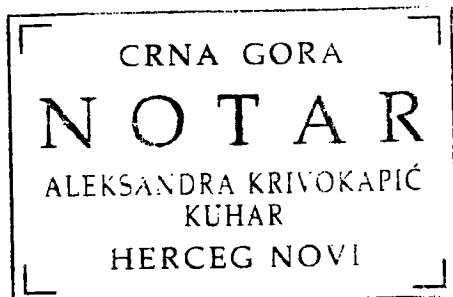






CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI
UL. NJEGOŠEVA BR. 16



UZZ 1312/2023

Dana 10.10.2023. godine /desetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće/ u 14:30 h /četnaest časova i trideset minuta/, ovaj notar je, po zahtjevu stranaka, sačinila u formi notarskog zapisa „**Ugovor o prodaji nepokretnosti**”, u izradi kojeg su prisustvovala sledeća lica:-----

1.Prodavac ad1-----


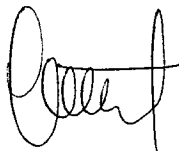


Bonham Heather Rachel, državljanka Velike Britanije, rođena 11.02.1959. godine, pasoš broj P GBR 135157869, izdat od HMPO, dana 26.09.2022. godine, sa rokom važenja do 22.09.2032. godine, koju u ovom pravnom poslu po osnovu punomoćja solemniziranog kod notara Kaščelan Branke u Kotoru, UZZ br. 486/2019, od 14.05.2019. godine /četnaestog maja dvije hiljade devetnaeste/ zastupa punomoćnik **advokat Aleksandar Otašević**, iz Kotora, Stari Grad 444, rođen 16.06.1969. godine, JMB 1606969230010, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj 479992489, izdate od FL Kotor, 28.12.2018. godine sa rokom važenja do 28.12.2028.godine.-----

2.Prodavac ad2-----

Bonham Luke Christopher, državljanin Velike Britanije, rođen 30.06.1966. godine, pasoš broj P GBR 536560162, izdat od HMPO, dana 21.07.2016. godine, sa rokom važenja do 21.01.2027. godine, koga u ovom pravnom poslu po osnovu punomoćja solemniziranog kod notara Kaščelan Branke u Kotoru, UZZ br. 486/2019, od 14.05.2019. godine /četnaestog maja dvije hiljade devetnaeste/ zastupa punomoćnik **advokat Aleksandar Otašević**, iz Kotora, Stari Grad 444, rođen 16.06.1969. godine, JMB 1606969230010, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj 479992489, izdate od FL Kotor, 28.12.2018. godine sa rokom važenja do 28.12.2028.godine.-----

Punomoćnik prodavca ad1 i prodavca ad2 izjavljuje da nije bilo izmjena volje davaoca punomoćja od dana izdavanja istog do dana sačinjavanja ovog pravnog posla.-----

3.Kupac-----

Opština Herceg Novi, na adresi: Trg Maršala Tita 2, koju po osnovu punomoćja sačinjenog kod ovog notara UZZ 516/2017 i specijalnog punomoćja broj 01-1-018-282/23-2 od 09.10.2023. godine /devetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće/,
   

zastupa punomoćnica **Mirić /Savo/ Svetlana**, državljanka Crne Gore, na adresi: ul. Nikole Ljubibratića br. 66a, Herceg Novi, rođena 04.12.1977. godine, JMB 0412977245067, čiji sam identitet utvrdila na osnovu ličnu kartu broj 830891937, izdatu od PJ Herceg Novi, 12.08.2019. godine, sa rokom važenja do 12.08.2029. godine.

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac ad1, prodavac ad2 i kupac. Prodavac ad1 i prodavac ad2, zajedno prodavci, a prodavci i kupac zajedno: ugovorne strane ili strane.

PRETHODNE NAPOMENE

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:

1. Da žele da zaključe ugovor kojim bi prodavci na kupca prenijeli pravo susvojine, u obimu prava kojim raspolažu na nepokretnosti koja je upisana u "V" listu, lista nepokretnosti 47 KO Herceg Novi.

2. Da je kupac donio Odluku o pripremi zemljišta za komunalno opremanje pribavljanjem imovine /broj 01-1-018-282/23 od 21.08.2023. godine/ u cilju sprovođenja dijela Programa uređenja prostora Opštine Herceg Novi za 2023. godinu u dijelu III Uređenje građevinskog zemljišta – pod stavom 1 Sredstva za rješavanje imovinsko pravnih odnosa za sprovođenje planskih dokumenata pod tačkom 18.

3. Da se ugovornim stranama izda djelimičan otpравak izvornika, a cjelovit u vrijeme kad notar dobije obavještenje od punomoćnika prodavaca da je ugovorena cijena isplaćena u cjelosti. što će učiniti u formi ovjerene izjave kod notara ili zabilješkom sačinjenom od strane notara, a potpisanom od strane prodavca koja će biti u prilog ovog izvornika.

DOKUMENTACIJA

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to:

1. Ličnu kartu punomoćnika prodavca ad1 i prodavca ad2.

2. Punomoćje prodavca ad1 i prodavca ad2, sa pasošima prodavca ad1 i prodavca ad2

3. Punomoćje i specijalno punomoćje kupca.

4. Ličnu kartu punomoćnika kupca.

5. List nepokretnosti broj 47 KO Herceg Novi, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi.

6.Odluku o pripremi zemljišta za komunalno opremanje pribavljanjem imovine donijetu od Predsjednika Opštine Herceg Novi pod brojem 01-1-018-282/23 od 21.08.2023. godine.-----

7.Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti sačinjen od ovlaštenog procjenitelja Zorice Ilić Mračević, od 22.02.2023. godine /dvadeset drugog februara dvije hiljade dvadeset treće/.-----

8.Rješenje Notarske komore CG broj NKCG-HN-19/2023 od 21.08.2023. godine /dvadeset prvog avgusta dvije hiljade dvadeset treće/, kojim se određuje ovaj notar za zaključenje ovog pravnog posla.-----

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 naznačenih priloga nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznati, pažljivo su ih pregledali i potvrđuju da u istima nije bilo izmjena od dana izdavanja do dana sačinjavanja ovog ugovora.-----

Notar je prihvatio priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koja je predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdio da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

-----UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI-----

Na osnovu lista nepokretnosti broj **47 KO Herceg Novi** utvrđuje se da su prodavci u obimu prava od po ½ upisani kao suvlasnici na nepokretnosti i to:-----

Iz "V" lista na:-----

-stambenom prostoru, PD2, P1, površine 50 m2, broj zgrade 1 izgrađene na katastarskoj parceli 238 KO Herceg Novi.-----

U "G" listu, na označenim nepokretnostima postoje upisani tereti i to:-----

-Zabilježba postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 228,59E U SUVLASNIŠTVU SA 1/2 IDEALNOG DIJELA CRISTOPHER LUKE BOHNAM IZ VELIKE BRITANIJE.-----

-Zabilježba postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 228,59E U SUVLASNIŠTVU SA 1/2 IDEALNOG DIJELA HEATHER RACHEL BOHNAM IZ VELIKE BRITANIJE.-----

-Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 1055,41E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-100463/2021 OD 06.09.2021 GOD.U SUSVOJINA U OBIMU OD 1/2 HEATHER RACHEL BOHNAM.-----

-Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 955,74E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-100462/2023-1 OD 27.02.2023 GOD.U SUSVOJINA U OBIMU OD 1/2 BOHNAM LUKE CHRISTOPHER.

-Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 330,59E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-100462/2023-1 OD 27.02.2023 GOD.U SUSVOJINA U OBIMU OD 1/2 BOHNAM LUKE CHRISTOPHER.

II PRENOS - OBAVEZE PRODAVACA

Prodavci se obavezuju da na kupca prenesu pravo susvojinu, u obimu prava kojim raspolažu, na nepokretnosti bliže označenoj u sadržini rubruma I /jedan/ ovog ugovora i da mu istu /oslobođenu od lica/ predaju u državinu u vrijeme kada ugovorena cijena bude isplaćena u cjelosti /tj najkasnije u roku od 15 dana od dana sačinjavanja ovog ugovora/

III UGOVORENA CIJENA

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da cijena – vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi ukupno **61.600,00 €** /šezdeset jednu hiljadu i šest stotina eura/, kako proizilazi iz procjene ovlaštenog procjenjivača Zorice Ilić Mračević koja predstavlja sastavni dio ovog pravnog posla.

Ugovorenu cijenu kupac će isplatiti na sledeći način:

- **cjelokupan iznos od 61.600,00 €** /šezdeset jednu hiljadu i šest stotina eura/, najkasnije u roku od 15 /petnaest/ dana od dana zaključenja i ovjere ugovora, od čega:--
-za prodavca ad1 iznos od **30.800,00 €** /trideset hiljada osamsto eura/ prenosom novčanih sredstava na račun punomoćnika prodavca ad1 broj računa: 540-32035353-37 koji se evidentira kod Erste banke AD Podgorica. Prodavac ad1 je ovlastio punomoćnika da može primiti ugovorenu cijenu, što proizilazi iz punomoćja koje predstavlja sastavni dio ovog pravnog posla.

-za prodavca ad2 iznos od **30.800,00 €** /trideset hiljada osamsto eura/ prenosom novčanih sredstava na račun punomoćnika prodavca ad2 broj računa: 540-32035353-37 koji se evidentira kod Erste banke AD Podgorica. Prodavac ad2 je ovlastio punomoćnika da može primiti ugovorenu cijenu, što proizilazi iz punomoćja koje predstavlja sastavni dio ovog pravnog posla.

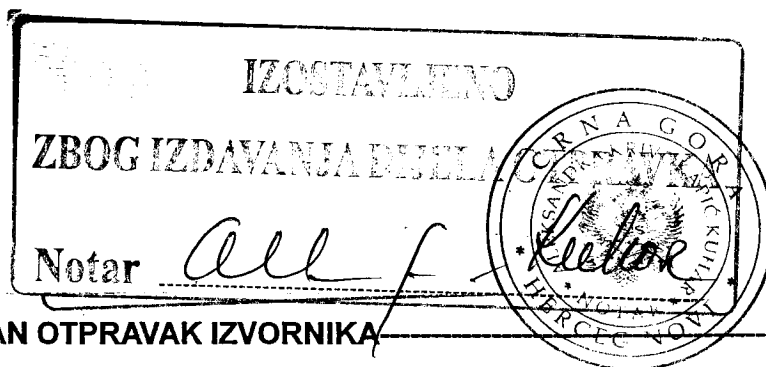
Ugovorne strane su saglasne da označeni rok predstavlja bitan element ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne troškove bankarske provizije snosi kupac.

IV TERETI I OGRANIČENJA

Prodavci garantuju kupcu da predmetne nepokretnosti nisu opterećene bilo kakvim upisanim ili neupisanim teretima, sem upisanih sa kojim je kupac upoznat.-----

V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----



VI DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA-----

Ugovorne strane su saglasne da se rubrum V /pet/ prekrije klauzulom: "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka" u primjerku otpravka za ugovorne strane, da se istima izda djelimičan, a cjelovit otpravak izvornika u vrijeme kad notar dobije obavještenje od punomoćnika prodavaca da je ugovorena cijena isplaćena u cjelosti. što će učiniti u formi ovjerene izjave kod notara ili zabilješkom sačinjenom od strane notara, a potpisanom od strane prodavca koja će biti u prilog ovog izvornika..-----

Djelimičan otpravak ovog izvornika, poslužiće kupcu za transfer novca na račune prodavaca, radi isplate ugovorene cijene u cjelosti.-----

VII MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

Prodavci garantuju kupcu da predmetna nepokretnost nema materijalnih ni pravnih nedostataka, sem upisanih sa kojim je kupac upoznat. Ugovorne strane su saglasne da prodavci odgovaraju 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 bilo kakva prava koja isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju kupac nije obaviješten, ni bi pristao da uzme stvar /nepokretnost/ opterećenu tim pravom.-----

Prodavci se obavezuju da će u zakonskom roku štiti kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa ovom nepokretnosti upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od materijalnih ili pravnih nedostataka, sa kojima kupac nije upoznat.-----

Prodavci garantuju kupcu da su svi troškovi koji terete predmetnu nepokretnost u

[Four handwritten signatures]

pogledu bilo kakvih dažbina plaćeni, o čemu će mu predati dokaze prilikom primopredaje nepokretnosti u posjed. Prodavci su u obavezi da podmire eventualne troškove koji terete predmetnu nepokretnost do predaje nepokretnosti u državinu kupcu a kupac od tog dana.

Ugovorne strane su saglasne da godišnji porez na imovinu za 2023. godinu /dvije hiljade dvadeset treću/ u cjelosti plate prodavci.

Kupac u vezi upisane površine nepokretnosti iz ovog ugovora nema prigovora i saglašava se da se radi o nepokretnosti koju želi da posjeduje u pogledu površine i oblika.

VIII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Ugovorne strane su saglasne da rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti i saglasan je da istu preuzima u viđenom stanju.

IX TROŠKOVI I POREZ

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ovog ugovora plati kupac, uključujući i porez na promet nepokretnosti.

X SAGLASNOST I ODOBRENJA

Notar je ugovorne strane poučio i upozorio na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine i da je takva imovina vlasništvo bračnih drugova na jednake djelove, po sili zakona, ako nije drugačije ugovoreno. S tim u vezi punomoćnik prodavaca se izjašnjava da se radi o posebnoj imovini prodavaca na kojoj nema nikakvih ograničenja u pogledu raspolaganja, te da će dokaze o navedenom prodavci dostaviti kupcu naknadno bez posredovanja notara.

U vezi sa upisanim teretom na predmetnoj nepokretnosti, ugovorne strane su saglasne da je kupac upoznat sa upisanim teretom na predmetnoj nepokretnosti – zabilježbama poreskih potraživanja iz "G" lista, te da su prodavci izmirili poresko potraživanje, o čemu su dostavili dokaz kupcu. Takođe su saglasne da je brisanje upisanog tereta u toku kod nadležnog organa.

XI NADLEŽNOST SUDA

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ovim ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju mjesnu nadležnost Osnovnog suda u Herceg Novom.

XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA

Kupac izjavljuje da će sam, o svom trošku, podnijeti zahtjev za upis prava iz ovog ugovora.

XIII 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.

XIV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:

1. Da ovaj ugovor samo kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine, te da se na osnovu njega tek uknjižbom kod Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, stiče to pravo.

2. Da djelimičan otpravak ovog izvornika može poslužiti kupcu za transfer novca na račun prodavaca.

3. Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavaca ukoliko je nepokretnost u času prelaska rizika na kupca imala nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavci odgovaraju i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.

4. Da u pogledu ugovorenog roka za plaćanje cijene, kao bitnog elementa, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko cijena ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, prodavci mogu održati ugovor na snazi ako po isteku roka za isplatu cijene, bez odlaganja, obavijeste kupca o novom roku. Ugovor poslije dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već prodavci moraju obavijestiti kupca da raskidaju ugovor, ukoliko kupac i u naknadno određenom roku ne ispuni obavezu.

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

6. Da prodavci nisu dostavili dokaz da se radi o njihovoj posebnoj imovini. Ugovorne strane istrajavaju u sačinjavanju ovog pravnog posla, uz saglasnost da će prodavci dostaviti kupcu naknadno osnov sticanja predmetnih nepokretnosti.

XV ZAVRŠNE ODREDBE**Adrese za dostavu rješenja:**

Nadležni organi mogu dostaviti rješenja o upisu prava koja proizilaze iz ovog ugovora po osnovu njihovih nadležnosti na sledećoj adresi:

-za prodavce na adresi punomoćnika iz ovog pravnog posla.

- za kupca na adresi iz ovog ugovora.

Djelimičan otpравk izvornika dostavljen:

-Kupcu, jedan primjerak, koji mu služi za transfer novca.

-Prodavcima, po jedan primjerak,

-Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, jedan primjerak

Otpравci izvornika biće dostavljeni nakon isplate ugovorene cijene u cjelosti:--

-Prodavcima po jedan primjerak,

-Kupcu, jedan primjerak,

-Upravi prihoda i carina Crne Gore, PJ Budva, Ekspozitura Herceg Novi, jedan primjerak,

-Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak,

-Upravi policije, Sektor za finansijsko obavještajne poslove, jedan primjerak.

Obračun naknade:

Naknada za sastav ovog izvornika obračunata je po:

-TB 1 u iznosu od 300,00 €.

-TB 21/3 u iznosu od 15,00 €.

-PDV 21 % u iznosu 66,15 €, što ukupno za uplatu iznosi 381,15 €, za koju je izdat fiskalni račun. Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi i porez" svojim potpisom na ovom notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.

Broj strana i priloga:

Ovaj izvornik sastoji se od 9 /devet/ strana i 8 /osam/ priloga, koji su označeni u rubrumu "dokumentacija".

Saglasnost za paraf i potpis:

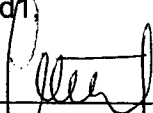
Notar je izvornik pročitao ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega sve stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.

Datum sastavljanja izvornika:

U Herceg Novom, 10.10.2023. godine /desetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće /, završeno u 15:00 h /petnaest časova /.

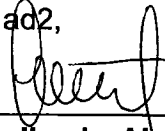
UGOVORNE STRANE:

Prodavac ad1,



punomoćnik adv. Aleksandar Otašević

Prodavac ad2,



punomoćnik adv. Aleksandar Otašević

Kupac, **Opština Herceg Novi**



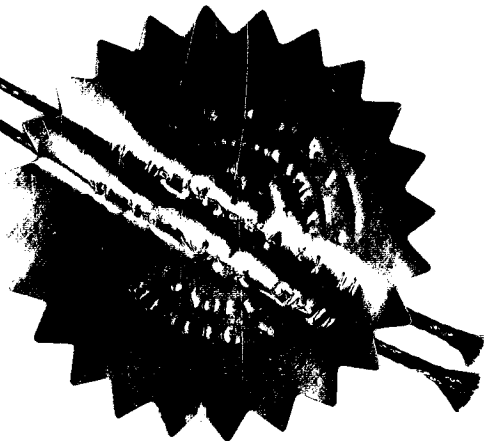
Mirić Svetlana, punomoćnica

Notar,

Aleksandra Krivokapić Kuhar



CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIC
KUHAR
HERCEG NOVI



CRNA GORA
 NOTAR
 KAŠĆELAN BRANKA
 KOTOR, Stari grad 495

OTPRAVAK
 IZVORNICA

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Izvršen vid u arhivi

Ja, Kaščelan Branka, Stari Grad 495, Kotor, koja postupam u svojstvu Notara, potvrđujem da mi je dana 14.05.2019.g. (četnaesti maj dvije hiljade devetnaeste) godine, u 09:00h (devet) sati, u Notarsku kancelariju pristupile stranke:-----

1. BONHAM HEATHER RACHEL, iz Velike Britanije, rođena 11.02.1959.godine (jedanaesti februar hiljadu devetsto pedeset devete) godine, sa pasošem broj P GBR 513742283, izdat od IPS, dana 06.12.2012.godine (šesti decembar dvije hiljade dvanaeste), sa tokom važenja do 06.09.2023.god, (šesti septembar dvije hiljade dvadeset treće) godine. (u daljem tekstu: **Davalac punomoćja 1.**)-----

2. BONHAM LUKE CHRISTOPHER, iz Velike Britanije, rođen 30.06.1966.godine (trideset jun hiljadu devetsto šezdeset šeste) godine, sa pasošem broj P GBR 536560162, izdat od HMPO, dana 21.07.2016.godine (dvadeset prvi jul dvije hiljade šesnaeste), sa tokom važenja do 21.01.2027.god, (dvadeset prvi jul dvije hiljade dvadeset sedme) godine. (u daljem tekstu: **Davalac punomoćja 2.**)-----

i podnijeli privatnu ispravu na potvrdu, i to : **Punomoćje**.-----

S obzirom na činjenicu da su Davaoci punomoćja strani državljanini, prisutan je tumač za engleski jezik Đuro Samardžić, čije su ovlašćenje i lični podaci poznati ovom Notaru i čuvaju se u njenoj arhivi, DK 6/17.-----

i podnijeli privatnu ispravu na potvrdu, i to : **Punomoćje sačinjeno od adv. Aleksandra Otašević iz Kotora.**-----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu- **Punomoćje** ovjerila.-----

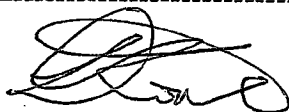
Notar konstatuje da privatna isprava – **Punomoćje** ima 1 (jednu) stranu na 1 (jednom) listu.-----

-Naknada i troškovi:-----

Obračunati po notarskoj tarifi, po tb 3. u iznosu od 32,00 €, po tb 21, iznos od 10,00€ i zakonski PDV.-----

Strankama sam privatnu ispravu pročitala i neposrednim pitanjima uvjerila sam se da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka. Shodno odredbi člana 47.Zakona o notarima, podučila i upozorila sam stranke na pravne posledice namjeravanog pravnog posla, a naročito:-----

da potvrđena privatna isprava treba da ima formu notarskog zapisa,-----





Od ove notarske isprave dobijaju **OTPRAVAK** : -----


- Davaoci Punomoćja (2x), -----

Stranke izjavljuju da im je ovaj Notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrđi privatne isprave, da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrđi privatne isprave kojeg je sastavio Notar, te ga svojeručno, potpisuju u prisustvu Notara, nakon čega ovaj zapis o potvrđi privatne isprave potpisuje i Tumač i Notar.

U Kotoru, dana 14.05.2019.g. (četрнаesti maj dvije hiljade devetnaeste) godine, u 09:30h (devet i trideset) sati.-----

DAVAOCI PUNOMOĆJA:

BONHAM HEATHER RACHEL



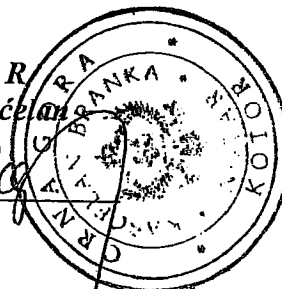
BONHAM LUKE CHRISTOPHER



TUMAČ
Đuro Samardžić



NOTAR
Branka Kaščelan



4 MAY 2019

PUNOMOĆJE

Kojim ovlašćujemo advokata **Aleksandra Otaševića** sa sjedištem kancelarije u Kotoru, na adresi Stari grad 444, rođenog 16.06.1969 godine u Kotoru sa JMBG 1606969230010 da u ime i račun vlastodavaca-davaoca punomoćji može davati izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na prodaju nepokretnosti koje se nalaze u Republici Crnoj Gori u katastarskim evidencijama označene:-----

- kao kat.parcela 113 /1 površine 139 m² u prirodi dvorište na kojoj je podignuta zgrada za odmor (vikendica) površine u osnovi 35 m² koja se sastoji od prizemlja (PD1) i potkrovlje - masarde(PD2) nepokretnosti upisane u LN br. 351 KO Lepetani kao susvojina vlastodavaca za po 1/2 idealna dijela. -----

- stan u Herceg Novom, koji se nalazi u stambenoj zgradi u katastru nepokretnosti označenog kao objekat br. I podignut na kat.parceli 238 odnosno poseban etažni dio oznake PD 2 površine 50 m² upisan u Listu nepokretnosti 47 KO Herceg Novi kao susvojina vlastodavaca za po 1/2 idealna dijela. -----

- katastarska parcela br. 263 KO Dobrota I površine 630 m² upisana u Listu nepokretnosti br. 1180 na ime Društva sa ograničenom odgovornošću "Bonhams international" sa sjedištem u Kotoru, matični broj 02443139 i registarskim brojem 5-0268272/1 sa procentom udjela od 1/1 dijela na ime osnivača Luke Christopher Bonham. -----

Punomoćni je ovlašćen da po svom izboru a prema nalogima vlastodavaca zaključi ugovor o prodaji, predugovor, aneks ugovora, na svoj račun primi iznos kupoprodajne cijene te da ugovori vrijeme i način njenog plaćanja. -----

Izdato punomoćje nije vremenski ograničeno i važi do okončanja povjerenih poslova. -----

U Kotoru , dana 14.05.2019.godine.

vlastodavci

Luke Christopher Bonham



Heather Rachel Bonham



KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

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

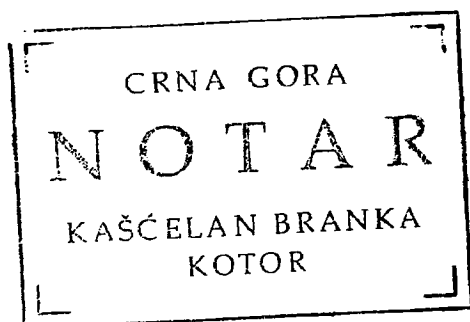
**Potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedila sa Izvornikom , koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je isti doslovno podudaran sa Izvornikom-----
UZZ BR. 486/2019.**-----

Ovaj otpравak se izdaje strankama: *BONHAM HEATHER RACHEL, BONHAM LUKE CHRISTOPHER.*-----

Ovaj otpравak služi u pravnom prometu.-----

**Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi . -----
UZZ BR. 486/2019.**-----

U Kotoru, 14.05.2019.g. -----





Црна Гора
Општина Херцег Нови
Кабинет Председника општине

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

број 01-1-018-282/23-2

Izvrščen uvid u original

9. 10. 2023.

SPECIJALNO PUNOMOĆJE

Ovlašćuje se Svetlana Mirić, diplomirani pravnik iz Herceg Novog, zaposlena u Opštini Herceg Novi – Direkcija za imovinu i zastupanje, da u skladu sa Odlukom o pripremi zemljišta za komunalno uređenje priobaljem imovine, donijetom od strane predsjednika opštine Herceg Novi pod brojem 01-1-018-282/23 od 21.08.2023. godine, može pred Notarom Aleksandrom Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog u ime Opštine Herceg Novi kao kupca zaključiti Ugovore o kupoprodaji sa vlasnicima nepokretnosti upisanih u LN 47 KO Herceg Novi, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 138.700,00 €, potvrđenu na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti iz LN 47 KO Herceg Novi, izrađenog od strane ovlašćenog procjenjivača Zorice Ilić Mračević od 11.03.2023. godine.

Nepokretnosti upisane u LN 47 KO Herceg Novi su katastarski označene kao kat. parc. 237 KO Herceg Novi, u naravi dvorište pov. 33 m², sa objektom 1 na istoimenoj parceli, koji u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu pov. 21 m², i kat. parc. 238 KO Herceg Novi, sa objektom 1 na istoimenoj parceli, koji u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu pov. 65 m², sa pravom sukorišćenja Šuberić Cvjetane i Šuberić Gojka, sa po ½ idealnog dijela, i objektima na predmetnim parcelama i to objekat 1 na kat. parc. 237 KO Herceg Novi, PD 1 u naravi stambeni prostor pov. 15 m², u susvojini Šuberić Cvjetane i Šuberić Gojka, sa po ½ idealnog dijela, objekat 1 na kat. parc. 238 KO Herceg Novi, sa stambenim prostorima evidentiranim kao PD 1, pov. 33 m², u svojnini Šuberić Gojka i PD 2 pov. 50 m², u susvojini Christopher Luke Bohnam i Heather Rachel Bohnam sa po ½ idealnog dijela, a njihova ukupna tržišna vrijednost iznosi 138.700,00 € i ista je u Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti iz LN 47 KO Herceg Novi tabelarno prikazana za svaki posebni objekat i pripadajuće zemljište, tako da

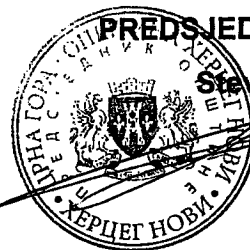
- tržišna vrijednost PD1 u objektu 1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi, pov. 15 m², sa svim pripadajućim zemljištem iznosi 24.100,00 €;
- tržišna vrijednost PD1 u objektu 1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi, pov. 33 m², sa svim pripadajućim zemljištem iznosi 53.000,00 €;
- tržišna vrijednost PD2 u objektu 1 na kat.parc. 238, pov. 50 m², iznosi 61.600,00 €.

Opština Herceg Novi će kao kupac zaključiti kupoprodajni ugovor sa prodavcem Šuberić Cvetanom za suvlasnički udio od ½ idealnog dijela objekta 1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi, u naravi stambeni prostor PD 1, pov. 15 m², čija tržišna vrijednost sa pripadajućim zemljištem iznosi 12.050,00 €.

Opština Herceg Novi će kao kupac zaključiti kupoprodajni ugovor sa prodavcem Šuberić Gojkom za suvlasnički udio od ½ idealnog dijela objekta 1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi, u naravi stambeni prostor PD 1, pov. 15 m², čija tržišna vrijednost sa pripadajućim zemljištem iznosi 12.050,00 €, kao i za stambeni prostor PD1 u objektu 1 na kat.parc.238 KO Herceg Novi, pov. 33 m², čija tržišna vrijednost sa pripadajućim zemljištem iznosi 53.000,00 €, pa će prodavcu Šuberić Gojku za navedene nepokretnosti isplatiti ukupan iznos od 65.050,00 €.

Opština Herceg Novi će kao kupac zaključiti kupoprodajni ugovor sa prodavcima Christopher Bohnam i Heather Rachel Bohnam, za objekat 1 na kat.parc.238, u naravi stambeni prostor PD povr. 50 m2, čija tržišna vrijednost iznosi 61.600,00 €, svakom po ½ navedenog iznosa, u skladu sa vlasničkim udjelom.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti prodavcima po zaključenju ugovora.

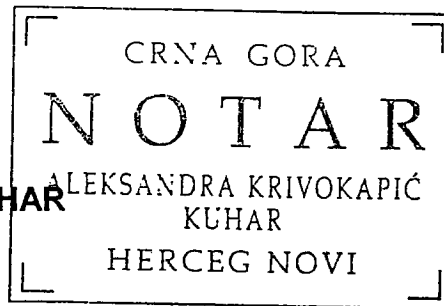


PREDsjedNIK OPŠTINE

Stevan Katić



CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI
UL. NJEGOŠEVA BR. 6



Izvištenje uvid u original

UZZ 516/2017

Dana 03.11.2017. godine /trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste/ u 11:30 /jedanaest časova i trideset minuta/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa "Punomoćje", u izradi kojeg je prisustvovao:-----

Davalac punomoćja-----

Organ Uprave SO Herceg Novi, na adresi: Trg Maršala Tita 2, koju zastupa predsjednik **Stevan Katić**, rođen 05.09.1980. godine, JMB 0509980254992, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj 101741778, izdate od PJ Herceg Novi, 08.09.2008. godine, sa rokom važnosti do 08.09.2018. godine.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

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

PUNOMOĆJE-----

I IDENTIFIKACIJE PUNOMOĆNIKA-----

Punomoćnik ad1-----

Poledica Jelena, državljanka Crne Gore, rođena 21.04.1979. godine, JMB 2104979245014, lična karta broj 429847056, izdata od PJ Herceg Novi, dana 08.12.2009. godine, sa rokom važnosti do 08.12.2019. godine.-----

Punomoćnik ad2-----

Mirić Svetlana, državljanka Crne Gore, rođena 04.12.1977. godine, JMB 0412977245067, lična karta broj 362848023, izdata od PJ Herceg Novi, 21.07.2009. godine, sa rokom važnosti do 21.07.2019. godine -----

Punomoćnik ad3-----

Lazić Sanja, državljanka Crne Gore, rođena 10.11.1981. godine, JMB

1011981185078, lična karta broj 876849329, izdata od PJ Herceg Novi, 24.03.2010. godine, sa rokom važnosti do 24.03.2020. godine.-----

Punomoćnik ad4-----

Stanišić Olga, državljanka Crne Gore, rođena 05.10.1980. godine, JMB 0510980236992, lična karta broj 828143830, izdata od PJ Herceg Novi, 26.06.2012. godine, sa rokom važnosti do 26.06.2022. godine -----

II OVLAŠĆENJA PUNOMOĆNIKA -----

IV1 Punomoćnike ovlašćujem:-----

-Da u ime i za račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** mogu, samostalno i pojedinačno, zaključivati i potpisivati sve vrste predugovora, ugovora, sudskih poravnanja, sporazuma i aneksa pred nadležnim notarom, a odnose se na imovinu davaoca punomoćja iz nadležnosti poslova Direkcije za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi, s tim da za svaki potpis konkretnog akta punomoćniku bude obezbijeđeno specijalno punomoćje ovjereno pečatom Opštine Herceg Novi, sa preciznim instrukcijama za postupanje u konkretnom pravnom poslu. S tim u vezi, punomoćnike ovlašćujem:-----

IV1/1 Da u ime i za račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** kao **prodavca**, mogu davati i primati sve izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na prenos prava svojine, susvojine, korišćenja i sukorišćenja, uz naknadu, na nepokretnostima koje se evidentiraju na ime ili će biti evidentirane na ime davaoca punomoćja, a odnose se na imovinu davaoca punomoćja iz nadležnosti poslova Direkcije za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi.-----

-da ugovore sve uslove prodaje, rokove plaćanja, dozvole kupcu ili kupcima upis prava susvojine, svojine, sukorišćenja i korišćenja, zaključuju i potpisuju predugovore, ugovore, anekse ugovora, a u slučaju potrebe i raskide tih ugovora, te da preuzmu sve radnje potrebne za realizaciju zaključenih pravnih poslova,-----

-da mogu dati instrukcije za plaćanje na bankovni račun davaoca punomoćja,-----

-da mogu dati izjavu da je cijena isplaćena u cjelosti,-----

-da nakon zaključenih ugovora mogu učestvovati u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine, susvojine, korišćenja i sukorišćenja u katastarskoj evidenciji kod nadležnih organa, sa ili bez ograničenja. Da u tom postupku mogu primiti rješenja, odreći se prava na žalbu, izjaviti žalbu i u slučaju potrebe pokrenuti upravni postupak,-----

-da mogu dati saglasnost (izjavu) da se radi o nepokretnostima koje predstavljaju imovinu davaoca punomoćja,-----

-da mogu dati sve vrste izjava potrebnih za sačinjavanje notarskog zapisa,-----

-da mogu zastupati interese davaoca punomoćja kod upravnih i drugih organa na teritoriji Crne Gore, radi realizacije navedenog.-----

SA

OU

II/1/2 Da u vezi nepokretnosti iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma mogu zaključiti i potpisati ugovor o hipoteci, založnu izjavu ili ugovor o fiduciji, radi obezbjeđenja bilo kojeg potraživanja bez ograničenja iznosa i roka dospijeća, te da preduzimaju sve radnje potrebne za realizaciju zaključenih ugovora ili date izjave, da mogu mijenjati ugovore, zaključiti i potpisivati anekse ugovora o hipoteci, založne izjave ili ugovora o fiduciji, upisati sve terete i dati sve izjave koje zahtjeva hipotekarni povjerilac, te preduzimati druge radnje koje imaju za predmet upis i brisanje prava u katastru nepokretnosti, bez ograničenja.

-da mogu učestvovati u postupku procjene nepokretnosti i druge imovine, koje se evidentiraju na ime davaoca punomoćja,

-da mogu zastupati interese davaoca punomoćja kod osiguravajućih društava u postupku osiguranja imovine i da iste mogu vinkulirati u korist banke ili bilo kojeg drugog lica zavisno od pravnog posla.

II/1/3 Da u ime i za račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** kao vlasnika ili suvlasnika nepokretnosti iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma, mogu davati i primati sve izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na zaključenje **ugovora o razmjeni nepokretnosti**.

U vezi sa navedenim punomoćnici su ovlašćeni da preduzmu sve pravne radnje u sledećem:

-da mogu zaključiti ugovor o razmjeni nepokretnosti, ugovoriti sve uslove razmjene, sa ili bez naknade, aneks ugovora o razmjeni, a u slučaju potrebe i raskid tog ugovora,

-da nakon zaključenog ugovora mogu učestvovati u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine ili susvojine u katastarskoj evidenciji kod nadležne uprave za nekretnine, sa ili bez ograničenja. Da u tom postupku mogu primiti rješenja, odreći se prava na žalbu, izjaviti žalbu i u slučaju potrebe pokrenuti upravni postupak.

II/1/4 Da u ime i račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** kao **poklonodavca**, mogu davati i primati sve izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na prenos prava svojine, susvojine, korišćenja i sukorišćenja, bez naknade, na nepokretnostima iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma punomoćja.

U vezi sa navedenim punomoćnici su ovlašćeni da preduzmu sve pravne radnje u sledećem:

-da mogu utvrditi vrijednost nepokretnosti, da mogu zaključivati i potpisivati ugovore o poklonu ili ugovor o poklonu, anekse tih ugovora, te da može preduzimati sve radnje potrebne za realizaciju zaključenih pravnih poslova, uključujući i raskid zaključenih ugovora.

-da učestvuju u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine,

SK

QU

susvojine, korišćenja i sukorišćenja u katastarskoj evidenciji kod nadležne Uprave za nekretnine, sa ili bez ograničenja.-----
-da mogu zastupati interese davaoca punomoćja kod upravnih i drugih organa na teritoriji Crne Gore, radi realizacije gore navedenog.-----

II/1/5 Da u ime i račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** kao **poklonoprимca**, mogu davati i primati sve izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na sticanje prava svojine, susvojine, korišćenja i sukorišćenja, bez naknade, na nepokretnostima iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma punomoćja.-----

U vezi sa navedenim punomoćnici su ovlašćeni da preduzmu sve pravne radnje u sledećem:-----

-da mogu utvrditi vrijednost nepokretnosti, da mogu zaključivati i potpisivati ugovore o poklonu ili ugovor o poklonu, anekse tih ugovora, te da mogu preduzimati sve radnje potrebne za realizaciju zaključenih pravnih poslova, uključujući i raskid zaključenih ugovora.-----

-da učestvuju u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine, susvojine, korišćenja ili sukorišćenja u katastarskoj evidenciji kod nadležne Uprave za nekretnine, sa ili bez ograničenja.-----

-da mogu zastupati interese davaoca punomoćja kod upravnih i drugih organa na teritoriji Crne Gore, radi realizacije gore navedenog.-----

II/1/6 Da mogu zaključivati ugovore i anekse ugovora o **zakupu**, čiji bi predmet bile nepokretnosti iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma punomoćja.-----

-da mogu u ime davaoca punomoćja potpisati ugovore sa vodovodom, elektrodistribucijom, telekomom i drugim kompanijama u vezi redovne upotrebe nepokretnosti iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma punomoćja .-----

II/1/7 Da u ime i za račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** kao vlasnika, suvlasnika, korisnika i sukorisnika nepokretnosti iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/ ovog rubruma punomoćja, mogu davati i primati sve izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na zaključenje ugovora o **fizičkoj diobi** ili kod nadležnog suda ili notara pokrenuti postupak fizičke diobe.-----

U vezi sa navedenim punomoćnici su ovlašćeni da preduzmu sve pravne radnje u sledećem:-----

-da mogu zaključiti ugovor o fizičkoj diobi.-----

-da zaključuju i potpisuju anekse ugovora, eventualno i raskide tih ugovora, te da mogu preduzimati sve radnje potrebne za realizaciju zaključenih pravnih poslova.-----

-da nakon zaključenog ugovora mogu učestvovati u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine ili susvojine u katastarskoj evidenciji kod nadležne

SK

QU

uprave za nekretnine, sa ili bez ograničenja. Da u tom postupku mogu primiti rješenja, odreći se prava na žalbu, izjaviti žalbu i u slučaju potrebe pokrenuti upravni postupak.

-da mogu angažovati geometra ili ovlašćeno lice ili licenciranu agenciju ovlašćenu za te poslove, radi vršenja parcelacije zemljišta i uređenja granica na kojem davalac punomoćja ima svojinu ili susvojину i u vezi sa tim zaključivati ugovore ili davati potrebne saglasnosti.

-da mogu kod nadležnog suda ili notara preduzimati sve potrebne radnje u postupku fizičke diobe, uključujući i zaključenje poravnjanja. Da mogu ulagati sve redovne i vanredne pravne lijekove u vezi sa navedenim, kao i to da mogu prenijeti punomoćje na drugo lice.

-da mogu zastupati interese davaoca punomoćja kod upravnih i drugih organa na teritoriji Crne Gore u vezi sa nepokretnostima iz tačke II/1/1 /dva jedan jedan/ stava II/1 /dva jedan/.

II/1/8 Da u ime i za račun **Organa Uprave SO Herceg Novi** kao kupca, mogu davati i primati sve izjave volje i preduzimati sve pravne radnje koje se odnose na kupovinu nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore.

U vezi sa navedenim punomoćnici su ovlašćeni da preduzmu sve pravne radnje u sledećem:

-da ugovore uslove kupovine, cijenu, rokove plaćanja, izvrše upis prava svojine, zaključuju i potpisuju predugovore, ugovore o prodaji, anekse ugovora, eventualno i raskide tih ugovora, te da mogu preduzimati sve radnje potrebne za realizaciju zaključenih pravnih poslova, uključujući ugovaranje odustanice i davanje instrukcija za plaćanje ugovorene cijene,

-da mogu davati instrukcije za transfer novca po čijim nalogima će davalac punomoćja postupati,

-da učestvuju u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine ili susvojine u katastarskoj evidenciji kod nadležne područne jedinice Uprave za nekretnine, bez ograničenja i u vezi sa tim da može primati rješenja, odreći se prava na žalbu ili izjaviti žalbu na isto, kao i da mogu ukoliko se ukaže potreba zastupati interese davaoca punomoćja u upravnom postupku kod Upravnog suda,

-da mogu zastupati interese davaoca punomoćja kod upravnih i drugih organa na teritoriji Crne Gore radi realizacije navedenog uključujući i postupanje pred Poreskom upravom,

-da mogu u ugovoru dati izjavu da nepokretnosti koje budu predmet ugovora o prodaji predstavljaju imovinu davaoca punomoćja.

II/1/9 Da mogu samostalno ili pojedinačno zastupati davaoca punomoćja prilikom ovjere prepisa i potpisa, svih vrsta dokumenata pred nadležnim organom, sudom i notarem, u cilju sprovođenja prethodno navedenih ovlašćenja.

II/2 Davalac punomoćja je saglasan da punomoćnici, vodeći računa o zaštiti interesa

SK

QU

davaoca punomoćja i uobičajenu pažnju primjerenu kod preduzimanja ovakvih poslova, mogu preduzimati pravne radnje za koje nisu data posebna uputstva, a potrebna su radi sprovođenja ovlašćenja iz ovog punomoćja.

IV/3 Punomoćnici su u obavezi da davaoca punomoćja obavještavaju o svim aktivnostima koje proizilaze iz ovog punomoćja.

III TRAJANJE I PRENOS PUNOMOĆJA

Ovo punomoćje nije vremenski ograničeno.

Punomoćnici ne mogu prenijeti punomoćje na drugo lice.

IV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio i poučio davaoca punomoćja u sledećem:

Da su punomoćnici ovlašćeni zatražiti da im se izda otpравak ovog izvornika, koje pravo im se može uskratiti, što davalac punomoćja ne želi.

Da ovo punomoćje ima dejstvo prema trećim savjesnim licima, uprkos opozivu, sve dok punomoćnici imaju otpравak izvornika – punomoćja.

Da se opoziv punomoćja u cjelosti ili djelimično može izvršiti izjavom bez posebne forme, a može i u formi notarskog zapisa. Opoziv se dostavlja punomoćnicima, čija ovlašćenja se opozivaju po pravilima utvrđenim za dostavljanje preporučene pošte.

Da sa punomoćnicima može ugovoriti naknadu za njihov rad, kao i naknadu za izmirivanje troškova nužnih za postupanje. Davalac punomoćja će odnose u vezi ove pouke riješiti sa punomoćnicima bez posredstva ovog notara.

V OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Davalac punomoćja ovlašćuje notara da može, nakon izdavanja otpравka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju. O izvršenim promjenama notar će obavijestiti davaoca punomoćja.

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Broj strana i priloga:

Ovaj zapis sastoji se od 7 /sedam/ strana i 7 /sedam/ priloga:

1.Odluke o izboru predsjednika Opštine Herceg Novi.

2.Lične karte davaoca punomoćja.



3.Ličnih karata punomoćnika /ukupno četiri/-----

4.Rješenja Notarske komore CG broj NKCG-HN-16/2017 od 31.10.2017. godine /trideset prvog oktobra dvije hiljade sedamnaeste/, kojim se određuje ovaj notar za sačinjavanje ovog punomoćja.-----

Otpravci izvornika dostavljeni:-----

-Davaocu punomoćja /jedan primjerak/-----

Obračun naknade:-----

Naknada za sastav ovog izvornika za koji je izdat fiskalni račun obračunata je po: -----

-TB 1/7-----40,00 €

-PDV 19 % -----7,60 €

-ukupno ----- 47,60 €.


Saglasnost za paraf i potpis:-----

Notar je izvornik pročitao davaocu punomoćja koji izjavljuje da je isti razumio, da odgovara u potpunosti njegovoj volji, radi čega ga odobrava, svojeručno parafira sve strane i na kraju potpisuje, a nakon njega to čini notar.-----

Datum sastavljanja izvornika:-----

U Herceg Novom, 03.11.2017. godine /trećeg novembra dvije hiljade sedamnaeste/.--

Davalac punomoćja, **Organ Uprave SO Herceg Novi**

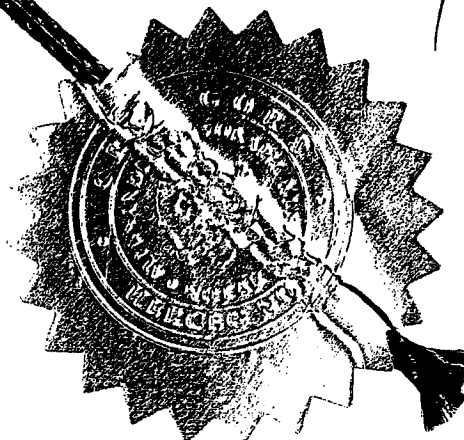
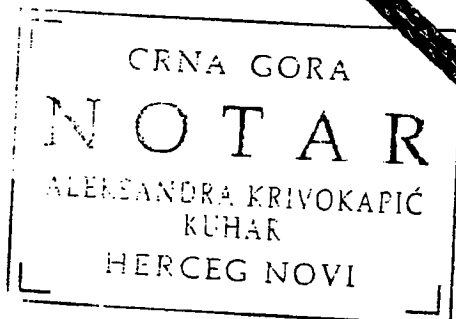

Stevan Katić, predsjednik





Notar

Aleksandra Krivokapić Kuhar





CRNA GORA

PRAVA ZA KATASTAR
DRŽAVNU IMOVINU

OPĆINSKA JEDINICA
HERCEG NOVI

Izvršen uvid u original

Broj: 109-919-17260/2023

Datum: 10.10.2023.

Mjesto: HERCEG-NOVI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 2/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPSTINE HERCEG NOVI -DIREKCIJA ZA IMOVINU I POSREDOVANJE, M.TITA BR. 2 HERCEG NOVI, za potrebe RAZNO izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 47 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
					Dvorište NASLJEDE		33	0.00
	1				Porodična stambena zgrada NASLJEDE		21	0.00
	1				Porodična stambena zgrada NASLJEDE		65	0.00
							119	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2906946245018	ŠUBERIĆ CVJETANA X HERCEGOVAČKE 52 HERCEG NOVI Herceg Novi	Sukorišćenje	1/2
0703970710095	ŠUBERIĆ MIRKO GOJKO KRALJA MILUTINA 36 BEOGRAD Beograd	Sukorišćenje	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P 21	/
	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Garsonjera	1	P 15	Susvojina ŠUBERIĆ CVJETANA 2906946245018 X HERCEGOVAČKE 52 HERCEG Susvojina ŠUBERIĆ MIRKO GOJKO 0703970710095 KRALJA MILUTINA 36 BEOGRAD
	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P1 65	/
	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Jednosoban stan	1	P 33	Svojina ŠUBERIĆ MIRKO GOJKO 0703970710095 KRALJA MILUTINA 36 BEOGRAD
	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	2	P1 50	Susvojina CHRISTOPHER LUKE BOHNAM 6192000010506 VELIKA BRITANIJA

Daci o objektima i posebnim djelovima

Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Susvojina HEATHER RACHEL BOHNAM 1/2 6192000010505 VELIKA BRITANIJA

Daci o teretima i ograničenjima

Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
	1	2	3	Stambeni prostor	28/11/2011	Zabilježba postupka POREŠKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 228,59E U SUVLASNIŠTVU SA 1/2 IDEALNOG DIJELA CRISTOPHER LUKE BOHNAM IZ VELIKE BRITANIJE.
	1	2	4	Stambeni prostor	01/12/2011	Zabilježba postupka POREŠKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 228,59E U SUVLASNIŠTVU SA 1/2 IDEALNOG DIJELA HEATHER RACHEL BOHNAM IZ VELIKE BRITANIJE.
	1	2	5	Stambeni prostor	05/11/2021 10:40	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 1055,41E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-100463/2021 OD 06.09.2021 GOD.U SUSVOJINA U OBIMU OD 1/2 HEATHER RACHEL BOHNAM.
	1	2	6	Stambeni prostor	06/06/2023 11:51	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 955,74E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-100462/2023-1 OD 27.02.2023 GOD.U SUSVOJINA U OBIMU OD 1/2 BOHNAM LUKE CHRISTOPHER.
	1	2	7	Stambeni prostor	06/06/2023 12:5	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 330,59E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-100462/2023-1 OD 27.02.2023 GOD.U SUSVOJINA U OBIMU OD 1/2 BOHNAM LUKE CHRISTOPHER.

sa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
nada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o
vnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15,
/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Crna
UPRAVA ZA KATASTAR
Područje: [neprecizno]
Mjesto: [neprecizno]
Javljenik:
RACUSIŠNOVIĆ MIRJANA

0293484

2 / 3

NAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Redni broj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
		109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI
	1	109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI
	1	109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI
	1	109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI
	1	109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI
	2	109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI
	1	109-3-919-516/1-2023	20.04.2023 12:36	UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OP	UPIS TERETA PORESKOG POTRAZIVANJA ZA BONHAM LUKE CRISTOPER STAN U OBJ 1 NA KP 238
	2	109-3-919-523/1-2023	20.04.2023 13:10	UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OP	UPIS TERETA PORESKOG POTRAZIVANJA ZA BONHAM LUKE CRISTOPER STAN U OBJ 1 NA KP 238
	1	109-2-919-1595/1-2023	13.06.2023 12:30	ŠUBERIĆ CVJETANA	BRISANJE TERETA NA KP 237 I 238 KO HERCEG NOVI

0293483

3 / 3

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 3 i 22 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“ br. 2/18 i 34/19) i člana 18 stav 4 Statuta Opština Herceg Novi („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 1/19, 37/19, 06/20, 18/22), na osnovu člana 3 i 4 Odluke o Budžetu Opštine Herceg Novi za 2023. godinu („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 64/22) te člana III Programa uređenja prostora za opštinu Herceg Novi za 2023. godinu („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 12/23), predsjednik Opštine Herceg Novi donio je

Izvršen uvid u arhivu

ODLUKU o pripremi zemljišta za komunalno opremanje pribavljanjem imovine

Član 1

Opština Herceg Novi pristupa rješavanju imovinsko pravnih odnosa kupovinom nepokretnosti upisanih u LN 47 KO Herceg Novi, katastarski označenih kao kat. parc. 237 KO Herceg Novi, u naravi dvorište, površine 33 m², sa objektom, 1 na istoimenoj parceli, koji u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu, površine 21 m², i kat. parc. 238 KO Herceg Novi, sa objektom 1 na istoimenoj parceli, koji u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu površine 65 m², sa pravom sukorišćenja Šuberić Cvjetana i Šuberić Gojka, sa po ½ idealnog dijela, i objektima na predmetnim parcelama i to objekta 1 na kat. parc. 237 KO Herceg Novi, PD 1, u naravi stambeni prostor površine 15 m², u susvojini Šuberić Cvjetana i Šuberić Gojka, sa po ½ idealnog dijela, objekta 1 na kat. parc. 238 KO Herceg Novi, sa stambenim prostorima evidentiranim kao PD 1, površine 33 m², u svojini Šuberić Gojka i PD 2 površine 50 m², u susvojini Christopher Luke Bohnam i Heather Rachel Bohnam sa po ½ idealnog dijela, u cilju sprovođenja dijela Programa uređenja prostora Opštine Herceg Novi za 2023. godinu, u dijelu III UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, pod stavom 1. Sredstva za rješavanje imovinsko pravnih odnosa za sprovođenje planskih dokumenata pod tačkom 18.

Član 2

Nepokretnosti iz člana 1. ove odluke Opština Herceg Novi se kupuju od vlasnika Šuberić Cvjetane, Šuberić Gojka, Christopher Luke Bohnam i Heather Rachel Bohnam.

Član 3

Kupoprodajna cijena je utvrđena Izvještajem o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti upisanih u LN 47 KO Herceg Novi izrađenim dana 22.2.2023. godine od strane ovlaštenog procjenjivača dipl. ing. arh. Zorice Ilić Mračević, i iznosi ukupno 138.700,00 €.

Kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 138.700,00 € Opština Herceg Novi je dužna platiti vlasnicima nepokretnosti u skladu sa njihovim vlasničkim udjelima odmah po zaključenju govora, sa stavke Budžeta Opštine Herceg Novi za 2023. godinu, u dijelu Kapitalni budžet pod brojem 44115 - izdaci za eksproprijaciju zemljišta.

Član 4

Ovlašćuje se Direkcija za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi da zaključi ugovor o kupovini nepokretnosti upisanih u LN 47 KO Herceg Novi nakon stupanja na snagu ove odluke.

Član 5

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja na web sajtu opštine Herceg Novi.

Broj: 01-1-018-282/23
Herceg Novi 21.08.2023.



PREDSEDNIK OPŠTINE

Stevan Katić

Примљено: 17.05.2023.				
РЕГИОН ОПШТИНА	ЈЕДИНСТВЕН КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	РЕДНИ БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРИЈЕДНОСТ
01-1-018	282	23	1	1

Извршен евид у оригинал

IZVJEŠTAJ O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Upisanih u List nepokretnosti br.47 KO Herceg Novi,
Opština Herceg Novi



Naručilac: Kabinet Predsjednika Opštine Herceg Novi
Zahtjev broj: 01-1-018-282/23

Ovlašćeni procjenjivač: Zorica Ilić Mračević, dipl. inž. arh.
Registarski br. Sertifikata: IOPCG-N-021-2025

Datum procjene 22.02.2023. godine

INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)
Dipl. inž. arh. Zorica Ilić Mračević
ovlašćeni procjenjivač nekretnina
Br. IOPCG-N-021-2025
THE INSTITUTE OF CERTIFIED VALUERS OF MONTENEGRO (ICVM)

Herceg Novi, Mart 2023. Godine

Sadržaj

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE.....	2
1. UVOD.....	3
1.1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA.....	3
1.2. PREDMET PROCJENE/PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
1.3. SVRHA PROCJENE.....	5
1.4. OSNOV VRIJEDNOSTI.....	5
1.5. DAN PROCJENE I DAN OBILASKA NEPOKRETNOSTI.....	5
1.6. DOSAVLJENA DOKUMENTACIJA.....	5
1.7. POVJERLJIVOST.....	5
1.8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	6
2. PRIKUPLJANJE I ANALIZA PODATAKA.....	6
2.1. LOKACIJA.....	6
2.2. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI.....	8
2.3. FOTODOKUMENTACIJA.....	11
2.4. FORMALNO-PРАВNA USAGLAŠENOST NEPOKRETNOSTI SA DOSTAVLJENOM DOKUMENTACIJOM I PLANSKI ZONING.....	17
2.5. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA.....	20
2.6. ANALIZA TRŽIŠTA.....	20
3. PROCJENA.....	26
3.1. METODE I TEHNIKE PROCJENE.....	26
3.2. ODABIR METODA PROCJENE.....	27
3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEPOKRETNOSTI METODOM DIREKTOG POREĐENJA.....	27
4. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI.....	30
5. ZAKLJUČAK.....	30
IZJAVA PROCJENJIVAČA.....	31
Sertifikat ovlašćenog procjenjivača.....	37
Polisa za osiguranje od odgovornosti.....	38

KRATAK Prikaz i Rezultati Procjene		OBJEKATA PROCJENE	
PREDMET IZVJEŠTAJA	Nekretnina:	Nepokretnosti upisane u LN 47 KO Herceg Novi: Prizemna porodična stambena zgrada br.1 neto površine 15 m ² (okolno dvorište površine 33m ³) na kat.parc. 237 i jednospratna porodična stambena zgrada br.1 ukupne neto površine 83 m ² na kat.parc. 238, sa svim pripadajućim zemljištem na lokaciji ukupne površine 119 m ² .	
	Lokacija:	Kat. parc. 237 i 238, sve upisano u LN 47 KO Herceg Novi, opština Herceg Novi.	
NARUČILAC IZVJEŠTAJA	Opština Herceg Novi, Kabinet predsjednika opštine, Zahtjev br. 01-1-018-282/23 od 10.02.2023.		
VLASNIK NEKRETNINE	<ul style="list-style-type: none"> • Za kat.parc. 237 i 238 KO Herceg Novi i zgrade na istim parcelama: Šuberić Cvjetana (sukorišćenje 1/2) i Šuberić Gojko (sukorišćenje 1/2); • Za PD 1 u zgradi br.1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi: Šuberić Cvjetana (susvojina 1/2) i Šuberić Gojko (susvojina 1/2) • Za PD 1 u zgradi br.1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi: Šuberić Gojko (svojina 1/1) • Za PD 2 u zgradi br.1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi: Christopher Luke Bohnam (susvojina 1/2) i Heather Rachel Bohnam (susvojina 1/2). 		
UVID U PREDMET PROCJENE I IZVORI INFORMACIJA	Izlazak na lice mjesta, List nepokretnosti, lična baza podataka. Izvori informacija korišćeni za svrhu procjene su tržišni, a u dijelu gdje nijesu bili registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimacijama. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelevantnijih u svim tržišnim segmentima.		
STANDARDI PROCJENE	Evropski standardi za procjenu nekretnina (European Valuation Standards) a saglasno Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl.list CG“, br. 126/2022)		
OSNOVA VRIJEDNOSTI	Tržišna vrijednost		
SVRHA PROCJENE	Za donošenje poslovnih odluka, tj. za potrebe eventualnog otkupa.		
TERETI I OGRANIČENJA	Za dvorište na kat.parc. 237, stambeni prostor PD 1 na kat.parc. 237 i stambeni prostor PD 1 na kat.parc. 238 upisan je teret doživotnog plodouživanja u korist Šuberić Lazara Jelke iz H.Novog. Za stambeni prostor PD2 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi upisane su zabilježbe postupaka poreskog potraživanja u iznosu od po 228,59 eura za Christopher Luke Bohnam i Heather Rachel Bohnam i zabilježba poreskog potraživanja od 1055,41 eura u korist Opštine H.Novi od 06.09.2021 (sve prema LN).		
UTICAJ TERETA I OGRANIČENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	Nema pod pretpostavkom da će se poreska potraživanja izmiriti prije donošenja poslovnih odluka ili ugovorom regulisati rok njihovog izmirjenja, i da će se iz LN izbrisati teret doživotnog plodouživanja za lice koje je već preminulo (sa čim je procjenitelj upoznat prilikom obilaska lokacije).		
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SVIH NEPOKRETNOSTI (€)	138.700,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEIZGRABENOG ZEMLJIŠTA-DVORIŠTA OKO OBJEKATA (izdvojeno po zahtjevu naručioca)	5000,00 € (151,51 €/m ²)		
NA DAN / DATUM PROCJENE	22. februar 2023. godine		
DATUM IZVJEŠTAVANJA	11. mart 2023. godine		
IZVJEŠTAJ SAČINILA	Ovlašćeni procjenjivač Zorica Ilić Mračević, dipl. inž.arh. Registarski br. Sertifikata: IOPCG-N-021-2025		

INSTITUT Ovlašćenih Procjenjivača i Ocjena Imovine (IOPCG)
 Dipl. inž. arh. Zorica Ilić Mračević
 ovlašćeni procjenjivač nekretnina
 Br. IOPCG-N-021-2025

1. UVOD

Shodno instrukcijama i uslovima angažovanja od 10. februara 2023. godine izvršena je procjena vrijednosti nepokretnosti bliže opisanih u ovom izvještaju.

1.1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA

Naručilac izvještaja je Kabinet predsjednika opštine Herceg Novi, zahtjev br. 01-1-018-282/23 od 10.02.2023. godine.

1.2. PREDMET PROCJENE/PODACI O NEPOKRETNOSTI

Vrsta nepokretnosti



Sl. 1 : Prikaz nepokretnosti koje su predmet procjene (www.geoportal.co.me)

Identifikacija predmetnih nepokretnosti je obavljena na osnovu katastarske evidencije-Lista nepokretnosti br. 47 KO Herceg Novi od 22.02.2023. godine, i izlaskom na teren sa spoljnim i unutrašnjim obilaskom istih.

Na osnovu toga utvrđeno je da predmet procjene predstavlja prizemna zgrada br. 1-porodična stambena zgrada neto površine 15 m² sa okolnim dvorištem površine 33m³ na kat.parc. 237, i jednospratna zgrada br.1 ukupne neto površine 83m² na kat.parc. 238, sve upisano u LN 47 KO Herceg Novi, Opština Herceg Novi. Ukupna površina lokacije koju čine kat.parc. 237 i 238 je 119 m².

Glavni pješački prilaz lokaciji na terenu se odvija sa sjeverozapadne strane preko stepeništa Sima Matavulja- kat.parc. 602/2 (upisano u LN kao neplodna zemlja u svojini CG, raspolaganje Opština Herceg Novi 1/1), a koje povezuje ulicu I bokeške brigade sa Trgom Nikole Đurkovića. Sa sjeveroistočne strane ulaz na sprat objekta na kat.parc. 238 KO Herceg Novi ostvaruje se preko stepeništa koje vodi ka ulazu u Kanli Kulu - kat.parc. 610 (javni put u svojini CG, raspolaganje Opština Herceg Novi) a koji se takođe graniči sa I bokeškom ulicom (kat.parc. 2583/1 KO Herceg Novi).

Na oko 80m iznad lokacije u pravcu zapada I bokeška ulica se priključuje na Jadransku magistralu, a idući ka istoku ova ulica vodi ka Savini.

Najbliži parking je javni parking na cca 120m uz magistralni put sjeverozapadno od lokacije, javni parking na Dubravi je na oko 200 m vazdušne udaljenosti od lokacije u pravcu sjeveroistoka, a parking na Karači udaljen je oko 150m u pravcu jugoistoka.

Naziv i adresa nepokretnosti

Predmetna nepokretnost je porodična stambena zgrada označena kao prizemna zgrada br.1 na kat.parc. 237 čija je površina pod objektom 21 m², ukupne neto površine 15 m² (koga čini stambeni

prostor PD 1) sa okolnim dvorištem na istoj parceli površine 33 m², i jednospratna zgrada br.1 na kat.parc. 238 čija je površina pod objektom 65 m² i ukupna neto površina 83 m² (koju čini stambeni prostor PD 1 u prizemlju površine 33 m² i stambeni prostor PD 2 na spratu površine 50 m²), sve upisano u LN br. 47 KO Herceg Novi, opština Herceg Novi.
Ukupna površina lokacije je 119 m², a na lokaciji se nalazi ukupno 98 m² neto stambenog prostora unutar dva objekta. Adresa nepokretnosti je stepenište-Ul. Sima Matavulja br. 8, Herceg Novi.

POSREDOVAČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Datum: 22.02.2023 10:03
MO: HERCEG-NOVI

LIST NEPOKRETNOSTI 47 - PREPIS

Podaci o parceli						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan stitice	Datum upisa	Posebni ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ² Prvihod
237	1				Površina stambena zgrada NABJEDE	21 0.00
237					Dvorište NABJEDE	33 0.00
238	1				Površina stambena zgrada NABJEDE	65 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Ime/nosilac prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Udio prava
*	ŠUBERIĆ CVJETANA	Sukorišćenje	1/2
*	ŠUBERIĆ MIRKO GOJKO	Sukorišćenje	1/2

Podaci o objektima i posebnim dijelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja	PD Godina zgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, mjesto
237	1	Površina stambena zgrada GRADNJE	0	PRIZEMNA ZGRADA	
237	1	Stambeni prostor VDE OSNOVA Garsonjera	1	Prizemlje 15	Susvojina 1/2 ŠUBERIĆ CVJETANA * Susvojina 1/2 ŠUBERIĆ MIRKO GOJKO *
238	1	Površina stambena zgrada NABJEDE	0	JEDNOSPATNA ZGRADA	
238	1	Stambeni prostor GRADNJE Jednospatan stan	1	Prizemlje 33	Svojina 1/1 ŠUBERIĆ MIRKO GOJKO *
238	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvospatan stan	2	Prvi sprat 50	Susvojina 1/2 CHRISTOPHER LUKE BOHNAME * Susvojina 1/2 HEATHER RACHEL BOHNAME *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava	
237	0	1	Dvorište	15.03.2001	Dobrovoljno predauštvarenje U KORISNOST ŠUBERIĆ LAZARA JEJKA IZ H-NOVI	
237	1	1	Stambeni prostor	04.11.2010	Dobrovoljno predauštvarenje U KORISNOST ŠUBERIĆ LAZARA JEJKA IZ H-NOVI	
238	1	1	Stambeni prostor	04.11.2010	Dobrovoljno predauštvarenje U KORISNOST ŠUBERIĆ LAZARA JEJKA IZ H-NOVI	
238	1	2	Stambeni prostor	28.11.2011	Zabijelba potpisima PORESDIOG POTRAGARIMA U ENOSJU OD 228,39€ U SUGLASNOSTI SA 1/2 IDEALNOG DIJELA CHRISTOPHER LUKE BOHNAME IZ VELIKE BRITANIJE	
238	1	2	Stambeni prostor	01.12.2011	Zabijelba potpisima PORESDIOG POTRAGARIMA U ENOSJU OD 228,39€ U SUGLASNOSTI SA 1/2 IDEALNOG DIJELA HEATHER RACHEL BOHNAME IZ VELIKE BRITANIJE	
238	1	2	Stambeni prostor	05.11.2021	Zabijelba potpisima PORESDIOG POTRAGARIMA U ENOSJU OD 1000,41€ U KORISNOSTI OPŠTINE H-NOVI BR.02-2-UP/5-180463/2021 OD 06.09.2021 GOD. U SUGLASNOSTI U OBRIMU OD 1/2 HEATHER RACHEL BOHNAME	

Osnov prava vlasništva, tereti i ograničenja

Uvidom u prepis Lista nepokretnosti 47 za KO Herceg Novi (preuzetog sa sajta <https://ekatastar.me/ekatastar-web/action/elogin>), proizilazi da su predmetne kat.parc. 237 i 238 KO Herceg Novi u vlasništvu Šuberić Cvjetane (osnov prava sukorišćenje 1/2) i Šuberić Gojka (osnov prava sukorišćenje 1/2).

PD 1 u zgradi br.1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi je u susvojini Šuberić Cvjetane (susvojina 1/2) i Šuberić Gojka (susvojina 1/2).

PD 1 u zgradi br.1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi je u vlasništvu Šuberić Gojka (svojina 1/1), a PD 2 u zgradi br.1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi u susvojini Christopher Luke Bohnam (susvojina 1/2) i Heather Rachel Bohnam (susvojina 1/2).

Za predmetne nepokretnosti u LN su evidentirani sledeći tereti i ograničenja (sve prema LN):
Za dvorište na kat.parc. 237, stambeni prostor PD 1 na kat.parc. 237 i stambeni prostor PD 1 na kat.parc. 238 upisan je teret doživotnog plodouživanja u korist Šuberić Lazara Jelke iz H.Novog. Za stambeni prostor PD2 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi upisane su zabilježbe postupaka poreskog potraživanja u iznosu od po 228,59 eura za Christopher Luke Bohnam i Heather Rachel Bohnam i zabilježba poreskog potraživanja od 1055,41 euro u korist Opštine H.Novi od 06.09.2021. Prepis LN 47 je dat je kao Prilog br.1.

Sa stanovišta svrhe za koju se radi procjena upisani tereti nemaju značajnijeg uticaja pod pretpostavkom da će se poreska potraživanja izmiriti prije donošenja poslovnih odluka odnosno eventualne prodaje ili ugovorom regulisati obaveza i rok izmirenja istih za sadašnje nosioce prava nad nepokretnostima, kao i da će se iz LN izbrisati teret doživotnog plodouživanja za lice koje je po riječima jednog od vlasnika već preminulo (prilikom obilaska terena procjenitelj je informisan da je osoba za koju je u LN upisano pravo doživotnog plodouživanja ranije preminula, pa ovo ograničenje samo nije izbrisano u katastru nepokretnosti).

1.3. SVRHA PROCJENE

Procjena je rađena u svrhu davanja stručnog mišljenja o vrijednosti nepokretnosti radi donošenja poslovnih odluka tj. za potrebe eventualnog otkupa predmetnih nepokretnosti.

Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena.

1.4. OSNOV VRIJEDNOSTI

Sa stanovišta prirode nepokretnosti, raspoloživih podataka i svrhe procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Tržišna vrijednost.

Tržišna vrijednost¹ je ocijenjeni novčani iznos za koji imovina ili obaveza može biti razmijenjena na određeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude.

1.5. DAN PROCJENE I DAN OBILASKA NEPOKRETNOSTI

Dan procjene i datum izlaska na teren 22.02.2023.

Datum izrade Izvještaja je 11. 03. 2023.godine.

1.6. DOKUMENTACIJA

- List nepokretnosti – Prepis LN 47 za KO Herceg Novi preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu na datum izrade procjene (PRILOG 1);
- List nepokretnosti – Izvod iz LN 178 KO Herceg Novi za kat.parc. 610 KO Herceg Novi preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu. (PRILOG 2);
- List nepokretnosti – Izvod iz LN 178 KO Herceg Novi za kat.parc. 602/2 KO Herceg Novi preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu. (PRILOG 3);
- List nepokretnosti – Izvod iz LN 494 za KO Topla za kat.parc. 2583/1 KO Topla preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu. (PRILOG 4);
- Zahtjev za izradu procjene br. 01-1-018-282/23 od 10.02.2023. godine. (PRILOG 5).

1.7. POVJERLJIVOST

Izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika. Niti cijeli, niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne mogu biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane

¹ Izjava je preuzeta iz Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl.list CG“, br. 126/2022).

saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

1.8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Ovaj Izveštaj se bazira na podacima koji su dobavljeni od strane ovlašćenih predstavnika klijenta i informacijama sakupljenim tokom posjete lokaciji. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene uzete su kao istinite i tačne, ali lično ne preuzimamo odgovornost za njihovu tačnost. Pretpostavilo se da postoje, ili da mogu biti nabavljene ili obnovljene, sve potrebne dozvole, odobrenja i saglasnosti, od lokalne ili republičke vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korišćenje koje je pokriveno ovim izvještajem.
- Procjena je rađena pod pretpostavkom da upisani tereti i ograničenja nemaju uticaj na vrijednost nepokretnosti jer će se poreska potraživanja izmiriti prije donošenja poslovnih odluka/prodaje ili će se ugovorom regulisati rok njihovog izmirenja, i da će se iz LN izbrisati teret doživotnog plodouživanja za lice koje je već preminulo (sa čim je procjenitelj informisan usmeno prilikom obilaska terena).
- Procjena imovine je bazirana na pretpostavci najbolje upotrebe i namjene, što podrazumjeva da se isto koristi na način koji je fizički moguć, pravno-dopušten, finansijski izvodljiv i koji omogućava maksimalnu profitabilnost od njene upotrebe.
- Ne preuzimamo odgovornost za buduće promjene / promjene koje mogu nastati nakon procjene naznačene u ovom izvještaju, kao datum procjene/ u sferi ekonomskih ili fizičkih dešavanja koje bi se efektivale na mišljenja usvojena u Izvještaju.
- Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utuživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.
- Prema našem saznanju, svi podaci dati u ovom izvještaju su istiniti i tačni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantujemo niti snosimo odgovornost za tačnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih i koje su bile korišćene u sastavljanju ovog izvještaja.
- Ne snosimo odgovornost za bilo kakve posljedice koje bi mogle da proisteknu iz prodaje ili na drugi način korišćenog ili upotrebljenog predmeta procjene u regulisanju međusobnih odnosa poslovnih partnera ili vlasnika prema trećim licima i slično.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom Izvještaju se temelje na navedenim pretpostavkama

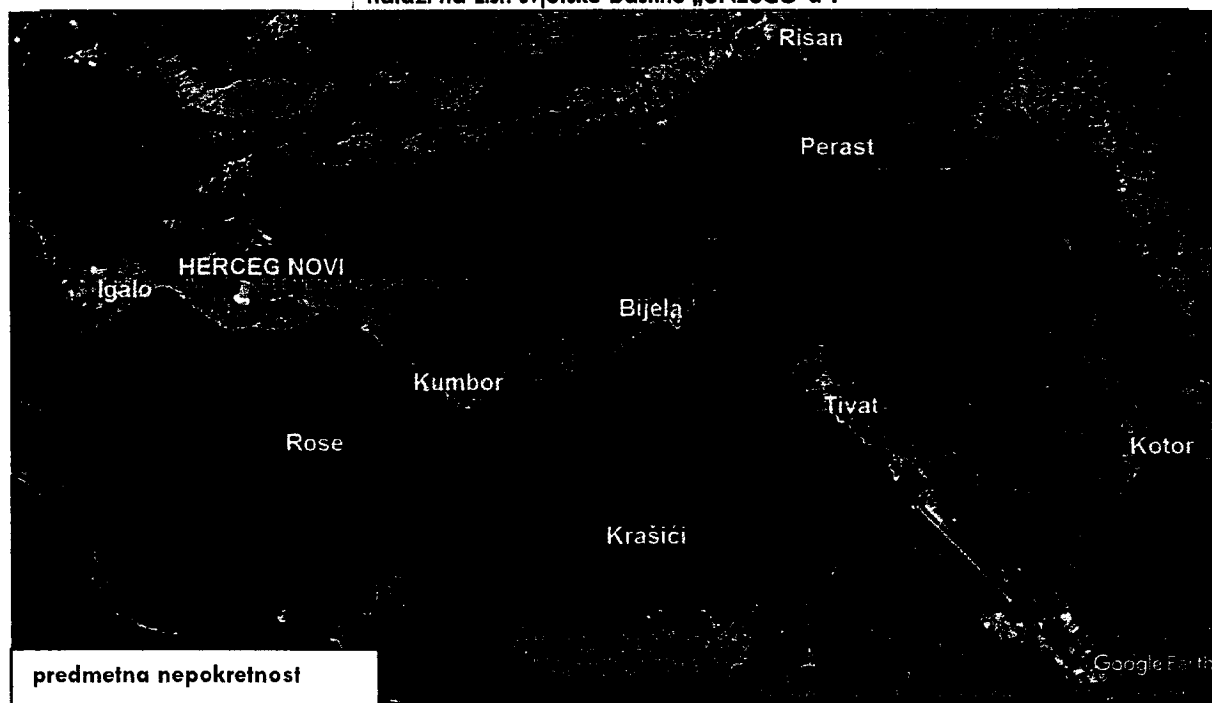
2. PRIKUPLJANJE I ANALIZA PODATAKA

2.1. LOKACIJA

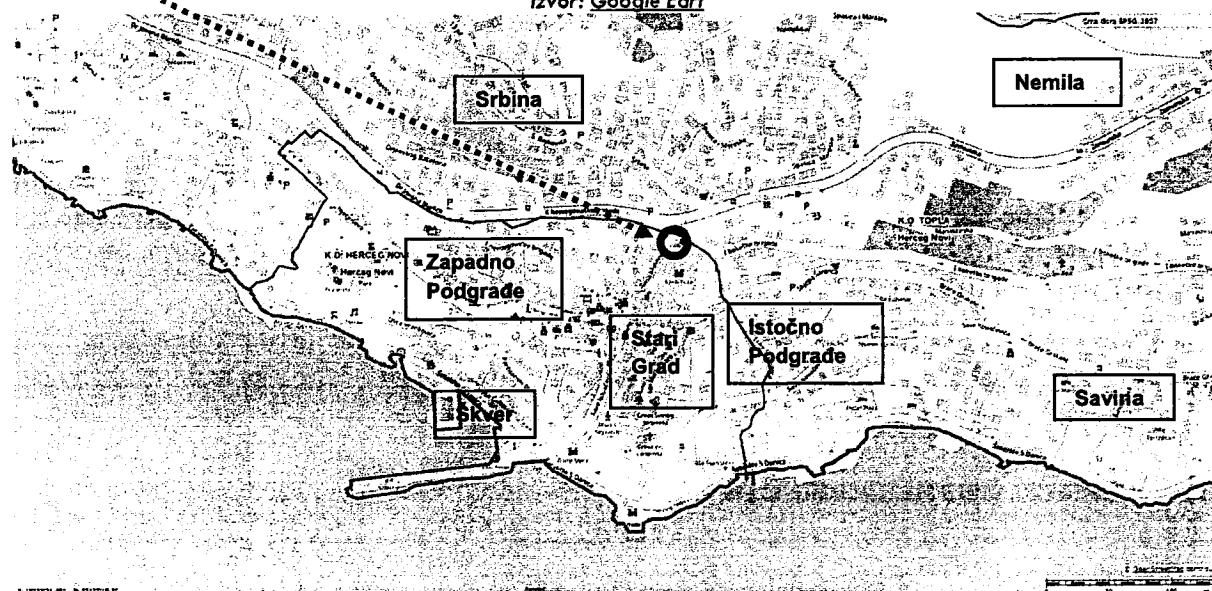
Makrolokacija

Država	Crna Gora (Jugoistočna Evropa)
Površina	13 812 km ² (13452 km ² kopno i 360km ² voda)
Broj stanovnika	620 029 (popis 2011.)
Glavni grad	Podgorica (185.937 stanovnika)
Valuta	Euro (€)
Dužina morske obale	293 km
Broj plaža	117
Dužina plaža	52 km
Najveće jezero	Skadarsko jezero
Najdublji kanjon	Tara (1.300 m)
Nacionalni parkovi	Durmitor, Biogradska gora, Skadarsko jezero, Lovćen, Prokletije
Najveći zaliv	Bokotorski zaliv Jadranskog mora
Vremenska zona	GTM +1
Elektro sistem	220V/50Hz

Opština	Herceg Novi (Primorski region Crne Gore)
Broj stanovnika Opštine	Cca 30864 (popis 2011.)
Površina	235 km2
Opštinski centar	grad Herceg Novi
Osnovne karakteristike	Herceg Novi spada u značajnije turističke centare u Crne Gore. Blizina aerodroma "Čilipi" u Dubrovniku i aerodroma u Tivtu čini ga lako dostupnom destinacijom za strane turiste. Ima bogat pozorišni i kulturni život, te su osnovni prihodi opštine od turizma.
Klima	Mediteranska; prosječna god. temperatura 16.2°C, temperatura mora oko 25°C u ljetnjim mjesecima, godišnje ima oko 200 sunčanih dana
Naselje	Herceg Novi
Karakter naselja	Gradsko (urbano)
Broj stanovn. u naselju	11059 stanovnika (popis 2011.)
Ostalo	Herceg Novi se kao i veći dio Opštine Herceg Novi nalazi u zaštićenoj okolini (bafer zoni) Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora koje se nalazi na Listi svjetske baštine „UNESCO-a“.



Sl. 2. Položaj predmetne nepokretnosti u Boki Kotorskoj (Makrolokacija procjenjivane nepokretnosti),
izvor: Google Earth



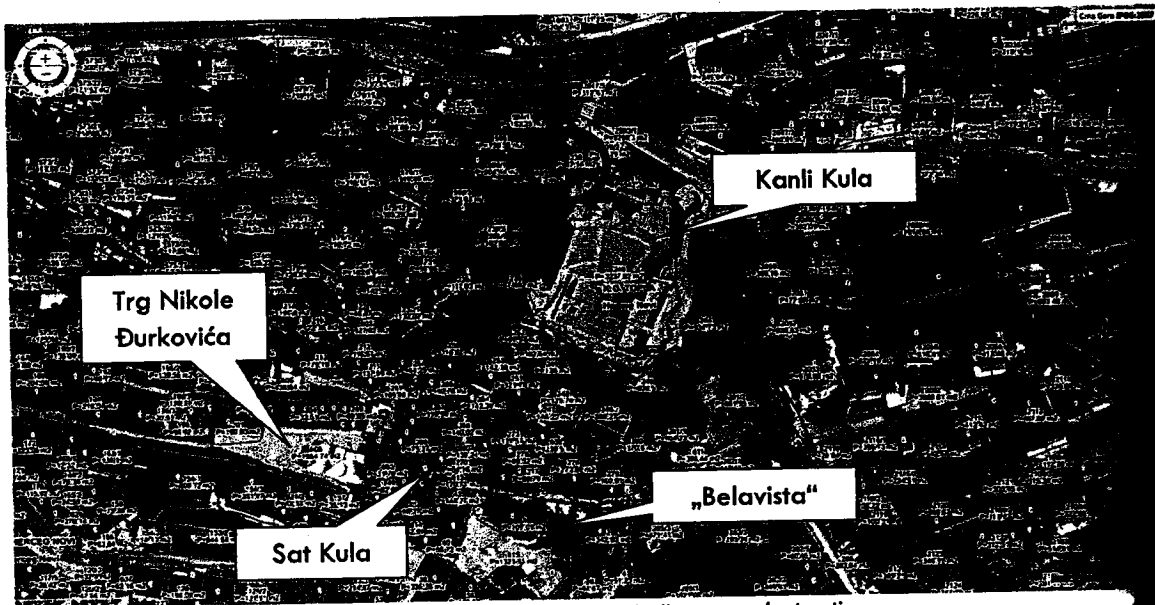
Sl. 3. Položaj predmetne nepokretnosti u Herceg Novom
izvor: <http://www.nekretnine.co.me/me/Geoportal.asp>

Predmetna nepokretnost nalazi se u Opštini Herceg Novom. Grad Herceg Novi je administrativni i kulturni centar istoimene opštine, smještene u podnožju planine Orjen na krajnjem jugozapadu Crne Gore.

Na oko 12 km istočno od lokacije saobraća trajekt Kamenari-Lepetani preko kojeg se stiže do grada Tivta i Aerodroma Tivat, a na manje od 20 km zapadno magistralnim putem preko graničnog prelaza Debeli brijeg dolazi se do Aerodroma Ćilipi, a potom ubrzo i do Dubrovnika. Takođe, nedaleko od predmetne lokacije na magistralni put priključuje se put Meljine-Petijevići kojim se preko graničnog prelaza Sitnica za manje od sat vremena dolazi do Trebinja.

HercegNovsko područje ima dugogodišnju tradiciju u bavljenju turizmom, a najviše je zastupljen sezonski, zdravstveni i kulturni turizam.

Mikrolokacija



Sl. 4. Mikrolokacija procjenjivane nepokretnosti
izvor: <http://www.nekretnine.co.me/me/Geoportal.asp>

Predmetna nepokretnost se nalazi u centru Herceg Novog, naslonjena sa sjeverozapadne strane na Kanli Kule i Starog grada. Nalazi se na cca 370 m od obale mora, Gradske luke i Mula Matavulja i Škvera.

Trg Nikole Đurkovića i Sat kula udaljeni su cca 120m vazdušnom linijom u pravcu juga, Trg Stjepana (Belavista) je na cca 130m u pravcu juga, Tvrđava Forte Mare je na oko 320 m u pravcu sjeverozapada, a Trg Maršala Tita sa garažom kod zgrade Opštine je udaljen oko 550 m u pravcu sjeverozapada. Dom zdravlja je udaljen od lokacije oko 1,06 km u pravcu sjeverozapada.

Lokacija se nalazi cca 30 m ispod Jadranske magistrale. Sa zapadne strane izlazi na ulicu Matavulja koje povezuje ulicu I bokeške brigade i Trg Nikole Đurkovića.

Shodno Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 12/21), nepokretnost koja je predmet procjene se u području koje pripada I zoni građevinskog zemljišta. Utvrđena visina naknade u ovom slučaju iznosi 150 € za stanovanje i poslovanje do 500 m².

Uzimajući u obzir karakteristike mikrolokacije, jako nema riješen kolski prilaz i parking, predmetna nepokretnost se čini dosta poželjnom kako za stalno tako i za sezonsko stanovanje, kao i za poslovanje u toku ljetnje sezone.

2.2. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

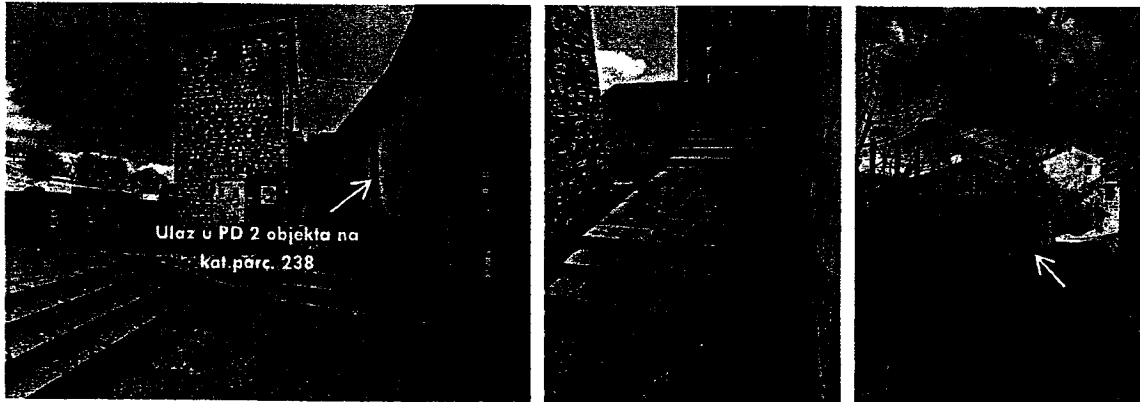
Godina izgradnje objekata - privođenje	Procjenitelju nije poznata tačna godina gradnje objekata koji su predmet procjene. U pitanju su stari objekti. Pretpostavka je da su objekti izgrađeni prije 1990. godine.
--	--

namjeni	još tokom 1/2 prošlog vijeka, da je objekat na kat.parc. 238 naknadno dograđen za dio sa ravnim krovom (pod pločom) gdje se nalazi kupatilo na spratu kuće i da je objekat na kat.parc. 237 naknadno adaptiran iz pomoćnog u stambeni objekat i kao takav sada uknjižen.
Osnovni podaci o objektu	<p>Predmet procjene predstavlja prizemna zgrada br. 1-porodična stambena zgrada neto površine 15 m² sa okolnim dvorištem površine 33m² na kat.parc. 237, i jednospratna zgrada br.1 ukupne neto površine 83 m² na kat.parc. 238 , sve upisano u LN 47 KO Herceg Novi.</p> <p>Objektu na kat.parc. 237 i prizemnom dijelu objekta na kat.parc. 238 KO Herceg Novi, pristupa se iz zajedničkog dvorišta u dijelu kat.parc. 237 koje vodi od stepeništa Sima Matavulja, dok se spratu objekta na kat.parc. 238 pristupa sa bočnog stepeništa –(kat.parc. 610) koje nastavlja ka ulazu Kanli kule.</p> <p><u>Zbog zajedničkog prilaza predmetne nepokretnosti se posmatraju kao jedna jedinstvena lokacija koju čine kat.parc. 237 i 238 KO Herceg Novi ukupne površine 119 m² (prema LN) sa dva objekta čija je ukupna neto stambena površina 98 m².</u></p> <p>Objekat na kat.parc. 237 je malo povučen u odnosu na liniju stepeništa Sima Matavulja, dok objekat na kat.parc. 238 ide do samog stepeništa. Objekti se nalaze unutar gusto izgrađenog Zapadnog podgrađa, neposredno uz Stari grad, i zbog okolnih izgrađenih struktura nemaju pogled na more.</p> <p>Zgrada br.1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi</p> <p>Objekat na kat.parc. 237 čini jedna prostorija čija je površina prema LN 15m², organizovana samo za boravak ili spavanje, bez posebnog kuhinjskog dijela i kupatila (u funkcionalnom smislu ovaj dio nije nezavisan jer nema sve neophodne dijelove stambenog prostora). Ulaz je bočno sa sjeverne strane iz prolaza koji razdvaja objekte na kat.parc. 237 i 238, a prozorski otvori su orjentisani ka zapadu odnosno stepeništu Sima Matavulja. Prostor između objekta i stepeništa je popločan i nadkriven nadstešnicom, pa se koristi kao terasa sa vanjskom česmom, dok je manji slobodni dio parcele sa zapadne strane objekta zarastao u zelenilo. Sa južne strane objekta nalazi se neuređena zelena površina koja je jedinstveno ograđena i doživljava se kao dio neuređenog dvorišta u sklopu kat.parc. 237, ali ovaj prostor prema Geoportalu izlazi iz ove parcele. Dvorište oko objekta (uređeni kao i manji neuređeni-„zeleni“ dio) je značajno denivelisano u odnosu na stepenište Sima Matavulja, na toj strani uz stepenište je kameni potporni zid, a dvorište je i dodatno ograđeno transparentnom metalnom ogradom.</p> <p>Dvorišni dio prema objektu na kat.parc. 238 je izbetoniran, ulazna vrata prizemnog dijela objekta na kat.parc. 238 nalaze se naspram ulaza u objekat na kat.parc 237, a pravo od ulazne kapije u pravcu zidina Kanli kule vodi usko betonsko stepenište koje vodi do skrivenog „otvorenog toaleta“ sa sjeverne strane objekta na kat.parc. 238 uz stare zidine.</p> <p>Zgrada br.1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi</p> <p>Prizemni dio ovog objekta čini stan označen kao PD 1 čija je kvadratura prema LN 33 m². Ulaz je sa južne strane, naspram ulaza u objekat na kat.parc. 237. Od ulaznih vrata pravo po dužini je organizovana kuhinja, a bočno odmah pored ulaznih vrata ulazi se u glavnu sobu-centralnu prostoriju koja je jednim prozorom orjentisana ka stepeništu Sima Matavulja, a drugim ka jugu tj. dvorištu u prolazu između dva objekta na lokaciji. Iz kuhinje se ulazi u manji hodnik gdje je ranije bilo unutrašnje stepenište kojim se penjalo na sprat kuće, ali je taj otvor zatvoren prilikom prodaje sprata kuće, dok se bočno ulazi u kupatilo koje</p>

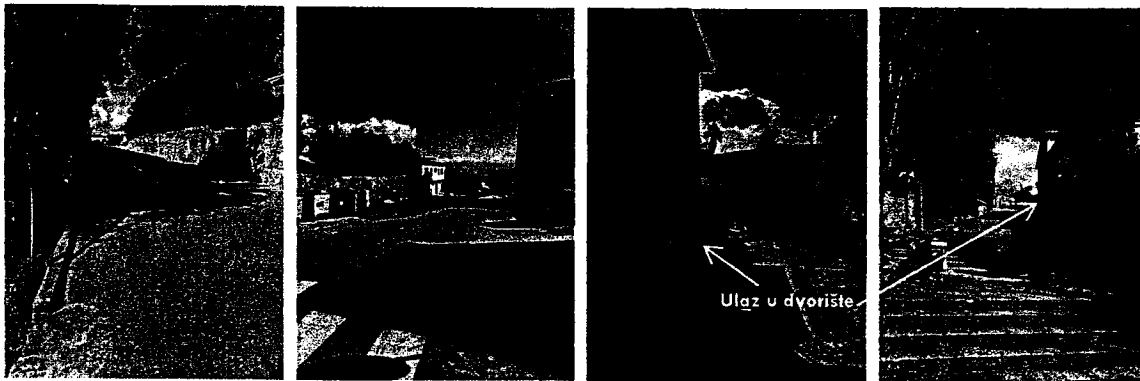
	<p>takođe ima prozorski otvor ka stepeništu tj. ulici Sima Matavulja.</p> <p>Sprat objekta čini stan označen kao PD 2 površine 50 m² prema LN. U trenutku obilaska objekta, stan je bio van funkcije tj. u postupku potpunog renoviranja, a prema informacijama dobijenim prilikom obilaska ovaj prostor stoji već duže vrijeme u takvom stanju tj. davno je započeto renoviranje ali radovi nisu odmakli i sve stoji nezavršeno već duže vrijeme. Ulaz je sa sjeverne strane, iz pravca stepeništa koje vodi ka Kanli Kuli. U funkcionalnoj organizaciji se izdvaja prostrani ulazni hodnik iz koga se ulazilo u kuhinju, dnevni boravak, sobu i kupatilo. Može se zaključiti da je zapadno od ulaza bila kuhinja koja je prozorom orjentisana ka stepeništu Sima Matavulja i nastavlja se na dnevni boravak koji ima manju terasu na južnoj fasadi (prema objektu na kat.parc. 237) i prozor takođe ka ul. Sima Matavulja. Pored boravka je druga soba, prozorom orjentisana ka jugu, a ka istoku u naknadno dograđenom dijelu organizovano je kupatilo koje ima i vrata ka dvorištu na južnoj strani (koja se ne korste). U hodniku je nekada bilo unutrašnje stepenište koje je zatvoreno kada su promijenjeni vlasnici sprata kuće. Iz hodnika postoji otvor ka tavanu ispod krova.</p>
Konstrukcija zgrade	<p>Pretpostavka je da su objekti građeni masivnim sistemom gradnje, a dograđeni dio u kom je kupatilo na spratu objekta na kat.parc. 238 kao klasična armirano-betonska konstrukcija.</p> <p>Krov porodične kuće na kat.parc. 238 je četvorovodni pokriven crijepom, a prema riječima vlasnika renoviran je prije nekoliko godina (što je i evidentno na terenu). Krov dograđenog kupatilskog dijela je ravan, pod pločom. Krov objekta na kat.parc. 237 je jednovodan.</p>
Podovi	<p>U prizemlju porodične kuće na kat.parc. 238 i u objektu na kat.parc. 237 na podovima su keramičke pločice, dok su na spratu kuće na kat.parc. 238 podne obloge uglavnom uklonjene, a u sobama je zadržan stari parket.</p>
Plafoni i zidovi	<p>U prizemlju porodične kuće na kat.parc. 238 zidovi kupatila i kuhinje su u dijelovima obloženi keramičkim pločicama (u kuhinji su sa dijela zida uklonjene pločice), zidovi hodnika su dijelom obloženi lamperijom, dok su ostali zidovi i plafoni omalterisani, gletovani i premazani poludisperzivnom bijelom bojom. Zidovi u objektu na kat.parc. 237 su takođe omalterisani, gletovani i premazani poludisperzivnom bijelom bojom.</p> <p>Na spratu kuće (PD2) na kat.parc. 238 plafoni i zidovi su značajno oštećeni – vidno je crnilo vjerovatno od vlage (utvrđivanje uzroka nastanka ovih oštećenja nije predmet ove procjene). U kupatilu na spratu objekta na kat.parc. 238 dijelom je ostala stara keramika.</p>
Fasadna stolarija	<p>Drvena sa škurama u bijeloj i plavoj boji. Ulazna vrata u objekat na kat.parc. 237 su AL/PVC u braon boji, a ulazna vrata u prizemlje i sprat objekta na kat.parc. 238 su drvena sa staklenim dijelovima.</p>
Unutrašnja stolarija	<p>Unutrašnja vrata su drvena u objekatu na kat.parc. 238, a objekat na kat.parc. 237 nema unutrašnjih vrata.</p>
Instalacije	<p>Objekti se trenutno ne koriste, a sprat objekta na kat.parc. 237 je duže vrijeme i u postupku rekonstrukcije, ali je pretpostavka da isti imaju sve neophodne instalacije.</p>
Fasada	<p>Fasada objekata su maletrisane i bojene u svijelim-bež tonovima. Fasada objekta na kat.parc. 237 je u boljem stanju.</p>
Utrživost nekretnine	<p>Srednja</p>
Orijentacija objekta	<p>Porodična stambena zgrada na kat.parc. 237 je orijentisana dominantno prema zapadu tj. ul. Sima Matavulja, dok je objekat na kat.parc. 238 orjentisan takođe ka toj strani, a dijelom i ka jugu.</p>

Tabela 1. Tehnički opis predmetnih nepokretnosti

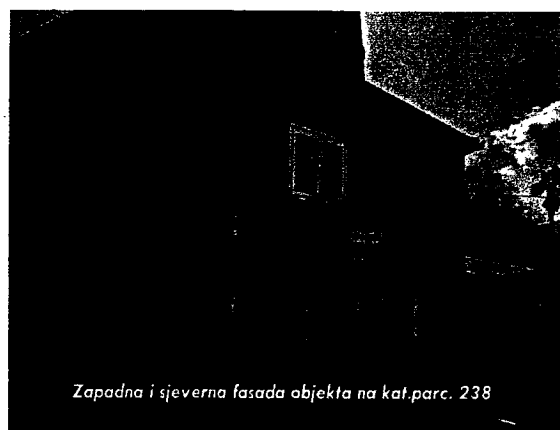
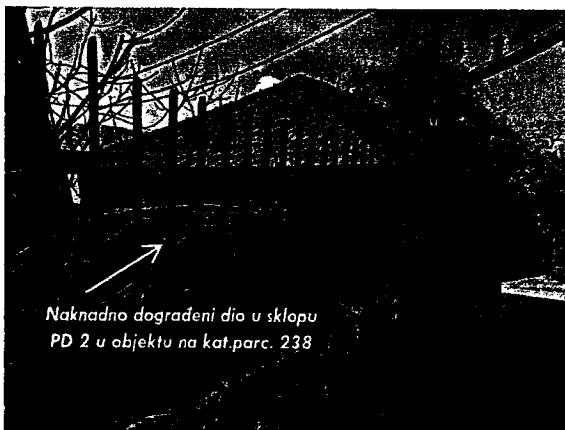
2.3. FOTODOKUMENTACIJA



Sl. 5-7 Prilaz spratu objekta na kat.parc. 238 sa stepeništa koje vodi ka Kanli Kuli (kat.parc. 610 KO Herceg Novi)



Sl. 8-11 Ul. I bokaške brigade malo iznad lokacije i Stepenište Sima Matavulja sa zapadne strane lokacije

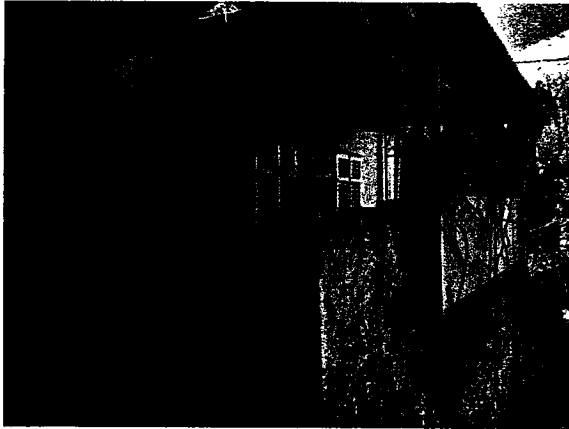


Zapadna i sjeverna fasada objekta na kat.parc. 238



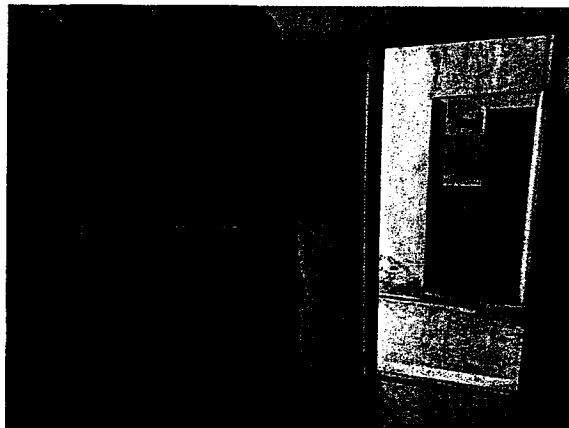
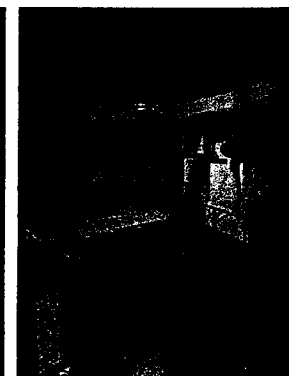
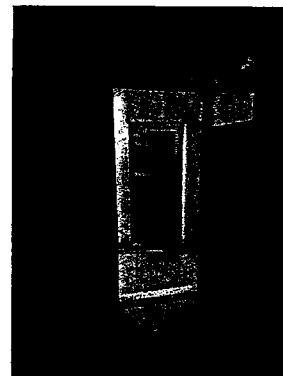
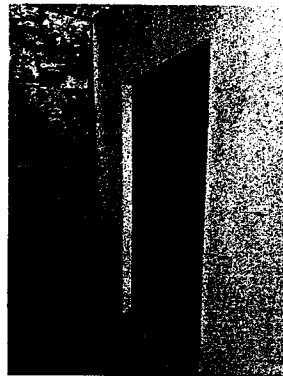
Južna fasada prema „zajedničkom dvorištu“

Sl.12-15 Fasade objekta br.1 na kat.parc. 238 KO Herceg Novi

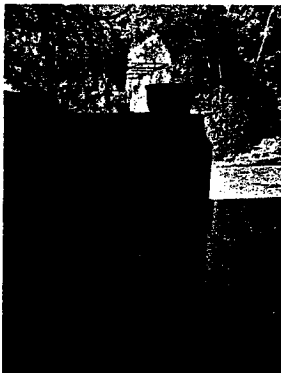


Zapadna fasada i bočna –sjeverna fasada prema
„zajedničkom dvorištu“

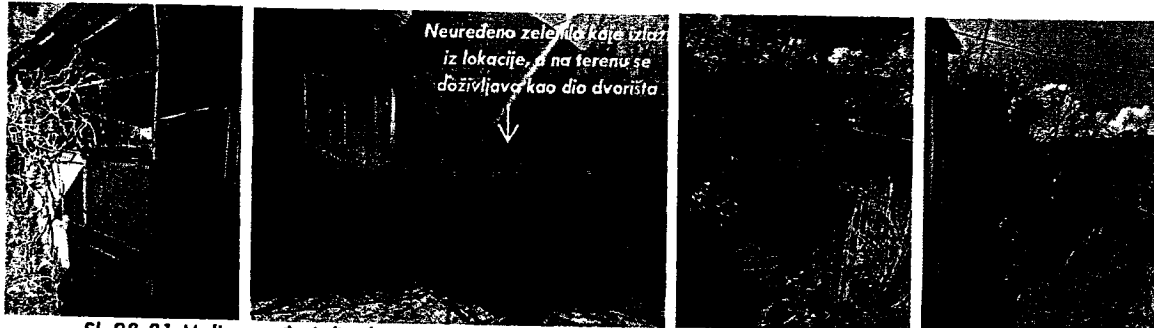
Sl.16-17 Fasade objekta br.1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi



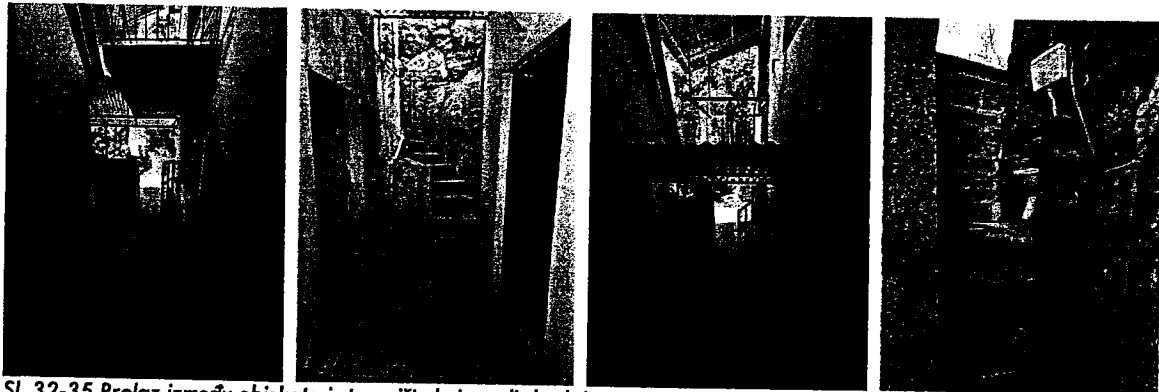
Sl. 18-23 Ulazna kapija u „zajedničko dvorište“ u dijelu kat.parc. 237; ulaz i unutrašnjost porodične stambene
zgarade na kat.parc. 237



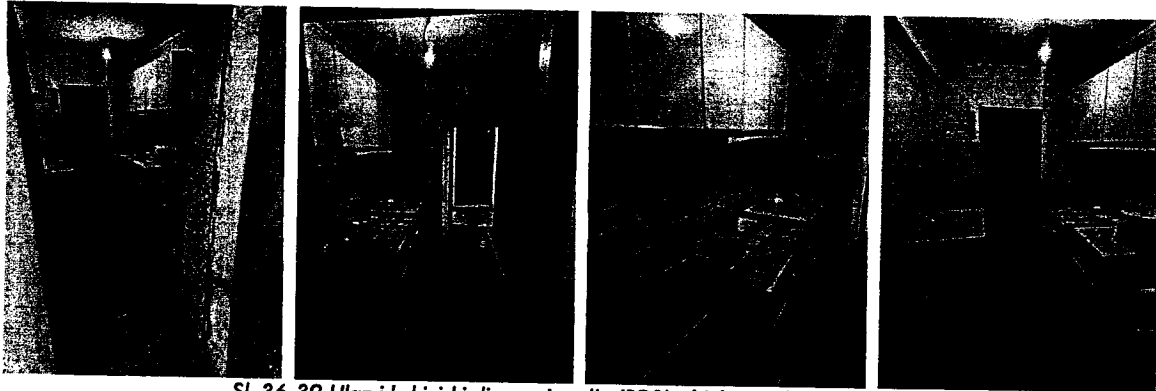
Sl. 24-27 Popločano i nadkriveno dvorište ispred objekta na kat.parc. 237



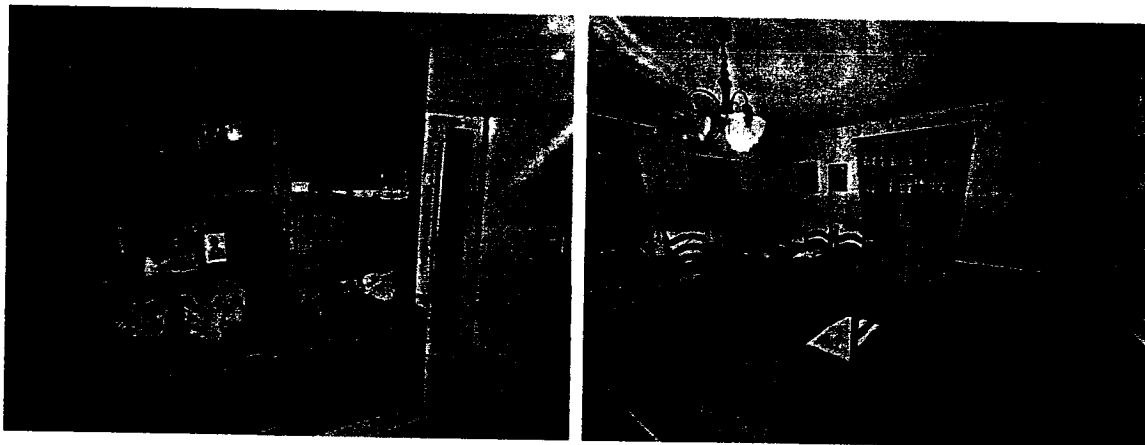
Sl. 28-31 Mali neuređeni dio dvorišta na zapadnoj starni kat.parc. 237 KO Herceg Novi i neuređeno zelenilo pored izvan lokacije (sa jugozapadne strane) koje se doživljava kao dio dvorišta jer je jedinstveno odgađeno

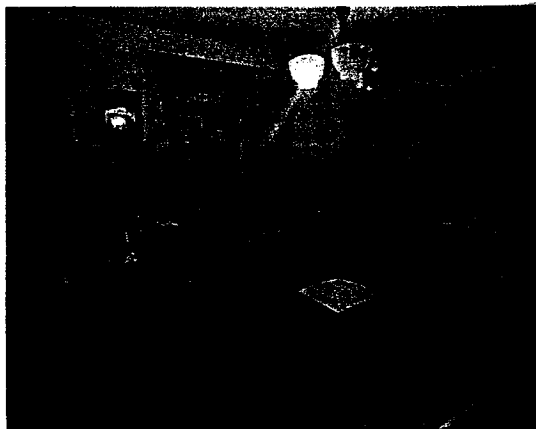
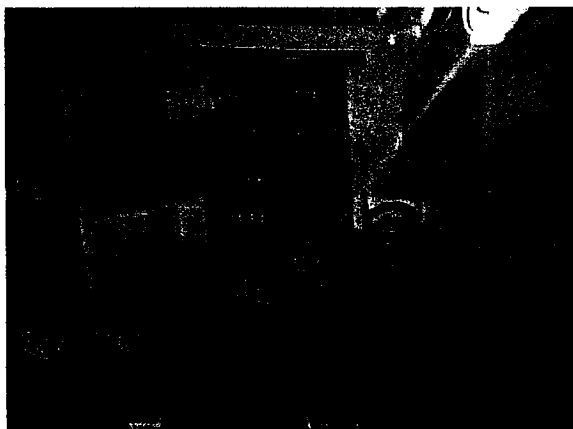


Sl. 32-35 Prolaz između objekata i stepenište koje vodi do skrivenog „otvorenog toaleta“ uz zidine iza objekta na k.p. 238



Sl. 36-39 Ulaz i kuhinjski dio u prizemlju (PD1) objekta na kat.parc. 238





Sl. 40-43 Dnevni boravak-glavna prostorija u prizemlju objekta (PD1) na kat.parc. 238



Sl. 44-47 Hodnik u prizemlju objekta na kat.parc. 238 (zatvoren je otvor koji je vodio ka spratu objekta)



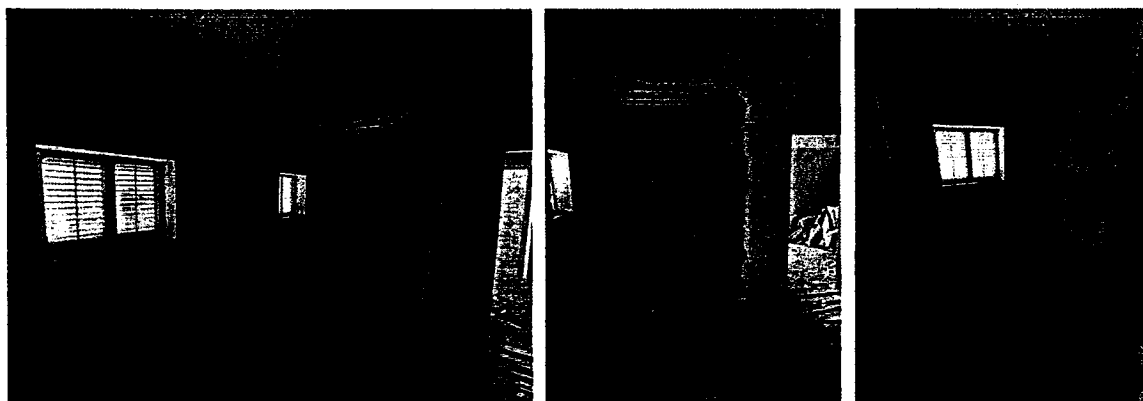
Sl. 48-51 Kupatilo u prizemlju objekta na kat.parc. 238



Sl. 52-54 Ulaz na sprat (PD2) u objektu na kat.parc. 238



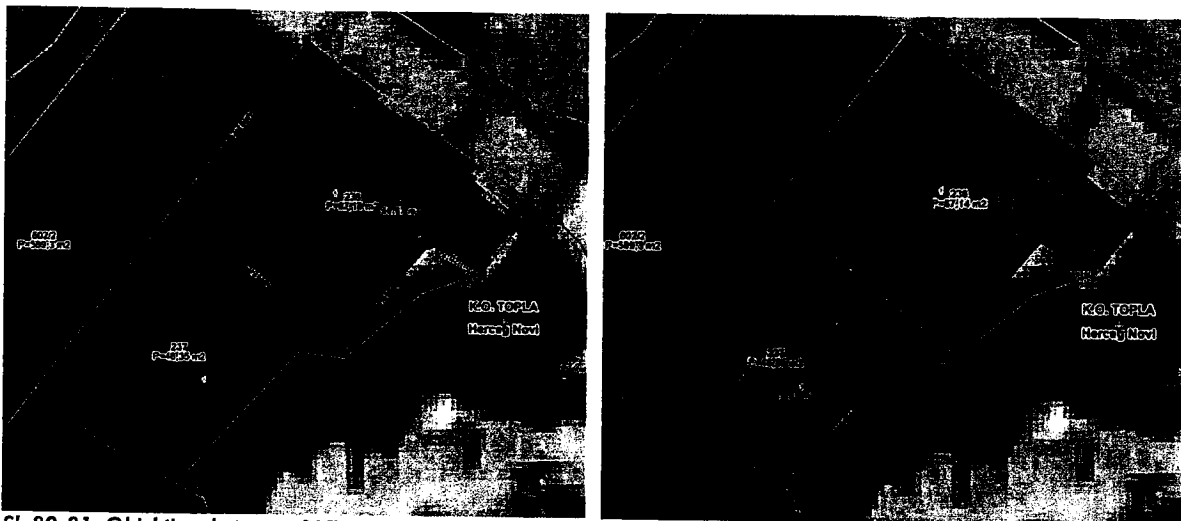
Sl. 55-64 Hodnik na spratu (PD2) u objektu na kat.parc. 238 (izraženo je „crnilo“ na zidovima i plafonima)



2.4. FORMALNO-PРАВNA USAGLAŠENOST NEPOKRETNOSTI SA DOSTAVLJENOM DOKUMENTACIJOM I PLANSKI ZONING

Formalno pravni status

Imajući u vidu da nije dostupna etažna razrada objekata i njihovih posebnih dijelova, identifikacija nepokretnosti je izvršena na osnovu dostupnih informacija- zvaničnih podataka iz Uprave za katastar i državnu imovinu (Lista nepokretnosti i Geoportala), kao i na osnovu obilaska predmetne nepokretnosti.



Sl. 80-81: Objekti na kat.parc. 237 i 238, površine horizontalnih Gabarita objekata prema Geoportalu (www.geoportal.co.me)

Kada se poredi stanje iz Lista nepokretnosti sa Geoportalom, može se zaključiti da površina pod objektom br.1 na kat.parc. 238 prema Geoportalu (cca 61m²) nešto odstupa od površine iz LN (65m²) i da objekat ne zauzima cijelu površinu kat.parc. 238 kao što stoji u LN.

Kod kat.parc. 237 površina horizontalnog gabarita objekata na Geoportalu i u LN su gotovo usklađene (cca 21 m²), ali je ukupna površina parcele br. 237 KO H.Novi iz Geoportala (cca 48 m²) nešto manja od površine parcele iz LN (ukupno 54 m², 21m² pod objektom + 33 m² dvorište).

Na terenu je evidentno da su se objekti koristili za stambenu namjenu, eventualno objekat na kat.parc. 237 koji u funkcionalnom smislu nije nezavisna cjelina (nema kuhinju i kupatilo) i za potrebe sezonskog turizma. Iako je vidno da se kuće trenutno ne koriste, pogotovo sprat objekta 1 na kat.parc. 238 u kojem je prije dužeg vremena započeto i obustavljeno renoviranje, može se smatrati da su namjene objekata na terenu usklađene sa namjenama iz LN.

Sa Geoportala se zaključuje i da veliki dio neuređene zelene površine sa jugozapadne strane kat.parc. 237 ne ulazi u predmetnu lokaciju, iako je prostor jedinstveno odrađen i na terenu se doživljava kao neuređeni dio istog dvorišta.

Nepokretnosti se procjenjuju u skladu sa zvaničnom katastarskom evidencijom (prema podacima iz LN).

Imajući u vidu da se objektima pristupa iz zajedničkog dvorišta (koje je katastarski u sklopu kat.parc. 237 KO Herceg Novi), te da objekat tj. stambeni prostor na kat.parc. 237 nije funkcionalno nezavisna cjelina, predmetne nepokretnosti se posmatraju kao jedna jedinstvena lokacija ukupne površine 119 m² (prema LN) sa stambenim prostorom ukupne neto površine 98 m² koji se nalazi u okviru dva objekta.

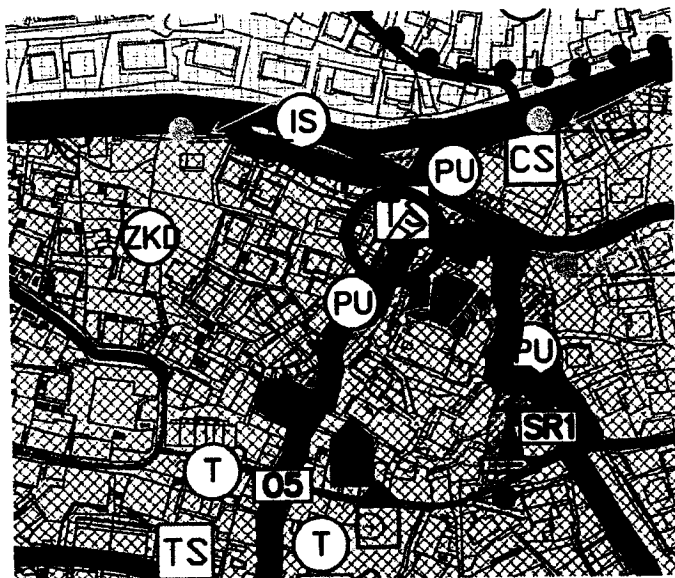
Zahtjev naručioca procjene je da se da jedinstvena tržišna vrijednost svih nepokretnosti na parceli, kao i posebna vrijednost zemljišta tj. dvorišta oko objekata.

Planski zoning i urbanistički parametri

Predmetna lokacija koju čini kat.parc.br.237 i 238 KO Herceg Novi je u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi - PUPa OHN i Generalnog urbanističkog rješenja za centar lokalne samouprave Herceg Novi- GURa Herceg Novi („Sl. List CG o.p.“, br. 52/2018).

Lokacija se nalazi u okviru registrovanog zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra: kulturno istorijske cjeline Zapadno podgrađe Herceg Novog, neposredno uz fortifikacionu arhitekturu Kanli kule (Krvave kule), sa njene sjeverozapadne strane.

Parcele su planirane za namjenu „stanovanje srednje gustine“ (SS), a nalaze se u okviru planirane jedinice 01-12: Zapadno podgrađe koja je administrativni, kulturni i turistički centar grada.



REGISTROVANA ZAŠTIĆENA NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

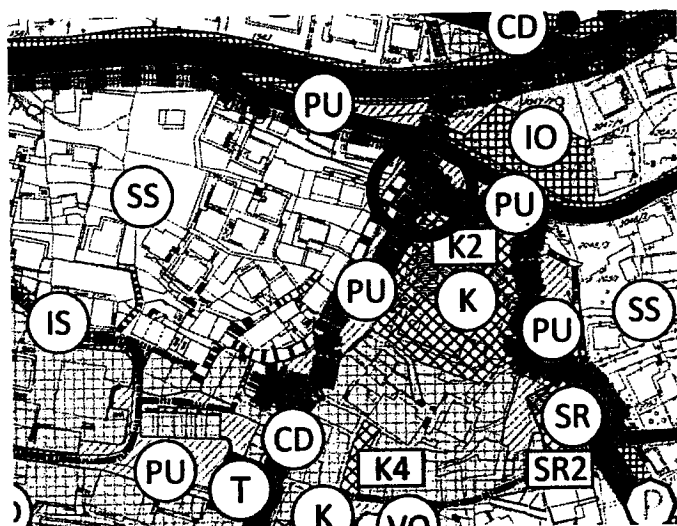
- Kulturno istorijske cjeline ili kompleksi:**
- ZKK1 1. Staro gradsko jezgro Herceg Novog
 - ZKK2 2. Zapadno podgrađe Herceg Novog
 - ZKK3 3. Istočno podgrađe Herceg Novog
 - ZKK4 4. Hercegnovski Lazaret u Meljinama
 - ZKK5 5. Kuća Olge Komnenović

Zaštićena okolina kulturnog dobra

Fortifikacijska arhitektura :

1. Kanli kula (Krvava kula)
2. Tvrđava Forte Mare
3. Zidine starog Hercegnovskog grada
4. Turska tvrđava, razvalina; Savina

Slika 82: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a OHN-GUR Herceg Novi, List br.03 Režimi zaštite, ograničenja i konstante u prostoru

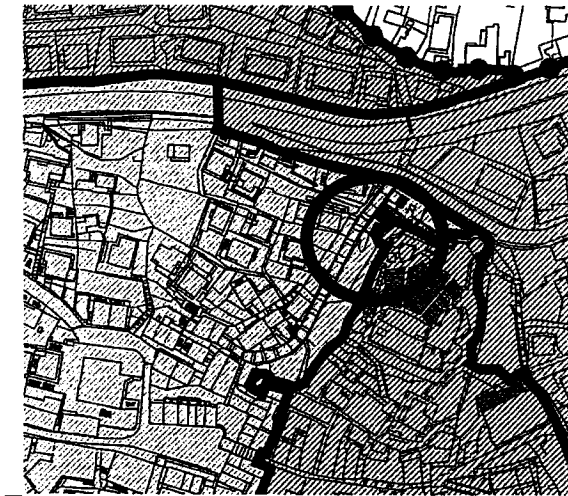


- POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- HOTELI
- TURISTIČKA NASELJA
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
- POVRŠINE ZA KULTURU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- POLIOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUMSKE POVRŠINE
- POVRŠINE MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ZONA UREĐENE OBALE
- GRANICA OBUHVATA DIREKTNE PRIMJENE GUR-a
- UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obalno more)
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA DOBRA
- PREDLOG ZAŠTITE PRIRODNOG DOBRA
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA PREMA STUDIJU ZAŠTITE
- ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA STUDIJU ZAŠTITE
- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- ŠUMSKE STAZE

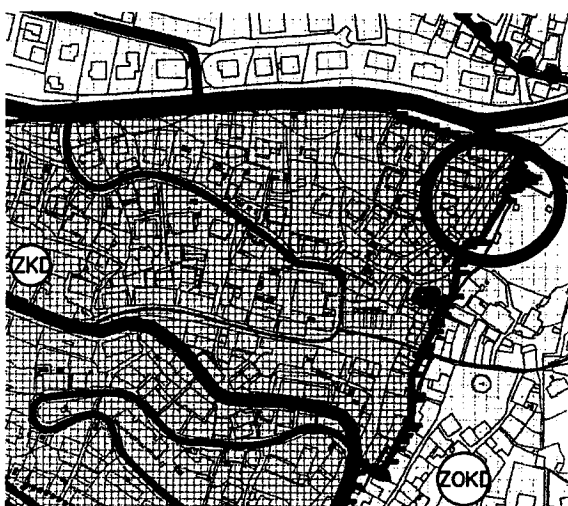
[K2] Tvrđava "Kanli Kula", Stari grad

Slika 83: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a OHN-GUR Herceg Novi, List br.07 Planirana namjena površina



PLANSKA JEDINICA	površina (m ²)	Smjernice za sprovođenje					
		L	II	III	V	VI	IX
DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I I"	26,13	x			x	x	x
PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"	8,92	x	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADJE"	14,47			x			x
PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"	4,75			x			x
PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRADJE"	14,24	x	x				x
PLANSKA JEDINICA "SAVINA"	27,96			x	x		x
PLANSKA JEDINICA "SAVINSKA DUBRAVA"	38,65			x			x
DIO PLANSKE JEDINICE "MELJINE"	2,52	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE "MELJINE-NEHILA"	1,63	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"	10,34	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE "BAJER"	7,46	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA II"	2,76	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE U REZIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 3"	7,38	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE U REZIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 4"	1,52	x					x
UKUPNO	189,75						

Slika 84: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a OHN-GUR Herceg Novi, List br.12 Smjernice za sprovođenje.



LEGENDA :

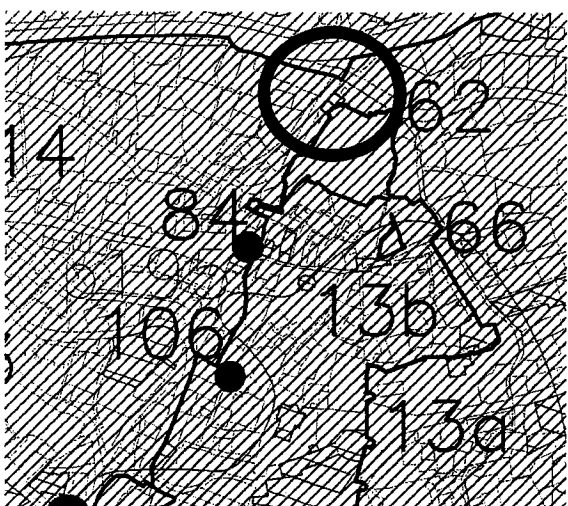
- GRANICA ODRHVAIA GUR
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ☉ POVRŠINI MOKRA
- ☐ POVRŠINE KOPNENI VELA

OBJEKTI, ČEKLINE, PODRUČJA ILI TRASE TEHNIČKI INFRASTRUKTURNI

- MAGISTRALNI SAOBRAĆAJ
- LOKALNI PUTJEVI
- ULIČA U BAZELJU
- PILEŠAKE PLOVNIŠNI

- ☐ KULTURNO DOBRO ZAPADNO PODGRADJE
- ☐ ZASTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRADJE
- ☉ GRANICA NA TAČKA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRADJE
- ☉ GRANICA NA TAČKA ZASTIĆENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRADJE

Slika 85: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a -GUR Herceg Novi, List br. 8a Granica kulturnog dobra "Zapadno podgrađe sa zaštićenom okolinom"

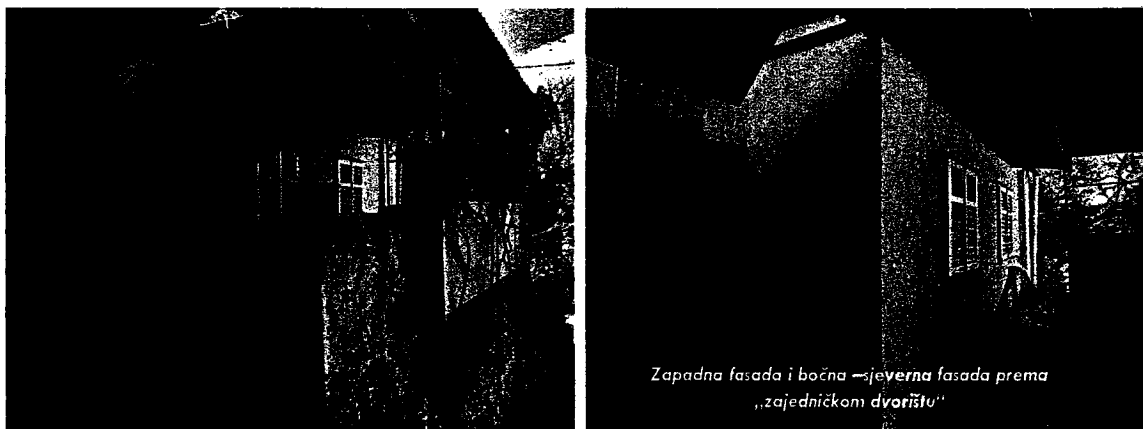


LEGENDA LINIJA I SIMBOLA

- Državna granica
- Granica Opštine Herceg Novi
- ☐ Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- ☐ Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- ☐ Očuvan kulturni pejzaž Boka Kotorske van granica područja Svjetske baštine
- ☐ Zona kulturnog dobra
- ☐ Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
- ☐ Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- ☐ Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- ☐ Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dokama)
- ☐ Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istonjskog ruralnog područja
- ☐ Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama probalnih naselja
- ☐ Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojno infrastrukture

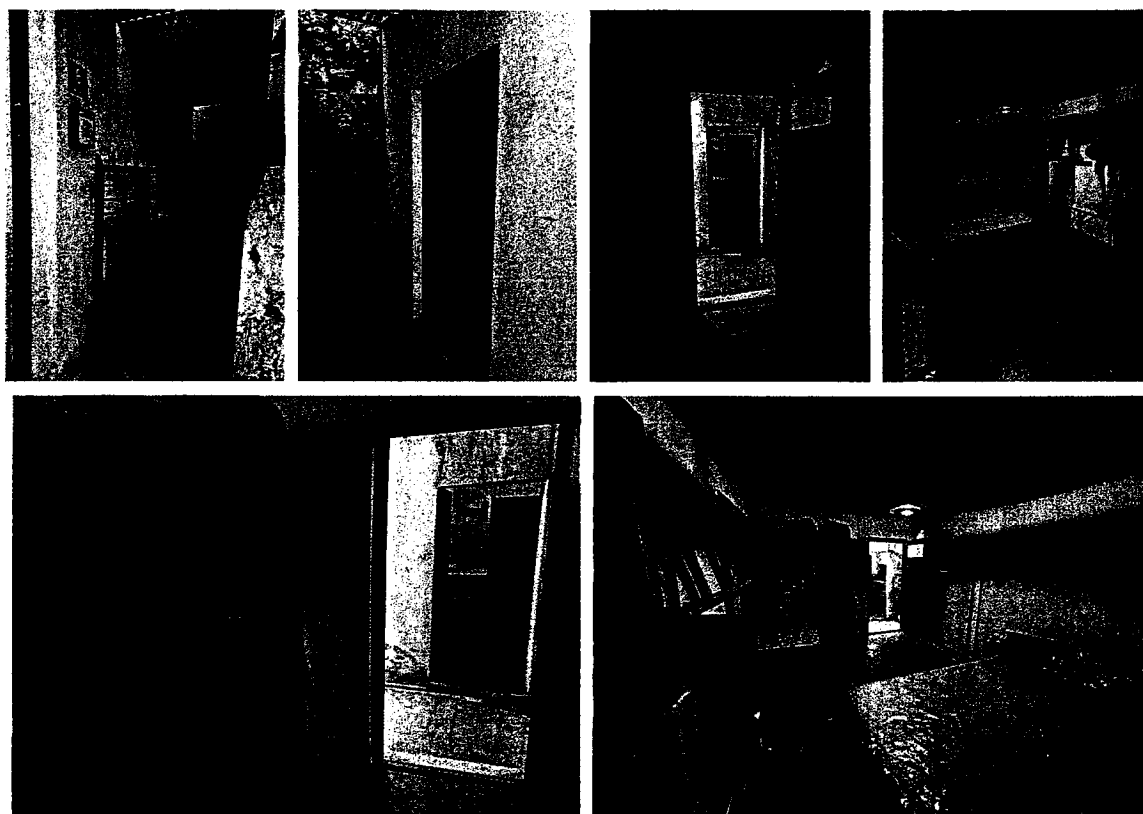
- 1 Fortifikacioni objekti
- 62 Tvrđava "Kerli kula", Stari grad Herceg Novi
- 63 Tvrđava "Forte Mare", Stari grad Herceg Novi
- 64 Tvrđava „Spanjola“ (tvrđava "Gornji grad", tvrđava "Karlo V") Srbina-Bajer
- 65 Tvrđava „Mamula“, Luštica

Slika 86: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a (opšti dio) List br. 8c Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža

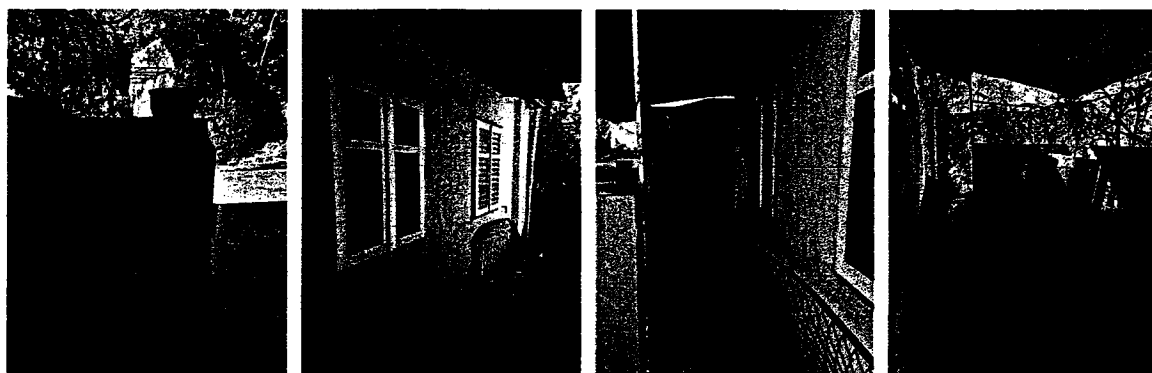


Zapadna fasada i bočna –sjeverna fasada prema
„zajedničkom dvorištu“

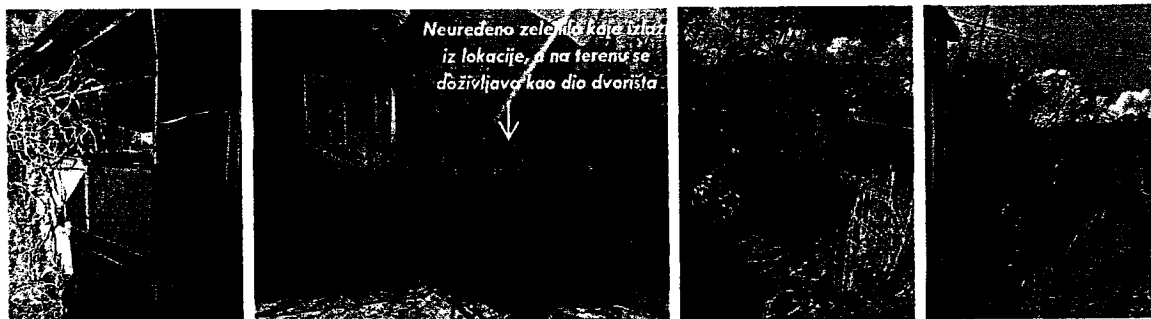
Sl. 16-17 Fasade objekta br.1 na kat.parc. 237 KO Herceg Novi



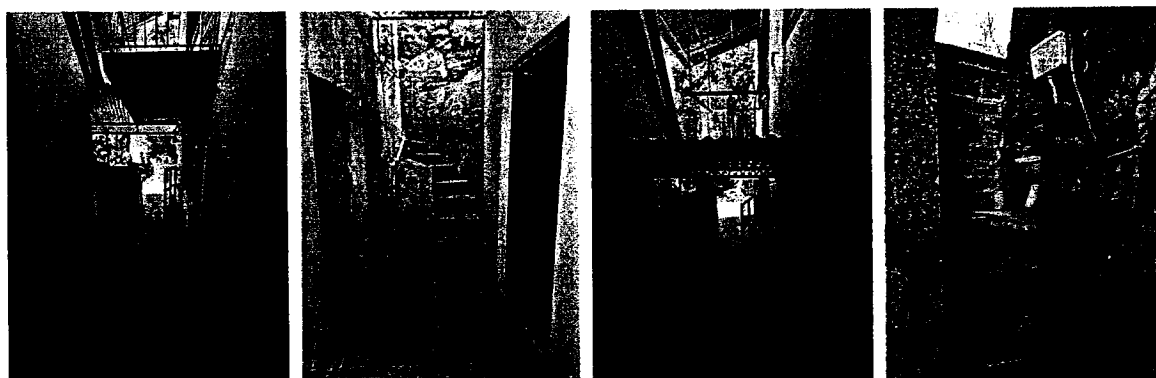
Sl. 18-23 Ulazna kapija u „zajedničko dvorište“ u dijelu kat.parc. 237; ulaz i unutrašnjost porodične stambene
zgarade na kat.parc. 237



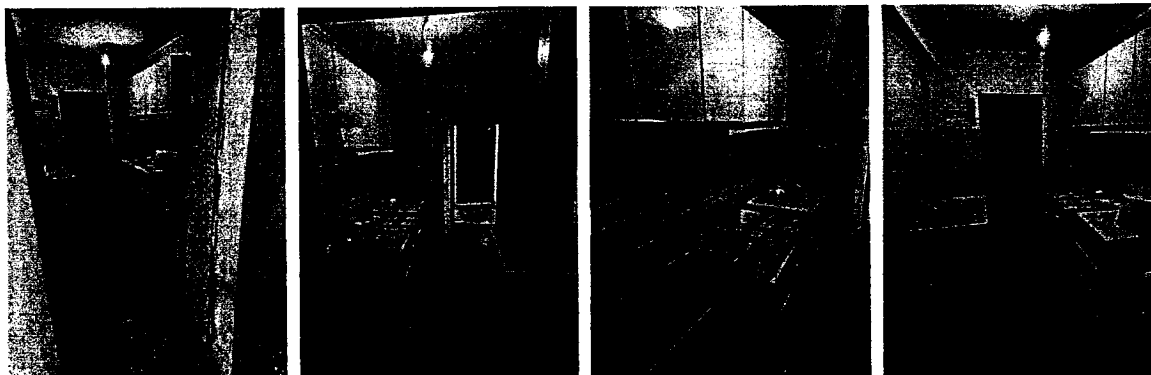
Sl. 24-27 Popločano i nadkriveno dvorište ispred objekta na kat.parc. 237



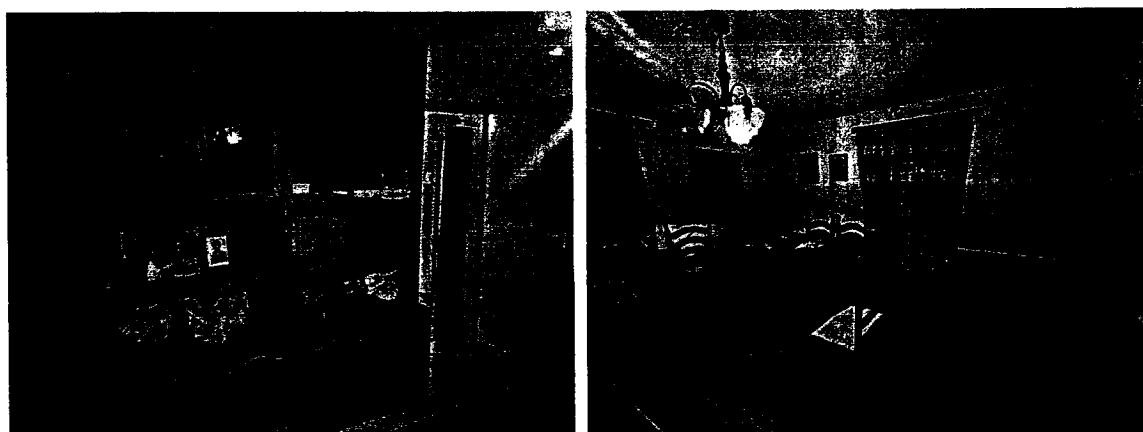
Sl. 28-31 Mali neuređeni dio dvorišta na zapadnoj strani kat.parc. 237 KO Herceg Novi i neuređeno zelenilo porođizvan lokacije (sa jugozapadne strane) koje se doživljava kao dio dvorišta jer je jedinstveno odgađeno

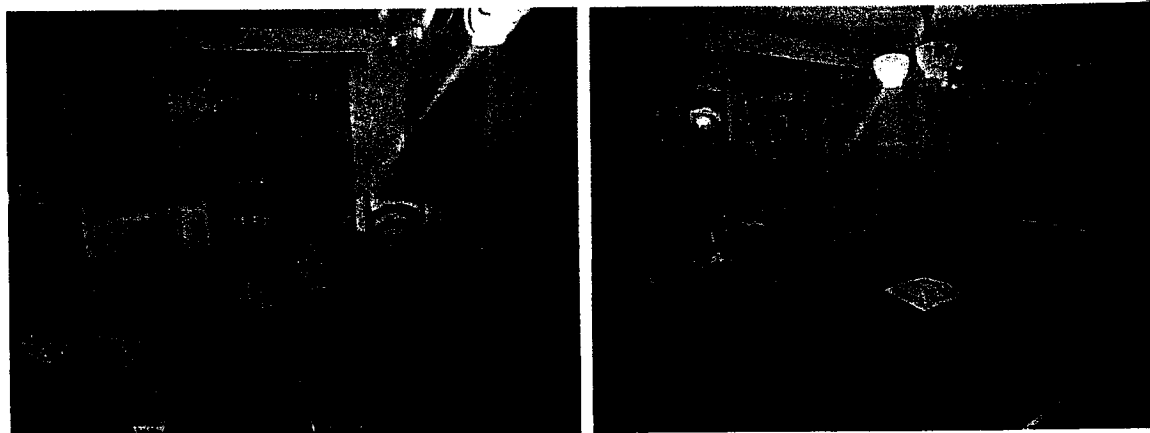


Sl. 32-35 Prolaz između objekata i stepenište koje vodi do skrivenog „otvorenog toaleta“ uz zidine iza objekta na k.p. 238

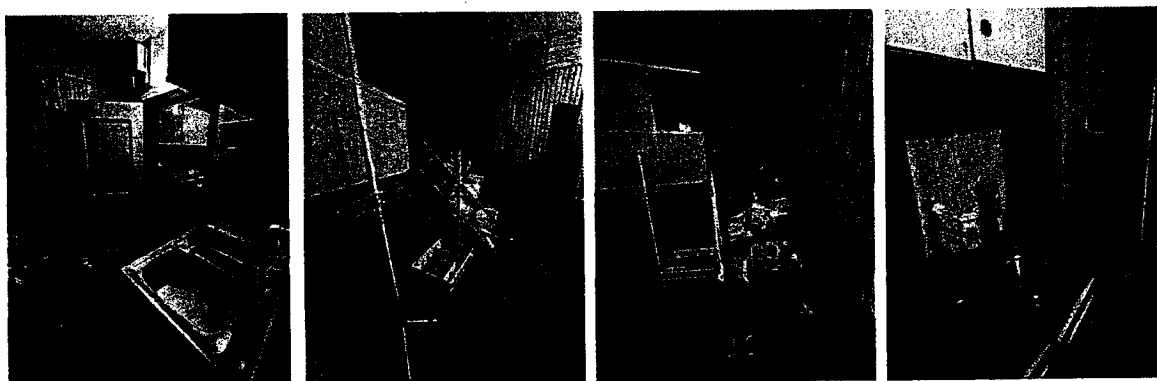


Sl. 36-39 Ulaz i kuhinjski dio u prizemlju (PD1) objekta na kat.parc. 238





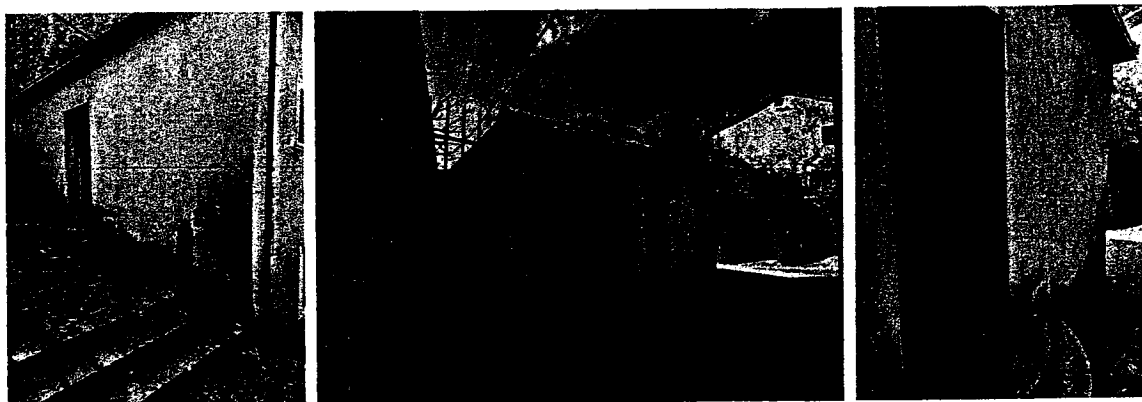
Sl. 40-43 Dnevni boravak-glavna prostorija u prizemlju objekta (PD1) na kat.parc. 238



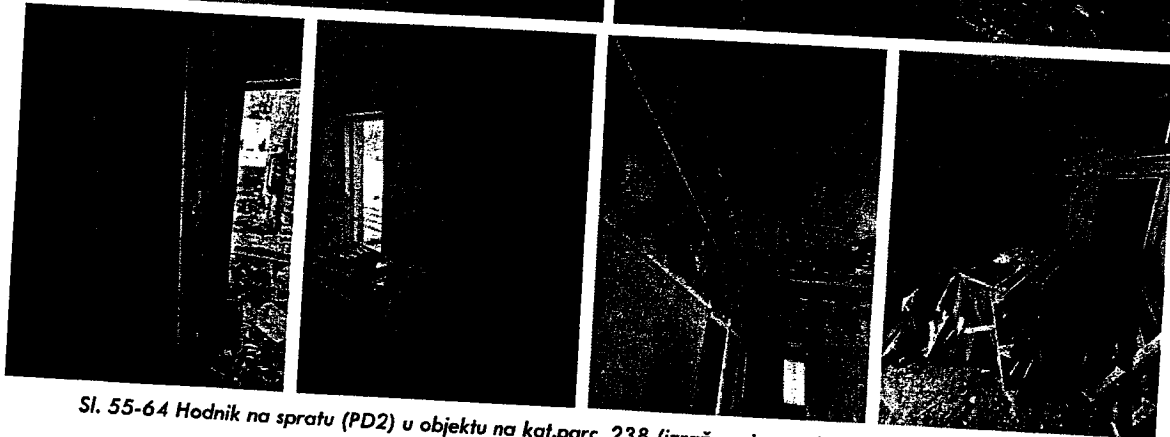
Sl. 44-47 Hodnik u prizemlju objekta na kat.parc. 238 (zatvoren je otvor koji je vodio ka spratu objekta)



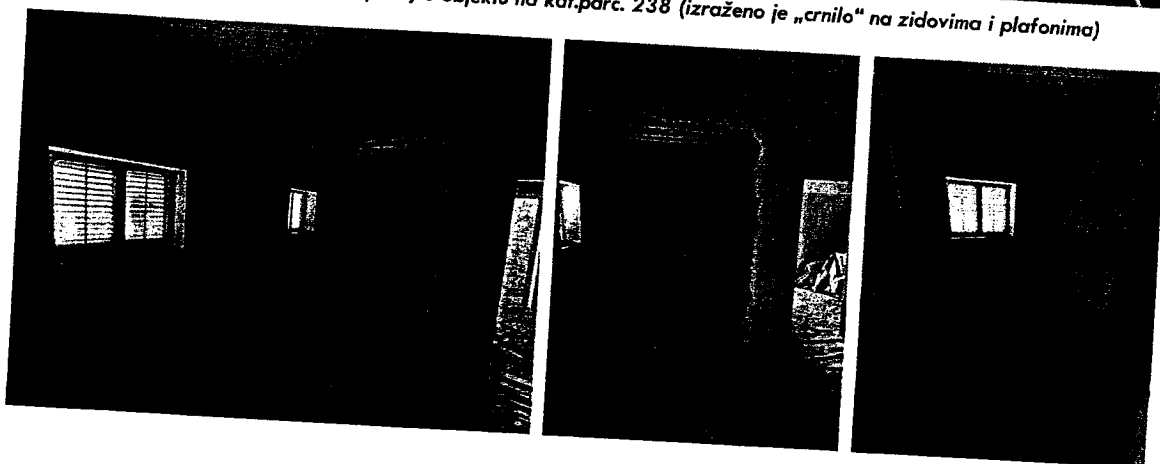
Sl. 48-51 Kupatilo u prizemlju objekta na kat.parc. 238

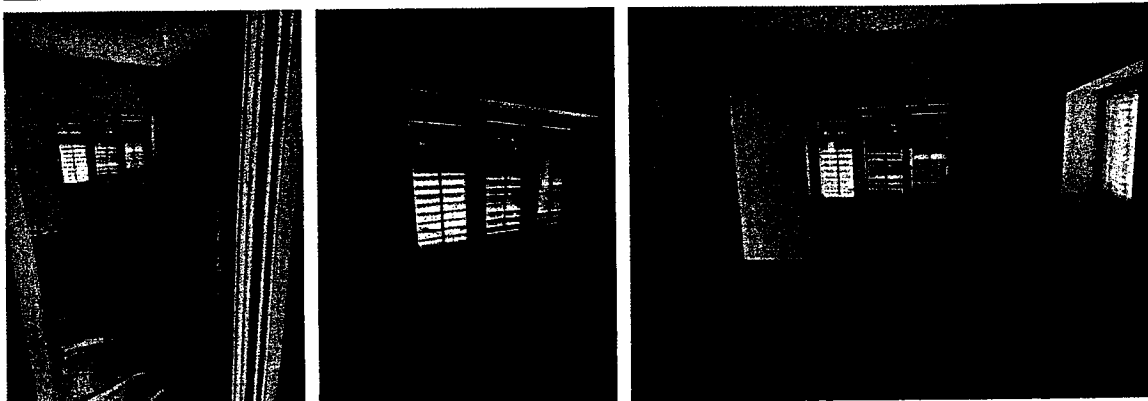
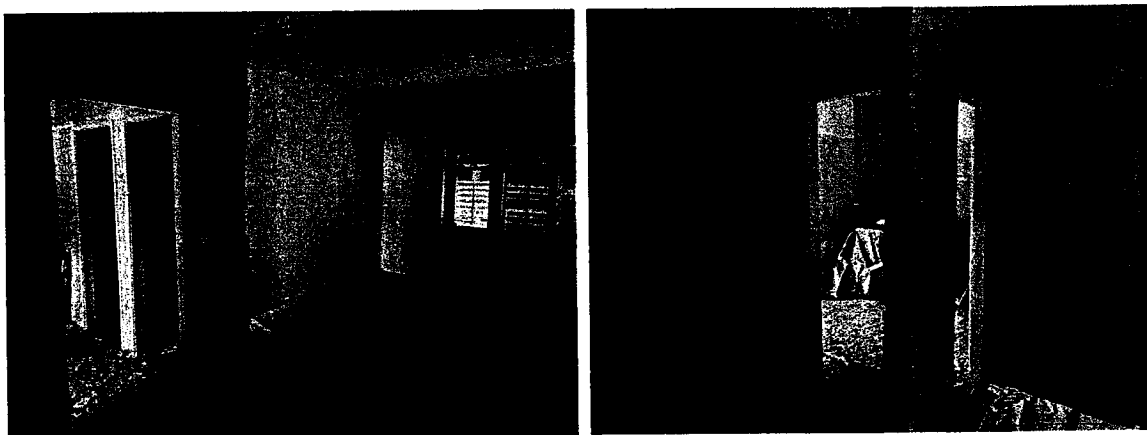


Sl. 52-54 Ulaz na sprat (PD2) u objektu na kat.parc. 238

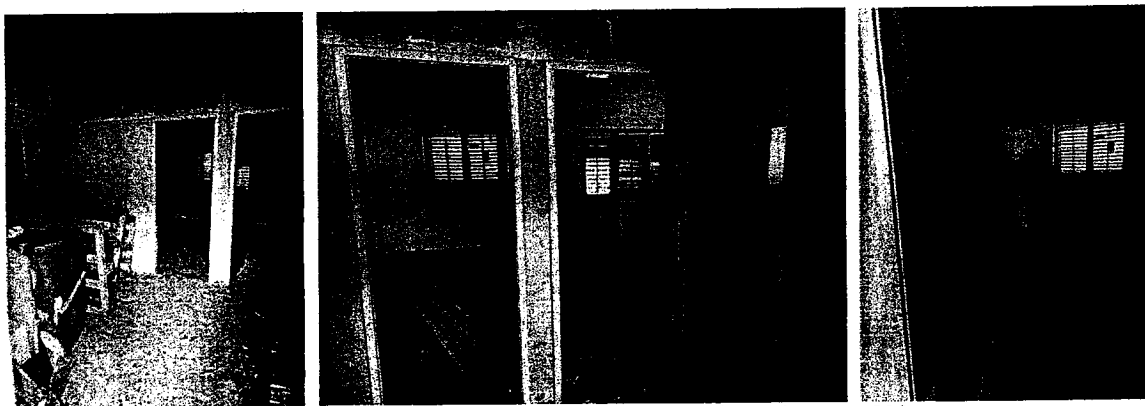


Sl. 55-64 Hodnik na spratu (PD2) u objektu na kat.parc. 238 (izraženo je „crnilo“ na zidovima i plafonima)

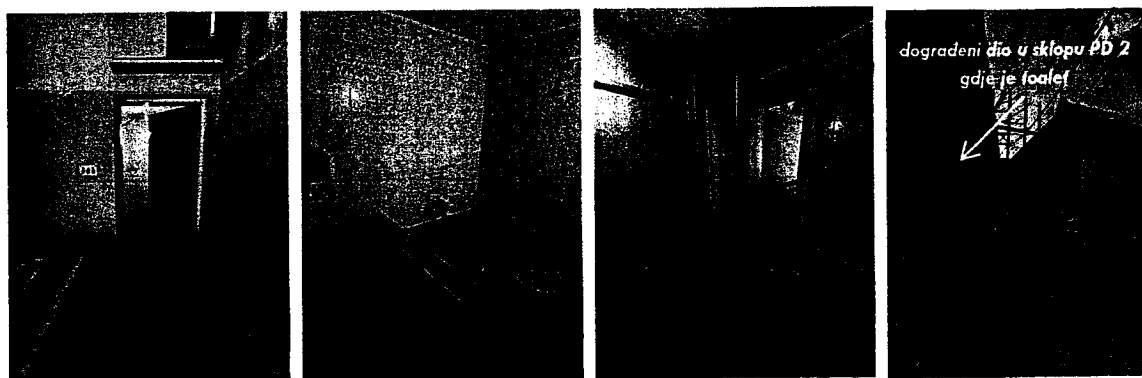




Sl. 65-72 Kuhinjski dio i boravak u okviru PD2 u objektu na kat.parc. 238



Sl. 73-75 Ulaz u drugu sobu u okviru PD2 u objektu na kat.parc. 238



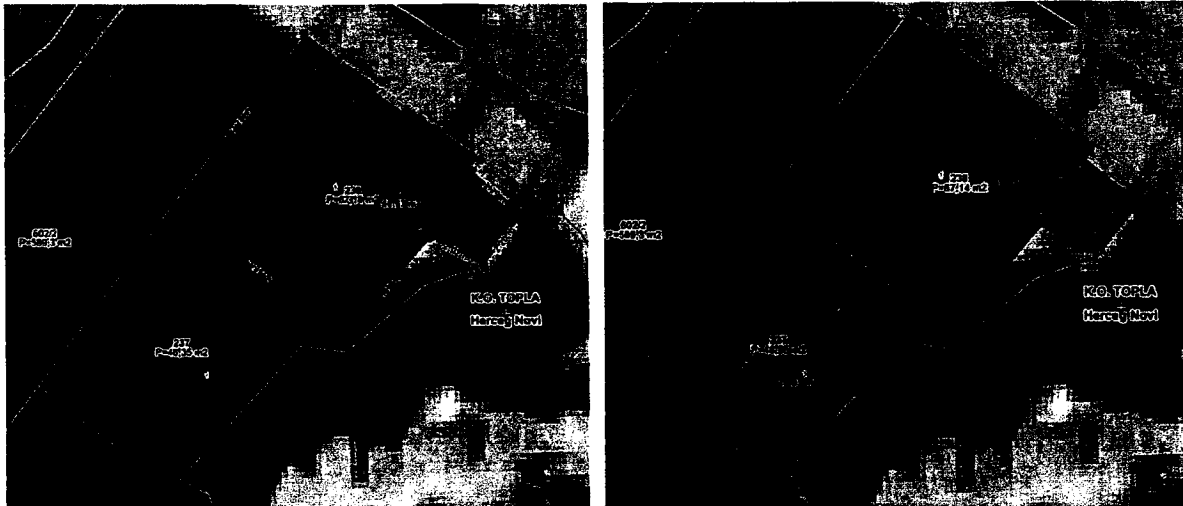
Sl. 76-79 Kupatilo u okviru PD2 u objektu na kat.parc. 238

Sl.5-79 Fotodokumentacija sa terena

2.4. FORMALNO-PРАВNA USAGLAŠENOST NEPOKRETNOSTI SA DOSTAVLJENOM DOKUMENTACIJOM I PLANSKI ZONING

Formalno pravni status

Imajući u vidu da nije dostupna etažna razrada objekata i njihovih posebnih dijelova, identifikacija nepokretnosti je izvršena na osnovu dostupnih informacija- zvaničnih podataka iz Uprave za katastar i državnu imovinu (Lista nepokretnosti i Geoportala), kao i na osnovu obilaska predmetne nepokretnosti.



Sl. 80-81: Objekti na kat.parc. 237 i 238, površine horizontalnih Gabarita objekata prema Geoportalu (www.geoportal.co.me)

Kada se poredi stanje iz Lista nepokretnosti sa Geoportalom, može se zaključiti da površina pod objektom br.1 na kat.parc. 238 prema Geoportalu (cca 61m²) nešto odstupa od površine iz LN (65m²) i da objekat ne zauzima cijelu površinu kat.parc. 238 kao što stoji u LN.

Kod kat.parc. 237 površina horizontalnog gabarita objekata na Geoportalu i u LN su gotovo usklađene (cca 21 m²), ali je ukupna površina parcele br. 237 KO H.Novi iz Geoportala (cca 48 m²) nešto manja od površine parcele iz LN (ukupno 54 m², 21m² pod objektom + 33 m² dvorište).

Na terenu je evidentno da su se objekti koristili za stambenu namjenu, eventualno objekat na kat.parc. 237 koji u funkcionalnom smislu nije nezavisna cjelina (nema kuhinju i kupatilo) i za potrebe sezonskog turizma. Iako je vidno da se kuće trenutno ne koriste, pogotovo sprat objekata 1 na kat.parc. 238 u kojem je prije dužeg vremena započeto i obustavljeno renoviranje, može se smatrati da su namjene objekata na terenu usklađene sa namjenama iz LN.

Sa Geoportala se zaključuje i da veliki dio neuređene zelene površine sa jugozapadne strane kat.parc. 237 ne ulazi u predmetnu lokaciju, iako je prostor jedinstveno odrađen i na terenu se doživljava kao neuređeni dio istog dvorišta.

Nepokretnosti se procjenjuju u skladu sa zvaničnom katastarskom evidencijom (prema podacima iz LN).

Imajući u vidu da se objektima pristupa iz zajedničkog dvorišta (koje je katastarski u sklopu kat.parc. 237 KO Herceg Novi), te da objekat tj. stambeni prostor na kat.parc. 237 nije funkcionalno nezavisna cjelina, predmetne nepokretnosti se posmatraju kao jedna jedinstvena lokacija ukupne površine 119 m² (prema LN) sa stambenim prostorom ukupne neto površine 98 m² koji se nalazi u okviru dva objekta.

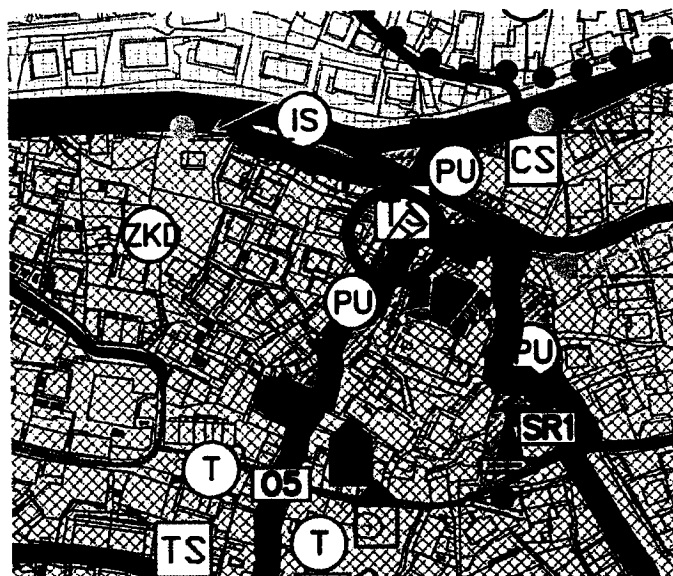
Zahtjev naručioca procjene je da se da jedinstvena tržišna vrijednost svih nepokretnosti na parceli, kao i posebna vrijednost zemljišta tj. dvorišta oko objekata.

Planski zoning i urbanistički parametri

Predmetna lokacija koju čini kat.parc.br.237 i 238 KO Herceg Novi je u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi - PUPa OHN i Generalnog urbanističkog rješenja za centar lokalne samouprave Herceg Novi- GURa Herceg Novi („Sl. List CG o.p.“, br. 52/2018).

Lokacija se nalazi u okviru registrovanog zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra: kulturno istorijske cjeline Zapadno podgrađe Herceg Novog, neposredno uz fortifikacionu arhitekturu Kanli kule (Krvave kule), sa njene sjeverozapadne strane.

Parcele su planirane za namjenu „stanovanje srednje gustine“ (SS), a nalaze se u okviru planirane jedinice 01-12: Zapadno podgrađe koja je administrativni, kulturni i turistički centar grada.



REGISTROVANA ZAŠTIĆENA NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA:

Kulturno istorijske cjeline ili kompleksi:

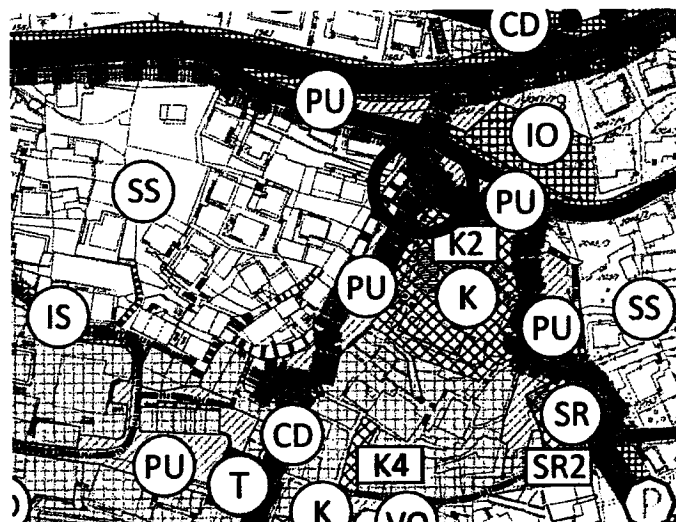
- 1. Staro gradsko jezero Herceg Novog
- 2. Zapadno podgrađe Herceg Novog
- 3. Istočno podgrađe Herceg Novog
- 4. Hercegnovski Lazaret u Meljinama
- 5. Kuća Olge Komnenović

Zaštićena okolina kulturnog dobra

Fortifikacijska arhitektura :

1. Kanli kula (Krvava kula)
2. Tvrđava Forte Mare
3. Zidine starog Hercegnovskog grada
4. Turska tvrđava, razvalina; Savina

Slika 82: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a OHN-GUR Herceg Novi, List br.03 Režimi zaštite, ograničenja i konstante u prostoru



	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	HOTELI
	TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	ŠUMSKE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ZONA UREĐENE OBALE
- GRANICA OBUHVATA DIREKTNE PRIMJENE GUR-a
- UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obalno more)
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA DOBRA
- PREDLOG ZAŠTITE PRIRODNOG DOBRA
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA PREMA STUDIJU ZAŠTITE
- ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA STUDIJU ZAŠTITE
- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- ŠUMSKE STAZE

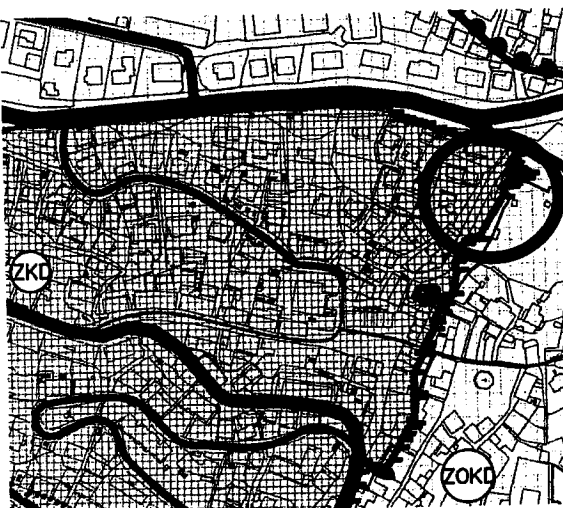
[K2] Tvrđava "Kanli Kula", Stari grad

Slika 83: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a OHN-GUR Herceg Novi, List br.07 Planirana namjena površina



PLANSKA JEDINICA	Površina (m ²)	Smjernice za sprovođenje					
		C	K	BL	V.	VIL	SK
DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA 119"	26.13	x					
PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"	9.92	x	x	x	x	x	x
PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADJE"	14.47			x			x
PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"	4.75			x			x
PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRADJE"	14.24	x	x				
PLANSKA JEDINICA "SAVINA"	27.96			x	x		
PLANSKA JEDINICA "SAVINSKA DUBRAVA"	38.65			x			x
DIO PLANSKE JEDINICE "MELJNE"	2.52			x			x
DIO PLANSKE JEDINICE "MELJNE-MEMILA"	1.63	x					x
DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"	10.94			x			x
DIO PLANSKE JEDINICE "BAJER"	7.46			x			x
DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA 11"	2.76			x			x
DIO PLANSKE JEDINICE U REZIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 3"	7.38	x					
DIO PLANSKE JEDINICE U REZIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 4"	1.52	x					
UKUPNO	169.79						

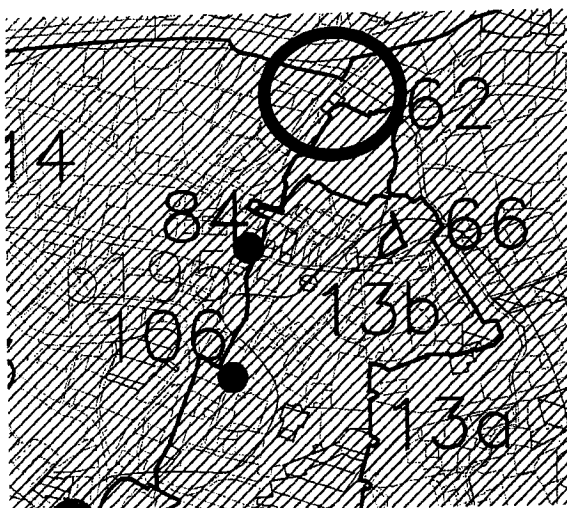
Slika 84: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a OHN-GUR Herceg Novi, List br.12 Smjernice za sprovođenje.



LEGENDA :

- GRANIČA ODRŽIVATA GUR
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- ▨ POVRŠINE MOČVA
- ▨ POVRŠINE KOPNENIH VEŠTA
- OBJEKTI, CALINE, PODRUČJA I IZRASE TEHNIČKI I NI RASTRUKTURE
- MAGISTRALNI SAOBRAĆAJ
- LOKALNI PUTEVI
- ULIKA U NASELJU
- PJEŠAČKE PLOVRSINI
- ▨ KULTURNO DOBRO ZAPADNO PODGRADJE
- ▨ ZASTIČENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRADJE
- GRANIČNA TAČKA KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRADJE
- GRANIČNA TAČKA ZASTIČENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA ZAPADNO PODGRADJE

Slika 85: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a -GUR Herceg Novi, List br. 8a Granica kulturnog dobra "Zapadno podgrađe sa zaštićenom okolinom"



LEGENDA LINIJA I SIMBOLA

- Državna granica
- Granica Opštine Herceg Novi
- ▨ Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- ▨ Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- ▨ Očuvani kulturni pejzaž Boke Kotorake van granica područja Svjetske baštine
- ▨ Zona kulturnog dobra
- ▨ Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
- ▨ Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- ▨ Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- ▨ Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
- ▨ Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- ▨ Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama probalnih naselja
- ▨ Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

- Fortifikacioni objekti
- 62 Tvrđava "Raniti kula", Stari grad Herceg Novi
- 63 Tvrđava „Porte Mare“, Stari grad Herceg Novi
- 64 Tvrđava „Spanjola“ Tvrđava „Osmji grad“, tvrđava „Karlo V“ Srpsko-Bajer
- 65 Tvrđava „Mamula“, Luštica

Slika 86: Izvod iz grafičkog priloga PUP-a (opšti dio) List br. 8c Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža

Prema tekstualnom dijelu plana u planskoj jedinici 01-12: Zapadno podgrađe uređenje i iz prostora sprovodiće se (III) Daljim detaljnim razradama prema važećoj regulativi u skladu sa ovim i (IX) Primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg na području GUR-a HN u skladu sa zakonskom regulativom, prema planiranom konceptu u prostora datom po planskim jedinicama (poglavlje 8.1.3.2), posebnim urbanističkim i arhitek pravilima za uređenje i prostornu organizaciju naselja (poglavlje 9.4.2.1.), a poštujući utvrđene zaštite, konstante i ograničenja.

Planska jedinica		Površina (ha)	Smjernice za sprovođenje					
			I.	II.	III.	V.	VII.	IX.
01-10	Dio planske jedinice "Topla II II" *UT	26,13		X	X	X	X*	X
01-11	Planska jedinica "Topla-obala" *UT	9,92		X	X	X	X*	X
01-12	Planska jedinica "Zapadno podgrađe" *UP	14,47			X*			X
01-13	Planska jedinica "Stari grad" *UP	4,75			X*			X
01-14	Planska jedinica "Istočno podgrađe" *UP	14,24		X	X*			X

Slika 87: Izvod iz teksta PUP-a OHN: Smjernice za sprovođenje GUR-a HN po planskim jedinicama, tabela 113

Zaključno: Plan ne daje mogućnost direktne primjene na ovom prostoru bez dalje detaljne raz na nivou urbanističkog projekta za prostor kulturno-istorijske cjeline Zapadno podgrađe poštu opšte i posebne uslove za ovu namjenu koji su dati PUP-om i GUR-om HN. Do izr odgovarajućeg urbanističkog projekta, u skladu sa zakonom, na predmetnoj lokaciji moguća samo rekonstrukcija postojećih objekata u postojećim gabaritima.

2.5. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

Imajući u vidu da optimalna iskorišćenost (Highest and Best Use) podrazumjeva upotrebu nepokretnosti, sredstva (EVS) koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva, procjenjivana nepokretnost je u svojoj najboljoj namjeni.

Predmetne nepokretnosti su porodične stambene zgrade sa pripadajućim zemljištem. Prenamjene objekata nisu razmatrane.

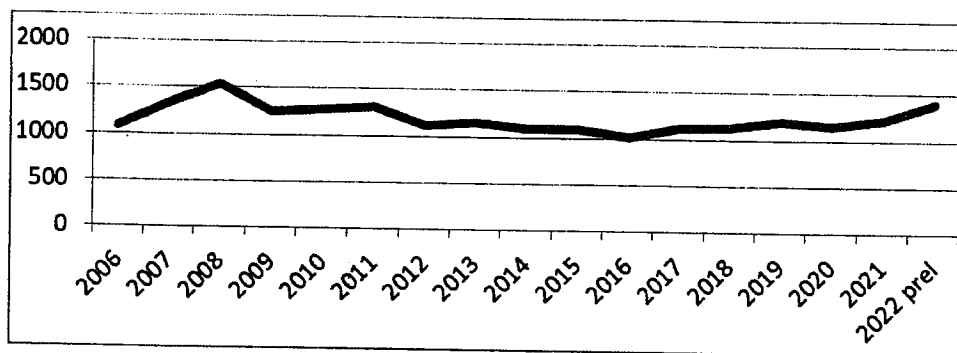
Nekretnine su procjenjivane u stanju kakvo je navedeno u listu nepokretnosti.

2.6. ANALIZA TRŽIŠTA

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je još uvijek neuređeno u dijelu koji se odnosi na bazu podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka. Osim godišnjih i kvartalnih podataka o kretanju prosječne cijene stambenog prostora u novogradnji, koje objavljuje Uprava za statistiku Crne Gore (MONSTAT) za južni, središnji i sjeverni region Crne Gore i grad Podgoricu, nema zvaničnih podataka o kretanju cijena nekretnina.

Premda je stepen preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka sa tržišta za potrebe ovog izvještaja u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja, statistički podaci koje objavljuje MONSTAT kao i praćenje i analiza kretanja ponudbenih cijena agencija za promet nekretnina, cijena iz kupoprodajnih ugovora i dr. raspoloživih podataka u predhodnom periodu, sa relativno dobrom pouzdanošću govore nam o trendu kretanja cijena nekretnina.

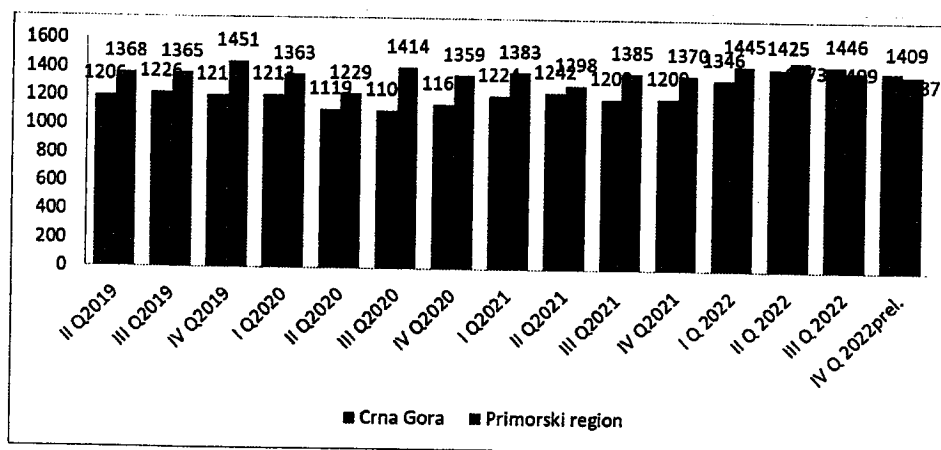
Statistički podaci nam ukazuju da su u 2014., 2015. i 2016.g. zabilježene najniže cijene stanova u novogradnji od 2006.godine. Nadalje, tokom 2018. i 2019., odnosno sve do kraja I kvartala 2020.godine koji se vezuje za početak „Covid“ razdoblja, evidentna je stabilizacija opšteg trenda cijena na nivou Crne Gore pa i blagi porast tokom 2019., nakon čega se „Covid“ kriza odrazila na određeni pad cijena.



Grafikon 1: Kretanje cijena u sektoru novogradnje u Crnoj Gori u kategoriji privredna društva (prosječna tržišna cijena bez stanova solidarnosti) (izvor: www.monstat.org)

Podaci Monstata ukazuju da su prosječne cijene stanova u novogradnji (bez stanova solidarnosti) u 2020. godini, na nivou Crne Gora opale za oko 4 % u odnosu na prosjek u 2019. godini (grafikon 1). Pandemija COVID-19 je donekle otežavala procjenjivanje nekretnina zbog relativnog smanjenja tržišnih aktivnosti, naročito u prvim mjesecima proglašenja pandemije, ali se tržište dosta brzo aktiviralo. Komercijalne nekretnine su bile znatno pogođenije krizom, dok su se stambene nekretnine pokazale otpornijim na novonastalu krizu. Pad cijena tokom 2020. godine se dominantno odnosio na nekretnine i projekte nižeg kvaliteta i na lošijim lokacijama.

Tokom 2021. godine bilježi se rast cijena i vraćanje na nivo iz 2019. godine i nešto više. U 2021. godini je došlo do rasta cijena u odnosu na 2020. godinu u prosjeku za oko 6%, a u odnosu na 2019. g. oko 3%. (grafikon 1). Od polovine 2021. godine nastavio se stalni trend rasta cijena. Prosječna cijena stanova novogradnje u 2022. godini u kategoriji privredna društva bila je na osnovu preliminarnih podataka 1402 eura/m², što je u odnosu na istu cijenu iz 2021. godine koja je iznosila 1216 eura/m² povećanje od preko 15%.



Grafikon 2: Prosječna tržišna cijena m² stana u novogradnji u eurima za Crnu Goru i Primorski region po kvartalima (privredna društva bez solidarne stambene izgradnje) (izvor: www.monstat.org)

Na nivou Primorskog regiona u drugom kvartalu 2021. godine prosječna cijena stana je oko 6% opala u odnosu na cijenu stana iz I kvartala 2021. godine, a podaci za III i IV kvartal govore da je tokom istih prosječna cijena stana u novogradnji u Primorskom regionu bila približna cijeni iz I kvartala iste godine.

Prema podacima za I kvartal 2022. godine, cijene stanova u novogradnji na nivou CG (u kategoriji privredna društva) porasle su čak za 10,18% u odnosu na IV kvartal 2021. godine, a u primorskom regionu za 5,2%. Trend rasta cijena nastavljen je i u II kvartalu ove godine, pa tako prosječna tržišna cijena m² stana u novogradnji u ovoj kategoriji na nivou Crne Gore iznosi 1425 €, a na nivou primorskog regiona 1473 €.

Prema podacima za III kvartal 2022. godine, prosječna tržišna cijena m² stana u novogradnji u kategoriji privredna društva na nivou Crne Gore iznosila je 1446 €, a na nivou primorskog regiona

1409 €, dok je prema preliminarnim podacima u IV kvartalu 2022. cijena blago pala na 1400 € na nivou Crne Gore, odnosno na 1387 € u primorskom regionu (grafikon 2).

Navedeni podaci, kao i podaci o kretanju makroekonomskih faktora, po potrebi služe kao osnov za izvođenje trendova kretanja cijena ostalih vrsta nekretnina (porodičnih kuća, zemljišta, poslovni prostori i dr.).

Pored statističkih podataka i analitičari tržišta nekretnina ističu da trenutno crnogorsko tržište nekretnina bilježi značajno povećanje tražnje kao i rast cijena. (izvor: Adriatic Appraisal)

Naime, ove godine se bilježe enormne stope inflacije, kako na globalnom tako i na regionalnom nivou što dovodi do povećane tražnje za nekretninama koje su sigurne investicije sa potencijalom kapitalnog rasta. Inflacija u Crnoj Gori bilježi rekord i dostigla je 15 odsto.

Tržište nekretnina u Crnoj Gori dostiže vrhunac, a cijene su u najvećem rastu još od buma iz 2007-2008. godine. Taj trend je počeo sredinom prošle godine, a nastavljen je do danas.

I rat u Ukrajini odrazio se na prodaju nekretnina u našoj državi. Veliki broj Ukrajinaca i Rusa je došlo u Crnu Goru, ali takođe su zastupljeni i ostali inostrani kupci. Ukoliko se pogledaju podaci o strani direktnim investicijama, može se vidjeti da je u prvih šest mjeseci u Crnu Goru investirano 508 miliona eura, od čega su 40 odsto investicije u nekretnine. Glavni razlozi rekordnih investicija su navedene migracije, ali i Program ekonomskog državljanstva. Očekuje se da će ulaganja nerezidenata u nekretnine u ovoj godini dostići rekordan nivo u posljednjih 15 godina.

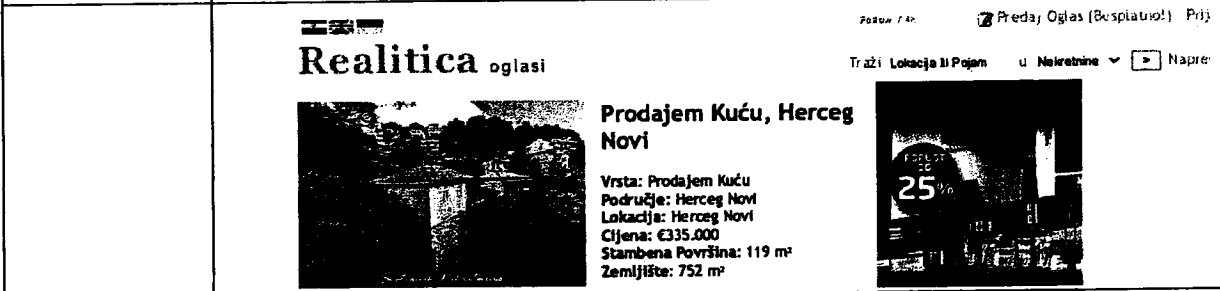
Takođe, podaci Centralne banke pokazuju i značajan rast novoodobrenih stambenih kredita, što je rezultat većeg kreditnog zaduženja domaćeg stanovništva zbog skorašnjeg povećanja zarada.


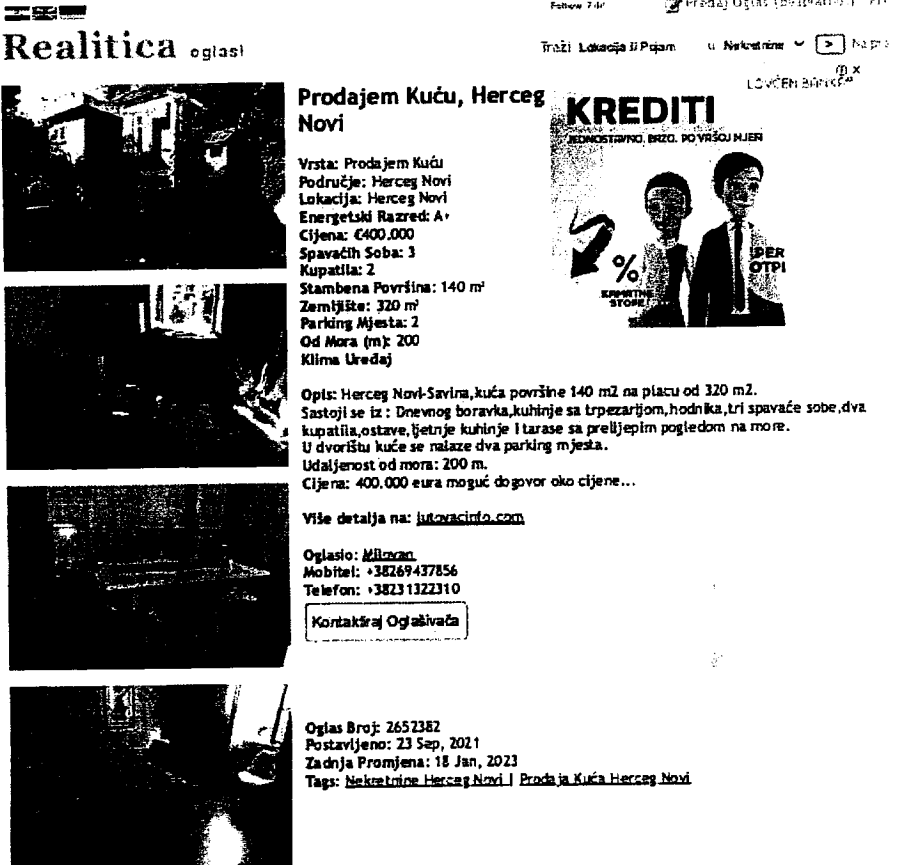
Gledano po vrstama nepokretnosti, promet stambenih prostora je i dalje najdinamičniji, kao i promet manjih građevinskih parcela, dok je promet poslovnih prostora i većih građevinskih parcela na nešto nižem nivou. U periodu inflacije, kupovina nekretnina sigurna je investicija, pa se traži stan više, što rezultira dobrom prodajom, čak i u stambenim kompleksima čija gradnja još nije ni počela.

Herceg Novi, centar grada (ispod magistrale), porodične stambene zgrade

Ponuda porodičnih stambenih zgrada u Herceg Novom, pa i samom centru grada je dosta velika. Analiza podataka prikupljenih sa tržišta koje se odnose na nepokretnosti ove vrste pokazuju da se ponudbene cijene porodičnih stambenih zgrada na ovom području kreću u velikom rasponu od 1600 do preko 5000 €/m², što zavisi od mnogo faktora, prije svega mikrolokacije, blizine mora i centralnih gradskih repera, a zatim i veličine, starosti, kvaliteta gradnje, stepena završenosti, opremljenosti, dostupnosti, pogleda, veličine i uređenosti dvorišta, planirane namjene i potencijala lokacije, priloženih sadržaja i sl., ali i hitnosti transakcije, sposobnosti pregovarača i drugih nematerijalnih činilaca koji utiču na tržište.

Uvažavajući trendove na tržištu nekretnina, kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, za potrebe ove procjene izdvojene su ponude za prodaju uporedivih nepokretnosti na području centra Herceg Novog (ispod magistrale), a za koje se smatra da zadovoljavaju uslov da budu adekvatni komparativni predmetnoj nepokretnosti uz odgovarajuća prilagođavanja:

PORODIČNE STAMBENE ZGRADE U CENTRU HERCEG NOVOG	
Uporedna nekretnina 1 (ponuda)	
Izvor:	https://www.realtica.com/hr/listing/2335569
	

<p>Oglas:</p>	 <p>Opis: Kuće i placovi Herceg Novi - Porođna kuća na placu u strom centru grada - prodaja ili suinvesticija (zajednička gradnja)</p> <p>ID-K647 Kategorija: prodaja / zajednička gradnja Vrsta: stan Opština: Herceg Novi Naselje: Herceg Novi Lokacija: strogi centar Površina objekta: 119m2 Površina placa: 752m2 Cena: 335,000€, moguć je dogovor oko korekcije cene</p> <p>Opis: Plac zahvata površinu od 752 kvadratna metra sa objektom površine 119 kvadrata. Pogodan je za izgradnju stambenog objekta. Odlična prilika za investiciju.</p> <p>Više detalja na: vectionlinekretnine.com</p> <p>Oglasio: Danijsla Mobilni: +382 69 36 55 35 Telefon: +382 69 36 55 35</p> <p>Kontaktiraj Oglašivača</p> <p>Oglas Broj: 2335569 Postavljeno: 29 Jun, 2020 Zadnja Promjena: 13 Feb, 2023 Tags: Nekretnine Herceg Novi Prodaja Kuća Herceg Novi</p>
<p>Komentar Procjenjivača:</p>	<p>Oglas je za prodaju kuće takođe u centralnom dijelu Herceg Novog, ali malo dalje od centra i izvan strogo zaštićene zone. Objekat se nalazi iznad opštine, uz Risansku ulicu, iznad zadužbine Duković, na cca 350m od mora, tako da je lokacija dosta tražena. U pitanju je stariji objekat. Lokacija takođe nema kolski prilaz, niti obezbjeđeno parkiranje. Površina pripadajućeg zemljišta je dosta veća, a i veličina objekta je nešto veća. Objekat ima mogućnosti za dogradnju tj. izgradnju većeg objekta, tako da je potencijal lokacije dosta bolji. Ima pogled na more, ali manjim dijelom ograničen zelenilom i objektima ispred. Oglas je na tržištu od juna 2020., a ažuriran je 13.02.2023.godine.</p>
<p>Uporedna nekretnina 2 (ponuda)</p>	
<p>Izvor:</p>	<p>https://www.realitica.com/hr/listing/2652382</p>
<p>Oglas:</p>	 <p>Prodajem Kuću, Herceg Novi</p> <p>Vrsta: Prodajem Kuću Područje: Herceg Novi Lokacija: Herceg Novi Energetski Razred: A+ Cijena: €400.000 Spavaćih Soba: 3 Kupatila: 2 Stambena Površina: 140 m² Zemljište: 320 m² Parking Mjesta: 2 Od Mora (m): 200 Klima Uređaj</p> <p>Opis: Herceg Novi-Savina, kuća površine 140 m2 na placu od 320 m2. Sastoji se iz: Dnevnog boravka, kuhinje sa trpezarijom, hodnika, tri spavaće sobe, dva kupatila, ostave, tjetnje kuhinje i terase sa prelijepim pogledom na more. U dvorištu kuće se nalaze dva parking mjesta. Udaljenost od mora: 200 m. Cijena: 400.000 eura moguć dogovor oko cijene...</p> <p>Više detalja na: jutovrasinfo.com</p> <p>Oglasio: Milovan Mobilni: +38269437856 Telefon: +38231322310</p> <p>Kontaktiraj Oglašivača</p> <p>Oglas Broj: 2652382 Postavljeno: 23 Sep, 2021 Zadnja Promjena: 18 Jan, 2023 Tags: Nekretnine Herceg Novi Prodaja Kuća Herceg Novi</p>

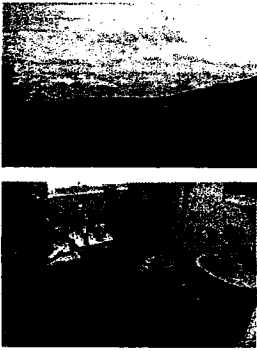
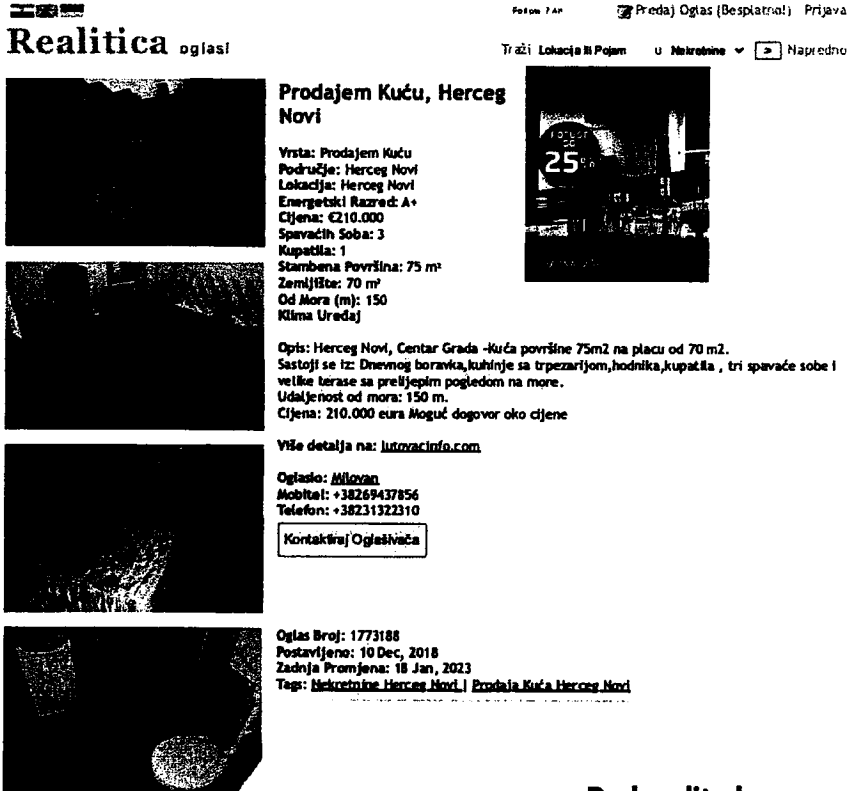
	 <p style="text-align: right;">Do kredita bez čekanja u redu.</p> <p style="text-align: center;">Erste banka Crna Gora</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">© 2005-2023 Realitica. All Rights Reserved. O Nama/Kontakt Predat: Nekretnost, Blika, Nekretnost, Sot, Nekretnost, Dubrovnik, Nekretnost, Šibenik, Nekretnost, Zadar, Nekretnost, Zagreb, Nekretnost, Crna Gora, Nekretnost, Split, Nekretnost, Herceg Novi, Nekretnost, Sarajevo, Nekretnost, Beograd, Nekretnost, Rijeka, Nekretnost, Zagreb, Nekretnost, Novi Sad, Nekretnost, Anzavani Split,</p>
<p>Komentar Procjenjivača:</p>	<p>Oglašena nepokretnost nalazi se takođe u centru grada, odmah ispod Starog grada, uz Ulicu Save Kovačevića, u okviru Istočnog podgrađa Herceg Novog, na cca 200 m od mora, pa je iz tog razloga lokacija ipak bolja od lokacija predmetne nepokretnosti. Objekat je starijeg datuma. Površina zemljišta je veća, a veća je i površina objekta. Lokacija ima lijep pogled na more. Ima kolski prilaz i dva parking mjesta, što je velika prednost u poređenju s predmetnom nekretninom. Što se tiče potencijala lokacije za dalju gradnju, u zoni Istočnog podgrađa trenutno ne postoji mogućnost za daljim dogradnjama dok se ne donese urbanistički projekat za ovu zonu. Oglas je na tržištu od 18.01.2023., a ažuriran je 18.01.2023.</p>
Uporedna nekretnina 3 (ponuda)	
<p>Izvor:</p>	<p>https://www.realitica.com/hr/listing/1773188</p>
<p>Oglas:</p>	 <p>Prodajem Kuću, Herceg Novi</p> <p>Vrsta: Prodajem Kuću Područje: Herceg Novi Lokacija: Herceg Novi Energetski Razred: A+ Cijena: €210.000 Spavaćih Soba: 3 Kupatila: 1 Stambena Površina: 75 m² Zemljište: 70 m² Od Mora (m): 150 Klima Uređaj</p> <p>Opis: Herceg Novi, Centar Grada -kuća površine 75m2 na placu od 70 m2. Sastoji se iz: Dnevnog boravka, kuhinje sa trpezarijom, hodnika, kupatila, tri spavaće sobe i velike terase sa prelijepim pogledom na more. Udaljenost od mora: 150 m. Cijena: 210.000 eura. Mogući dogovor oko cijene.</p> <p>Više detalja na: lucovacinfa.com</p> <p>Oglasio: Milovan Mobilni: +38269437856 Telefon: +38231322310</p> <p>Kontaktiraj Oglasača</p> <p>Oglas Broj: 1773188 Postavljeno: 10 Dec, 2018 Zadnja Promjena: 18 Jan, 2023 Tag: Nekretnine Herceg Novi Prodaja Kuća Herceg Novi</p>
<p>Komentar Procjenjivača:</p>	<p>Predmetni objekat nalazi se takođe u centru Herceg Novog, u okviru zaštićenog Zapadnog podgrađa kao i predmetna nepokretnost, u neposrednoj blizini Tvrđave Forte mare, a na samo 100m vazdušne udaljenosti od mora. Kuća je pozicionirana između ul. Save Kovačevića i stepeništa 28. Oktobra kojim se silazi do Škvera. Značajno je denivelisana je u odnosu na ulicu Save Kovačevića, tako da kao i predmetna nepokretnost nema obezbijeđen kolski prilaz niti parkiranje. Ukupna površina lokacije kao i veličina objekta su nešto manje nego kod predmetne nepokretnosti. U pitanju je takođe stara kuća. U oglasu se navodi da ima pogled na more. Što se tiče potencijala lokacije za dalju gradnju, kao i u cijelom Zapadnom podgrađu trenutno ne postoji mogućnost za daljim dogradnjama dok se ne donese urbanistički projekat za ovu zonu. Kuća je već duže vrijeme prisutna na tržištu još od dec.2018.godine, a oglas je ažuriran 18.01.2023.</p>

Tabela 2. Uporedne nekretnine

Poseban zadatak naručioaca je da se pored ukupne tržišne vrijednost svih nepokretnosti na lokaciji koju čine kat.parc. 237 i 238 KO Herceg Novi, posebno utvrdi i tržišna vrijednost neizgrađenog zemljišta - dvorišta koje se sada nalazi unutar lokacije i čija je površina prema LN 33 m². Ovo zemljište služi isključivo kao prilaz objektima i posebnim dijelovima unutar objekata na lokaciji i trenutno ne može da doprinese većoj izgrađenosti ove ili eventualno susjednih lokacija jer na ovom potezu ne postoji mogućnost dobijanja UTU za izgradnju novih objekata ili rekonstrukciju postojećih u smislu povećanja površine, pa se vrijednost istog posmatrana u sklopu lokacije gotovo svodi na tržišnu vrijednost samih objekata tj. njegovih posebnih dijelova. Međutim, imajući u vidu specifičnost zahtjeva, vrijednost ovog zemljišta je procijenjena i zasebno (pod pretpostavkom da bi za ovakvo zemljište eventualno postojalo interesovanje na tržištu), pa se pristupilo iznalaženju komparativa za uporedivo zemljište u širem okruženju.

Herceg Novi, zemljište

Ponuda za prodaju neizgrađenog građ.zemljišta u centralnoj gradskoj zoni Herceg Novog je dosta mala jer je ovo područje gusto izgrađeno. Kada su u pitanju manje površine zemljišta-dijelovi dvorišta, ponuda za prodaju takvih nepokretnosti nema među oglasima, ali se na tržištu dešavaju takve transakcije za potrebe dokompletiranja urbanističkih parcela, povećanja lokacija tamo gdje u planovima nisu striktno definisane granice parcele, kao i iz drugih razloga. Pošto takve prodaje ipak nisu česte, komparativi su traženi u okviru šireg gradskog područja uključujući Toplu, Igalo i Meljine, jer se ta područja zbog blizine urbanih, turističkih i drugih sadržaja i doživljavaju kao nastavak grada. Kao komparativi su korišćene takve nepokretnosti koje su prometovane na uporedivim lokacijama posljednjih nekoliko godina.

Analiza podataka prikupljenih sa tržišta koje se odnose na manje površine zemljišta (dvorišta) pokazuju da se prometovane cijene takvog građevinskog zemljišta na širem području grada kreću u rasponu od 90 do preko 250 €/m² (izuzimajući najluksuznije lokacije), što zavisi od mnogo faktora, prije svega mikrolokacije i blizine mora, a zatim i veličine, planirane namjene i UTU (da li taj dio zemljišta doprinosi većoj mogućnosti gradnje na lokaciji), prilaza i dostupnosti, topografije i dr.prirodnih karakteristika terena, pogleda i sl., ali i hitnosti transakcije, sposobnosti pregovarača i drugih nematerijalnih činilaca koji utiču na tržište.

Uvažavajući trendove na tržištu nekretnina, kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, za potrebe ove procjene izdvojene su 3 realizovane prodaje sličnih nepokretnosti- zemljišta manje površine odnosno izdvojenih dijelova dvorišta na potezu od Igala do Meljina, a za koje se smatra da zadovoljavaju uslov da budu adekvatni komparativi predmetnom zemljištu površine 33 m² u sklopu kat.parc. 237 KO Herceg Novi.

ZEMLJIŠTE HERCEG NOVOMI SKUPINA	
Uporedna nekretnina 1 (prodaja)	
Izvor:	lična baza podataka
Ugovor:	Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 150/2023 ovjeren 24.02.2023. kod notara Olje Šestović u Herceg Novom, prema kojem cijena zemljišta -kat. parc. 174/3 KO Topla površine 19 m ² iznosi 4750,00 eura (250/m ²).
Komentar Procjenjivača:	Uporedno zemljište nalazi se u Igalu na potezu ispod II faze Instituta, u neposrednoj blizini mora i šetališta. Planirana namjena na ovom potezu prema GURu Igalo je „mješovita namjena“, a imajući u vidu da planom nisu precizno definisane urbanističke parcele, ova parcela kad se pripoji nekoj od susjednih lokacija može da doprinese većoj izgrađenosti te lokacije. U pitanju je ravan teren.
Uporedna nekretnina 2 (prodaja)	
Izvor:	lična baza podataka

Ugovor:	Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 1355/2022 ovjeren 14. 10.2022. kod notara Aleksandra Kuhar u Herceg Novom, prema kojem cijena zemljišta tj. dvorišta –kat. parc. 191/6 KO Podi površine 24 m ² , iznosi ukupno 8000,00 eura (117,65 €/m ²).
Komentar Procjenjivača:	Uporedno zemljište se nalazi u Meljinama na cca 220m od morske obale vazdušnom linijom, i u blizini UP 178 koja je namijenjena za CD (centralne djelatnosti) sa max dozvoljenim parametrima Ki=1,5 i Kz=0,4. Teren je dosta nepristupačan, pozicioniran između porodične kuće i denivelisanog terena, na kojem se gradi novi veći stambeni objekat.
Uporedna nekretnost (prodaja)	
Izvor:	lična baza podataka
Oglas:	Ugovor o prodaji nepokretnosti UZZ 230/2021 ovjeren 01.04.2021. kod notara Marić Tamara u Herceg Novom, prema kojem cijena zemljišta –kat. parc. 281/2 Ko Topla površine 24 m ² , iznosi ukupno 2800,00 eura (150,00 €/m ²).
Komentar procjenjivača:	Uporedno zemljište se nalazi na cca 100m iznad magistralnog puta i petlje u Igalu, uz stepenište do Gomili, i na cca 600 m od mora. U pitanju je uska parcela koja služi primarno kao interni pješčani stepenište javnog stepeništa do privatne lokacije, a nalazi se u okviru planirane namjene kolektivnog stambenog objekta sa max dozvoljenim parametrima Ki=1,5 i Kz=0,5, tako da može da doprinese većoj izgrađenosti objekta kojoj se pripoji.

Tabela 3. Uporedne nekretnine

3. PROCJENA

3.1. METODE I TEHNIKE PROCJENE

Metode i tehnike koje se primjenjuju u procjeni su standardne i baziraju se na upotrebi pristupa direktnog poređenja, troškovnog i prinostnog pristupa².

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

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

Prinosni pristup procjeni vrijednosti imovine se bazira na pretpostavci da vrijednost imovine zavisi od njene mogućnosti da generiše prihod (princip anticipacije). Vrijednost imovine se u ovom slučaju definiše kao vrijednost svih prava na buduće koristi od imovine. Primjenjuje se od nepokretnosti koje su neodvojivi dio poslovanja, tj. koje su prilagođene konkretnoj namjeni kao naprimjer hoteli, benzinske stanice, poslovni tržni centri i sl. Potencijal poslovanja se ogleda kroz poslovni dobitak (operativni profit, kao razlike prihoda od usluga i pratećih troškova) koji se ostavlja po osnovu kontinuiranog poslovanja. Diskontovanjem svih budućih dobitka na sadašnju vrijednost, odnosno djeljenjem dobitka sa

² Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl. list CG“, br. 126/2022).

stopom kapitalizacije (ukoliko predstavlja konstantu na godišnjem nivou) kao rezultat dobijamo vrijednost zemljišta, objekata i pripadajuće opreme.

Sva tri pristupa se primjenjuju nezavisno jedan od drugog, gdje god je to moguće.

3.2. ODABIR METODA PROCJENE

Uvažavajući svrhu procjene, karakteristike nekretnine i raspoloživost podataka, u procjeni smo se opredijelili za tržišni pristup, kroz primjenu komparativne metode.

Naime, na tržištu nekretnina postoji značajan broj ponuda za prodaju sličnih nepokretnosti tj. porodičnih stambenih zgrada u centralnom dijelu grada Herceg Novi.

Troškovni pristup je bilo teško primjeniti jer je veoma kompleksno procijeniti troškove i realnu depresijaciju objekta. Osim toga, radi se o nekretnini koja može da donese samo periodične i neizvjesne prihode za vlasnika, prije svega tokom ljetnje sezone, a mogućnosti za dugoročne zakupnine su male i teško je imati stabilan nivo prihoda od istih, pa u ovom slučaju nije opravdan ni prinosni pristup.

Takođe, kada je u pitanju zemljište zbog specifičnosti zahtjeva pribavljeni su podaci sa tržišta o prometovanom zemljištu u široj okruženju grada koje može biti uporedivo sa neizgrađenim zemljištem-dvorištem na kat.parc. 237 KO Herceg Novi koje se sada nalazi unutar predmetne lokacije.

3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEPOKRETNOSTI METODOM DIREKTOG POREĐENJA

Metoda direktnog upoređivanja je najčešće korišćena metoda za izvođenje tržišne vrijednosti nepokretnosti, gdje postoji otvoreno tržište. Komparativna metoda (metoda upoređivanja) se temelji na prikupljanju i upoređivanju vrijednosti koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine, u bliskom vremenskom razdoblju.

Pristupilo se procjeni karakteristika predmetne nepokretnosti u odnosu na odabrane komparative tj. uporedive nepokretnosti. Budući da su nepokretnosti heterogene, razlike u atributima kao što su mikrolokacija, veličina, starost, kvalitet gradnje i opremljenost, pogled, površina i sređenost dvorišta, potencijal lokacije i dr. su korigovane na način što su imale pozitivan, odnosno negativan uticaj na traženu vrijednost nepokretnosti, uvažavajući načela kao što su promjene, ponuda i potražnja, konkurencija, supstitucija i usklađenost.

Napomene:

- Tamo gdje su se koristile ponudbene cijene izvršena je dodatna korekcija kako bi se minimizirale razlike između vrijednosti transakcija i ponuda uporedivih nepokretnosti i dobila tržišna vrijednost nepokretnosti koja je predmet procjene. Tako su podaci iz ponuda za prodaju porodičnih stambenih zgrada polazno korigovani po tom osnovu u visini od 10% (iskustveni podatak). Korekcije su izvršene i u odnosu na dužinu vremena koliko je neka nepokretnost prisutna u oglasima na tržištu. (brzinu prodaje)
- Tamo gdje se nije raspolagalo podacima, korektivni faktor je uzet 1.
- Ukoliko oglasivač nije posebno naglasio, pretpostavljeno je da su uporedne nepokretnosti legalne i da imaju uredne papire.
- Pod svim pripadajućim zemljištem podrazumjeva se zemljište ispod objekata kao i neizgrađeno zemljište oko objekata-dvorište (ukupna lokacija).

U komparativnoj matrici koja slijedi predmetna nepokretnost se posmatra kao da su svi dijelovi objekata na lokaciji istovjetnih karakteristika, pa se nakon dobijanja jedinične tržišne vrijednost radi prilagođavanje za PD2 koji se vidno razlikuje po svojim karakteristikama (po pitanju stanja i kvaliteta obrade, po spratnosti, kao i ostalih karakteristika).

**Napomena: Pošto vlasnici PD2 nisu vlasnici na zemljištu predmetnih parcela, isto se uzima u obzir pod ostalim karakteristikama u Tabeli koja se odnosi na korekcije za PD2, a da bi se dobila vrijednost ove nepokretnosti bez pripadajućeg zemljišta na lokaciji.

Na osnovu stanja nepokretnosti koje je opisano u dijelu 2.2. Tehnički opis nepokretnosti pro
pristulo na sledeći način:

- Porodična stambena zgrada br.1 na kat.parc. 238 i porodična stambena zgrada br.1
kat.parc. 237 ukupne neto površine 98 m2 sa svim pripadajućim zemljištem na lokalitetu
ukupne površine 119 m2

OPŠTI IZ OBLASTI				
osnovni podaci	predmetna nepokretnost	uporedna 1	uporedna 2	uporedna 3
POVRŠINA NKP/dvorište (m ²)	98/119	119/752	140/320	75/70
datum ponude		2023	2023	2023
PRODAJNA CIJENA (€/m ²)		2.815,13	2.857,14	2.800,00
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
poređenje		0,900	0,900	0,900
datum ponude		2023	2023	2022
brzina prodaje		0,925	0,950	0,900
Legalnost pripadajućeg objekta	sa građ. doz.	sa građ. doz.	sa građ. doz.	sa građ. doz.
poređenje		1,000	1,000	1,000
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija i mikrolokacija	tražena	tražena	tražena	tražena
poređenje		1,025	0,950	0,925
Starost nekretnine	stari objekat	stari objekat	stari objekat	stari objekat
poređenje		0,975	0,975	1,000
Infrastruktorna opremljenost lokacije objekta	potpuna	potpuna	potpuna	potpuna
poređenje		1,000	1,000	1,000
planirana namjena i mogućnost izdavanja UTU		bolja	slična	slična
poređenje		0,900	1,000	1,000
površina pripadajućeg zemljišta i potencijal lokacije		znatno veća	veća	slična
poređenje		0,875	0,950	1,000
sredenaost pripadajućeg dvorišta	standardna	dobra	dobra	dobra
poređenje		0,975	0,950	0,975
atraktivnost i pogled		tražena	tražena	tražena
poređenje		0,950	0,925	0,950
Veličina nekretnine		veća	veća	manja
poređenje		1,025	1,050	0,975
Stanje objekta		bolje	bolje	bolje
poređenje		0,950	0,950	0,950
iskorišćenost površine objekta u odnosu na strukturu	optimalna	optimalna	optimalna	optimalna
poređenje		1,000	1,000	1,000
Dostupnost i parking		slično	bolje	slično
poređenje		1,000	0,900	1,000
Završna obrada prostora		bolja	bolja	bolja
poređenje		0,950	0,925	0,925
Ostalo (pomoćni objekti, namještaj, ograničenja i sl.)		slično	slično	slično
poređenje		1,000	1,000	1,000
		2.815,13	2.857,14	2.800,00

Tabela 4 : Izvođenje tržišne vrijednosti nepokretnosti za porodične stambene zgrade sa svim pripadajućim zemljištem, komparativna matrica

- Korekcija za PD2 u objektu br.1 na kat.parc. 238

Dio objekta	m2 neto	dobijena jedinična vrijednost €/m2	Koeficijent korekcije vrijednosti po pitanju spratnosti	Koeficijent korekcije vrijednosti po pitanju završne obrade	Koeficijent korekcije za ostalo **	Korigovana jedinična vrijednost €/m2	Ukupna
PD2 u zgradi 1 na k.p. 238	50	1604,62	1,05	0,75	0,975	1232,05	61.602,50

Tabela 5. Izvođenje korigovane vrijednosti za PD 2 u objektu 1 na kat.parc. 238 (bez zemljišta)

• UKUPNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI IZ LN 47 KO HERCEG NOVI

POSEBNI DIO	NETO POVRŠINA	IZVEDENA JEDINIČNA VRIJEDNOST(€/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST PD-A (€)	ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST (€)
PD 1 u objektu 1 na kat.parc. 237 Sa svim pripadajućim zemljištem	15 m ²	1604,62€/m ²	24.069,30 €	24.100,00
PD 1 u objektu 1 na kat.parc. 238 Sa svim pripadajućim zemljištem	33m ²	1604,62 €/m ²	52,952,46 €	53.000,00
PD 2 u objektu 1 na kat.parc. 238	50 m ²	1232,05 €/m ²	61.602,36 €	61.600,00
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SVIH NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET PROCJENE (€)				138.700,00 €

Tabela 6. Ukupna vrijednost svih nepokretnosti koje su predmet procjene

KOMPARATIVNA MATRICA ZA NEIZGRADENO ZEMLJIŠTE-DVORIŠTE				
Nekretnina	predmetna nekretnina	Uporedna 1	Uporedna 2	Uporedna 3
OSNOVNI PODACI				
	H.Novi centar, 370m od mora	Igalo, uz Šetaliste	Meljine, cca 220m od mora	Igalo, iznad Petlje cca 600 m od mora
Kupoprodajna ili cijena u ponudi		4.750,00 €	8.000,00 €	3.600,00 €
površina m ²	33 m ²	19,00	68,00	24,00
jedinična cijena €/m ²		250,00	117,65	150,00
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
Poređenje		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		250,00	117,65	150,00
Datum ponude		2023	2022	2021
Brzina prodaje		1	1	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²		250,00	117,65	157,5
Vlasnička prava		vlasnik	vlasnik	vlasnik
Poređenje		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		250,00	117,65	157,50
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija		bolja	lošija	lošija
Poređenje		0,9	1,125	1,15
Prilagođena prodajna cijena po m ²		225,00	132,35	181,13
Veličina zemljišta	33	slična	veća	slična
Poređenje		0,975	1,05	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		219,38	138,97	181,13
Zona prema prostornom planu, da li može da doprinese većoj izgrađenosti lokacije	Stanovanje srednjih gustina, ne mogu UTU	Mješovita namjena, mogu UTU (bolje)	Centralne djelatnosti, mogu UTU (bolje)	Kolektivno stanovanje, mogu UTU (bolje)
Poređenje		0,9	0,9	0,9
Prilagođena prodajna cijena po m ²		197,44	125,07	163,01
Saobraćajni i drugi pristup	pješački pristup	slično	lošije	slično
Poređenje		1	1,05	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		197,44	131,33	163,01
Infrastrukturalna opremljenosti		standardna	standardna	standardna
Poređenje		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		197,44	131,33	163,01
Atraktivnost i pogled		bolja	slična	bolja
Poređenje		0,9	1	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		177,69	131,33	154,86
Ostalo (prirodni uslovi i ograničenja, topografija, oblik parcele i sl.)		bolje	gore	slično
Poređenje		0,9	1,1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²		159,92	144,46	154,86
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)		153,08		
UKUPNO (€)		5051,64 €		
UKUPNO ZAOKRUŽENO (€)		5000,00 €		

Tabela 7 : Izvođenje vrijednosti nepokretnosti za neizgrađeno zemljište-dvorište oko objekata površine 33 m²

Imajući u vidu zadatak procjene izdvojene su sledeće tržišne vrijednosti:

	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Ukupna tržišna vrijednost nepokretnosti koje su predmet procjene (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z) (aa) (ab) (ac) (ad) (ae) (af) (ag) (ah) (ai) (aj) (ak) (al) (am) (an) (ao) (ap) (aq) (ar) (as) (at) (au) (av) (aw) (ax) (ay) (az) (ba) (bb) (bc) (bd) (be) (bf) (bg) (bh) (bi) (bj) (bk) (bl) (bm) (bn) (bo) (bp) (bq) (br) (bs) (bt) (bu) (bv) (bw) (bx) (by) (bz) (ca) (cb) (cc) (cd) (ce) (cf) (cg) (ch) (ci) (cj) (ck) (cl) (cm) (cn) (co) (cp) (cq) (cr) (cs) (ct) (cu) (cv) (cw) (cx) (cy) (cz) (da) (db) (dc) (dd) (de) (df) (dg) (dh) (di) (dj) (dk) (dl) (dm) (dn) (do) (dp) (dq) (dr) (ds) (dt) (du) (dv) (dw) (dx) (dy) (dz) (ea) (eb) (ec) (ed) (ee) (ef) (eg) (eh) (ei) (ej) (ek) (el) (em) (en) (eo) (ep) (eq) (er) (es) (et) (eu) (ev) (ew) (ex) (ey) (ez) (fa) (fb) (fc) (fd) (fe) (ff) (fg) (fh) (fi) (fj) (fk) (fl) (fm) (fn) (fo) (fp) (fq) (fr) (fs) (ft) (fu) (fv) (fw) (fx) (fy) (fz) (ga) (gb) (gc) (gd) (ge) (gf) (gg) (gh) (gi) (gj) (gk) (gl) (gm) (gn) (go) (gp) (gq) (gr) (gs) (gt) (gu) (gv) (gw) (gx) (gy) (gz) (ha) (hb) (hc) (hd) (he) (hf) (hg) (hh) (hi) (hj) (hk) (hl) (hm) (hn) (ho) (hp) (hq) (hr) (hs) (ht) (hu) (hv) (hw) (hx) (hy) (hz) (ia) (ib) (ic) (id) (ie) (if) (ig) (ih) (ii) (ij) (ik) (il) (im) (in) (io) (ip) (iq) (ir) (is) (it) (iu) (iv) (iw) (ix) (iy) (iz) (ja) (jb) (jc) (jd) (je) (jf) (jg) (jh) (ji) (jj) (jk) (jl) (jm) (jn) (jo) (jp) (jq) (jr) (js) (jt) (ju) (jv) (jw) (jx) (jy) (jz) (ka) (kb) (kc) (kd) (ke) (kf) (kg) (kh) (ki) (kj) (kk) (kl) (km) (kn) (ko) (kp) (kq) (kr) (ks) (kt) (ku) (kv) (kw) (kx) (ky) (kz) (la) (lb) (lc) (ld) (le) (lf) (lg) (lh) (li) (lj) (lk) (ll) (lm) (ln) (lo) (lp) (lq) (lr) (ls) (lt) (lu) (lv) (lw) (lx) (ly) (lz) (ma) (mb) (mc) (md) (me) (mf) (mg) (mh) (mi) (mj) (mk) (ml) (mm) (mn) (mo) (mp) (mq) (mr) (ms) (mt) (mu) (mv) (mw) (mx) (my) (mz) (na) (nb) (nc) (nd) (ne) (nf) (ng) (nh) (ni) (nj) (nk) (nl) (nm) (nn) (no) (np) (nq) (nr) (ns) (nt) (nu) (nv) (nw) (nx) (ny) (nz) (oa) (ob) (oc) (od) (oe) (of) (og) (oh) (oi) (oj) (ok) (ol) (om) (on) (oo) (op) (oq) (or) (os) (ot) (ou) (ov) (ow) (ox) (oy) (oz) (pa) (pb) (pc) (pd) (pe) (pf) (pg) (ph) (pi) (pj) (pk) (pl) (pm) (pn) (po) (pp) (pq) (pr) (ps) (pt) (pu) (pv) (pw) (px) (py) (pz) (qa) (qb) (qc) (qd) (qe) (qf) (qg) (qh) (qi) (qj) (qk) (ql) (qm) (qn) (qo) (qp) (qq) (qr) (qs) (qt) (qu) (qv) (qw) (qx) (qy) (qz) (ra) (rb) (rc) (rd) (re) (rf) (rg) (rh) (ri) (rj) (rk) (rl) (rm) (rn) (ro) (rp) (rq) (rr) (rs) (rt) (ru) (rv) (rw) (rx) (ry) (rz) (sa) (sb) (sc) (sd) (se) (sf) (sg) (sh) (si) (sj) (sk) (sl) (sm) (sn) (so) (sp) (sq) (sr) (ss) (st) (su) (sv) (sw) (sx) (sy) (sz) (ta) (tb) (tc) (td) (te) (tf) (tg) (th) (ti) (tj) (tk) (tl) (tm) (tn) (to) (tp) (tq) (tr) (ts) (tt) (tu) (tv) (tw) (tx) (ty) (tz) (ua) (ub) (uc) (ud) (ue) (uf) (ug) (uh) (ui) (uj) (uk) (ul) (um) (un) (uo) (up) (uq) (ur) (us) (ut) (uu) (uv) (uw) (ux) (uy) (uz) (va) (vb) (vc) (vd) (ve) (vf) (vg) (vh) (vi) (vj) (vk) (vl) (vm) (vn) (vo) (vp) (vq) (vr) (vs) (vt) (vu) (vv) (vw) (vx) (vy) (vz) (wa) (wb) (wc) (wd) (we) (wf) (wg) (wh) (wi) (wj) (wk) (wl) (wm) (wn) (wo) (wp) (wq) (wr) (ws) (wt) (wu) (wv) (ww) (wx) (wy) (wz) (xa) (xb) (xc) (xd) (xe) (xf) (xg) (xh) (xi) (xj) (xk) (xl) (xm) (xn) (xo) (xp) (xq) (xr) (xs) (xt) (xu) (xv) (xw) (xx) (xy) (xz) (ya) (yb) (yc) (yd) (ye) (yf) (yg) (yh) (yi) (yj) (yk) (yl) (ym) (yn) (yo) (yp) (yq) (yr) (ys) (yt) (yu) (yv) (yw) (yx) (yy) (yz) (za) (zb) (zc) (zd) (ze) (zf) (zg) (zh) (zi) (zj) (zk) (zl) (zm) (zn) (zo) (zp) (zq) (zr) (zs) (zt) (zu) (zv) (zw) (zx) (zy) (zz)	138.700,00 €
Neizgrađeno zemljište (dvorišta oko objekata) površine 33 m ² koje se nalazi na kat.parc. 237 KO Herceg Novi	5000,00 €

4. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI

Metode/tehnike procjene	
Komparativna metoda	138.700,00 €
Troškovna metoda	/
Prinosna metoda	/
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	138.700,00 €

Finalno procjenjena tržišna vrijednost nepokretnosti koje su predmet procjene, upisanih u LN KO Herceg Novi, dobijena korišćenjem tržišnog pristupa - primjenom metode direktnog poređenja iznosi ukupno (zaokruženo) 138.700,00 €.

U skladu sa zadatkom procjene, a pod pretpostavkom da bi takvo interesovanje moglo postojati na tržištu, posebno je određena i tržišna vrijednost neizgrađenog zemljišta-dvorišta oko objekata na kat.parc. 237 I 238 koje se sada nalazi u sklopu kat.parc. 237 KO Herceg Novi (površine 33 m²) koja iznosi (zaokruženo) 5000,00 € (151,51 €/m²).

5. ZAKLJUČAK

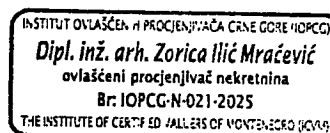
Ukupna (zaokružena) tržišna vrijednost predmetnih nekretnina je..... 138.700,00 €.

Uvažavajući svrhu procjene, stanje na tržištu nekretnina, kao i karakteristike procjenjivanih nepokretnosti, mišljena sam da vrijednost dobijena tržišnim pristupom kroz komparativnu metodu predstavlja indicaciju Tržišne vrijednosti procjenjivanih nepokretnosti na dan 22.02. 2023.godine.

Ovlašćeni procjenjivač

Zorica Ilić Mračević
dipl. inž.arh. Zorica Ilić Mračević, OP

Herceg Novi, 11.03.2023.g.



2/22/23, 5:58 PM

eKatastar

Štampanje
Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampa: 22.02.2023 18:03

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI
Datum: 22.02.2023 18:03
KO: HERCEG-NOVI

Prilog 1

LIST NEPOKRETNOSTI 47 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan stika	Datum upisa	Potrebni ulazni i izlazni brojevi	Način korišćenja (Cenzor stambena)	Površina m ²	Priloga
237	1				Pородičна стамбена зграда НАСЛ.БЕДЖЕ	21	0.00
237					Дворіба НАСЛ.БЕДЖЕ	33	0.00
238	1				Рородічна стамбена зграда НАСЛ.БЕДЖЕ	65	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Nastv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SUBERIĆ CYJETANA	Sukorišćenje	1/2
*	SUBERIĆ MIRKO GOJKO	Sukorišćenje	1/2

Podaci o objektima i posebnim dijelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja (Cenzor stambena)	PO Godišnja izgradnja	Spratnost/ Sprat. Površina	Osnov prava (Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto)
237	1	Pородічна стамбена зграда ГРАДЕНЈЕ	0	PRIZEMNA ZGRADA 21	
237	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Gersonjara	1	Prtarnije 15	Suvojina 1/2 SUBERIĆ CYJETANA * Suvojina 1/2 SUBERIĆ MIRKO GOJKO *
238	1	Pородічна стамбена зграда НАСЛ.БЕДЖЕ	0	ЈЕДНОСПРАТНА ЗГРАДА 65	
238	1	Stambeni prostor ГРАДЕНЈЕ Jednosoban stan	-1	Prtarnije 33	Svojina 1/1 SUBERIĆ MIRKO GOJKO *
238	1	Stambeni prostor КУПОВНА Dvosoban stan	2	Prvi sprat 50	Suvojina 1/2 CHRISTOPHER LUKE BOHNAN * Suvojina 1/2 HEATHER RACHEL BOHNAN *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PO	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
237	0		1	Dvorіба	15.03.2001	Dobivno plodouživanje U NOR.SUBERIĆ LAZARA JELKA IZ H-NOVI
237	1	1	1	Stambeni prostor	04.11.2010	Dobivno plodouživanje U NOR.SUBERIĆ LAZARA JELKA IZ H-NOVI
238	1	1	1	Stambeni prostor	04.11.2010	Dobivno plodouživanje U NOR.SUBERIĆ LAZARA JELKA IZ H-NOVI
238	1	2	3	Stambeni prostor	28.11.2011	Zabіjelba postupka PORESKOG POTRAŽNANJA U IZNOSU OD 228,59€ U SUIVLASNIŠTVU SA 1/2 IDEALNOG DIELJA CHRISTOPHER LUKE BOHNAN IZ VELIKE BRITANIJE
238	1	2	4	Stambeni prostor	01.12.2011	Zabіjelba postupka PORESKOG POTRAŽNANJA U IZNOSU OD 228,59€ U SUIVLASNIŠTVU SA 1/2 IDEALNOG DIELJA HEATHER RACHEL BOHNAN IZ VELIKE BRITANIJE
238	1	2	5	Stambeni prostor	05.11.2021	Zabіjelba poreškog potraživanja U IZNOSU OD 1055,41€ U NORIST OPŠTINE H NOVH BR.02-3-UP/5-100463/2021 OD 06.09.2021 GOD.U SUIVLASNIŠTVU U OBMU OD 1/2 HEATHER RACHEL BOHNAN.

2/22/23, 6:04 PM

eKatastar

Prilog 2

Štampanj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 22.02.2023 18:10

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Datum: 22.02.2023 18:10
KO: HERCEG-NOVI

LIST NEPOKRETNOSTI 178 - IZVOD

Podaci o parceli						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan katastra	Datum upisa	Potrebni ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ² Prihod
610					Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	403 0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
.	CRNA GORA	Svojina	1/1
.	OPŠTINA HERCEG NOVI	Raspodjeljenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
610	0		1	Javni putevi	26.03.2018	Zadržanje spora ZABILJEŽBA UPRAVNOG SPORA POKRENUTOG PRED UPRAVNIIM SUDOM CRNE GORE POD BR.LU.BR.1293/2018 OD 26.02.2018 GOD.PO TUŽBI OPŠTINE H NOVI NA R.J.MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE BR.07-3-687/2016 OD 15.01.2018 GOD.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	610	0	0		954	716	2017		O NASLJEDJIVANJU IZAPOK. KOVČEVIĆ RADISAVA

2/22/23, 6:02 PM

eKatastar

Prilog 3

Štampanj

Korisnik: KOMISAR

Datum i vrijeme Štampe: 22.02.2017 18:08

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Datum: 22.02.2017 18:08
KO: HERCEG-NOVI

LIST NEPOKRETNOSTI 178 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan	Datum upisa	Polje ili ulica i listni broj	Način korišćenja Ciljni listići	Površina m ²	Prilog
602/2					Nepokretna zemljišta ODLUKA DEŽAVNOG ORGANA	1295	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj / ID broj	Ime/N. nosioca prava - adresa i stanje	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA	Svojina	1/1
*	OPŠTINA HERCEG NOVI	Repolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava		
602/2	0	1	Nepokretna zemljišta	26.03.2016	ZABJELBUKI spora : ZABJELBUKI UPISANOG SPORA PROMENJENI PRED UPISANIM SUDON CRNE GORE POD BILJEŠK: 1293 /2016 OD 26.03.2016 GOD. PO TUŽBI OPŠTINE H NOVI NA R. I. MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE BR.07-2-687 /2016 OD 15.01.2016 GOD.		

Podaci o aktivnim zahtjevima								
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PO	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina/Komentar	Sadržina
	602	2	0		954	716	2017	O NASLJEDJIVANJU IZAPOK. KOVAČEVIĆ ILOŠIĆA.

2/22/23, 6:07 PM

eKatastar

Štampanj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampa: 22.02.2023 18:13

Prilog 4

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Datum: 22.02.2023 18:13
KO: TOPLA

LIST NEPOKRETNOSTI 494 - IZVOD

Podaci o parceli						
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan skica	Datum upisa	Podat ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov odobranja	Površina m ² Prilog
2583/1		18		TOPLA	Neokategorisani putovi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	9915 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Ime nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Ostali prava
.	OPŠTINA HERCEG NOVI	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Prilog 5



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Кабинет Предсједника општине

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Број: 01-1-018-282/23

10.02.2023.

За: Гђа Зорика Илић Мрачевић, овлашћени проценјивач
Herceg Novi

Предмет: Захтјев за процену тржишне вредности непокретности

Поштована,

Molimo Vas da, za potrebe eventualnog otkupa, izvršite procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta i objekata na zemljištu, odnosno kuće površine 86 m² i dvorišta površine 30 m² na kat. parc. 237 i 238 KO Herceg Novi.

Nalazom je potrebno precizirati posebno cijenu zemljišta na toj lokaciji kao i vrijednost cijele nepokretnosti.

S poštovanjem,

ПРЕДСЈЕДНИК ОПШТИНЕ

Stevan Katić



Sertifikat ovlaštenog procjenjivača



**Institut ovlaštenih procjenjivača Crne Gore (IOPCG)
The Institute of Certified Valuers of Montenegro (ICVM)**

SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovim se potvrđuje da je
This is to certify that

Zorica Ilić Mračević

u skladu sa Minimumom zahtjeva za obrazovanjem IOPCG-a, stekla status
according to the ICVM Minimum educational requirements, is admitted to use the title of

OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA CERTIFIED VALUER

u oblasti procjene nekretnina
in the real estate valuation field

**Registarski broj sertifikata / Certificate registration number:
IOPCG-N-021-2025**

Izdat / Issued on: 29.05.2020.

Važi do / Valid until: 29.05.2025.



Institut ovlaštenih procjenjivača Crne Gore - Bulevar Ivana Crnojevića 65 - 81000 Podgorica - Crna Gora

Polisa za osiguranje od odgovornosti



Broj polise: 6-42947
Zamjena polise: 40370
Vrsta osiguranja: Ostale odg.
Šifra osiguranja: 1300
Podovna jedinica: Direkcije
Saradnik broj: 660729
Mjesto: Podgorica
Datum: 21.08.2022

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: Ilić Mračević Zorica, 85340 Herceg Novi, Igalo, Sava Ilića 11
JMBG: 1503981236018

Osigurani: Ilić Mračević Zorica, 85340 Herceg Novi, Igalo, Sava Ilića 11
JMBG: 1503981236018

Početak osiguranja: 20.7.2022 Prestanak osiguranja: 20.7.2023 Dospjeće: 20.07
Tarifa i tarifa grupe: Suma osiguranja: 5.000,00 Premija osiguranja: 54,00

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima. Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornost za proizvode sa manom.
Osigurani potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1	Ostala osiguranje od odgovornosti	5.000,00	5.000,00	90,00
1.1	Opšta odgovornost - razne djelatnosti - Odgovornost pružatelja nekretnina i opreme Opšte odgovornost - razne djelatnosti. Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravatelju pokriva za učinjeni profesionalnu grešku, nesavjesni ili nestručan postupak, odnosno propust davoca usluga (osiguravani). Ovim osiguranjem mogu se osigurati pravna i fizička lica koja pružaju usluge u svojstvu pružatelja-procjenitelja za štete koje proisteknu kao posljedica učinjene profesionalne greške, nesavjesnog ili nestručnog postupka, odnosno propusta koji je u suprotnost sa pravilima struke. Suma osiguranja predstavlja maksimalnu obavezu Osiguravača po štetnom događaju i iznosi 5.000 Eur Suma osiguranja: 5.000,00 Agregatni limit: 5.000,00 Teritorijalno pokriva Crna Gora - Naporišna - Franšiza (Učešća u šteti) je 10%.	90,00	0,00	38,00
Ukupno:				54,00
PREMIJA OSIGURANJA				54,00
Porez				4,86
UKUPNO ZA UPLATU:				58,86

NAPOMENA:
Ovlašteni procjenjivač Zorica Ilić Mračević, N-001-8520
Osigurani učestvuje u svakoj šteti sa 10% minimum 100,00 eur.
Osiguravatelj pokriva štete. Uslovi osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osigurani u trenutku nastanka osiguranog slučaja posedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osigurani je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osigurani nije posedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

UNIQA neživotno osiguranje a.d.
Bulevar Džordža Vašingtona 98/4, 81000 Podgorica
PIB: 02717557

Telefon: 020/ 444 710, Fax: 020/ 244 140
E-mail: info@uniqua.me
www.uniqua.me

Broj polise: 6-42947
Zamjena polise: 40370
Vrsta osiguranja: Ostala odg.
Šifra osiguranja: 1300
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 660723
Mjesto: Podgorica
Datum: 21.06.2022

Ugovarač osiguranja: Ilić Mračević Zorica, 85340 Herceg Novi, Igalo, Sava Ilića 11
JMBG:1503981235016
Osigurani: Ilić Mračević Zorica, 85340 Herceg Novi, Igalo, Sava Ilića 11
JMBG:1503981235016

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i izuzetke:
Ovom polisom isključuje se osiguravajuća pokriva za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 58,86 € obračunata za period od 20.07.2022 do 20.07.2023 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguratelj zadržava pravo ispravitke izmjena i drugih grešaka saradnika
Posebni uslovi osiguranja po ovoj polisi je teška 24-og dana davanja naznačenog na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije datuma 24-og dana dana uplate premijalnog obroka definisanog statističkim planom koji čini sastavni dio ovog polisa. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od datuma 24-og dana dana naznačenog kao datum početka osiguranja, smatra se da osiguranje nije bilo zaključeno, te se predmetni polis izdavao u periodu odnosa prema osiguranju kao obavezno stavlja ugovorena Odnos.
U slučaju te prethodnog stava, Osiguratelj ostaje pravo da zadržava svoj pravo osiguranja, osim da nije pruženo osiguravajuća pokriva. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguratelj može učiniti obradu svih podataka koje prihvati po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proseliti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanim u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Navedeno u odnosu na ostale odredbe ovog ugovora, ovaj ugovor o osiguranju pruža pokriva u slučaju pojave u kojoj osiguravajuća pokriva ne kriji bilo koje ekonomske, upadne ili finansijske štete ili štete koje nastaju uslijed različitih događaja, Evropska Unija, ili bilo kojeg lokalnog zakonodavstva koje se primjenjuje na ugovorne strane. Ovo uključuje se takođe primjenjuje na ekonomske, upadne ili finansijske štete ili štete koje su objavile Sjedinjene Američke Države ili druge zemlje, u njima u kojoj mjestu u skladu sa zakonodavstvom Evropske Unije ili lokalnim zakonodavstvom.
Polisa je punovaljna sa stvarnim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguruvača na ovoj polisi, i koji imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojstvenog potpisa i originalnog pečata.

Wela Abdelmouk... Božani
Za Osiguravača



M.P. _____
Za Ugovarača



NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Ul. Ulcinjska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688
E-mail: notari@g@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Br. NKCG-HN-19/2023
Podgorica, 21.08.2023. godine

Na osnovu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima („Službeni list RCG“ br. 68/2005 i „Službeni list CG“, br. 49/2008 i br. 55/2016) i čl. 6. Privremenih pravila za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima, Notarska komora Crne Gore, dana 21.08.2023. godine, donosi:

RJEŠENJE

Određuje se notar **ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR**, sa službenim sjedištem u Herceg Novom za sačinjavanje notarskog zapisa Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti iz LN br. 47 KO Herceg Novi na kat. parceli 237 u naravi dvorište pov. 33 m² sa objektom 1, koja u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu pov. 21 m², PD1 u naravi stambeni prostor 15 m² i kat. parcela br. 238 sa objektom br.1, koja u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu pov. 65 m² i objektima, PD1 pov. 33 m² i PD2 pov. 50 m² sa ugovornim stranama Opština Herceg Novi i Šuberić Cvjetana, Šuberić Gojko, Christofer Luke Bohnam i Heather Rachel Bohnam.

Obrazloženje

Postupajući po zahtjevu Opštine Herceg Novi, Notarska komora Crne Gore je primjenom propisa o teritorijalnoj nadležnosti i ravnomjernoj zastupljenosti notara, na osnovu člana 9. st. 2., 4. i 5. Zakona o notarima, a primjenom kriterijuma i na način određen Privremenim pravilima za primjenu člana 9. st. 4. i 5. Zakona o notarima odredila notara koji će sačiniti notarski zapis iz člana 9. st. 4. Zakona o notarima, na koji se odnosi podnijeti zahtjev.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Dostavljeno:

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



Predsjednik NKCG
Darko Ćurić

D. Ćurić



CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI
UL. NJEGOŠEVA BR.16

UZZ 1312/2023

POTVRDA OTPRAVKA DIJELA IZVORNIKA

Ja, notar Aleksandra Krivokapić Kuhar,-----

POTVRĐUJEM-----

-da sam ovaj **otpravak dijela akta**, iz predmeta **UZZ 1312/2023**, uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom osim na strani 5 rubruma V /pet/ gdje je u ovom otpravku izostavljena clausula intabulandi.-----

Otpravak je ovjeren, sastoji se od 9 /devet/ strana i 8 /osam/ priloga po nalogu stranaka, sačinjen je za kupca. -----

Herceg Novi, 10.10.2023. godine /desetog oktobra dvije hiljade dvadeset treće/.-----

