da se lokacija nalazi u okruženju u kom nema proizvodnih industrijskih postojenja može se pretpostaviti da ne postoje bezbjednosni i/ili zdravstveni rizici.



Teritorija u okviru koje je predmet procjene nalazi se u VIII zoni seizmičkog rizika po (MCS) Merkalijevoj skali.

Procjenitelju nijesu prezentovani, niti su mu poznati podaci o eventualnim slučajevima plavljenja lokacije predmeta procjene. Procjenitelj ne raspolaže podacima o geomehaničkim karakteristikama tla, o eventualnoj kontaminicaji zemljišta, niti o potencijalno štetnim ekološkim uticajima, kako od predmeta procjene, tako i iz neposrednog okruženja.

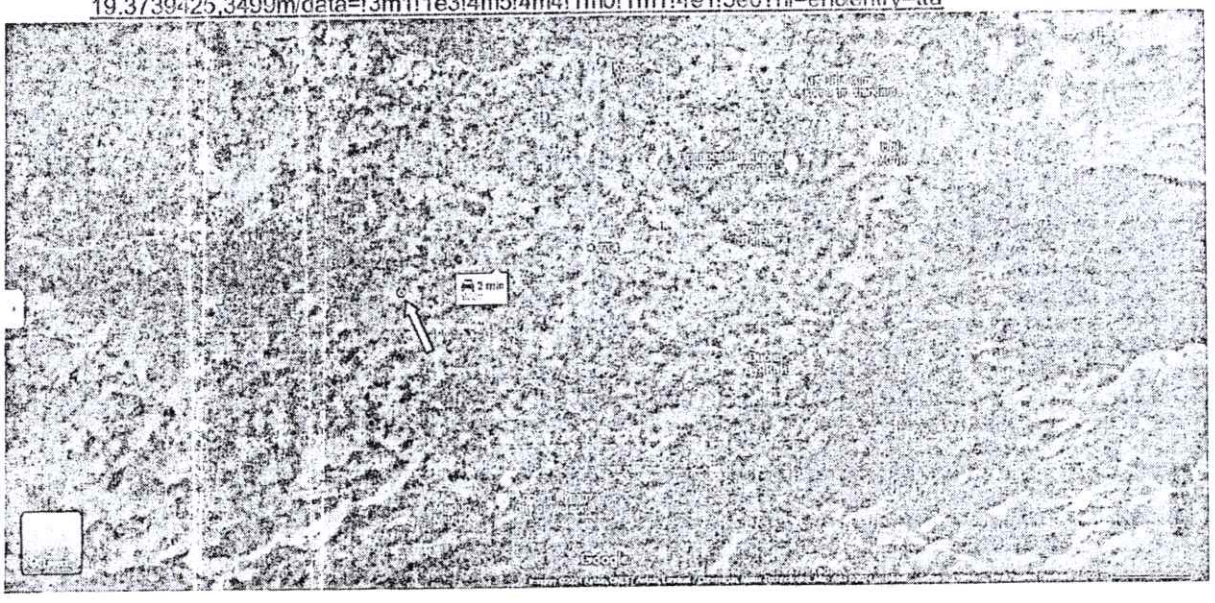
5. Opis lokacije

Imovina se nalazi u na teritoriji Glavnog grada Podgorica, Kuči - Ubli bb (Potes: Morišnja).

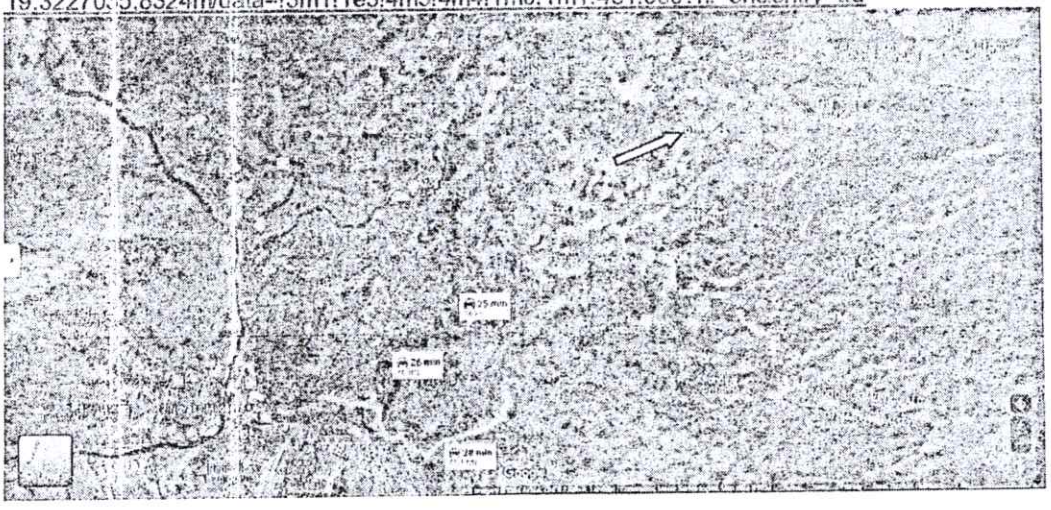
Do imovine koja je predmet procjene dolazi se regionalnim putem koji iz pravca Podgorice, preko prigradskog naselja Masline i dalje preko Meduna vodi prema predmetu procjene. Skretanje sa asfaltirane saobraćajnice prema predmetu procjene je lijevo cca 100 m nakon prolaska skretanja za Liješta (prije toga se prolazi pored skretanja za Dučiće). U nastavku vodi makadamska seoska kolska saobraćajnica, nakon čega je dalje dijelom zemljani seoski put - kojim se ide pješice.
Od repernih objekata u blizini predmeta procjene, na udaljenosti od cca 1,5 km nalazi se Auto otpad "Ivanović". Mjesna zajednica Ubli udaljena je cca 2,7 km; Muzej "Marko Miljanov" udaljen je cca 3,1 km.

Udaljenost predmeta procjene od centra Podgorice - Trga Nezavisnosti iznosi cca 16 km.

Prikaz mikrolokacije u odnosu na neposredno okruženje, može se vidjeti na linku i slici niže:
https://www.google.com/maps/dir/42.4851509,19.3729798/42.482781,19.358102/@42.4821351,19.3739425,3499m/data=!3m1!1e3!4m5!4m4!1m0!1m1!4e1!3e0?hl=en&entry=ttu



Prikaz lokacije u odnosu na centar Podgorice - Trg Nezavisnosti, može se vidjeti na:
https://www.google.com/maps/dir/42.4412086,19.2634461/42.482781,19.358102/@42.4640527,19.3227035,8324m/data=!3m1!1e3!4m5!4m4!1m0!1m1!4e1!3e0?hl=en&entry=ttu



6. Svrha procjene

Svrha ove procjene i analize je da se utvrdi Tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti za potrebe internog procesa donošenja odluka kod opštine Podgorica. Vrijednost iz ove procjene je važeća od 22.04.2024 godine kao datuma inspekcije nepokretnosti od strane procjenitelja i predmet je generalnih pretpostavki i ograničavajućih uslova koji su dio ove procjene.

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti u prisustvu vlasnika
- provjerio relevantna, samo njemu dostupna dokumenta
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

7. Funkcija procjene

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije opštini Podgorica o tržišnoj vrijednosti predmetnih nepokretnosti za potrebe internog procesa donošenja odluka. Prema tome, ova procjena ili bilo koji njen dio ne mogu se koristiti u bilo koje druge svrhe i distribuirati trećim licima bez pisane saglasnosti procjenitelja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.

8. Datum procjene

Datum izrade Izvještaja o procjeni vrijednosti predmetne pokretnosti je 25.04.2024 godine.

9. Standardi vrijednosti

Standard vrijednosti je Tržišna vrijednost.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina trebalo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti, između voljnog kupca i voljnog prodavca koji nastupaju nezavisno jedan od drugog, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nijesu bile pod prinudom" EVS -2020.

10. Metodologije procjene

Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti. Kako je riječ o zemljištu u procjeni će se koristiti Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu, koja u ovom slučaju daje najobjektivniji pregled stanja na tržištu.

U nastavku se nalazi objašnjenje kako se koristi navedena metoda.

10.1 Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina ili se nalaze na tržištu u ponudi, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (po m^2). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korišćenje ovog metoda uključuju:

- postojanje transakcija uporedivih nekretnina ili
- postojanje uporedivih nekretnina na aktivnom tržištu - u ponudi
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih i nepovezanih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj, da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedivih nekretnina i tržišnih dokaza. U ovom slučaju ću koristiti Metodu upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu da bih utvrdio vrijednost predmetnih nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup proučio sam uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti najpribližnijih karakteristika, locirane u okruženju predmeta procjene kao komparativne nekretnine sa komparativnih lokacija. Nakon toga sam uradio određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd.

11. Procjena predmetne nepokretnosti

Analiza tržišta

Za analizu tržišta su usljed nedovljno podataka iz neposredne blizine predmeta procjene, kao dovoljno uporedivi preuzeti i podaci o ponudi zemljišta slične namjene kao predmetno, koje se kao komparativne nekretnine nalazi na komparativnim lokacijama ovog dijela Podgorice. Neophodno je napomenuti da je tržište nekretnina u ovom dijelu Podgorice, kada su u pitanju nepokretnosti sličnih karakteristika, duže vrijeme karakterisao trend stabilnih prodajnih cijena, ali je u zadnje vrijeme taj trend nešto povoljniji, došlo je do rasta prodajnih cijena zemljišta.

Uporedna lokacija br. 1

Uporedna lokacija 1 je zemljište ukupne površine 10.114 m², koje se nalazi u neposrednoj blizini predmeta procjene. Prodajna cijena u ponudi iznosi 70.700 €, jedinična cijena iznosi 7 €/m².

https://www.realitica.com/hr/listing/3241280



Prodajem Zemljište, Ubli, Podgorica
Okolina, €70.700
Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica Okolina
Lokacija: Ubli
Adresa: UBLI, Podgorica, Crna Gora
Cijena: €70.700
Zemljište: 10.114 m²

Opis: na prodaju plac u blizini otpada Ivanovica prema Ublima za vise informacija kontaktirajte nas

Više detalja na: beneficijum108.me

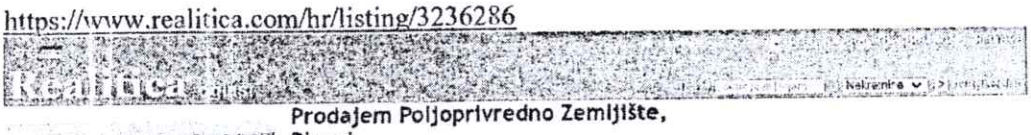
Oglasio: Sneza
Država oglašivača: ME
Mobitel: 069992951
Telefon: 069992951
Kontaktiraj Oglašivača

Oglas Broj: 3241280 (36)
Postavljeno: 16 Mar, 2024
Zadnja Promjena: 10 Apr, 2024

Uporedna lokacija br. 2

Uporedna lokacija 2 je zemljište ukupne površine 35.000 m², komparativna nekretnina sa komparativne lokacije. Prodajna cijena u ponudi iznosi 315.000 €; jedinična cijena iznosi 9 €/m².

https://www.realitica.com/hr/listing/3236286



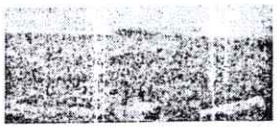


Prodajem Poljoprivredno Zemljište, Piperi

Vrsta: Prodajem Poljoprivredno Zemljište
Područje: Podgorica Okolina
Lokacija: Piperi
Cijena: €9
Zemljište: 35.000 m²



Opis: Zemljište 35000m2, Piperi. Nalazi se na 18 km od Podgorice, nedaleko od Manastira Ćeltija Piperska. Livade,pašnjaci,padine... Pogodno za Etno selo... Cijena 9€/m2.



Oglasio: Nemanja
Država oglašivača: ME
Mobitel: 069 155 195
Telefon: 069 155 195

Kontaktiraj Oglašivača



Oglas Broj: 3236286
Postavljeno: 10 Mar, 2024
Zadnja Promjena: 22 Apr, 2024
Tags: Nekretnine Piperi | Prodaja Poljoprivrednih Zemljišta Piperi | Nekretnine Podgorica Okolina | Prodaja Poljoprivrednih Zemljišta Podgorica Okolina

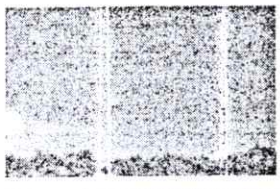


Uporedna lokacija br. 3

Uporedna lokacija 3 je zemljište ukupne površine 315.000 m², komparativna nekretnina sa komparativne lokacije. Prodajna cijena u ponudi iznosi 1.590.000 €; jedinična cijena iznosi 5 €/m².

https://www.realitica.com/hr/listing/2485119





Prodajem Poljoprivredno Zemljište, Cvilin

Vrsta: Prodajem Poljoprivredno Zemljište
Područje: Podgorica Okolina
Lokacija: Cvilin
Cijena: €1.590.000
Zemljište: 315.000 m²

Opis: prodaje se imanje u kuce pogodno za etno selo i terene za golf .... na imanju ima voda izvori i bunar 100.100.lila



Oglasio: Inter Dil
Registarski broj: 1313
Država oglašivača: ME
Mobitel: +38269992997 wachap viber +382 69992997
Telefon: waachap viber 069992997

Kontaktiraj Oglašivača



Oglas Broj: 2485119
Postavljeno: 14 Jan, 2021
Zadnja Promjena: 8 Apr, 2024
Tags: Nekretnine Cvilin | Prodaja Poljoprivrednih Zemljišta Cvilin | Nekretnine Podgorica Okolina | Prodaja Poljoprivrednih Zemljišta Podgorica Okolina

Nekretnina URBANIZOVANO ZEMLJIŠTE	Uporedna 1.	Uporedna 2.	Uporedna 3.
OSNOVNI PODACI			
Prodajna cijena	70,700 €	315,000 €	1,590,000 €
Neto površina 127.714 m²	10,114	35,000	315,000
€/m²	6.99	9.00	5.05
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	Ponuda	Ponuda	Ponuda
Poređenje	0.8	0.8	0.8
Prilagođena prodajna cijena po m²	5.59	7.20	4.04
Datum ponude	2024	2024	2024
Brzina prodaje	0.75	0.7	0.8
Prilagođena prodajna cijena po m²	4.19	5.04	3.23
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²	4.19	5.04	3.23
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija i mikrolokacija	srednje povoljna	srednje povoljna	srednje povoljna
Poređenje	0.95	1.05	1.05
Prilagođena prodajna cijena po m²	3.98	5.29	3.39
Zona prema prostornom planu	neurbanizovano	neurbanizovano	neurbanizovano
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²	3.98	5.29	3.39
Veličina zemljišta	znatno manje	manje	znatno veće
Poređenje	0.8	0.925	1.15
Prilagođena prodajna cijena po m²	3.19	4.90	3.90
Saobraćajni pristup	bolji	slično	slično
Poređenje	0.85	0.9	1
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.71	4.41	3.90
Konfiguracija terena	povoljnija	slično	slična
Poređenje	0.9	1	0.95
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.44	4.41	3.71
Komunalna infrastruktura	slična	slična	slična
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.44	4.41	3.71
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)	**3.52**		

Ukupna površina zemljišta koje je predmet procjene iznosi **127.714 m²**

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta utvrđuje se na **3,52 €/m²**

12. Mišljenje procjenitelja

Nakon sprovedene analize tržišta, upoređujući karakteristike nepokretnosti koje su predmet procjene sa nepokretnostima koje su prikazane u uporednoj analizi, uzimajući u obzir kretanja na tržištu, kao i realnost cijena u ponudi, mišljenja sam da procijenjena prosječna jedinična vrijednost predmetnog zemljišta na dan procjene iznosi = 3,52 €/m².

Vrijednost imovine iznosi:

V = 3,52 €/m² x 127.714 m² = 449.553,28 €

Ukupna procijenjena vrijednost imovine usvaja se na:

V = 449.600,00 €

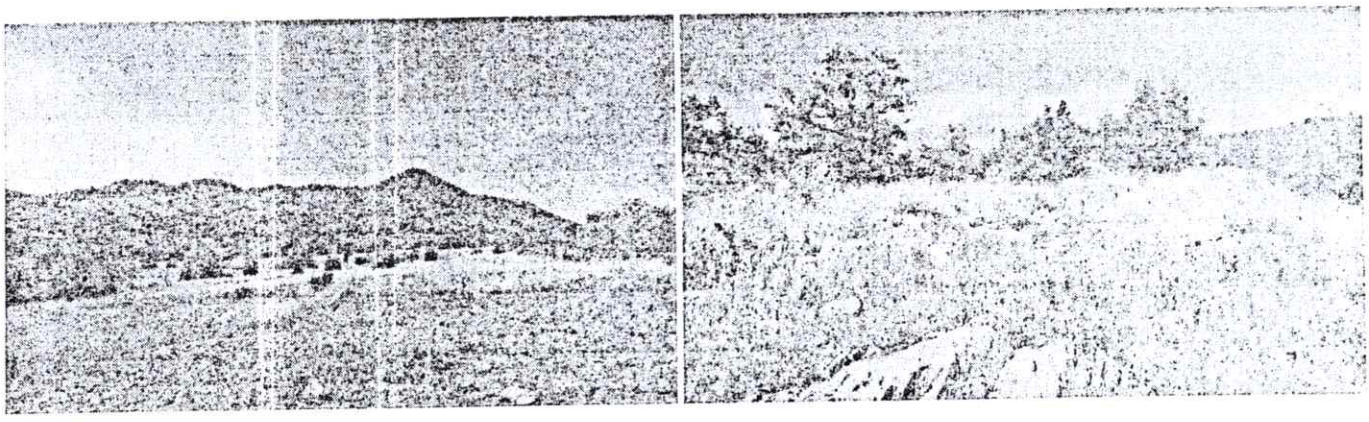
Podgorica,

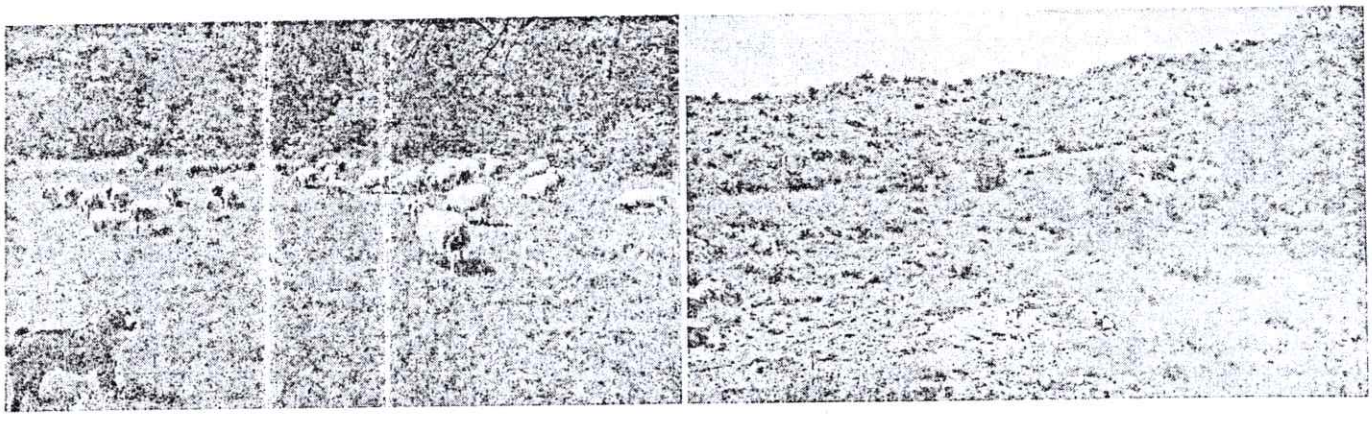
25.04.2024 godine

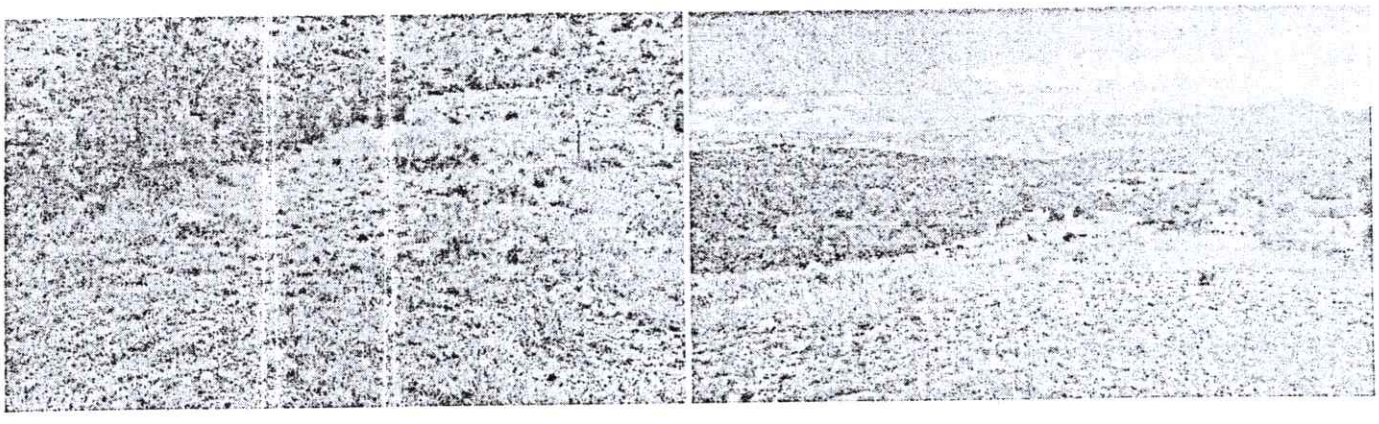
PROCJENITELJ

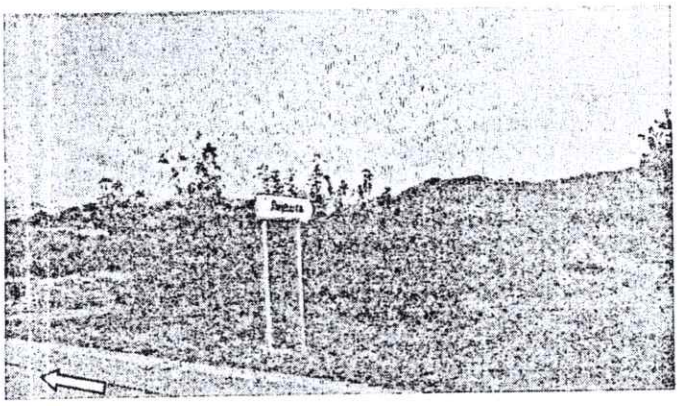
Mihailo Rakočević, dipl.fin.m.
REV certificate-Recognised European Valuer
NUPS Sertifikat za procjenu nepokretnosti
Sertifikat ovlašćenog procjenitelja
za procjenu nekretnina NUPCG
br. P – 008/16

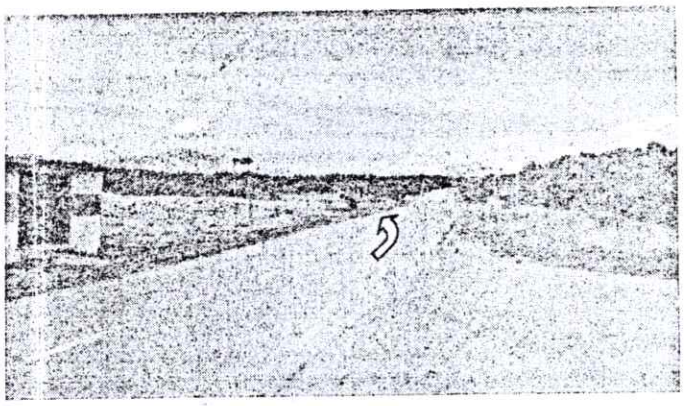
Foto elaborat:











Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.04.2024 21:26

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 20.04.2024 21:26
KO: UBLJ

LIST NEPOKRETNOSTI 330 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m²	Prihod
4139		16 161	23.02.2015	MORIŠNJA	Pašnjak 7. klase NASLJEĐE	2345	0.70
4140		16 157	23.02.2015	MORIŠNJA	Pašnjak 7. klase NASLJEĐE	1689	0.51
4141		16 157	23.02.2015	MORIŠNJA	Šume 7. klase NASLJEĐE	2023	1.21
4142		16 157	07.08.2015	MORIŠNJA	Pašnjak 7. klase NASLJEĐE	121657	36.50

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Nacionalno udruženje procjenitelja Crne Gore

National Association of Valuers of Montenegro

Broj upisa u Registar: 008/2016 Broj sertifikata: OP – 008/23

Izdato u skladu sa Pravilnikom za izdavanje sertifikata za sticanje zvanja ovlašćenog procjenitelja

SERTIFIKAT

OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA

za procjenu nekretnina

MIHAILO RAKOČEVIĆ

dipl. fin. menadžer

Datum izdavanja:	Sertifikat važi za godinu:	Predsjednik udruženja:
25.12.2023.	2024	Milan Marković

Nacionalno udruženje procjenitelja Crne Gore
Ul Studentska, lamela 11, Podgorica; Web: www.procjenitelji.org; E-mail: info@procjenitelji.org

TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF MONTENEGRO (NAVM)

certify that the person named below, having met all the requirements, is entitled to use the title of Recognised European Valuer and the designatory letters REV

Mihailo Rakocevic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-ME-[illegible]
Issued on: [illegible]
Valid until: [illegible]

Validity of this certificate may be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Gromelski
Co-chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Milan Milović
President
NAVM

National Association of Valuers of Montenegro (NAVM), Studentska 4, [illegible] Podgorica, Montenegro

CERTIFICATE

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)

and

NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements stipulated in the Recognition Document, is admitted to use the title of Recognised European Valuer and the designatory letters REV

Mihailo Rakocevic REV

RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Certificate Registration Number: REV.RS.NAVS/202073
Issued on: 01/06/2015
Valid until: 31/05/2020

Krzysztof Grzesik
Chairman

Daniela Ilic
President

National Association of Valuers of Serbia (NAVS)
Dimitrija Marinkovica 12 , 11000 Belgrade , Serbia

SEKTOR ZA TEHNIČKU PRIPREMU I POSLOVE EVIDENCIJE

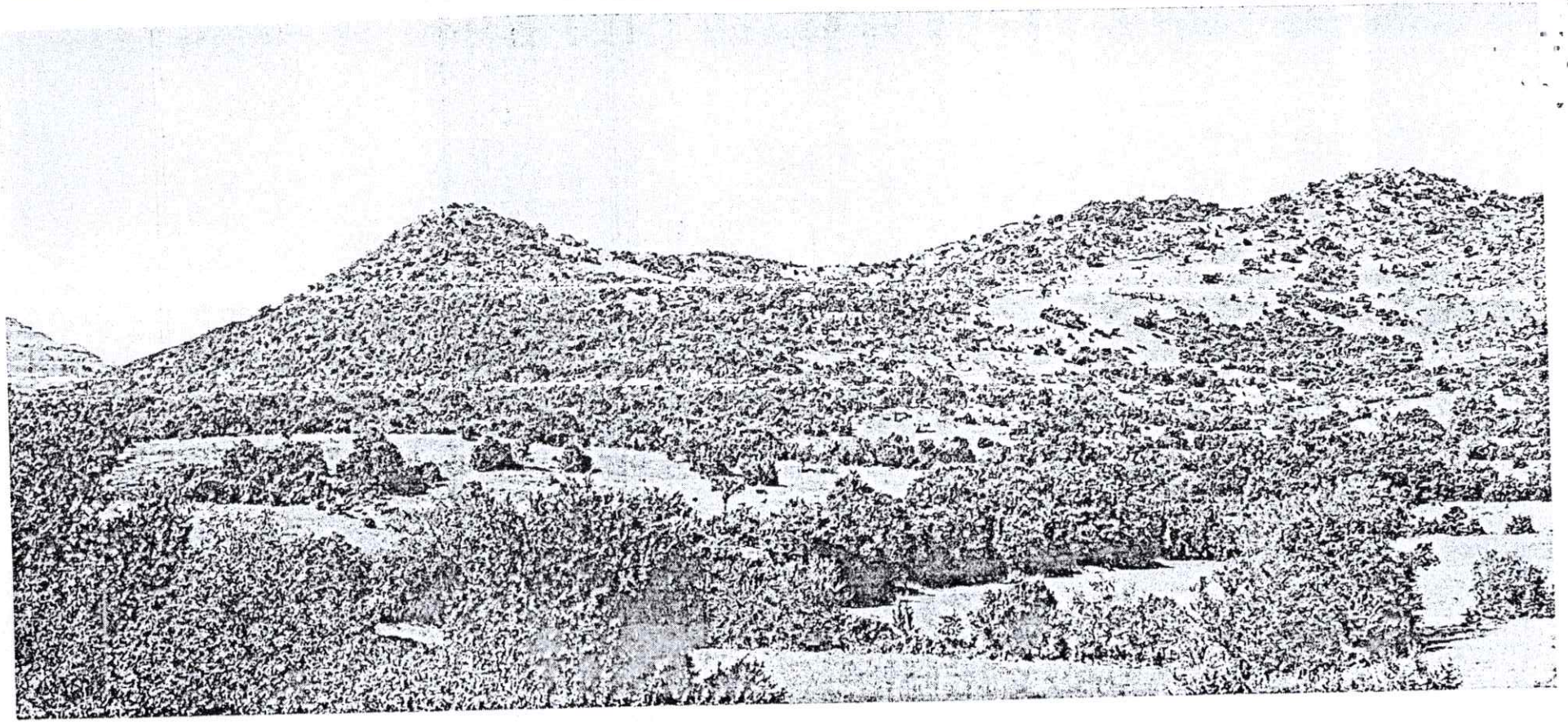
IZJAŠNJENJE

Postupajući po predmetu br. 13-430/24-577 a u vezi identifikacije lokacije za kamenolom izašao sam na lice mjesta i identifikovao istu o čemu sam sačinio fotografije sa lica mjesta i utvrdio da se predmetna lokacija nalazi na parcelama 4139,4140,4141 i 4142 KO Ubli koje na terenu predstavljaju kamenjar sa obraslim pašnjacima što se može vidjeti i na fotografijama koje su sastavni dio ovog izvještaja.

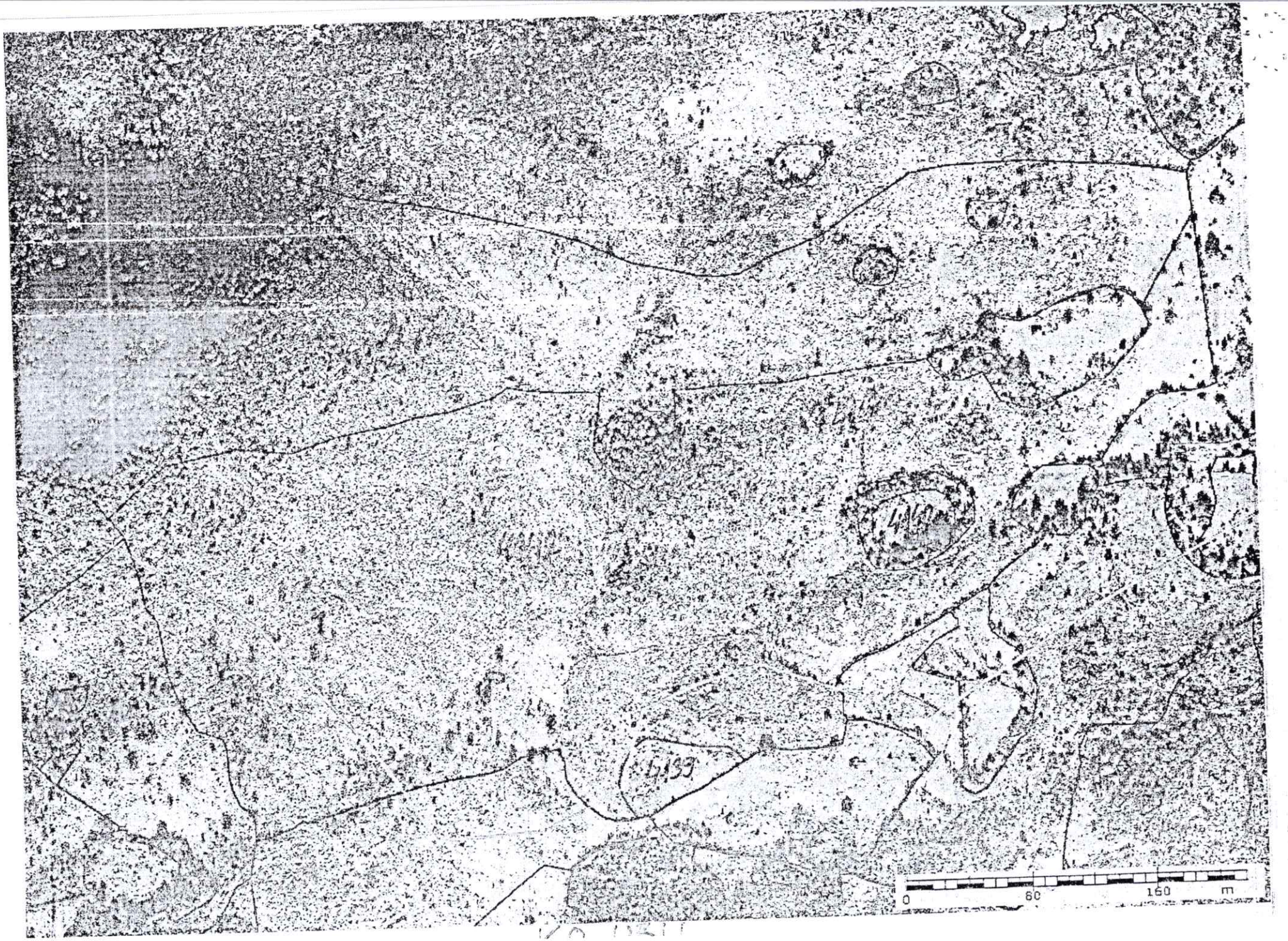
Prilog:skica lica mjesta sa fotografijama.

Podgorica,
05.07.2024 godine

Izvještaj sačinio:
Dalibor Maraš - geometar






0
60
160
m

Crna Gora
Glavni grad Podgorica
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE
PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

Adresa: Ul. Vuka Karadžića br. 41
81000, Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 625 647, fax: +382 20 625 680
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/24-1196

17. jula 2024. godine

Za: Crna Gora
Glavni grad Podgorica
Direkcija za imovinu

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Primljeno: 09.07.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
13	-430/24	-577		

Predmet: Status katastarskih parcela

Poštovani,

Dana 09. jula 2024. godine obratili ste se ovom Sekretarijatu (br. 13-430/24-577) zahtjevom za informaciju o planskom statusu kat. parcela br. 4139, 4140, 4141 i 4142 KO Ubli.

S tim u vezi, obavještavamo vas da smo postupajući po vašem zahtjevu izvršili uvid u plansku dokumentaciju i utvrdili da se kat. parcele 4139, 4140, 4141 i 4142 KO Ubli nalaze van planova detaljne razrade, a u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine/ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 06/2014).

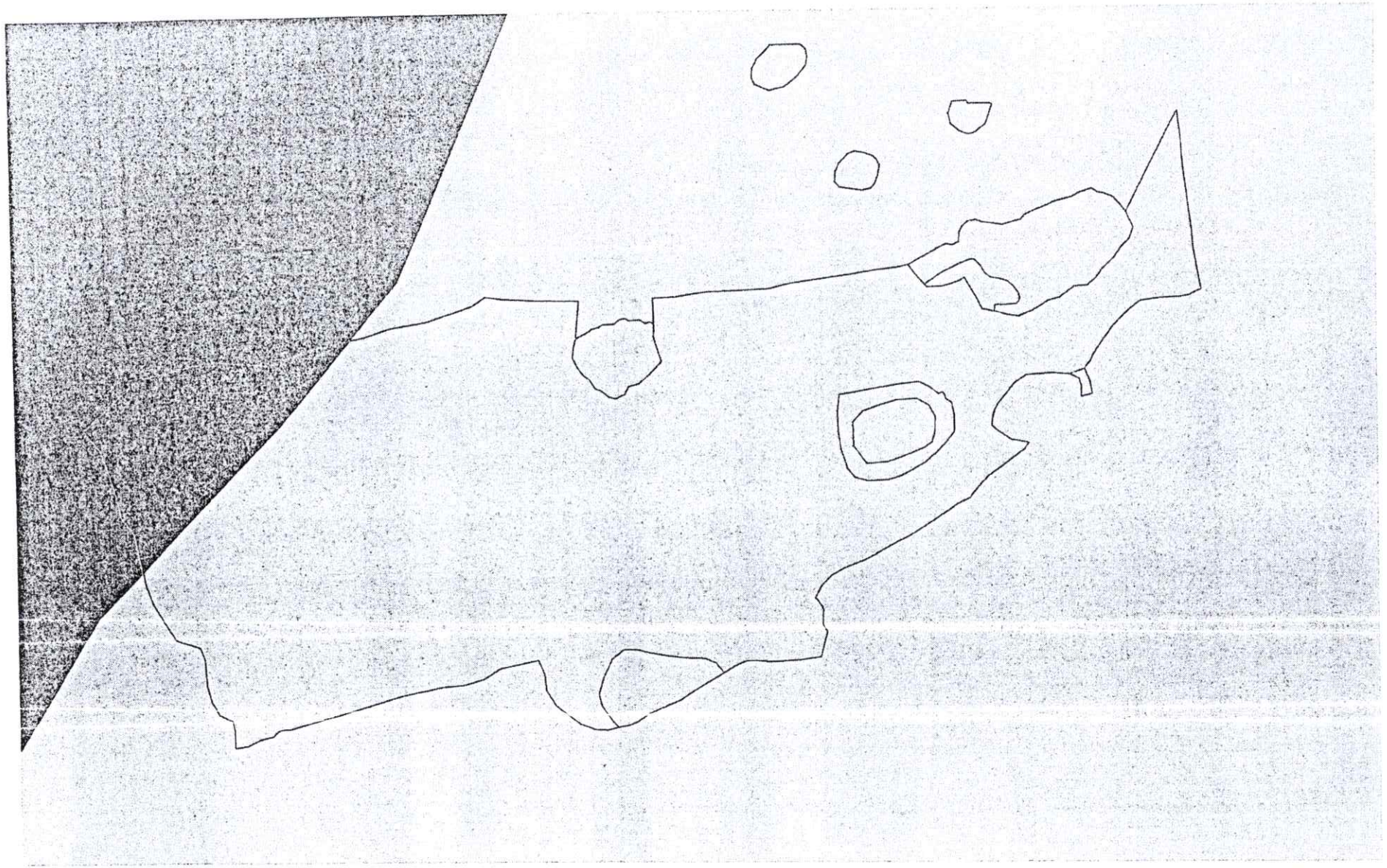
Prema smjernicama iz predmetnog planskog dokumenta, kat. parcele 4139, 4140 i 4141 KO Ubli tretirane su kao OP - *ostale prirodne površine.* Kada je u pitanju katastarska parcela 4142 KO Ubli, ista je najvećim dijelom tretirana kao OP - *ostale prirodne površine,* dok je manjim dijelom tretirana *kao Š – šumske površine.*

U prilogu akta dostavljamo vam grafički prilog namjene površina iz PUP-a Glavnog grada Podgorice, sa legendom plana, za kat. parcele 4139, 4140, 4141 i 4142 KO Ubli koje su predmet interesovanja.

S poštovanjem,

Miljan Barović, dipl. prostorni planer

SEKRETAR



LEGENDA

Državna granica

Opštinska granica

Granica PUP

Granica GO

Površine naselja

Obradivo zemljište

Drugo poljoprivredno zemljiste

Šumske površine

Ostale prirodne površine

Vodne površine

Površine tehničke infrastrukture

Površine za posebne namjene i specijalne režime korišćenja

Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja

Zaštićena područja

PREKLAPAJUĆE POVRŠINE

ZPJ — Zona plavljenja Skadarskog jezera

NTR — Nalazište treseta

SEL — Lokacije za solarne elektrane

VEL — Lokacije za vjetro elektrane

PKP — Potencijalna koncesiona područja

HAM — Akumulacije na Morači

14.08.2024.

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: 13-430/24-577

Podgorica, 14. avgust 2024. godine

DIREKCIJA ZA IMOVINU
Sektor za tehničku pripremu i poslove evidencije

Neophodno je da za potrebe Glavnog grada-Podgorica, pristupite izradi procjene vrijednosti zemljišta, označenog urbanističkom parcelom UP96 u zahvatu DUP-a „Naselje 1.maj".

DIREKTORKA

Milica Kadović

15.08.2024 SŽ

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: 13-430/24-577

Podgorica, 15. avgust 2024. godine

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Sektor za tehničku pripremu i poslove evidencije

Neophodno je da za potrebe postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, sačinite procjenu vrijednosti zemljišta označenog urbanističkom parcelom UP100 u zahvatu DUP-a „Naselje 1.maj".

DIREKTORKA

Milica Kadović

Crna Gora
Direkcija za imovinu
Broj : 13-430/24-577

Pisarnica - Glavni grad Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Primljeno	23. 08. 2024.			
Org. jed.	Ind. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
13	430/24	577		

IZVJEŠTAJ O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

ZEMLJIŠTA NA KAT. PARCELAMA BR. 1595/7 I 1595/9 U KO PODGORICA I KOJE FORMIRAJU URBANISTIČKE PARCELE BROJ UP 96 I UP 100 U ZAHVATU DUP-A „NASELJE 1. MAJ“ U PODGORICI

Podgorica, avgust 2024. godine

Sadržaj:

1. Uvod 3
1.1 Svrha procjene 3
1.2 Identifikacija nepokretnosti 3
1.3 Izvori informacija 3
1.4 Metodološki pristup 3
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 4
4. Analiza formalno pravnog statusa i urb. parametri 6
5. Analiza tržišta 6
6. Metode procjene 9
7. Metodologija procjene 10
8. Zaključak 13
9. Prilozi 14

1.Uvod

1.1.Svrha procjene

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, koje čini urbanističke parcele broj UP 96 i UP 100 u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj" u Podgorici, radi utvrđivanja cijene za potrebe Glavnog grada – Podgorice (razmjena).

Predmetno zemljište je u katastarskom operatu označeno kao kat. parcele br. 1595/7 i 1595/9 i evidentirano u listu nepokretnosti LN 177 KO Podgorica I. Prema Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine CG - PJ Podgorica br. 101-917/20 – 12168 UP od 9.11.2020. godine predstavlja gore navedene urbanističke parcele u zahvatu DUP-a „Nselje 1. maj" u Podgorici.

Ova procjena je urađena kroz primjenu Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2020), a saglasno *Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine* („Sl.list CG", br. 126/22).

1.2. Identifikacija nepokretnosti

Identifikacija predmetnlh nepokretnosti obavljena je na osnovu lista nepokretnosti LN 177 KO Podgorica I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG – PJ Podgorica i ažuriranog na 15.08.2024. godine i kopije plana.

1.3. Izvori informacija

Procjena vrijednosti nepokretnosti je bazirana na njenom pregledu na licu mjesta, pregledu dostupne katastarske, planske i ostale dokumentacije: lista nepokretnosti 177 – izvod KO Podgorica I, kopije plana, Izjašnjenja Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice br. 08-332/20-1107/1 od 13.10.2020. godine, po pitanju urbanističkih parametara za UP 96 i UP 100 u zahvatu DUP-a "Naselje 1. maj", Izvještaja Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu od 27.11.2020. godine, kao i uvidom u postojeće baze podataka o eksproprijacijama, dokompletiranjima urbanističkih parcela i prodaji nepokretnosti putem javnog oglašavanja koje posjeduje Direkcija za imovinu, te podataka Uprave za statistiku CG, informacija od lokalnih agencija za nekretnine i sprovedene analize i istraživanja iz medija, tender oglasa i sl.

http://www.monstat.org/cg/
http://www.realitica.com/
http://www.estitor.com/
http://www.patuljak.me

U toku postupka izrade ove procjene vrijednosti, provjerena je sva dostupna relevantna dokumentacija (pribavljena u predmetu br. 13-430/20-273), sprovedena analiza raspoložive baze podataka i istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti, primijenjena korekcije na uporednim podacima i ispitani uslovi 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, 2020), a saglasno Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine Ministarstva finansija CG ("Sl. list CG" 126/22).

1.5. Datum procjene

Dokumentom koji slijedi u nastavku vrši se procjena vrijednosti predmetnih nepokretnosti sa presjekom stanja na dan 15.08.2024. godine.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet ove procjene vrijednosti je građevinsko zemljište od kojeg su formirane urbanističke parcele broj UP 96 i UP 100 u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj" u Podgorici, na lokaciji iza TC Big Fashion, na obali Morače.

2.2. Katastarski podaci

Predmetno zemljište je u katastarkom operatu upisano u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I i označeno kao :
- Kat. parcela br. 1595/7, vinograd 2. klase, površine 30 m² (dio UP 100)
- Kat. parcela br. 1595/7, livada 2. klase, površine 1.007 m² (dio UP 100)
- Kat. parcela br. 1595/9, livada 2. klase, površine 1.168 m² (UP 96)

2.3. Adresa nepokretnosti (ulica, broj, mjesto)

Ul. Dr. Vukašina Markovića b.b.u Podgorici.

2.4. Dokaz vlasništva

Na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 177 KO Podgorica I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG – PJ Podgorica i ažuriran na 15.08.2024. godine, predmetne nepokretnosti su :

- vlasništvo Crna Gora, raspolaganje Glavni grad, sa osnovom prava – svojina, u obimu prava 1/1 i osnova sticanja – odluka državnog organa.

2.5. Tereti i ograničenja

U "G" lista nepokretnosti 177 KO Podgorica I, u podacima o teretima i ograničenjima, za predmetne nepokretnost stoji "Ne postoje tereti i ograničenja".

3. Lokacija nepokretnosti

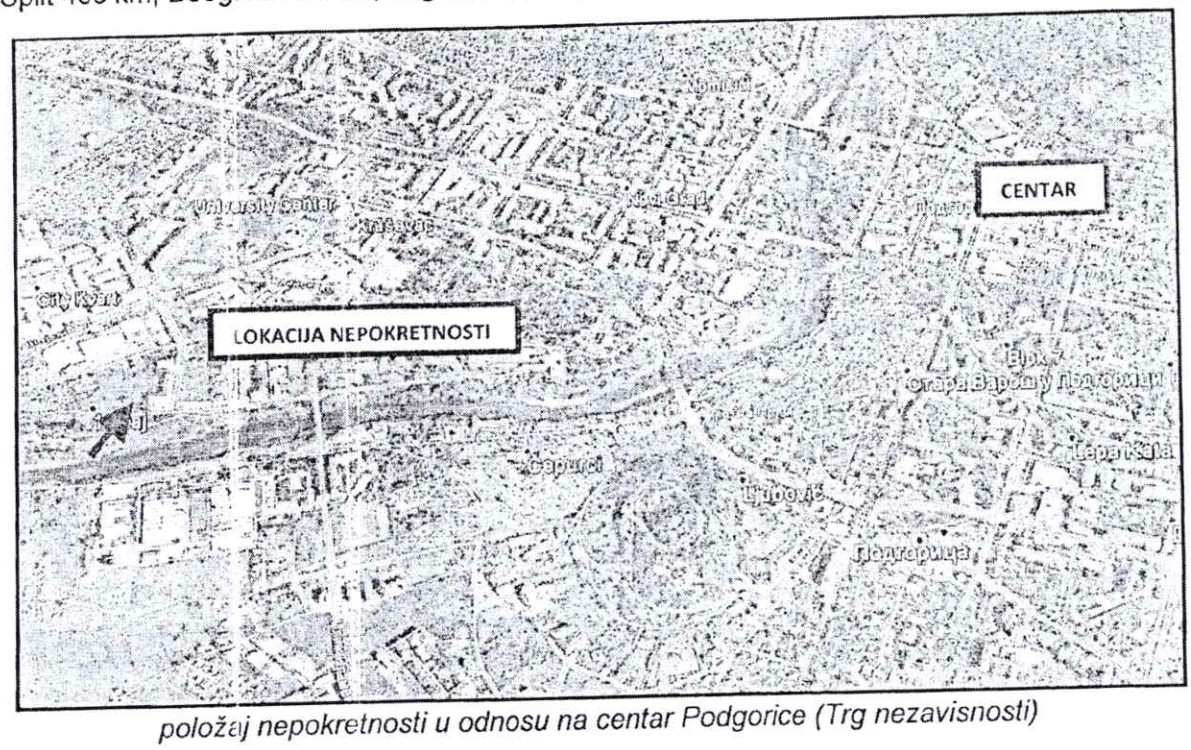
3.1. Makrolokacija

Predmetno zemljište se nalazi u širem centru Podgorice, 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 (180,186 stanovnika prema popisu iz 2023. 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 preko 70 prigradskih naselja. 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 odnosu na centar Podgorice (Trg nezavisnosti)

3.2. Mikrolokacija

Predmetno zemljište se nalazi u naselju Prvi Maj, zapadnom dijelu Podgorice, iza TC Big Fashion, a uz obalu Morače. Na ovom lokalitetu preovladavaju kolektivni stambeno-poslovni objekti veće spratnosti novijeg datuma gradnje. Lokacija se prema uslovima stanovanja koje je definisao plan, karakteriše kao dobra, budući da na udaljenosti od oko 1,5km od nje postoji osnovna škola, dječiji vrtić, kao i srednje skole i fakulteti. U pogledu maloprodajnih objekata, u neposrednoj blizini lokacije su tržni centri »Big Fashion« i »City Moll«.

Udaljenost lokacije od centra grada (Trga nezavisnosti) je oko 2,5km. Predmetno zemljište se graniči sa saobraćajnicom dr. Vukašina Markovića. Postoji gradski prevoz do blizu lokacije. Predmetne urbanističke parcele su oblika pravilnog pravougaonika, teren na njima je u potpunosti ravan i na izgled dobre nosivosti.

Nepokretnost koja je predmet procjene locirana je u području koje pripada II gradskoj zoni i obezbijeđena je sa svom primarnom i sekundarnom infrastrukturom koja karekteriše tu zonu. Shodno Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz 2020. godine, utvrđena visina naknade za stambeni i poslovni prostor iznosi 97,63 eura/m2 neto površine objekta.



položaj nepokretnosti u užem okruženju

4. Analiza formalno pravnog statusa nepokretnosti i urbanistički parametri

Predmetno zemljište se nalazi u zoni obrađenoj DUP-om i predstavlja građevinsko zemljište. Prema Izjašnjenju Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice br.08-332/20-1107/1 od 13.10.2020. godine, urbanistički parametri za UP 96 i UP 100 u zahvatu DUP-a "Naselje 1. maj" su:

UP 100
-namjena : SVG – stanovanje većih gustina
-površina UP : 1.044m2
-površina osnove objekta : 510m2
-max spratnost P+4+M
-max BGP podruma 2.932 m2

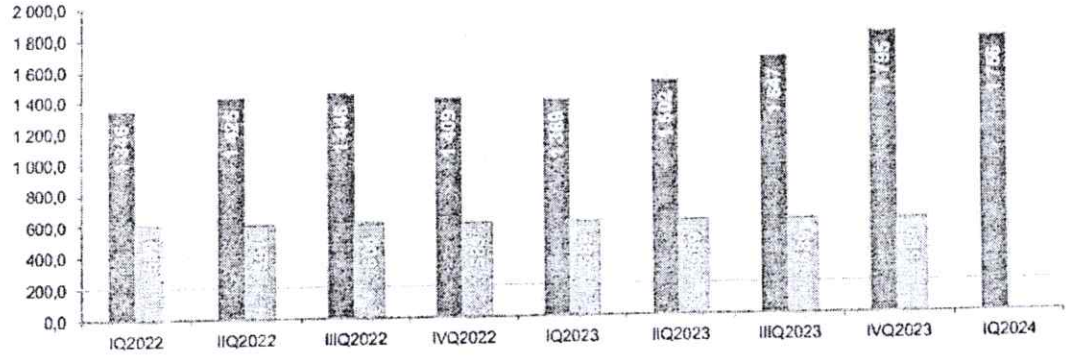
UP 96
-namjena : SVG – stanovanje većih gustina
-površina UP : 1.044m2
-površina osnove objekta : 632m2
-max spratnost P+4+M
-max BGP podruma 3.634 m2

5. Analiza tržišta

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je još uvjek neuređeno u dijelu koji se odnosi na bazu podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka. Osim kvartalnih podataka o kretanju prosječne cijene stambenog prostora u novogradnji, koje objavljuje MONSTAT za južni, središnji i sjeverni region Crne Gore i grad Podgoricu, nema sistematizovanih zvaničnih podataka o kretanju cijena nekretnina, već se mišljenje o vrijednosti nepokretnosti formira pretežno na osnovu analize ponuda, preuzetih sa web stranica agencija za promet nekretnina, dnevnih novina, nedeljnika tipa Tender oglasi i vansudskih prodaja. Stoga je stepen preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe ovog izvještaja u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja.

Međutim, trend kretanja cijena nekretnina se može pratiti sa relativno dobrom pouzdanošću na osnovu analize podataka o kretanju cijena stanova novogradnje koje publikuje MONSTAT. Trend na tržištu nekretnina u Podgorici bio je stabilan u 2020. godini. Uvođenje posebnih mjera pandemije izazvane virusom COVID-19 je u 2021. godini zamrzlo tržište nekretnina, ali se ono vrlo brzo aktivirano. Na osnovu podataka koje je publikovao MONSTAT u 2023. godini može se generalno izvesti mišljenje da je tržište nekretnina i dalje stabilno, kako na nivou Crne Gore tako i u samoj Budvi, uz konstantan rast cijena. Krajem 2023. godine nastupa stagnacija cijena, a zatim i prvi znaci pada cijena u prvom kvartalu 2024. godine (za oko 2%). Međutim, segmentarno gledano po vrstama nepokretnosti, uočava se da je najdinamičniji promet stmbenih prostora, dok je promet poslovnih prostora i zemljišta na nižem nivou sa izuzetkom najatraktivnih lokacija.

Grafik 2. Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori, po kategorijama, u eurima



Izvor: *Monstat*

Tržište poslovnih prostora

Sprovedena analiza za potrebe izrade ove procjene je ukazala da se u ponudi nalaze uglavnom poslovni prostori površina od 100 do 300 m2,a njihove ponudbene cijene se u IA zoni kreću od 1.800 do 3.000 €/m2, u zavisnosti od stepena završenosti, starosti, namjene, etaže, opremljsnosti, izloženosti i slično. Najbolja ponuda poslovnih prostora se nalazi u gradskoj zoni I, u području koje je planskom regulativom predviđeno za poslovni centar grada (posmatrana zona). U njemu je zadnjih godina izgrađeno nekoliko savremenih poslovno-stambenih objekata (duž Bulevara Svetog Petra Cetinjskog, Bulevara Džordža Vašingtona, Cetinskog puta, Moskovske ulice ...). Poslovni prostori u ovom dijelu grada su dostizali cijenu od 2.500 do 3.000 €/m2 u završenom stanju (uglavnom zavisno od starosti, veličine, pozicioniranosti, opremljenosti), odnosno od 1.500 €/m2 do 1.800 €/m2 na nivou sive gradnje.

Poslovni prostori u objekatima koji gravitiraju City I Central Poinr kvartu rentiraju se po cijeni od 15 – 20 €/m2 na mjesečnom nivou, odnosno između 8 – 15 €/m2 za dio Iza Delte.

U ostalim gradskim zonama, vrijednosti poslovnih prostora komparativne kvadrature su niže od 20 odsto i više.

Tržište stambenih prostora

Na osnovu statističkih pokazatelja koje publikuje MONSTAT može se izvesti mišljenje da je tržište stambenih prostora u Glavnom gradu relativno stabilizovano i najaktivnije od svih segmenata. Najviše se trguje manjim stambenim jedinicama do 50m2. Preferira se

novogradnja. Starogradnja je jedino aktuelna u dijelu Preko Morače, inače u ostalim djelovima grada ima opadajući trend.

Kako je zadnjih godina izgrađen veliki broj objekata kolektivnog stanovanja u djelovima grada kao što su Kruševac (City kvart), Tološi (iza Bloka VI), Zabjelo i Stari Aerodrom, ponuda je znatno nadmašila tražnju, ali je nametnula i veće zahtjeve po pitanju standard. Najtraženiji su stanovi u naseljima City, Master I Central Point kvartovima, gdje je prosjek cijena 2.100-2.500 €/m2, zatim Tološka suma i Blok IX, pa onda znatno manje Zagorič , Zabjelo i Stari Aerodrom gdje se cijene stanova novogradnje se kreću od 1.600-1.800 €/m2.

Tržište zemljišnih parcela

Promet zemljišnih parcela je značajnog inteziteta. Kupovina se uglavnom odvija za zemljište stambene izgradnje i zbog potreba dokompletiranja urbanističkih parcela. Transakcije se uglavnom odnose na parcele površina od 1000 m2 do 1.500 m2 i većinom stambene namjene. Ponuda neizgrađenog zemljišta je značajna u III gradskoj zoni, dok je u Ia, I i II zoni grada ograničena, zbog izgrađenosti prostora.

Zemljište u neposrednom okruženju predmetne lokacije se uglavnom nalazi u vlasništvu Vlade CG i Glavnog grada. Na osnovu podataka iz kupoprodajnih ugovora Glavnog grada, proizilazi da se u zadnje tri godine cijene zemljišta u širem okruženju (Duvanski kombinat, City kvart, Gornja Gorica 2) kreću od 400 €/m2 pa do 500 €/m2 u najužem okruženju predmetnog zemljišta (Duvanski kombinat, Radoje Dakić, Naselje Prvi maj...). Cijene variraju u zavisnosti od mikrolokacije (pozicioniranosti u odnosu na saobraćajnice i značajne objekte), veličine i oblika parcele, namjene prostora, urbanističkih parametara i infrastrukturne opremljenosti.

Na osnovu podataka o ostvarenim kupoprodajama zemljišta, odabrani su komparativi za koje se smatra da zadovoljavaju uslov da budu adekvatni za predmetnu nepokretnost uz odgovarajuća prilagođavanja i to:

Uporedna nekretnina C1

Izvor : Glavni grad Podgorica
Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 48/2024, ovjeren 06.03. 2024. godine kod notara Igora Čvorovića, između Glavnog grada Podgorice kao prodavca i "Popović Elektro Sistem " d.o.o. kao kupca, prema kojem cijena zemljišta za dokompletiranje urbanističke parcele UP 121 u DUP-u "Naselje 1. maj", označenog kat. parcelom br. 1603/2 iz LN 177 KO Podgorica I, površine 47m2 iznosi 573,00 €/m2.
Komentar procjenjivača: Uporedno zemljište je planirano za dokompletiranje urbanističke parcele, koja je predviđena za izgradnju porodičnog stambenog objekta i nalazi se neposredno uz TC Big Fashion

Uporedna nekretnina C2

Izvor : Glavni grad Podgorica
Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 542/2023, ovjeren 30.11. 2023. godine kod notara Lidije Pantović, između Glavnog grada Podgorice kao prodavca i , o kupca, prema kojem cijena zemljišta za dokompletiranje urbanističke parcele UP 218 u DUP-u "Naselje 1. maj", označenog kat. parcelom br. 1634/7 iz LN 4797 KO Podgorica I, površine 95m2 iznosi 455,00 €/m2.
Komentar procjenjivača: Uporedno zemljište je planirano za dokompletiranje urbanističke parcele, koja je predviđena za izgradnju objekta u zoni stanovanja velike gustine i nalazi se neposredno preko puta Dječije bolnice.

Uporedna nekretnina C3

Izvor : Glavni grad Podgorica
Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 554/2022, ovjeren 10.11. 2022. godine kod notara Čepić Tanje, između Glavnog grada Podgorice kao prodavca i privatnih lica kao kupca, prema kojem cijena zemljišta za dokompletiranje urbanističke parcele UP 194 u DUP-u "Naselje 1. maj", površine 342m2 iznosi 442,00 €/m2.
Komentar procjenjivača: Uporedno zemljište je planirano za dokompletiranje urbanističke parcele, koja je predviđena za izgradnju objekta u zoni stanovanja velike gustine i nalazi se neposredno preko puta Dječije bolnice.

Analizom urbanističkih pokazatelja uporednih urbanističkih parcela, prije svega mikrolokacije I odnosa površine urbanističke parcele i veličine moguće izgradnje na njoj (koeficijent izgrađenosti) i poređenjem sa predmetnim urbanisričkim parcelama, proizilazi da su uporedne urbanističke parcele sličnih karakteristika.

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 primljenljiva 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 : Ocekivana 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 odredivanju vrijednosti zemljišne parcele s mogucnošcu izgradnje. Za ovu tehniku se generalno smatra da je nepouzdana i suviše špekulativna za dobijanje vrijednosti zemljišta. Potrebno je da se zadovoljesljedeći 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 ivestitora se oduzimaju od procjenjene 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

Mišljenje o vrijednosti procjenjivane nepokretnosti je formirano na osnovu analize tržišta koje se oslanja na podatke preuzete iz naše baze podataka kao i informacije prikupljene sa web stranica agencija za promet nekretnina, podataka iz dnevnih novina, nedeljnika i sl. Stoga je stepen preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe ovog izvještaja u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja. Procjena je vršena u skladu sa smjernicama koje su date međunarodnim standardima (EVS) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine -„Sl.list CG", br. 126/22. Usvojen je osnov vrijednosti, dan na koji je vršena procjena i metode koje najbolje odgovaraju svrsi, predmetu procjene i raspoloživim podacima.

7.1.Osnov vrijednosti

Uvažavajući prirodu/tip nepokretnosti, raspoloživost podataka i svrhu procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena *Tržišna vrijednost* koja predstavlja "ocijenjeni novčani iznos za koji imovina ili obaveza može biti razmijenjena na određeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude" *(Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine -„Sl.list CG", br. 126/22).*

7.2. Analiza optimalne iskorišćenosti - HABU analiza

Optimalna iskorišćenost (Highest and Best Use) podrazumjeva upotrebu imovine koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizicki moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva. *Tržišna vrijednost* procjenjivane nepokretnosti po pravilu podrazumjeva njenu optimalnu iskorišćenost. S obziorm da je predmetno neizgrađeno zemljište razrađeno detaljnim urbanističkim planom (DUP), smatra se da je njegovim privođenjem planiranoj namjeni (mješovita namjena) zadovoljen zahtjev za optimalnu iskorišćenost.

7.3. Procjena

Shodno prirodi predmetne nepokretnost - neizgrađeno zemljišta sa mogućnošću izgradnje na svom najvećem dijelu, kao i raspoloživosti informacijama, procjena je urađena primjenom tržišnog pristupa kroz *Komparativnu metodu - metodu upoređivanja vrijednosti i* prinosnim pristupom – *Rezidualna metoda.*

7.3.1. Komparativna metoda

Metoda se sastoji u prikupljanju i upoređivanju vrijednosti koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine, u bliskom vremenskom razdoblju. Budući da su nepokretnosti heterogene, u toku poređenja su se razlike kao što su lokacija, veličina

objekta, indeks izgrađenosti i pokrivenosti parcele, opremljenost objekta, infratsrukturna opremljenost i slično, korigovale na način što su imale pozitivan, odnosno negativan uticaj na traženu vrijednost neokretnosti, uvažavajući načela kao što su promjene, ponuda i potražnja, konkurencija, supstitucija i usklađenost. Kao relevantni komparativi poslužili su nepokretnosti detaljnije navedene u dijelu Analiza tržišta (komparativi C1 do C3).

Kao rezultat primjene komarativne metode dobijena je vrijednost zemljišta bez uređenja terena i infrastrukturne opremljenosti kako je to u narednoj tabeli dato:

Nekretnina	Uporedna 1	Uporedna 2	Uporedna 3
OSNOVNI PODACI			
Kupoprodajna ili cijena u ponudi	26,931.00 €	43,225.00 €	151,164.00 €
površina m²	47	95	342
jedinična cijena €/m²	573.00	455.00	442.00
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	prodaja
Poređenje	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	573.00	455.00	442.00
Datum ponude	2024	2023	2022
Brzina prodaje	1.00	1.00	1.260
Prilagođena prodajna cijena po m²	573.00	455.00	556.92
Vlasnička prava	vlasnik	vlasnik	vlasnik
Poređenje	1.00	1.00	1.0
Prilagođena prodajna cijena po m²	573.00	455.00	556.92
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	bolja	bolja	bolja
Poređenje	0.95	0.975	0.975
Prilagođena prodajna cijena po m²	544.35	443.63	543.00
Zona prema prostornom planu	urbanizovano zemljište	urbanizovano zemljište	urbanizovano zemljište
Poređenje	1.00	1.00	1.0
Prilagođena prodajna cijena po m²	544.35	443.63	543.00
Veličina zemljišta	znatno manja	znatno manja	manja
Poređenje	0.95	0.95	0.975
Prilagođena prodajna cijena po m²	517.13	421.44	529.42
Saobraćajni i drugi pristup	obezbijeđen	obezbijeđen	obezbijeđen
Poređenje	0.975	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	504.20	421.44	529.42
Atraktivnost nepokretnosti	gora	slična	slična
Poređenje	1.050	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	529.41	421.44	529.42
Komunalna infrastruktura	standardna	standardna	standardna
Poređenje	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m²	529.41	421.44	529.42
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)	**493.43**		

7.3.2. Rezidualna metoda

Metod rezidualne zemljišne vrijednosti je metod po kome se očekivani prihod (PV), dobijen iz realizacije gotovog proizvoda umanjuje za troškove razvoja projekta i profit/rizik investitora, kako bi se dobila rezidualna vrijednost zemljišta. Ova metoda je najviše primjenljiva metoda kada je u pitanju zemljište namijenjeno za razvoj, u šta se uklapa predmetno urbanizovano zemljište. Izvršena je procjena tražene vrijednosti zemljišta primjenom navedene metode, pod uslovima njegove iskorišćenosti koja je naznačena planskim dokumentom uz korišćenje podataka kao što su informaije o troškovima izgradnje objekata, visini naknade za komunalno opremanje zemljišta, visini bančinih kamatnih stopa i dr.

PV – (Troškovi razvoja projekta + profit/rizik) = Cijena zemljišta

Opšte pretpostavke UP 100

Površina urbanističke parcele UP 100	1,044
Dozvoljena spratnost	Po+4+Pk
Vrijeme potrebno za pripremu dokumentacije	3 mjeseci
Vrijeme potrebno za izgradnju	18 mjeseci
Ukupno vrijeme za razvoj	21 mjesec
BRGP	2,932

Prodajna vrijednost izgrađenog objekta

Tip	Bruto površina	Ukupna korisna površina	Prodajna vrijednost	Ukupna prodajna vrijednost
garaža	510	24 gm	13,500€	324,000€
poslovni prostor	510	390	1,800€	702,000€
stambeni prostor	2,932	2,044	2,100€	4,292,400€
			Ukupno	**5,318,400€**

Troškovi izgradnje

Naknada za gradsko građevinsko zemljište

	korisna površina	Iznos po m2	Ukupno
stambeni prostori i garaža	2,951	97.63€	288,106€
		Ukupno	**288,106€**

Troškovi gradnje

	bruto površina	Iznos e/m2	Ukupno
garaža	510	550	280,500€
poslovni prostor	510	500	255,000€
stambeni prostor	2,932	750	2,199,000€
		Ukupno	**2,734,500€**

Ostali troškovi

Rezerve	5% troškova gradnje	136,725€
Nematerijalni troškovi (nadzor,	5% troškova gradnje	136,725€
Finansiranje ((40/60), @6%)		65,628€
	Ukupno	**339,078€**

Ukupno troškovi razvoja lokacije bez profita investitora	3,361,684€
Profit investitora 25% prodajne vrijednosti	1,329,600€
Troškovi razvoja razvoja lokacije sa profitom investitora	4,691,284€
Rezidualna vrijednost zemljišta	627,115.87€
Sadašnja vrijednost zemljišta (21 m, , 10,00 %) - 0,8464	530,790.87€
Vrijednost zemljišta po m2	508.42€

UP 96 i UP 100

Za potrebe ove procjene usvojena je prosječna vrijednost :

Metodološki pristup	*Procijenjena vrijednost*
Metoda upoređivanja podataka	493,43 €/m2
Rezidualna zemljišna metoda	508,42 €/m2
Prosječna vrijednost (zaokruženo)	**501,00 €/m2**

8. Zaključak

Tržišna vrijednost po m2 UP 96 i UP 100 ..... 501,00 €

Svrha procjene, stanje na tržištu nekretnina u svim segmentima, kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, nametnuli su pristupe koji su rezultirali **mišljenjem da gore navedene vrijednosti zemljišta po m2 predstavlja indikaciju Tržišnu vrijednost urbanizovanog zemljišta u KO Podgorica I na dan procjene 15.08.2024. godine.**

Obradila,

Sonja Ivanović, dipl. ing. građ.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 15.08.2024 09:02

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 15.08.2024 09:02
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
1595/7		18 13	23.02.2024	POBREŽJE	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1007	6.65
1595/7		18 13	23.02.2024	POBREŽJE	Vinograd 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	30	0.90
1595/9		18 13	23.02.2024	POBREŽJE	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1168	7.71

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.

Glavni grad Podgorica

PUTEVI d.o.o.

Broj: 1140
Podgorica, 7.2.2025.godine

07.02.2025.
13-430/24-577
13-430/25-69 – STORNO

DIREKCIJA ZA IMOVINU
N/R MILICA KADOVIĆ

PREDMET : DOKUMETACIJA

Poštovani,

Dostavljamo Vam dokumetaciju vezanu za otvaranje Kamenoloma „ Putevi“ d.o.o. Podgorica.

S poštovanjem,

IZVRŠNI DIREKTOR
Radoš Zečević, dipl. pravnik

Ulica Zetskih Vladara 1/15, južna kapija grada
Telefon: 020 279 311; 067 231 196; Fax: 078 103 842 E-mail: putevi@t-com.me

Crna Gora
Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat

Broj: 11-011/25-933/3

Podgorica, 11. april 2025. godine

Na sjednici održanoj 3. aprila 2025. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je **Predlog odluke o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti**, koji je dostavilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Povodom navedenog materijala, Vlada Crne Gore donijela je

Z A K L J U Č A K

Vlada je donijela Odluku o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti.

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

GENERALNI SEKRETAR
Mr Dragoljub Nikolić

Dostavljeno:
- Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Prof. dr Saša Mujcvić, gradonačelnik Glavnog grada Podgorica
- Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem
- Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku

Prečišćeni tekst Odluke o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti obuhvata sljedeće propise:

1. Odluka o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 039/25 od 16.04.2025),
2. Ispravka Odluke o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 040/25 od 24.04.2025),
3. Ispravka Odluke o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 051/25 od 27.05.2025), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ODLUKA

O DAVANJU PRETHODNE SAGLASNOSTI GLAVNOM GRADU PODGORICA ZA RAZMJENU NEPOKRETNOSTI

("Službeni list Crne Gore", br. 039/25 od 16.04.2025, 040/25 od 24.04.2025, 051/25 od 27.05.2025)

1. Daje se prethodna saglasnost Glavnom gradu Podgorica za otuđenje - razmjenu nepokretnosti, sa iz Podgorice, na način što Glavni grad Podgorica prenosi u svojinu imenovanom nepokretnost i to:
   - katastarska parcela br. 1595/9, po načinu korišćenja "livada 2 klase", površine 1.168 m², evidentirana u LN broj 177 KO Podgorica I, koja čini urbanističku parcelu broj 96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1. maj" u Podgorici, u svojini Crne Gore - subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica, procijenjene vrijednosti 585.168,00 € (501,00 € /m²), koja je namijenjena za stanovanje većih gustina, a I prenosi u svojinu države Crne Gore - subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica;
   - katastarske parcele broj 4139, po načinu korišćenja "pašnjak 7 klase", površine 2.345 m², broj 4140, po načinu korišćenja "pašnjak 7 klase", površine 1.689 m², broj 4141, po načinu korišćenja "šuma 7 klase", površine 2.023 m² i broj 4142, po načinu korišćenja "pašnjak 7 klase", površine 121.657 m², evidentirene u LN br. 330 KO Ubli - Podgorica, u svojini iz Podgorice, procijenjene vrijednosti 449.600,00 € (3,52 €/1m²) radi realizacije projekta "Kamenolom Kuči".
2. Ova odluka će se objaviti u "Službenom listu Crne Gore".

OK

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: 13-430/24-577

Podgorica, 25.04.2025. godine

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Primljeno: 25-04-2025				
Org. jed.	Jed. kbs. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom
sekretarki, Slađani Andjušić

Poštovana,

U prilogu Vam dostavljamo radni tekst odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa ....., za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi davanja mišljenja.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA LOKALNU SAMOUPRAVU
I SARADNJU SA CIVILNIM DRUŠTVOM

Vuka Karadžića 16, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 447 - 180
email: lokalna.samouprava@podgorica.me
www.podgorica.me

Broj: 06-019/25-1586/1

8. maj 2025. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
DIREKCIJA ZA IMOVINU
N/R direktorki Milici Kadović

14. 05. 2025.
13-430/24-577

Veza: Zahtjev za mišljenje broj 06-019/25-1586 od 25. aprila 2025. godine
Predmet: Mišljenje na Radni tekst odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče

Sekretarijat za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom razmotrio je Radni tekst odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa , za potrebe izgradnje kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, sa aspekta usaglašenosti sa Zakonom o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22), Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), Statutom Glavnog grada ("Službeni list CG – Opštinski propisi" br. 08/19, 20/21 i 49/22) i Pravno-tehničkim pravilima za izradu propisa ("Službeni list CG", broj 02/10) i daje sljedeće -

M I Š LJ E NJ E

Pravni osnov Radnog teksta Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa potrebe izgradnje kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče potrebno je izmijeniti na način da da isti glasi:

„Na osnovu člana 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), člana 54 stav 1 tačka 2, a u vezi sa tačkom 12 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG – Opštinski propisi" br. 08/19, 20/21 i 49/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, Skupština Glavnog grada – Podgorice, na sjednici održanoj ____ 2025. godine, donijela je".

Prema Pravno-tehničkim pravilima za izradu propisa pozivanje na pravni osnov za donošenje podzakonskog akta podrazumijeva tačan poziv na odredbu/be zakona ili drugog propisa u kojem je sadržano ovlašćenje za njegovo donošenje. Pravni osnov odnosno ovlašćenje da Skupština Glavnog grada donose propis ili drugi opšti akt sadržan je u članu 54 stav 1 tačka 2.

Ostatak Radnog teksta odluke usaglašen je sa propisima.

Slađana Anđušić
sekretarka

Obrađivač:
Rukovodilac sektora za normativu
Nikola Jočić

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

12.6.25

Broj: 13-430/24-577

Podgorica, 11.06.2025. godine

GLAVNI GRAD – PODGORICA
Glavni administrator

Poštovana,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

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

12.6.'25
84

Broj: 13-430/24-577

Podgorica, 11.06.2025. godine

GLAVNI GRAD – PODGORICA
Služba gradonačelnika, rukovoditeljka g-đa Vesna Brajović

Poštovana,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

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

12.6.'25
34

Broj: 13-430/24-577

Podgorica, 11.06.2025. godine

GLAVNI GRAD – PODGORICA
Zamjenik gradonačelnika, g-din Boris Spalević

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

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

12.6.'25

Broj: 13-430/24-577

Podgorica, 11.06.2025. godine

GLAVNI GRAD – PODGORICA
Zamjenica gradonačelnika, g-đa Nađa Ljiljanić

Poštovana,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

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

12.6.'25
84

Broj: 13-430/24-577

Podgorica, 11.06.2025. godine

GLAVNI GRAD – PODGORICA
Gradonačelnik , Prof. dr Saša Mujović

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

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

12.6.'25
Prilog | Vrijednost

Broj: 13-430/24-577

Podgorica, 11.6.2025. godine

GLAVNI GRAD – PODGORICA
-Komisija za privredu i razvoj

-Komisija za društvenu djelatnost

-Sekretaru

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa , za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

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: 13-430/24-577

Podgorica, 11.06.2025.godine

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Primljeno 12.6.'25				
Org. jed	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-	018	/25 -	3855	

GLAVNI GRAD – PODGORICA
Gradonačelnik , Prof. dr Saša Mujović

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam Nacrt Odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, radi uvrštenja u dnevni red prve naredne sjednice Skupštine Glavnog grada.

S poštovanjem,

Milica Kadović
Direktorka

Na osnovu člana 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), člana 54 stav 1 tačka 2, a u vezi sa tačkom 12 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG–Opštinski propisi", br.08/19, 20/21 i 49/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore za razmjenu nepokretnosti, broj 11-011/25-933/3 od 03.aprila 2025. godine ("Službeni list CG", br. 39/25, 40/25 i 51/25), Skupština Glavnog grada – Podgorice, na sjednici održanoj _____2025. godine, donijela je

O D L U K U
o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa
a potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče

Član 1

Ovom odlukom daje se saglasnost za sporazumno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu-za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, na sljedeći način:

1. prenosi, uz naknadu, pravo svojine Glavnom gradu-Podgorici na zemljištu ukupne površine 127.714 m^2, označeno katastarskim parcelama broj:
- 4139 pašnjak 7.klase, površine 2345 m^2,
- 4140 pašnjak 7.klase površine 1689 m^2,
- 4141 šuma 7.klase površine 2023 m^2,
- 4142 pašnjak 7.klase površine 121657 m^2, upisane u Listu nepokretnosti broj 330 KO Ubli, čija je vrijednost utvrđena u iznosu 3,52 eura/m^2, odnosno za 127.714 m^2 ukupno 449.600,00 eura, shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretne imovine sačinjenom od strane ovlašćenog procjenitelja Mihaila Rakočevića od 25.aprila 2024. godine;

2. Na ime naknade za zemljište iz tačke 1 Glavni grad-Podgorica prenosi pravo svojine na nepokretnostima i to:

-zemljištu površine 1168m^2 označeno katastarskom parcelom br.1595/9 livada 2.klase iz Lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I-koje predstavlja najveći dio Urbanističke parcele broj UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici, čija procijenjena vrijednost iznosi 501 euro/m^2 odnosno za 1168m^2 ukupno 585.168,00 eura, shodno Izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljišta br.13-430/24-577 od avgusta 2024. godine;

3. Razliku u vrijednosti nepokretnosti iz tačke 1 i 2, u iznosu od 135.568,00 eura, u korist Glavnog grada-Podgorica, će isplatiti Glavnom gradu-Podgorica u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o sporazumnom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Član 2

Ovlašćuje se Direkcija za imovinu da u ime Glavnog grada-Podgorica, pred nadležnim Notarom u Podgorici zaključi ugovor o sporazumnom rješavanju imovinsko pravnih odnosa, u skladu sa ovom odlukom.

Član 3

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

Broj:
Podgorica, _____2025.godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA – PODGORICE
Predsjednica,
dr Jelena Borovinić Bojović

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima određena svojinska ovlašćenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa ovim zakonom i statutom, kao i u članu 54 stav 1 tačka 2 i tačka 12 Statuta Glavnog grada kojima je propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte odnosno da raspolaže nepokretnom imovinom, osim u slučajevima otuđenja imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, utvrđenim zakonom kojim se uređuje državna imovina.

Privredno društvo „Putevi" d.o.o. Podgorica osnovano od strane Skupštine Glavnog grada-Podgorica za održavanje, upravljanje i izgradnju putne infrastrukture iz fonda Glavnog grada-Podgorice, preduzelo je određene pripremne radnje u vezi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji – Kuče. U tom cilju sačinjen je Elaborat (Studija ekonomsko-finansijske opravdanosti otvaranja Kamenoloma od decembra 2023. godine), o isplativosti projekta – Kamenolom Kuče (lokacija za realizaciju projekta kamenoloma-katastarske parcele broj: 4139, 4140, 4141 i 4142 KO Ubli), u režiji „Putevi" d.o.o., koji je uradio Prof. dr Vladimir Đurišić sa Ekonomskog fakulteta Podgorica kao i geološka analiza kamena sa date lokacije (Preliminarni izvještaj o ispitivanju fizičko-mehaničkih osobina prirodnog kamena od juna 2024. godine) u cilju pristupanja mnogobrojnim pripremnim radovima za realizaciju proizvodnje frakcija.

Sektor za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu izvršio je identifikaciju lokacije za Kamenolom i utvrdio da se predmetna lokacija nalazi na katastarskim parcelama broj: 4139, 4140, 4141 i 4142 KO Ubli, koje na terenu predstavljaju kamenjar sa obraslim pašnjacima.

Prema Izjašenjenju Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj br.08-332/24-1196 od 17. jula 2024. godine, katastarske parcele br. 4139, 4140, 4141 i 4142 KO Ubli, nalaze se van planova detaljne razrade, a u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada - Podgorice prema čijim smjernicama su katastarske parcele 4139, 4140 i 4141 KO Ubli tretirane kao OP-ostale prirodne površine, a katastarska parcela br. 4142 KO Ubli najvećim dijelom tretirana kao OP-ostale prirodne površine, dok je manjim dijelom tretirana kao Š-šumske površine.

Katastarske parcele KO Ubli, ukupne površine 127.714 m^2 broj:

- 4139 pašnjak 7.klase, površine 2345m^2,
- 4140 pašnjak 7.klase, površine 1689m^2,
- 4141 šuma 7.klase, površine 2023m^2,
- 4142 pašnjak 7.klase, površine 121657m^2,

upisane su u Listu nepokretnosti broj 330 na sa osnovom prava svojina 1/1, bez tereta i ograničenja.

Prema Izvještaju o procjeni vrijednosti katastarskih parcela broj: 4139, 4140, 4141, 4142 KO Ubli sačinjenom od strane ovlašćenog procjenitelja Mihaila Rakočevića od 25.aprila 2024. godine, utvrđena vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 3,52 eura/m^2, odnosno za 127.714m^2 ukupno 449.600,00 eura.

Na ime naknade za zemljište-za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče, Glavni grad-Podgorica prenosi pravo svojine na nepokretnostima-zemljištu površine 1168m^2 označeno katastarskom parcelom br.1595/9 livada 2.klase iz Lista nepokretnosti

broj 177 KO Podgorica I-koje predstavlja najveći dio Urbanističke parcele broj UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici.

Shodno Izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti br.13-430/24-577 od avgusta 2024. godine, procijenjena vrijednost Urbanističke parcele UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj", namjene: SVG-stanovanje većih gustina-koju najvećim dijelom čini katastarska parcela br.1595/9 livada 2.klase površine 1168m^2 KO Podgorica I, iznosi 501euro/m^2 odnosno za 1168m2 ukupno 585.168,00 eura.

Razliku u procijenjenoi vriiednosti u iznosu od 135.568,00 eura, u korist Glavnog grada-Podgorica, će isplatiti Glavnom gradu-Podgorica u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o sporazumnom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Izvještajem Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu broj 13-430/24-577 od 05.marta 2025. godine, utvrđeno je da u sastav Urbanističke parcele UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" ulaze sljedeće katastarske parcele: broj 1595/9 livada 2.klase površine 1168m^2 upisana u Listu nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I na Crna Gora-svojina odnosno Glavni grad Podgorica-raspolaganje, broj 1592/3 livada 2.klase površine 01m^2 i broj 1592/4 površine 01m^2 upisane u I listu nepokretnosti broj 172 KO Podgorica I kao susvojina e 1/12 I 1/12. e 1/12, 3, e 1/12, i 1/3.

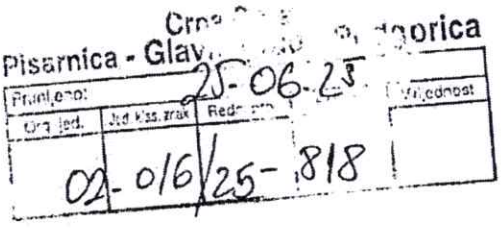
Na traženje Glavnog grada-Podgorica, Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 03.aprila 2025. godine, donijela Odluku o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti.

Članom 1 predložene odluke daje se saglasnost za sporazumno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu-za potrebe izgradnje Kamenoloma na način da prenosi, uz naknadu, pravo svojine Glavnom gradu-Podgorici na zemljištu ukupne površine 127.714 m^2 dok na ime naknade za zemljište iz tačke 1 Glavni grad-Podgorica prenosi pravo svojine na nepokretnostima-zemljištu površine 1168m^2 označeno katastarskom parcelom br.1595/9 livada 2.klase iz Lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I-koje predstavlja najveći dio Urbanističke parcele broj UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici a razliku u vrijednosti nepokretnosti iz tačke 1 i 2, u iznosu od 135.568,00 eura, u korist Glavnog grada-Podgorica, će isplatiti Glavnom gradu-Podgorica u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o sporazumnom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Članom 2 ovlašćuje se Direkcija za imovinu da u ime Glavnog grada-Podgorica, pred nadležnim Notarom u Podgorici zaključi ugovor o sporazumnom rješavanju imovinsko pravnih odnosa, u skladu sa ovom odlukom, dok je članom 3 predviđeno stupanje na snagu ove odluke osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Na osnovu navedenog, predlaže se Skupštini Glavnog grada-Podgorica da donese odluku o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa , za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuče.

Crna Gora
GLAVNI GRAD
GRADONAČELNIK
Broj:01-018/25- 4336/1
Podgorica, 23. jun 2025.godine



SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

PODGORICA

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 85/22), člana 100 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi", br: 8/19, 20/21 i 49/22), podnosim **Predlog odluke o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko – pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči.**

Za predstavnika predlagača prilikom razmatranja Predloga u Skupštini Glavnog grada i njenim radnim tijelima, određena je **Milica Kadović**, direktorka Direkcije za imovinu.

GRADONAČELNIK,
Prof. dr Saša Mujović

1033.

Na osnovu člana 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09,40/11 i 23/25), člana 54 stav 1 tačka 2, a u vezi sa tačkom 12 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 8/19, 20/21 i 49/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore za razmjenu nepokretnosti, broj 11-011/25-933/3 od 3. aprila 2025. godine ("Službeni list CG", br. 39/25, 40/25 i 51/25), Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj 3. jula 2025. godine, donijela je

ODLUKA

o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa ..., za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 032/25 od 07.07.2025)

Član 1

Ovom odlukom daje se saglasnost za sporazumno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu - za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči, na sljedeći način:

1. ...prenosi, uz naknadu, pravo svojine Glavnom gradu - Podgorici na zemljištu ukupne površine 127.714 m², označeno katastarskim parcelama broj:
   - 4139 pašnjak 7.klase, površine 2345 m²,
   - 4140 pašnjak 7.klase površine 1689 m²,
   - 4141 šuma 7.klase površine 2023 m²,
   - 4142 pašnjak 7.klase površine 121657 m², upisane u listu nepokretnosti broj 330 KO Ubli, čija je vrijednost utvrđena u iznosu 3,52 eura/m², odnosno za 127.714 m² ukupno 449.600,00 eura, shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretne imovine sačinjenom od strane ovlašćenog procjenitelja Mihaila Rakočevića od 25. aprila 2024. godine;
2. Na ime naknade za zemljište iz tačke 1 Glavni grad - Podgorica prenosi pravo svojine ...u na nepokretnostima i to:
   - zemljištu površine 1168m² označeno katastarskom parcelom br. 1595/9 livada 2. klase iz lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I-koje predstavlja najveći dio Urbanističke parcele broj UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici, čija procijenjena vrijednost iznosi 501 euro/m² odnosno za 1168m² ukupno 585.168,00 eura, shodno Izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljišta br. 13-430/24-577 od avgusta 2024. godine;
3. Razliku u vrijednosti nepokretnosti iz tačke 1 i 2, u iznosu od 135.568,00 eura, u korist Glavnog grada - Podgorica, ...e isplatiti Glavnom gradu - Podgorica u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o sporazumnom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Član 2

Ovlašćuje se Direkcija za imovinu da u ime Glavnog grada - Podgorica, pred nadležnim notarom u Podgorici zaključi ugovor o sporazumnom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, u skladu sa ovom odlukom.

Član 3

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

Broj: 02-016/25-881
Podgorica, 4. jul 2025. godine
Skupština Glavnog grada - Podgorice
Predsjednica,
dr Jelena Bojović Borovinić, s.r.

Na osnovu člana 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), člana 54 stav 1 tačka 2, a u vezi sa tačkom 12 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 8/19, 20/21 i 49/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore za razmjenu nepokretnosti, broj 11-011/25-933/3 od 3. aprila 2025. godine ("Službeni list CG", br. 39/25, 40/25 i 51/25), Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj 3. jula 2025. godine, donijela je

ODLUKU
o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa a potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči

Član 1

Ovom odlukom daje se saglasnost za sporazumno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu-za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči, na sljedeći način:

1. , prenosi, uz naknadu, pravo svojine Glavnom gradu-Podgorici na zemljištu ukupne površine 127.714 m^2, označeno katastarskim parcelama broj:
- 4139 pašnjak 7.klase, površine 2345 m^2,
- 4140 pašnjak 7.klase površine 1689 m^2,
- 4141 šuma 7.klase površine 2023 m^2,
- 4142 pašnjak 7.klase površine 121657 m^2, upisane u Listu nepokretnosti broj 330 KO Ubli, čija je vrijednost utvrđena u iznosu 3,52 eura/m^2, odnosno za 127.714 m^2 ukupno 449.600,00 eura, shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretne imovine sačinjenom od strane ovlašćenog procjenitelja Mihaila Rakočevića od 25. aprila 2024. godine;

2. Na ime naknade za zemljište iz tačke 1 Glavni grad-Podgorica prenosi pravo svojine i na nepokretnostima i to:

- zemljištu površine 1168m^2 označeno katastarskom parcelom br.1595/9 livada 2.klase iz Lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I-koje predstavlja najveći dio Urbanističke parcele broj UP96 u zahvatu DUP-a "Naselje 1.maj" u Podgorici, čija procijenjena vrijednost iznosi 501 euro/m^2 odnosno za 1168m^2 ukupno 585.168,00 eura, shodno Izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljišta br.13-430/24-577 od avgusta 2024. godine;

3. Razliku u vrijednosti nepokretnosti iz tačke 1 i 2, u iznosu od 135.568,00 eura, u korist Glavnog grada-Podgorica, o će isplatiti Glavnom gradu-Podgorica u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o sporazumnom rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Član 2

Ovlašćuje se Direkcija za imovinu da u ime Glavnog grada-Podgorica, pred nadležnim Notarom u Podgorici zaključi ugovor o sporazumnom rješavanju imovinsko pravnih odnosa, u skladu sa ovom odlukom.

Član 3

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

Broj: 02-016/25-881
Podgorica, 4. jul 2025. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE

PREDSJEDNICA,
dr Jelena Borovinić Bojović

MILENA JOVOVIĆ
Notar/Notary public

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Ul. Jovana Tomaševića 2A, Podgorica
Broj 13-430/24-577
Datum: 05.08.2025.

NOTAR
MILENA JOVOVIĆ
ZETA

IZVORNIK

UZZ 455/2025
NKCG-PG-139/2025

CRNA GORA
NOTAR
MILENA JOVOVIĆ
ZETA
Ul. Aerodromski put broj 3A

Dana 23.07.2025. godine /dvadeset trećeg jula dvije hiljade dvadeset pete/ u 12:00 h /dvanaest časova/, preda mnom dolje potpisanim notarom Milenom Jovović, sa službenim sjedištem u Zeti, ulica Aerodromski put broj 3A, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis **Ugovor o uređenju imovinsko pravnih odnosa-razmjeni nepokretnosti uz doplatu, za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči,** u cilju izrade istog istovremeno su pristupila sljedeća lica:----------

---

1. GLAVNI GRAD PODGORICA, matični broj/PIB: 02019710, sjedište na adresi Njegoševa broj 2 koju u pravnom poslu predstavlja i zastupa Direkcija za imovinu, u čije ime je pristupio Dino Kočan, o punomoćju UZZ 2224/2024 sačinjeno od strane notara Vladana Bekana, te Specijalnom punomoćju broj 13-430/24-577 od 17.07.2025.godine, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj I29J44342, izdate od PJ Podgorica, sa rokom važenja do 11.02.2035.godine (u daljem tekstu označen kao *ugovorna strana I*).----------

---

2. državljanin Crne Gore, odine, jmb
sa
državljanin Crne Gore, po kazivanju mašinbravar, udovac, čiji sam identitet utvrdio uvidom u izdatu od strane MUP-a Crne Gore PJ Podgorica sa rokom važenja
do u daljem tekstu označen kao *ugovorna starna II*).----------

---

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno:Ugovorna strana I i Ugovorna strana II, a zajedno Ugovorne strane.----------

---

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke izjavljuju da su saglasne da se njihovi lični podaci iz identifikacionih isprava mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da su saglasne da notar sačini kopije njihovih identifikacionih isprava i iste čuva u arhivi uz izvornik.----------

---

DOKUMENTACIJA----------

Radi realizacije pravnog posla ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju koja uz njihovu saglasnost predstavlja sastavni dio notarskog akta i to: ----------

---

1.Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-PG-139/2025 od 16.07.2025godine;----------
2.List nepokretnosti broj 330 KO Ubli, preuzet na dan sačinjavanja ugovora iz elektronske evidencije nadležne Uprave za nekretnine;----------
3..List nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, preuzet na dan sačinjavanja ugovora iz elektronske evidencije nadležne Uprave za nekretnine;----------

TELEFON
020 616 088
067 175 447
WEB
notarmilenajovovic@gmail.com

4.Dopis Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije broj 13-430/24-577 od 05.03.2024.godine----------
5.Zaključak Vlade Crne Gore, Generalni sekretarijat broj 11-011/25-933/3 od 11.04.2025.godine-
6.Odluka o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti /Službeni list Crne Gore br.039/25 od 16.04.2025, 040/25 od 24.04.2025., 051/25 od 27.05.2025/
7.Odluka Skupštine Glavnog grada o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči, /Službeni list Crne Gore-opštinski propisi broj 032/25 od 07.07.2025.godine,;------
8.Izvještaj o procjeni vrijednosti iz lista 330 KO Ubli, PJ Podgorica, sačinjen od Mihaila Rakočevića od 25.04.2025.godine ----------
9.Dopis Putevi doo broj 7257 od 01.07.2024.godine upućen Direkciji za imovinu----------
10.Izjašnjenje sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije od 05.07.2024.godine----------
11.Dopis Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, zaveden pod brojem 08-332/24-1196 od 17.07.2024.godine----------
12.Dopis Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, zaveden pod brojem 08-332/24-1379 od 22.08.2024.godine----------
13.Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, izrađen od Direkcije za imovinu od dana 15.08.2024.godine zaveden pod broj 13-430/24-577 dana 23.08.2024.godine kod Direkcije za imovinu----------
14.Punomoćje UZZ 2224/2024 sačinjeno od strane notara Vladana Bekana, dana 17.09.2024.godine----------
15.Specijalno punomoćje broj 13-430/24-577 od 17.07.2025. godine----------
16.Lična karta punomoćnika prodavca;----------
17.Lična karte kupca----------

PRETHODNI POSTUPAK----------

Notar je pročitao dostavljenu dokumentaciju i utvrdio je sledeće:----------
-Uvidom u *izvod Lista nepokretnosti broj* 177 KO Podgorica II, preuzet iz elektronske evidencije, utvrđuje se da je na katastarskoj parceli broj broj 1595/9, način korišćenja livada druge klase, površine 1168m2 upisana Crna Gora kao imalac prava svojine dok je kao subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava 1/1, dok se uvidom u list nepokretnosti broj 330 KO Ubli, utvrđuje da je upisan kao imalac prava svojine 1/1, koju je stekao nasljeđem----
---

-Uvidom u *Rješenje Notarske komore Crne Gore broj NKCG-PG-139/2025 od 16.07.2025.godine* utvrđuje se da je ovaj notar odreden za sačinjavanje ovog notarskog zapisa;----------
---

-Uvidom u *Dopis Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije broj 13-430/24-577 od 05.03.2024.godine* utvrđuje koje katastarske parcele čine UP 96 DUP-a Naselje 1.Maj, pa je između ostalog navedena i parcela 1595/9 iz LN 177----------
---

Uvidom u *Zaključak Vlade Crne Gore, Generalni sekretarijat broj 11-011/25-933/3 od*

11.04.2025.godine utvrđuje se da je na sednici održanoj 3 aprila 2025.godine Vlada donijela odluku o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti.----
-Uvidom u *Odluku o davanju prethodne saglasnosti Glavnom gradu Podgorica za razmjenu nepokretnosti /Službeni list Crne Gore br.039/25 od 16.04.2025, 040/25 od 24.04.2025., 051/25 od 27.05.2025/ u vezi sa Odlukom Skupštine Glavnog grada o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči, /Službeni list Crne Gore-opštinski propisi broj 032/25 od 07.07.2025.godine*, utvrđuje se da je data saglasnost za sporazumno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu, na način da . prenosi uz naknadu pravo svojine Glavnom gradu na zemljištu površine 127.714m2, iz lista nepokretnosti 330 KO Ubli, dok na ime naknade za zemljište Glavni grad prenosi pravo svoji .u na nepokretnostima iz lista 177 KO Podgorica, po utvrđenim cijenama, što će biti prenijeto u ovom notarskom zapisu na način da prati navedenu odluku.----------
---

-Uvidom u *Izvještaj o procjeni vrijednosti iz lista 330 KO Ubli, PJ Podgorica, sačinjen od Mihaila Rakočevića od 25.04.2025.godine utvrđuje se da je procijenjena vrijednost 449.600,00 eura za predmetne nepokretnosti.*----------
-Uvidom u Dopis Putevi doo broj 7257 od 01.07.2024.godine upućen Direkciji za imovinu utvrđuje se dostavljen elaborat o isplativosti projekata kamenolom Kuče koji je izrađen od strane dr Vladimira Đurišića----------
-Uvidom u *Izjašnjenje sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije od 05.07.2024.godine utvrđuje se* da je ovlašćeni geometar Dalibor Maraš izvršio izlazak na lice mjesta i identifikovao nepokretnosti----------
-Uvidom *.Dopis Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, zaveden pod brojem 08-332/24-1196 od 17.07.2024.godine te Dopis Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, zaveden pod brojem 08-332/24-1379 od 22.08.2024.godine* utvrđuje se da je data informacija o statusu katastarskih parcela, te da se parcele iz lista 330 KO Ubli nalaze van planova detaljne razrade, da su tretirane kao ostale prirodne površine i šumske površine.----------
-Uvidom *Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, izrašen od strane Direkcije za imovinu od dana 15.08.2024.godine zaveden pod broj 13-430/24-577 dana 23.08.2024.godine kod Direkcije za imovinu* utvrđuje se da je procijenjena vrijednost zemljišta po m2 kao indikacija tržišne vrijednosti urbanizovanog zemljišta u KO Podgorica na dan procjene u visini od 501,00eura/m2----------
- Uvidom u *Punomoćje UZZ 2224/2024 sačinjeno od strane notara Vladana Bekana dana 17.09.2024.godine*, utvrđuje se da je direktorica Direkcije za imovinu Glavnog grada Podgorica, Milica Kačović, izmedu ostalog opunomoćila ovdje prisutnog Kočan Dina, da u ime naznačene Direkcije, kao punomoćnik, na osnovu specijalnog punomoćja koje će biti potpisano od strane direktora vlastodavca na memorandumu vlastodavca, može samostalno i pojedinačno zastupati Direkciju za imovinu Glavnog grada Podgorica, u svim postupcima notarske obrade isprava, shodno zakonskoj regulativi iz nadležnosti davaoca punomoćja. Specijalno punomoćje je zavedeno pod broj 13-430/24-577 od 17.07.2025. godine i priloženo izvorniku. ----------
---

Uvidom u Odluku o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 38/2018, 43/2018, 6/2020 ,10/2020, 36/2021, 5/2022 i 30/2023) ovlašćena **Direkcija za imovinu** vrši poslove koji se shodno odredbi člana 14 iste odnose između ostalog i na upravljanje i korišćenje imovine Glavnog grada i staranje o njenom namjenskom korišćenju;pokretanje postupka upisa imovine Glavnog grada u katastar nepokretnosti, sprovođenje postupka eksproprijacije, parcelacije, razgraničenja i dr.;pripremu predloga pojedinačnih akata kojima nadležni organi Glavnog grada odlučuju o sticanju, korišćenju i raspolaganju nepokretnom imovinom i o rasporedu i korišćenju službenih prostorija organa i službi Glavnog grada u skladu sa zakonom i Statutom Glavnog grada; procjenu vrijednosti nepokretnih stvari u imovini Glavnog grada, iz čega proizilazi da je ista ovlašćena da zaključi predmetni ugovor, odnosno da takvo ovlašćenje prenese na ovdje prisutnog punomoćnika.----------

---

Na poduku notara o mogućnosti neposrednog uvida u nadležne registre i na značaj takvog uvida ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni, odnosno ukoliko je u međuvremenu došlo do promjene stanja u registrima. Stranke izjavljuju da su prednje razumjele, te se saglašavaju sa vršenjem neposrednog uvida u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti i pribavljanju prepisa lista nepokretnosti, prihvatajući sve posljedice i rizike u vezi sa tim.----------

---

Na upit notara postavljen prisutnim strankama, da li je od momenta izdavanja dokumenata koji su poslužili kao osnov za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, kao i dokumenata na osnovu kojih je izvršen uvid u njihov identitet, do danas došlo do bilo kakvih izmjena podataka, prisutne stranke pod punom odgovornošću izjavljuju da nije došlo do promjena, da su naprijed dostavljeni dokazi vjerodostojni, a njihove izjave istinite. U tom pravcu, notar je prihvatio priloge koje su dostavile ugovorne strane kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koja je predmet ugovora/prema priloženim dokazima/, sa čijim sadržajem izjavljuju da su upoznate i da su ih pažljivo pregledale.----------

---

Notar je prisutne stranke upozorio da ovaj notarski akt ima svojstvo javne isprave te na sadržinu odredbe 415 Krivičnog zakonika Crne Gore (Sl.list RCG broj 70/2003, 13/2004, 47/2006 i Sl.list CG broj 40/2008, 25/2010, 32/2011, 40/2013, 56/2013) odnosno da davanje netačnih podataka prilikom sačinjavanja javne isprave podliježe krivičnoj odgovornosti.----------

---

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnosti koje su predmet ugovora, nalaze na njegovom službenom području, a iz razgovora sa ugovornim stranama utvrdio da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, te im objasnio pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, pristupa se izradi i stranke izjavljuju sljedeći:----------

---

----------UGOVOR O UREĐENJU IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA-RAZMJENI ----
----------NEPOKRETNOSTI UZ DOPLATU----------
----------ZA POTREBE IZGRADNJE KAMENOLOMA RADI REALIZACIJE --------
-PROIZVODNJE FRAKCIJA NA LOKACIJI KUČI-

I PREDMET RAZMJENE----------

Uvidom u list **nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I**, utvrđuje se da je ugovorna strana I-Glavni grad Podgorica subjekt raspolaganja u obimu prava od 1/1, dok je imalac prava svojine država Crna Gora, upisana kao vlasnik na nepokretnostima iz "A" lista i to:----------

-katastarskoj parceli 1595/9, plan skica 18 13, potes: Pobrežje, način korišćenja: Livada 2.klase, osnov sticanja: odluka državnog organa, površine 1168 m2----------
U "G" listu na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta i ograničenja kao ni evidentiranih aktivnih zahtjeva.----------

Uvidom u **list nepokretnosti broj 330 KO Ubli**, utvrđuje se da je ugovorna strana II- u obimu prava od 1/1 upisana kao vlasnik na nepokretnostima iz "A" lista i to:-------

-katastarska parcela 4139, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: pašnjak 7.klase, površine 2345m2, osnov sticanja: nasljeđe;----------

katastarska parcela 4140, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: pašnjak 7.klase, površine 1689m2, osnov sticanja: nasljeđe;----------

katastarska parcela 4141, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: šume 7.klase, površine 2023m2, osnov sticanja: nasljeđe:----------
- katastarska parcela 4142, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: pašnjak 7.klase, površine 121657m2, osnov sticanja: nasljeđe----------

U "G" listu na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta i ograničenja kao ni evidentiranih aktivnih zahtjeva.----------

II PRENOS PRAVA SVOJINE ----------

Ugovorne strane se međusobno obavezuju da prenesu pravo svojine, u obimu prava sa kojim i raspolažu, na nepokretnostima označenim u članu I /jedan/ na sledeći način u svemu sa naprijed citirnim Odlukama o davanju saglasnosti za rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa za potrebe izgradnje Kamenoloma radi realizacije proizvodnje frakcija na lokaciji Kuči, /Službeni list Crne Gore-opštinski propisi broj 032/25 od 07.07.2025.godine:----------
- **Ugovorna strana I-Glavni grad Podgorica prenosi pravo svojine na** , kao **ugovornu stranu II**, i to na nepokretnostima iz lista nepokretnosti 177 KO Podgorica I:----------

-katastarskoj parceli 1595/9, plan skica 18 13, potes: Pobrežje, način korišćenja: Livada 2.klase, osnov sticanja: odluka državnog organa, površine 1168 m2, a koje predstavlja najveći dio urbanističke parcele broj UP 96 u zahvatu DUP-a „Naselje 1.Maj" u Podgorici, čija je procijenjena vrijednost u visini od 501,00 e/m2, odnosno za 1.168,00 m2 ukupno 585.168,00 eura /pet stotina osamdeset pet hiljada sto šezdeset osam eura/ shodno izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljišta broj 13-430/24-577 od avgusta 2024.godine----------

-Ugovorna strana II [redacted] prenosi pravo svojine na Glavni grad Podgorica, kao ugovornu stranu I, i to na nepokretnostima iz lista nepokretnosti 330 KO Ubli:----------
- -katastarska parcela 4139, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: pašnjak 7.klase, površine 2345m2, osnov sticanja: nasljeđe;----------
katastarska parcela 4140, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: pašnjak 7.klase, površine 1689m2, osnov sticanja: nasljeđe;----------
katastarska parcela 4141, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: šume 7.klase, površine 2023m2, osnov sticanja: nasljeđe:----------
- katastarska parcela 4142, plan skica 16 161, potes: Morišnja, način korišćenja: pašnjak 7.klase, površine 121657m2, osnov sticanja: nasljeđe----------
čija je vrijednost utvrđena u iznosu od 3,52e/m2, odnosno za 127.714,00 m2 /sto dvadeset sedam hiljada sedam stotina četrnaest/ ukupno 449.600,00 eura /četri stotine četrdeset devet hiljada šest stotina eura/, shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretne imovine sačinjenom od strane ovlašćenog procjenjitelja Mihaila Rakočevića od 25.04.2024.godine;----------

III UGOVORENA CIJENA----------

Ugovorne strane saglasno utvrđuju:----------
-vrijednost katastarskih parcela upisanih u Listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I u visini od 585.168,00 eura /pet stotina osamdeset pet hiljada sto šezdeset osam eura/ shodno izvještaju Direkcije za imovinu o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljišta broj 13-430/24-577 od avgusta 2024.godine----------
-vrijednost katastarskih parcela upisanih u Listu nepokretnosti 330 KO Ubli 449.600,00 eura četri stotine četrdeset devet hiljada šest stotina eura/, shodno Izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretne imovine sačinjenom od strane ovlašćenog procjenjitelja Mihaila Rakočevića od 25.04.2024.godine;----------
-Razliku u vrijednosti nepokretnosti koja nakon prebijanja utvrđenih vrijednosti iznosi 135.568,00 eura /sto trideset pet hiljada petstotina šezdeset osam hiljada eura/ Ugovorna strana II- [redacted] isplatiće Glavnom gradu Podgorice na žiro račun budžeta Glavnog grada broj 540-2663-13 kod Erste banke, a sa žiro računa broj 565-0320000045143-22 kod Lovćen banke AD, u roku od 15 /petnaest/ dana od dana sačinjavanja ovog ugovora.-

IV IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI) ----------

Ugovorna strana I dozvoljava Ugovornoj strani II da uknjiži pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima označenim u članu I /jedan/ ugovora - upisane u Listu nepokretnosti broj 177 KO Podgorica bez njegovog daljeg znanja i pitanja.----------

Ugovorna strana II dozvoljava Ugovornoj strani I da uknjiži pravo svojine u obimu prava od 1/1 na nepokretnostima označenim u članu I /jedan/ ugovora upisane u Listu nepokretnosti broj 330 KO Ubli, bez njegovog daljeg znanja i pitanja ----------

---

Notar je ovlašćen otkriti ovu klauzulu tek nakon što budu ispunjeni uslovi iz narednog člana koji se tiču izdavanja djelimičnog otpravka ovog pravnog posla.----------

---

V DJELIMIČAN OTPRAVAK----------

Ugovorne strane su saglasne da se odredba člana IV (četiri), ovog Ugovora prekrije klauzulom:---
---„**izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka**“, uz istovremen nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za uknjižbu prava svojine, **sve do isplate cjelokupne naknade na ime razlike u cijeni u roku i na način kako je to precizirano odredbom člana III ovog ugovora,** pa će stranke dobiti djelimičan otpravak izvornika, dok će cjelovit otpravak dobiti kada notar dobije dokaz da je cijena isplaćena na račun prodavca, koji će pismenim putem obavijestiti notara uz dostavljanje takvog dokaza./kao dokaz može poslužiti pismeno obavještenje ili potvrda od prodavca putem e maila ili original potvrda. Ukoliko prodavac u razumnom roku ne obavijesti notara, kao dokaz može poslužiti original uplatnica iz banke da je kupac svoju obavezu izvršio..----------

---

VI SAGLASNOST I ODOBRENJA----------

Notar je Ugovorne strane podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga založnog dužnika, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi.----------

---

Notar je prisutne stranke propisno upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim, nakon čega ugovorna strana II izjavljuje da su predmetne nepokretnosti njegova posebna imovina, stečena nasljeđem, kako je to navedeno u listu nepokretnosti, te da ne traže dodatne dokaze o navedenim tvrdnjama i oslobađaju notara svake dalje odgovornosti po tom osnovu.----------

---

Ugovorne strane izjavljuju da ovaj akt nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, da u vezi predmetnih nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja istog, da su isprave prezentovane notaru vjerodostojne, a podaci sadržani u njima tačni, te da ne postoje činjenice i okolnosti čije bi postojanje podrazumijevalo traženje dodatnih odobrenja i saglasnosti.----------

---

VII IZJAVE I JEMSTVA----------

Ugovorne strane međusobno jedna drugoj garantuju da:----------

---

-predmetne nepokretnosti nisu opterećene upisanim ili neupisanim teretima, te da nisu predmet bilo kakvog sudskog ili vansudskog spora; ----------
-na predmetnim nepokretnostima ne postoji ugovorno ili zakonsko pravo preče kupovine, niti koje drugo stvarno ili obligaciono pravo sa kojim kupac nije upoznat;----------
-na predmetnim nepokretnostima ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine;----------
-na nepokretnosti ne postoje registrovane ili neregistrovane stvarne službenosti,----------

-u vezi nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora.----------

Ugovorne strane garantuju jedna drugoj da ne postoje činjenice i okolnosti za koje znaju a koje bi mogle uticati na volju ugovornih strana i zaključenje pravnog posla.----------

Notar je podučio ugovorne strane da se izvrši međusobna provjera poreskih zaduženja, kako bi se izbjegla mogućnost upisa zakonske hipoteke, po osnovu eventualnih dugovanja na ime poreskih obaveza, ali su ugovorne strane međusobno odustale od navedenog, preuzimajući svaki rizik i teret na sebe.----------

VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI----------

Ugovorne strane jedna drugoj garantuju da predmetne nepokretnosti nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju nije obaviješten, niti bi pristao da uzme stvari /nepokretnosti/ opterećene tim pravom.----------

Ugovorne strane se obavezuju da će u zakonskom roku štititi jedno drugo od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnosti upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će međusobno nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.----------

Ugovorne strane su u obavezi da podmire eventualne troškove koji terete predmetnu nepokretnost do predaje nepokretnosti u državinu kupcu, a kupac od tog dana.----------

VIII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI----------

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi danom preuzimanja odnosno razmjenom. Ugovorne strane su upoznate sa faktičkim stanjem nepokretnosti, koje će preuzeti u viđenom stanju.----------

IX TROŠKOVI----------

Notar je poučila ugovorne strane da za troškove u vezi sa notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, strane izjavljuju da troškove notarskog zapisa plate Ugovorna strana I i Ugovorna strana II na jednake djelove.----------

X NADLEŽNOST SUDA----------

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.----------

XI PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA----------

Ugovorne strane su saglasne da uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/, sa ovlašćenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.----------

XII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA----------

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.----------

XIII PODUKE I UPOZORENJA----------

Notar je upozorila i poučila ugovorne strane u sledećem:----------

-da ovaj ugovor predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine, da se na osnovu njega tek uknjižbom kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica stiče to pravo;----------

-da shodno odredbi člana 562 Zakona o obligacionim odnosima iz ugovora o razmjeni nastaju za svaku ugovornu stranu obaveze i prava koje iz ugovora o prodaji nastaju za prodavca;----------

-da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti ukoliko su nepokretnosti u času prelaska rizika na drugu stranu imale nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga----------

-da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlašćenjima.----------

-na obavezu ugovornih strana, da u roku od 15 /petnaest/ dana od dana zaključenja ugovora podnesu nadležnom poreskom organu poresku prijavu radi donošenja rješenja o plaćanja poreza na promet nepokretnosti, te da ukoliko prednju obavezu ne ispuni čini prekršaj za koji je propisano izricanje novčane kazne (odredba člana 23 Zakona o porezu na promet nepokretnosti).----------

-na odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje se odnose na dejstva raskida ugovora, te da su raskidom ugovora obije strane oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete, te ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično ima pravo da i se vrati ono što je dala. Ugovorne strane su razumjele navedeno, ne traže međusobna dodatna obezbjedenja, preuzimajući rizik odluke na sebe.----------

-da nadležni poreski organi mogu izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti u iznosu drugačijem nego što je to ovim ugovorom između ugovornih strana dogovoreno, procjenom prema tržišnim cjenama u trenutku nastanka poreske obaveze (odredba člana 10 stav 1 Zakona o porezu na promet nepokretnosti).----------

XIV ZAVRŠNE ODREDBE----------

Otpravci izvornika dostavljeni:----------
-Ugovornoj strani I, jedan otpravak;----------
-Ugovornoj strani II, jedan otpravak;----------
-Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak, ----------
-Upravi lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, jedan primjerak----------
-Državno tužilaštvo, jedan primjerak----------
-Državna revizorska institucija, jedan primjerak----------
-Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore, jedan primjerak----------
---

Obračun naknade:----------
Ugovorne strane su saglasne da vrijednost ovog pravnog posla iznosi ukupno 1.034.768,00 € /jedan milion trideset četiri hiljade sedam stotina šezdeset osam eura/ do kojeg se došlo sabiranjem iskazanih vrijednosti nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora.----------
Naknada za sastav izvornika obračunata je po:----------

-TB 1 u iznosu od 960,00 €.----------
-TB 19 u iznosu od 10,00 €.----------
-PDV 21 % u iznosu 203.70 €, što ukupno za uplatu iznosi **1173,70 €.** Ugovorna strana iz člana "Troškovi " potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu. --------
---

Broj strana i priloga:----------
Izvornik se sastoji od 10 /deset/ i sedamnaest priloga, označenih u članu "dokumentacija".---------
Saglasnost za paraf i potpis:----------

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

Zeta, 23.07.2025 /dvadeset trećeg jula dvije hiljade dvadeset pete/ završeno u 13:00 h /trinaest časova /.----------
---

UGOVORNE STRANE: ----------

U ime GLAVNOG GRADA PODGORICE, ugovorne strane I
Po punomoćju-Dino Kočan, dipl.pravnik na radu kod istog

ugovorna strana II

Notar
Milena Jovović

CRNA GORA
NOTAR
MILENA JOVOVIĆ
ZETA
Ul. Aerodromski put 3A

UZZ 455/2025
NKCG-PG-139/2025

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, Notar Milena Jovović, ----------

POTVRĐUJEM----------

da sam ovaj **otpravak** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom, osim što su uz saglasnost stranaka izostavljenii identifikacioni dokumenti.----------

Otpravak je ovjeren i sastoji se od 10 /deset/ strana 15 (petnaest), priloga sačinjen je za **Glavni grad Podgorica.**----------

Zeta, 30.07.2025.godine.----------

NOTAR
Milena Jovović