

Crna Gora  
Bisarnica - Glavni grad - Podgorica

Priloga: 22-12-2025				
Org. jed.	red. klas. znak	Redni Broj	Prilog	Vrijednost
02	016	1/25	-	1719

Crna Gora  
GLAVNI GRAD  
**GRADONAČELNIK**  
Broj:01-018/25-8475  
Podgorica, 22. decembar 2025. godine

## SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

PODGORICA

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25), člana 100 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“, br: 8/19, 20/21, 49/22 i 51/25), podnosim **Predlog odluke o prenosu prava svojine Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko – Primorskoj na građevinskom zemljištu.**

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

**GRADONAČELNIK,**

Prof. dr Saša Mujović



*Saša Mujović*

Na osnovu člana 29 stav 2 i člana 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), člana 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br.02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25), člana 54 stav 1 tačka 12 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 08/19, 20/21, 49/22 i 51/25) i Odluke Vlade Crne Gore, broj 11-011/25-4394/2 od 10.12. 2025.godine, Skupština Glavnog grada–Podgorice, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2025.godine, donijela je

**O D L U K U**  
**o prenosu prava svojine Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj**  
**na građevinskom zemljištu**

**Član 1**

Glavni grad-Podgorica, kao nosilac prava raspolaganja, prenosi Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj pravo svojine na građevinskom zemljištu označenom katastarskim parcelama:

- broj 1820/1 po načinu korišćenja livada 3.klase površine 176m<sup>2</sup> i neplodna zemljišta površine 556m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 5610 KO Podgorica III,
- broj 1820/10 po načinu korišćenja livada 3.klase površine 1574m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 5611 KO Podgorica III,
- broj 1820/11 po načinu korišćenja građevinska parcela površine 119m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III,
- broj 2090/1741 po načinu korišćenja građevinska parcela površine 4m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 720 KO Podgorica III,

koje čine Urbanističku parcelu UP E 265 u zahvatu DUP-a „Izmjene i dopune Konik Sanacioni plan“.

Građevinsko zemljište iz prethodnog stava prenosi se Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj, bez naknade, radi izgradnje vjerskog objekta.

**Član 2**

Ovlašćuje se gradonačelnik Glavnog grada da u ime Glavnog grada zaključi ugovor sa Pravoslavnom Mitropolijom Crnogorsko-Primorskom.

**Član 3**

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

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_2025.godine

**SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA – PODGORICE**  
**Predsjednica,**  
**dr Jelena Borovinić Bojović**

# O b r a z l o ž e n j e

## PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 29 stav 2 i članu 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima određena svojinska ovlaštenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa ovim zakonom i statutom, uz prethodnu saglasnost Vlade, te članu 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi i članu 54 stav 1 tačka 12 Statuta Glavnog grada, kojim je propisano da Skupština raspolaže nepokretnom imovinom, osim u slučajevima otuđenja imovinskih prava na nepokretnostima neposrednom pogodbom, utvrđenim zakonom kojim se uređuje državna imovina.

## RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravoslavna Mitropolija Crnogorsko-Primorska aktom Mbr.673 od 26.06.2023. godine, obratila se Glavnom gradu-Podgorica za dodjelu zemljišta za gradnju crkve Svetog Vasilija Ostroškog na Koniku – na urbanističkoj parceli UP E 265 u zahvatu DUP-a "Konik-Sanacioni plan-izmjene i dopune".

Shodno izjašnjenju Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, broj 08-332/23-1543 od 05.09.2023. godine, namjena urbanističke parcele UP E 265 u zahvatu DUP-a "Izmjene i dopune Konik-Sanacioni plan" je (OV) vjerski objekti.

DUP „Izmjene i dopune Konik-Sanacioni plan“ („Sl. list CG-opštinski propisi“, br.27/10), nalazi se u registru važeće planske dokumentacije.

Prema aktu Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorica, broj 13-421/23-428 od 01.12.2025. godine, Urbanističku parcelu UP E 265 u zahvatu DUP-a "Izmjene i dopune Konik-Sanacioni plan" čine katastarske parcele:

- broj 1820/1 po načinu korišćenja livada 3.klase površine 176m<sup>2</sup> i neplodna zemljišta površine 556m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 5610 KO Podgorica III,
- broj 1820/10 po načinu korišćenja livada 3.klase površine 1574m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 5611 KO Podgorica III,
- broj 1820/11 po načinu korišćenja građevinska parcela površine 119m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 3217 KO Podgorica III,
- broj 2090/1741 po načinu korišćenja građevinska parcela površine 4m<sup>2</sup> iz Lista nepokretnosti br. 720 KO Podgorica III.

Predmetne katastarske parcele upisane su u Listovima nepokretnosti broj: 5610 KO Podgorica III, broj 5611 KO Podgorica III, broj 3217 KO Podgorica III, broj 720 KO Podgorica III kao svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Glavnog grada Podgorica.

Procijenjena vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 210,00 eura/m<sup>2</sup>, shodno Izvještaju o procjeni Direkcije za imovinu Glavnog grada-Podgorica broj 13-421/23-428 od 01.12. 2025. godine.

Shodno članu 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini Vlada Crne Gore dala je saglasnost Glavnom gradu za otuđenje predmetnih nepokretnosti, Odlukom broj 11-011/25-4394/2 od 10.12.2025. godine.

#### **OBRAZLOŽENJE KONKRETNIH RJEŠENJA**

Članom 1 ove odluke Glavni grad-Podgorica, kao nosilac prava raspolaganja, prenosi Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj pravo svojine na građevinskom zemljištu koje čini Urbanističku parcelu UP E 265 u zahvatu DUP-a „Izmjene i dopune Konik Sanacioni plan“. Članom 2 ovlašćuje se Gradonačelnik Glavnog grada da u ime Glavnog grada zaključi ugovor sa Pravoslavnom Mitropolijom Crnogorsko-Primorskom dok je Članom 3 propisano stupanje na snagu odluke osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Na osnovu navedenog, predlaže se Skupštini Glavnog grada-Podgorice da donese odluku o prenosu prava svojine Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko-Primorskoj na građevinskom zemljištu

22) два predstavnika nevladinih organizacija koje se bave djelatnostima u oblasti: poljoprivrede i ruralnog razvoja, socijalne i dječje zaštite, zdravstvene zaštite, pomoći starijim licima i društvene brige o djeci i mladima.

U slučaju odsustva ili spriječenosti predsjednika Savjeta da predsjedava sjednicom Savjeta, zamjenjuje ga ministar finansija.

Predstavnici nevladinih organizacija iz stava 2 tačka 22 ovog člana biraju se u skladu sa propisom kojim se utvrđuju kriterijumi i postupak izbora predstavnika nevladinih organizacija u radne grupe i druga radna tijela organa državne uprave.

#### Član 4

Stručne, administrativno-tehničke i druge poslove za potrebe Savjeta obavlja sekretar, koji se određuje iz reda zaposlenih u Ministarstvu socijalnog staranja, brige o porodici i demografije.

#### Član 5

Vlada posebnom odlukom imenuje predsjednika, zamjenika predsjednika, članove i sekretara Savjeta.

#### Član 6

Zadaci Savjeta su da:

1) pripremi strategiju za demografiju u cilju upravljanja demografskim izazovima i suzbijanja negativnih demografskih trendova, sa pratećim akcionim planovima (u daljem tekstu: strategija), u saradnji sa Ministarstvom socijalnog staranja, brige o porodici i demografije i prati njeno sprovođenje;

2) organizuje, prati prioritete, dinamiku i rokove realizacije aktivnosti čiji su nosioci državni organi, organi državne uprave, organi lokalne samouprave, organi lokalne uprave i druge nadležne institucije i ocjenjuje postignute rezultate u ostvarivanju ciljeva strategije;

3) podnosi Vladi i ministarstvima inicijative, predloge, mišljenja i analize koje se odnose na ukupno kretanje stanovništva, promjene u pojedinim njegovim strukturama i promjene u ekonomskim, socijalnim, kulturnim i ostalim pokazateljima koji djeluju na pojedine komponente demografskog razvoja;

4) predlaže Vladi preduzimanje drugih mjera i aktivnosti od značaja za demografski razvoj kad je to u određenim oblastima potrebno (npr. mjere i aktivnosti koje se odnose na unapređenje životnog standarda građana u ruralnim sredinama, poboljšanje uslova i mogućnosti za zapošljavanje, dostupnost i kvalitet obrazovanja i sl.);

5) dostavlja Vladi izvještaje o realizovanim aktivnostima sa ocjenom stanja i analizom koja se odnosi na migraciona kretanja stanovništva i predlogom daljih mjera za uspješniju implementaciju strategije, najmanje jedanput godišnje.

#### Član 7

U obavljanju poslova iz svog djelokruga, Savjet ostvaruje saradnju sa međunarodnim organizacijama i naučnim ustanovama, stručnim i drugim udruženjima.

#### Član 8

Savjet može, radi efikasnog i djelotvornog ostvarivanja zadataka, obrazovati stalne ili povremene radne grupe.

Predsjednik Savjeta može, po potrebi, pozivati na sjednice stručnjake, predstavnike akademske zajednice, starješine organa državne uprave, lokalne samouprave i predstavnike domaćih ili međunarodnih organizacija ili institucija, čiji predstavnici nijesu članovi Savjeta i tražiti podatke, objašnjenja i izvještaje u vezi sa pitanjima koja se odnose na realizaciju zadataka iz člana 6 ove odluke.

#### Član 9

Savjet donosi poslovnik kojim se uređuje način rada Savjeta, kao i druga pitanja od značaja za rad i ostvarivanje zadataka Savjeta.

Poslovnik iz stava 1 ovog člana donosi se većinom glasova članova Savjeta.

#### Član 10

Predsjedniku, zamjeniku predsjednika, članovima Savjeta i sekretaru pripada naknada za rad u skladu sa članom 2 Odluke o

kriterijumima za utvrđivanje visine naknade za rad člana radnog tijela ili drugog oblika rada („Službeni list CG”, br. 26/12, 27/13, 44/22 i 78/22).

Naknada iz stava 1 ovog člana za predsjednika, zamjenika i članove Savjeta isplaćuje se iz budžetskih sredstava organa ili institucije na čiji predlog su imenovani, a naknada za članove Savjeta koji su predstavnici nevladinih organizacija isplaćuje se iz sredstava Generalnog sekretarijata Vlade.

Naknada iz stava 1 ovog člana za sekretara isplaćuje se iz sredstava Ministarstva socijalnog staranja, brige o porodici i demografije.

#### Član 11

Savjet za svoj rad odgovara Vladi.

Savjet jednom godišnje podnosi Vladi izvještaj o radu, koji se nakon usvajanja objavljuje na internet stranici Vlade.

#### Član 12

Rad Savjeta je javan.

Savjet je dužan da javnosti omogući uvid u svoj rad, u skladu sa zakonom kojim se uređuje slobodan pristup informacijama od javnog interesa i poslovníkom Savjeta.

#### Član 13

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

Broj: 11-011/25-4249

Podgorica, 4. decembra 2025. godine

Vlada Crne Gore  
Predsjednik,  
mr Miloško Spajić, s.r.

## 2054.

Na osnovu člana 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG”, br. 21/09 i 23/25), Vlada Crne Gore na sjednici od 10. decembra 2025. godine, donijela je

### O D L U K U O DAVANJU PRETHODNE SAGLASNOSTI GLAVNOM GRADU PODGORICA RADI OTUĐENJA NEPOKRETNOSTI KATASTARSKE PARCELE BROJ 1820/1, 1820/10, 1820/11 I 2090/1741, BEZ NAKNADE

1. Daje se prethodna saglasnost Glavnom gradu Podgorica radi otuđenja nepokretnosti i to:

- katastarske parcele broj: 1820/1 površine 176m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj: 5610 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica;

- katastarske parcele broj: 1820/1 površine 556m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj: 5610 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica;

- katastarske parcele broj: 1820/10 površine 1574m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj: 5611 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica;

- katastarske parcele broj: 1820/11 površine 119m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj: 3217 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica;

- katastarske parcele broj: 2090/1741 površine 4m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti broj: 720 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica.

2. Ova odluka će se objaviti u „Službenom listu Crne Gore”.

Broj: 11-011/25-4394/2

Podgorica, 10. decembra 2025. godine

Vlada Crne Gore  
Predsjednik,  
mr Miloško Spajić, s.r.



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

Broj: 06-019/25-5298/1

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

12. decembar 2025. godine

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

Veza: Zahtjev za mišljenje broj 13-421/23-428 od 09. decembra 2025. godine

Predmet: Mišljenje na Nacrt Odluke o prenosu prava svojine Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko – Primorskoj na građevinskom zemljištu

Sekretarijat za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom razmotrio je Nacrt Odluke o prenosu prava svojine Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko – Primorskoj na građevinskom zemljištu, sa aspekta usaglašenosti sa Zakonom o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25), Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), Statutom Glavnog grada ("Službeni list CG – Opštinski propisi" br. 08/19, 20/21, 49/22 i 51/25) i Pravno-tehničkim pravilima za izradu propisa ("Službeni list CG", broj 02/10) i daje sljedeće -

#### MIŠLJENJE

U normativno pravnom smislu Nacrt odluke o prenosu prava svojine Pravoslavnoj Mitropoliji Crnogorsko – Primorskoj na građevinskom zemljištu usaglašen je sa Zakonom o lokalnoj samoupravi, Zakonom o državnoj imovini, Statutom Glavnog grada i Pravno – tehničkim pravilima za izradu propisa.

  
Slađana Anđušić  
sekretarka

Obradivač:  
Rukovodilac sektora  
za normativu  
Nikola Jočić

## Višnja Jeknić

---

**From:** Milica Kadović  
**Sent:** 15 October 2025 08:13  
**To:** Višnja Jeknić  
**Subject:** FW: Zahtjev Mitropolije Crnogorsko - primorske  
**Attachments:** Mitropolija Crnogorsko primorska.pdf; image001.png

15.10.2025

10 - 422/23 - 428

K.

Srdačan pozdrav,



GLAVNI GRAD PODGORICA  
Direkcija za imovinu

Milica Kadović  
direktor

T: +382 20 625 607  
A: Jovana Tomaševića 2A, 81000  
Podgorica  
E: [milica.kadovic@podgorica.me](mailto:milica.kadovic@podgorica.me)  
S: [www.podgorica.me](http://www.podgorica.me)

**From:** Marina Anđelić  
**Sent:** Tuesday, October 14, 2025 2:54 PM  
**To:** Milica Kadović  
**Cc:** Kabinet Gradonačelnika  
**Subject:** Zahtjev Mitropolije Crnogorsko - primorske

Uvažena Milice,

po instrukciji rukovoditeljke, dostavljam zahtjev Pravoslavne Mitropolije Crnogorsko - primorske, da pripremite Odluku u skladu sa zahtjevom.

S poštovanjem,  
Marina Anđelić  
Služba gradonačelnika



# ПРАВОСЛАВНА МИТРОПОЛИЈА ЦРНОГОРСКО-ПРИМОРСКА

81250 Цетинье, Црна Гора  
тел: +382-41-231-273  
+382-41-232-056  
mitropolija@t-com.me, www.mitropolija.me

14-10-2025
01 018 / - 6723

ЕУОбр. 1253  
14. октобар 2025.

Главни град Подгорица  
др Саша Мујовићу, градоначелнику

Подгорица

Поштовани градоначелниче Мујовићу,

Слободни смо да Вам се обратимо са молбом да се приведе крају поступак додјеле земљишта Митрополији ради изградње цркве Светог Василија Острошког на Коннику, на урбанистичкој парцели Е УП 265 ДУП „Коник - санашонни план“.

Поступак је покренут прије неколико година, а последњи пут смо се овим поводом обраћали дописом Мбр. 673 од 26. јуна 2023. године (са више прилога). Вашој претходници на челу Главног града. Овај допис је на писарници Главног града заведен 6. јула 2023. године, под бројем 01 018/23-5387.

Познато нам је да је од тада предузето неколико конкретних корака на реализацији овог подухвата, али он до данас није завршен.

Надамо се да ћете својим ауторитетом и овлашћењима успјети да утицете да се предметно земљиште најзад додијели Митрополији.

С особитим поштовањем.



Секретар Епархијског управног одбора

Игор Балабан, протојереј



# ПРАВОСЛАВНИ МИТРОПОЛИТ ЦРНОГОРСКО-ПРИМОРСКИ

81250 Цетинје, Црна Гора

тел/факс: +382-41-231-273

+382-41-231-193

mitropolija@t-com.me, www.mitropolija.me

Crna Gora

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Org. jed.	Jed. na ruku	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01	018	-5387		

Мбр. 673

26. јун 2023.

Главни град Подгорица  
др Оливери Ивац, градоначелници

Поштована госпођо Градоначелнице,

Након нашег разговора са председником Скупштине Главног града и Вашим замјеницима прошле седмице, обраћамо Вам се ради остварења дугогодишњег тражења Митрополије у погледу додјеле земљишта за градњу цркве Светог Василија Острошког на Конику на урбанистичкој парцели Е УП1265 ДУП „Коник – Санациони план“.

Ова тема је неријешена већ тринаест година због, усуђујемо се рећи, потпуно неоправданог, неприличног и дискриминаторског односа бивших градских и државних власти према нашој Митрополији.

Наиме, још 2009. године, Црквена општина подгоричка је доставила примједбу на ДУП „Коник санациони план“ у Подгорици (Ваш број 08-350/09-499 од 6.11.2009. године) са предлогом да се предвиди изградња православне цркве. Тадашњи градоначелник др Миомир Мугона шаље Скупштини Главног града Предлог одлуке о измјенама и допунама тог ДУП (01-033/10-1354/1 од 15.7.2010. године), који у себи садржи став обрађивача и Комисије за стручну оцјену по примједбама, којим се уважава примједба Митрополије, с тим да се планирање вјерских објеката предвиђа на другим урбанистичким парцелама. Усвајањем ове Одлуке, локације за вјерски објекат су у ДУП „Коник – Санациони план“ планиране на урбанистичким парцелама Д УП172 и Е УП265.

У међувремену је, до последње преписке по овом питању, у јулу 2019. године (01-031/19-3625/1 од 16.7.2019. године), било више контаката Митрополије и Главног града по овом питању. Потписан је Споразум о рјешавању спорних имовинско-правних питања, чекало се измјештање пијаце... Нажалост, без икаквог резултата и уз озбиљне и, понављамо, дискриминаторне опструкције од стране градске управе, плац није додијељен Митрополији. Најтежа епизода је била када се, силу на срамоту, на парцели већ одређеној за вјерски објекат, привела крају процедура за изградњу привременог објекта – ауто персионце. Постојала је јасна намјера да се на тај начин покуша унизити воља великог броја вјерника и грађана Коника, који су се, након што је локација старе пијаце на Конику одређена за вјерски објекат, већ повремено окупљали на том мјесту, те су 2017. године у петицији сакупили и око седам хиљада потписа оних који подржавају да се Митрополији додијели та локација за изградњу вјерског објекта. Занимљиво је да је међу потписницима било и грађана исламске вјероисповијести, као и римокатоличких свештеника који у близини имају своју богомољу.

Након политичких промјена, а надамо се и суштинске промјене односа државних власти и локалне самоуправе према Цркви, сматрамо да је дошао тренутак да се и ово питање ријешити у складу са интересима грађана Подгорице. Да је њихов несумњив интерес изградња православног храма, то су посвједочили својим потписима, што је и потврђено одговарајућим планским документима.

Главни град је онет на потезу. Као што је Скупштина Главног града већ додјелила, без накнаде, локацију Исламској заједници на Д УП172 истог ДУП „Копик – Санациони план“ од преко 3,5 хиљада квадрата, очекујемо да се на исти начин додијели и нашој Митрополији урбанистичка парцела Е УП265 из истог ДУП. Није наодмет да Вас подејетимо, не ради вјерског пребројавања, него ради илустровања разијера дискриминације коју већ деценијама трпе православни грађани Подгорице, да је на посљедњем попису у Подгорици било нешто преко 11 одсто грађана исламске вјероисповијести, а преко 78 одсто православних. При таквом односу, Исламској заједници је, осим горе поменуте парцеле, сасвим недавно, на једној од посљедњих сједница претходног сазива Скупштине Главног града додјељена још једна парцела на Старом Аеродрому од тридесет хиљада квадрата. Дакле, Исламској заједници са 11 одсто грађана око 33,5 хиљада квадрата за вјерске објекте – Православној Цркви са 78 одсто грађана засад ниједан квадрат.

Због горе наведених разлога молимо Вас да покренете процедуру за додјелу урбанистичке парцеле Е УП265 ДУП „Копик – Санациони план“ Митрополији црногорско-приморској ради изградње цркве Светог Василија Острошког са парохијским домом.

**Прилог:**

- Допис Црквене општине Подгорица бр. 98 од 5. новембра 2009. (Ваш број 08-350/09-499)
- Допис митрополита црногорско-приморског Амфилохија АЕМбр. 1672 од 8.10.2011. (01-031/11-5983)
- Допис митрополита црногорско-приморског Амфилохија АЕМбр. 53 од 24.1.2017.
- Допис митрополита црногорско-приморског Амфилохија са петицијом грађана АЕМбр. 53/2 од 24.1.2017. (Ваш број 01-031/17-2665)
- Ургенција петиције Црквене општине Подгорица бр. 31/2017 од 18. октобра 2017. (Ваш број 01-031/17-7635)

С поштовањем и најбољим жељама.

МИТРОПОЛИТ  
ЦРНОГОРСКО-ПРИМОРСКИ



*Handwritten signature*



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretariat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

Ul. Vuka Karadžića br.41  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: 020/ 625-637, 625-647  
Faks: 020/ 625-680  
e-mail:  
[sekretariat.planiranje.uredjenje@podgorica.me](mailto:sekretariat.planiranje.uredjenje@podgorica.me)

Broj: 08-332/23 - 1543

05. septembar 2023. godine

Za: Glavni grad Podgorica  
Direkcija za imovinu

05. 09. 2023.

Predmet: Izvod iz DUP-a

13-421/23-428 DV

Dana 30. avgusta 2023. godine obratili ste se ovom Sekretarijatu zahtjevom (Vaš br. 13-421/23-428) za izdavanje izvoda iz DUP-a za urbanističku parcelu E 265 u zahvatu Dup-a „Konik – Sanacioni plan“.

S tim u vezi, u prilogu akta dostavljamo Vam traženi izvod iz DUP-a "Izmjene i dopune Konik sanacioni plan" (Sl. List C.G. – Opštinski propisi, br. 27/10), a za urb.parcelu 265, Zona E.



poslovanjem,  
Marko Radunović, Spec.sci.geod

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I  
ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNIH OBJEKATA

# IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Crna Gora  
 Glavni Grad Podgorica  
 Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/23 - 1543  
 Podgorica, 05.09.2023.god.



Crna Gora  
 Glavni grad Podgorica

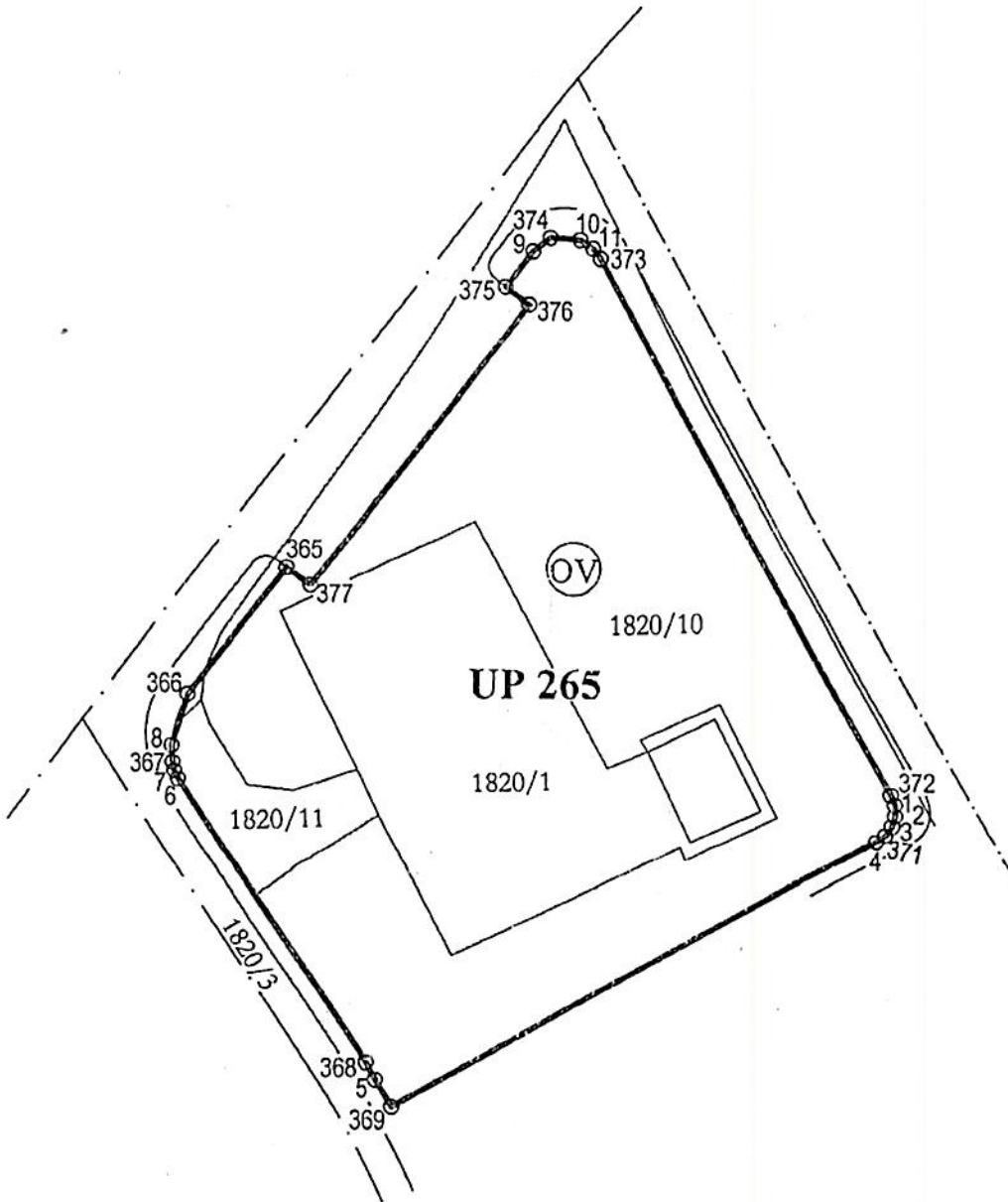
DUP "Konik sanacioni plan - izmjene i dopune" (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.27/10)

Podnosilac zahtjeva: Direkcija za imovinu


## PRILOG - Parcelacija

### KOORDINATE TAČKA

	Y	X
373	6605865.23	4700122.63
372	6605890.22	4700077.00
1	6605890.53	4700076.13
2	6605890.56	4700075.18
3	6605890.30	4700074.27
371	6605889.77	4700073.49
4	6605889.03	4700072.92
369	6605847.97	4700049.95
5	6605846.57	4700052.24
368	6605845.79	4700053.73
6	6605829.92	4700078.16
7	6605829.59	4700078.84
367	6605829.45	4700079.58
8	6605829.38	4700081.03
366	6605830.73	4700085.43
365	6605838.98	4700096.30
377	6605840.99	4700094.78
376	6605859.15	4700118.65
375	6605857.14	4700120.18
9	6605859.48	4700123.20
374	6605860.97	4700124.37
10	6605863.50	4700124.18
11	6605864.60	4700123.45



Prema smjernicama važećeg planskog dokumenta, namjena UP 265 je (OV) vjerski objekti.  
 Planski dokument se nalazi u registru planskih dokumenata Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.  
 Horizontalni i vertikalni gabariti planiranog objekta po UTU-ima koje izdaje ovaj Sekretarijat.

  
 OVI LASCENOVI IZRENO LICE I  
 ZA REALIZACIJU BESPLAVNIH OBJEKATA  
 Marko Radunović, spec. taj. geod.

# IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Crna Gora  
 Glavni Grad Podgorica  
 Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj  
 Broj: 08-332/23 - 1543  
 Podgorica, 05.09.2023.god.

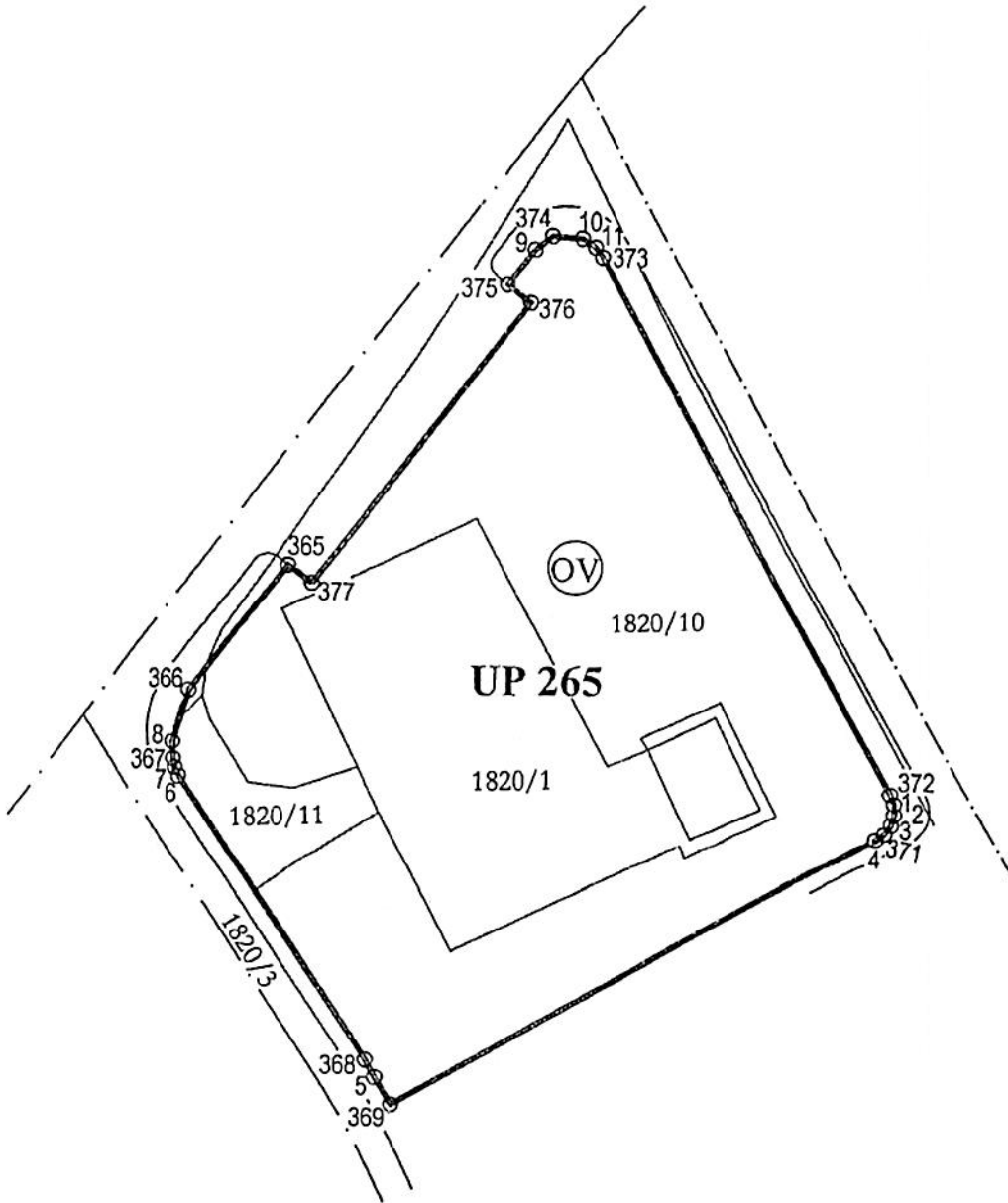


DUP "Konik sanacioni plan - izmjene i dopune" (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.27/10)  
 Podnosilac zahtjeva: Direkcija za imovinu

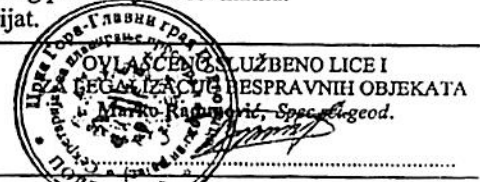
## PRILOG - Parcelacija

### KOORDINATE TAČKA

	Y	X
373	6605865.23	4700122.63
372	6605890.22	4700077.00
1	6605890.53	4700076.13
2	6605890.56	4700075.18
3	6605890.30	4700074.27
371	6605889.77	4700073.49
4	6605889.03	4700072.92
369	6605847.97	4700049.95
5	6605846.57	4700052.24
368	6605845.79	4700053.73
6	6605829.92	4700078.16
7	6605829.59	4700078.84
367	6605829.45	4700079.58
8	6605829.38	4700081.03
366	6605830.73	4700085.43
365	6605838.98	4700096.30
377	6605840.99	4700094.78
376	6605859.15	4700118.65
375	6605857.14	4700120.18
9	6605859.48	4700123.20
374	6605860.97	4700124.37
10	6605863.50	4700124.18
11	6605864.60	4700123.45



Prema smjernicama važećeg planskog dokumenta, namjena UP 265 je (OV) vjerski objekti.  
 Planski dokument se nalazi u registru planskih dokumenata Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.  
 Horizontalni i vertikalni gabariti planiranog objekta po UTU-ima koje izdaje ovaj Sekretarijat.



## Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Početna (/) Planska dokumentacija (/PlanningDocument/Map) Tehnička dokumentacija (/TechnicalDocument)

Kontakt (/Contact)

## Planska dokumentacija

← Nazad

Planski dokument: PG/46/2017

PG	Redni broj upisa
46	/
2017	/

DUP	Naziv planskog dokumenta
Izmjene i dopune Konik sanacioni plan	

31.10.2017.	Datum
-------------	-------

Lokalni planski dokument	Nivo planskog dokumenta
--------------------------	-------------------------

Detaljni urbanistički plan	Vrsta planskog dokumenta
----------------------------	--------------------------

Podgorica	Opština
-----------	---------

	Katastarska Opština
--	---------------------

Sl.list - opštinski propis br.27/10	Odluka o donošenju
-------------------------------------	--------------------

Odluka o donošenju (prilog)

Republički zavod za urbanizam i projektovanje a.d.	Obrađivač dokumenta
--	---------------------

Podgorica	Opština obrađivača
-----------	--------------------

77,59	Površina Planskog Dokumenta
ha	

	Geoportal
--	-----------

Napomena

**SEKTOR ZA TEHNIČKU PRIPREMU I POSLOVE EVIDENCIJE**

**IZJAŠNENJE**  
po predmetu br. 13-421/23-428

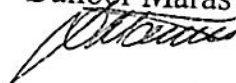
Postupajući po gore navedenom predmetu izvršio sam uvid u rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu br. 101-919/21-3659-up od 31.03.2021 god. o parcelaciji po DUP-u „Konik Sanacioni plan” za urbanističku parcelu UP 265 Zona E i konstatujem da urbanističku parcelu br. 265 čine sljedeće katastarske parcele:

- kat.par. br. 1820/1 iz LN br. 5610 KO Podgorica III – svojina Crna Gora subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica
- kat.par. br. 1820/10 iz LN br. 5611 KO Podgorica III– svojina Crna Gora subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica
- kat.par. br. 1820/11 iz LN br. 3217 KO Podgorica III– svojina Crna Gora subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica
- kat.par. br. 2090/1741 iz LN br. 720 KO Podgorica III– svojina Crna Gora subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica

Prilog: izvodi iz Lni izvod iz DUP-a za UP 265.

Podgorica,  
01.12.2025 godine

Izvještaj sačinio:  
Dalibor Maraš - geometar



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 01.12.2025 10:57

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICADatum: 01.12.2025 10:57  
KO: PODGORICA III**LIST NEPOKRETNOSTI 5610 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1820/1		25 158/89		VOJVODE MIRKA PETROVIĆA	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	176	1.00
1820/1		25 158/89	01.12.2025	VOJVODE MIRKA PETROVIĆA	Neplodna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	556	0.00

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 01.12.2025 10:57

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICADatum: 01.12.2025 10:57  
KO: PODGORICA III**LIST NEPOKRETNOSTI 5611 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1820/10		34 69/89	01.04.2021	VOJVODE MIRKA PETROVIĆA	Livada 3. klase PRAVNI PROPIS	1574	8.97

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1820/10	0		1	Livada 3. klase	01.04.2021	ZABILJ. STRUJNI KABAL 58 M

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 01.12.2025 11:01

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Datum: 01.12.2025 11:01

KO: PODGORICA III

**LIST NEPOKRETNOSTI 3217 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1820/11		34 69/89	12.03.2024	KONIK	Gradjevinska parcela PRAVNI PROPIS	119	0.00

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1820/11	0		1	Gradjevinska parcela	12.03.2024	ZABILJ. STRUJNI KABAL 30 M

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 01.12.2025 11:03

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Datum: 01.12.2025 11:03

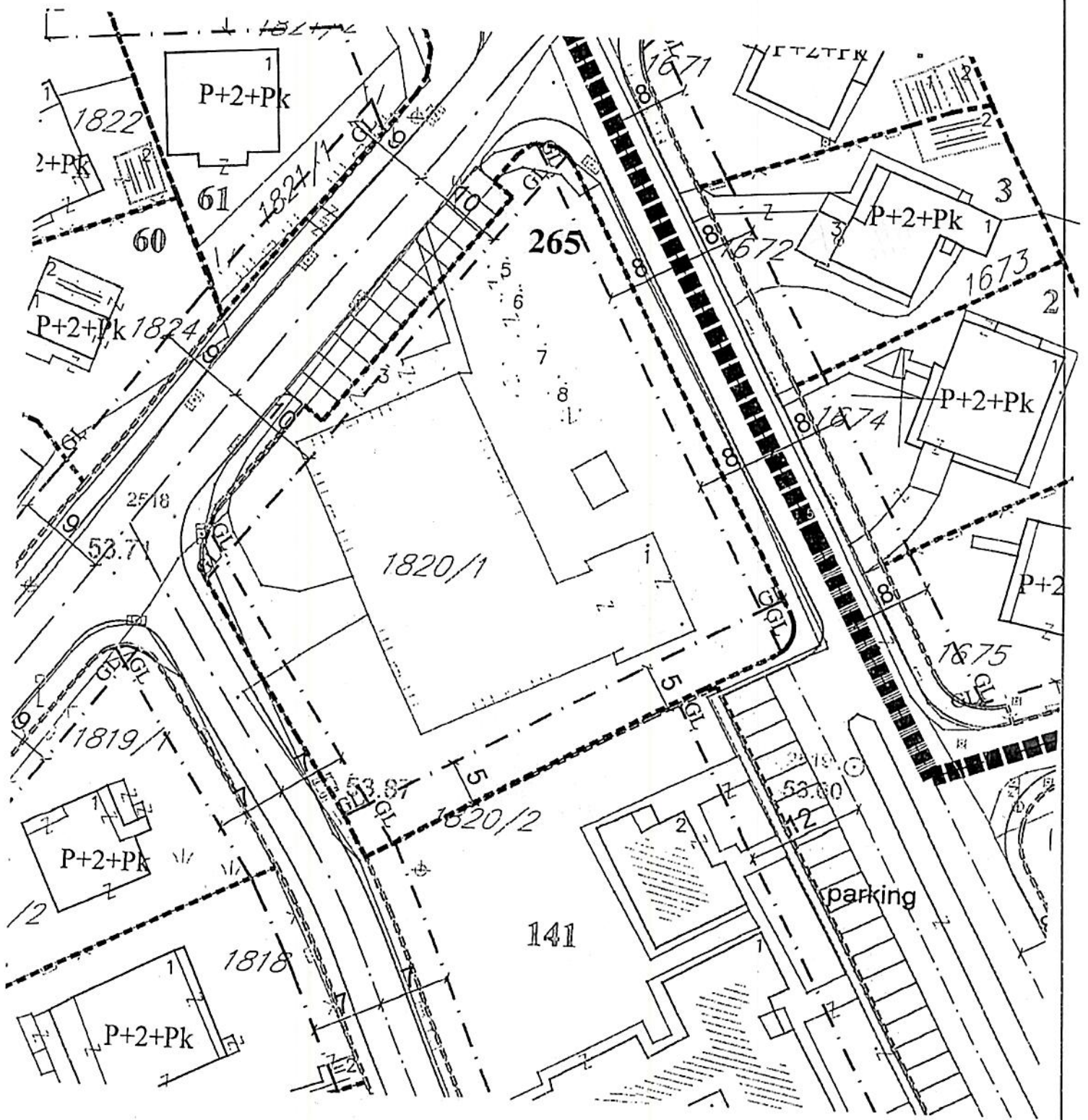
KO: PODGORICA III

**LIST NEPOKRETNOSTI 720 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2090/1741		15 89/94	08.07.2024	ĆEMOVSKO POLJE	Gradjevinska parcela PRAVNI PROPIS	4	0.00

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



- GRANICA URB. PARCELE UP 265.

**Crna Gora**  
**Glavni grad Podgorica**  
**Direkcija za imovinu**  
**Broj : 13-421/23-428**

**IZVJEŠTAJ O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI  
ZEMLJIŠTA U SKLOPU URBANISTIČKE PARCELE UP 265, ZONA E  
U ZAHVATU DUP-A „KONIK – SANACIONI PLAN“ U PODGORICI**

**Podgorica, decembar 2025. godine**

Sadržaj:

<b>1. Uvod</b> .....	<b>3</b>
1.1 Svrha procjene .....	3
1.2 Identifikacija nepokretnosti .....	3
1.3 Izvori informacija .....	3
1.4 Metodološki pristup .....	3
1.5 Datum procjene .....	4
<b>2. Podaci o nepokretnosti</b> .....	<b>4</b>
2.1 Naziv .....	4
2.2 Katastarski podaci .....	4
2.3 Adresa .....	4
2.4 Dokaz vlasništva .....	4
2.5 Tereti i ograničenja .....	4
<b>3. Lokacija nepokretnosti</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Analiza formalno pravnog statusa i urb. parametri</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Analiza tržišta</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Metode procjene</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Metodologija procjene</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Zaključak</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Prilozi</b> .....	<b>13</b>

## **1.Uvod**

### **1.1.Svrha procjene**

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu urbanističke parcele UP 265 u okviru Zone E u DUP-u »Konik – sanacioni plan« u Podgorici, a po zahtjevu Mitropolije Crnogorsko - primorske. Predmetno zemljište je evidentirano u listovima nepokretnosti LN 720, LN 5610, LN 5611 i LN 3217 KO Podgorica III.

Ova procjena je urađena kroz primjenu Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2025), a saglasno *Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine* („Sl.list CG", br. 126/22).

### **1.2. Identifikacija nepokretnosti**

Identifikacija i pregled predmetne nepokretnosti obavljena je na osnovu izvoda listova nepokretnosti LN 720, LN 5610, LN 5611 i LN 3217 KO Podgorica III, ažurirani 01.12.2025. godine i preuzeti sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG i kopije plana.

### **1.3. Izvori informacija**

Procjena vrijednosti nepokretnosti je bazirana na pregledu dostupne dokumentacije: listova nepokretnosti LN 720, LN 5610, LN 5611 i LN 3217 KO Podgorica III i kopije plana, Izvoda iz DUP-a «Konik – sanacioni plan» br. 08-332/23-1543 od 05.09.2023. godine, izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, zatim na osnovu uvida u postojeće baze podataka o eksproprijacijama, dokompletiranjima urbanističkih parcela i prodaji nepokretnosti putem javnog oglašavanja koje posjeduje Direkcija za imovinu, te podacima Uprave za statistiku CG, informacijama od lokalnih agencija za nekretnine i sprovedenim analizama i istraživanjima iz medija, tender oglasa i sl.

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

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

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

<http://www.patuljak.me>

U toku postupka izrade ove procjene vrijednosti, izvršena je provjera dostupne relevantne dokumentacije, sprovedena analiza raspoložive baze podataka i istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti, uz primijenu korekcije na uporednim podacima.

### **1.4. Metodološki pristup procjene vrijednosti**

Procjena vrijednosti će se izvršiti primjenom Evropskih standarda za procjenu nekretnina (European Valuation Standards, 2025), a saglasno *Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine* Ministarstva finansija CG ("Sl. list CG" 126/22).

## 1.5. Datum procjene

Dokumentom koji slijedi u nastavku vrši se procjena vrijednosti predmetnih nepokretnosti sa presjekom stanja na dan 01.12.2025. godine.

## 2. Podaci o nepokretnosti

### 2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je građevinsko zemljište ukupne površine 2.429m<sup>2</sup>, koje prema planskoj dokumentaciji čini urbanističku parcelu broj UP 265, Zona E u DUP-u »Konik – sanacioni plan«, a locirano je u ul. Žrtava fašizma u naselju Konik u Podgorici (preko puta restorana Pod Orah).

### 2.2. Katastarski podaci

Predmetne nepokretnosti su u katastarskom operatu upisane u listovima nepokretnosti :

LN 720 KO Podgorica III :

- Kat. parcela br. 2090/1471, građevinska parcela, površine 4 m<sup>2</sup>

LN 5610 KO Podgorica III :

- Kat. parcela br. 1820/1, livada 3. klase, površine 176 m<sup>2</sup>

- Kat. parcela br. 1820/1, neplodna zemljišta, površine 556 m<sup>2</sup>

LN 5611 KO Podgorica III :

- Kat. parcela br. 1820/10, livada 3. klase, površine 1.574 m<sup>2</sup>

LN 3217 KO Podgorica III :

- Kat. parcela br. 1820/11, građevinska parcela, površine 119 m<sup>2</sup>

### 2.3. Adresa nepokretnosti (ulica, broj, mjesto)

Ul. Žrtava fašizma b.b. u Podgorici.

### 2.4. Dokaz vlasništva

Na osnovu izvoda listova nepokretnosti LN 720, LN 5610, LN 5611 i LN 3217 KO Podgorica III, preuzeti sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine CG i ažurirani 01.12.2025. godine, predmetne nepokretnosti su :

- vlasništvo Crna Gora – raspolaganje Glavni grad Podgorica, u obimu prava 1/1, sa upisanim osnovom sticanja – pravni propis i odluka državnog organa.

### 2.5. Tereti i ograničenja

U "G" listova nepokretnosti - u podacima o teretima i ograničenjima, za predmetne nepokretnosti stoji "Ne postoje tereti i ograničenja".

stambeno-poslovne zgrada u novije vrijeme. Zonu karakteriše velika gustina naseljenosti sa prosječnim uslovima stanovanja i poslovanja

Udaljenost lokacije od glavnog gradskog trga, Trga nezavisnosti - starog centra grada, je oko 2km, a udaljenost od autobske i željezničke stanice oko 1km. Aerodrom se nalazi na udaljenosti od oko 10km.

Saobraćajna infrastruktura lokacije je dobro riješena. Predmetna parcela se nalazi neposredno uz ul. Žrtava fašizma, koja se ukršta sa ulivom V proleterske, koja dalje vodi prema centru grada.



*položaj nepokretnosti u užem okruženju*

#### **4. Analiza formalno pravnog statusa nepokretnosti i urbanistički parametri**

Predmetno zemljište se nalazi se u zoni obrađenoj DUP-om i predstavlja građevinsko zemljište. Prema Izvodu iz DUP-a «Konik – sanacioni plan» br. 08-332/23-1543 od 05.09.2023. godine, izdaogi od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, predstavlja urbanističku parcelu namijenjenu za izgradnju vjerskog objekta.

#### **5. Analiza tržišta**

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je i dalje nedovoljno uređeno. Baze podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka su u većini slučajeva nedostupne, nepotpune i samim tim nedovoljno pouzdane.

Međutim, trend kretanja cijena nekretnina se može pratiti sa relativno dobrom pouzdanošću na osnovu analize podataka o kretanju cijena stanova novogradnje i učestalosti transakcija, koje publikuje MONSTAT, kao i praćenjem i analizom kretanja ponudbenih cijena agencija za promet nekretnina u predhodnom periodu.

Tako se na osnovu pokazatelja koje publikuje MONSTAT može izvesti mišljenje da je u zadnje dvije godine, generlno gledano, tržište nekretnina stabilno, kako na nivou Crne Gore

tako i u samom Glavnom gradu Podgorica, uz rast cijena nekretnina od oko 10% u odnosu na 01.01.2025. godine. Međutim, segmentarno gledano po vrstama nepokretnosti, uočava se da je najdinamičniji promet stambenih prostora, dok je promet poslovnih prostora i zemljišta na nešto nižem nivou, sa izuzetkom najatraktivnijih lokacija.

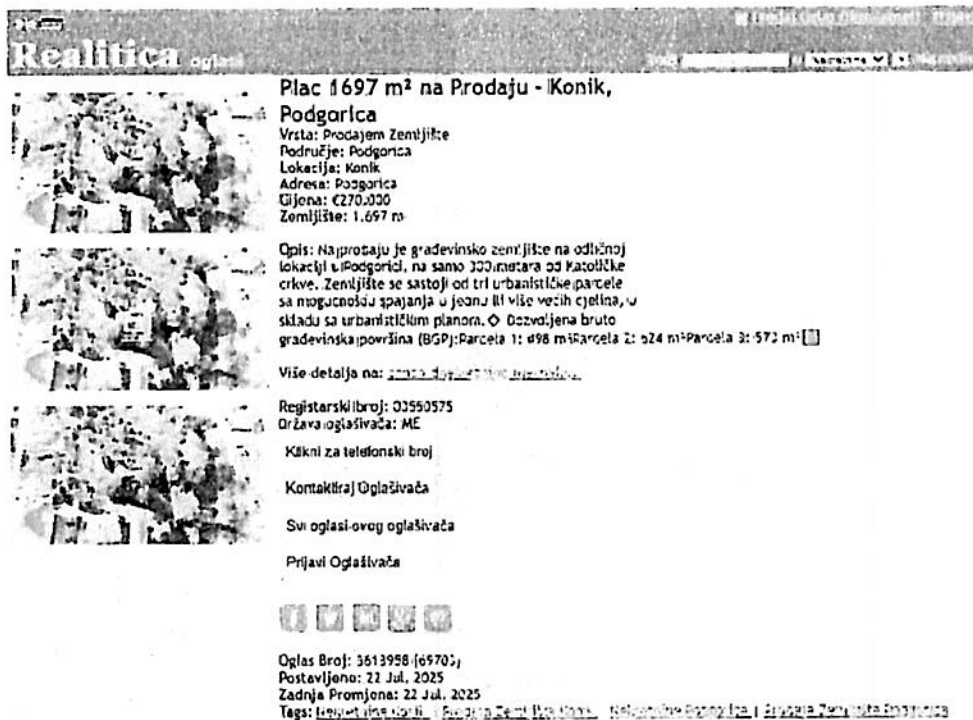
### Tržište zemljišnih parcela

Na osnovu podataka iz kupoprodajnih ugovora Glavnog grada, proizilazi da se u zadnje tri godine cijene zemljišta na predmetnom lokalitetu kreću od 180-300 €/m<sup>2</sup>. Cijene variraju u zavisnosti od mikrolokacije (pozicioniranosti u odnosu na saobraćajnice i značajne objekte), veličine i oblika parcele, namjene prostora, urbanističkih parametara i infrastrukturne opremljenosti.

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

### Uporedna nekretnina C1

Izvor : <https://www.realitica.com/hr/listing/3613958>



**Realitica** oglašava

**Plac 1697 m<sup>2</sup> na Prodaju - Konik, Podgorica**

Vrsta: Prodajem Zemljište  
Područje: Podgorica  
Lokacija: Konik  
Adresa: Podgorica  
Cijena: €270.000  
Zemljište: 1.697 m<sup>2</sup>

Opis: Najpotrajniji je građevinsko zemljište na odličnoj lokaciji u Podgorici, na samo 100 metara od Katoličke crkve. Zemljište se sastoji od tri urbanističke parcele sa mogućnošću spajanja u jednu ili više većih cjelina, u skladu sa urbanističkim planom. ◊ Dozvoljena bruto građevinska površina (BSP): Parcela 1: 498 m<sup>2</sup> Parcela 2: 624 m<sup>2</sup> Parcela 3: 573 m<sup>2</sup>

Više detalja na: [www.realitica.com/hr/listing/3613958](https://www.realitica.com/hr/listing/3613958)

Registarski broj: 03550575  
Država oglašivača: ME  
Klikni za telefonski broj  
Kontaktiraj Oglašivača  
Svi oglasi ovog oglašivača  
Prijavi Oglašivača

Oglas Broj: 3613958 (6970)  
Postavljeno: 22 Jul, 2025  
Zadnja Promjena: 22 Jul, 2025  
Tags: [Kupovina zemljišta](#), [Prodaja zemljišta](#), [Urbanističke parcele](#), [Bosna i Hercegovina](#)



## **6. Metode procjenjivanja**

Postoji nekoliko tehnika za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenog zemljišta :

### **Glavna metoda**

*Metoda komparativa prodaje (upoređenja)* : Izabrani komparativi prodaje neizgrađenog zemljišta se analiziraju, upoređuju i usklađuju sa osobinama zemljišta koje se procjenjuje, da bi se obezbijedile indikativne vrijednosti za dati slučaj. Prilagođavanja se prave u dijelu razlika između upoređivanih parcela kako bi se uspostavili parametri procjene za zemljište koje se procjenjuje. Ukoliko podaci o nedavnim transakcijama nijesu dostupni, procjenjivač se mora osloniti da druge izvore informacija (agencije za nekretnine, tender oglasi, web stranice itd.).

### **Alterativne metode**

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

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

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

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

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

## 7. Metodologija procjene

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

### *7.1. Osnov vrijednosti*

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

### *7.2. Analiza optimalne iskorišćenosti - HABU analiza*

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

### *7.3. Procjena*

Shodno prirodi predmetne nepokretnost i raspoloživosti informacijama, procjena je urađena primjenom tržišnog pristupa kroz *Komparativnu metodu - metodu upoređivanja vrijednosti.*

#### Komparativna metoda

Metoda se sastoji u prikupljanju i upoređivanju vrijednosti koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine, u bliskom vremenskom razdoblju. Budući da su nepokretnosti heterogene, u toku poređenja su se razlike kao što su lokacija, veličina objekta, indeks izgrađenosti i pokrivenosti parcele, opremljenost objekta, infrastrukturna opremljenost i slično, korigovale na način što su imale pozitivan, odnosno negativan uticaj na traženu vrijednost neokretnosti, uvažavajući načela kao što su promjene, ponuda i potražnja,

Procjena vrijednosti zemljišta UP 265, zona E, DUP "Konik-sanacioni plan", decembar 2025.

konkurencija, supstitucija i usklađenost. Kao relevantni komparativi poslužili su nepokretnosti detaljnije navedene u dijelu Analiza tržišta (komparativi C1 do C3).

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

Nekretnina	Uporedna 1	Uporedna 2	Uporedna 3
<b>OSNOVNI PODACI</b>			
Kupoprodajna ili cijena u ponudi	270.000,00 €	200.000,00 €	195.000,00 €
površina m <sup>2</sup>	1.697,00	707,00	600,00
jedinična cijena €/m <sup>2</sup>	159,10	282,89	325,00
<b>EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI</b>			
Vrsta transakcije	ponuda	ponuda	ponuda
Poređenje	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	268,74	308,75
Datum ponude	2025	2024	2025
Brzina prodaje	1,0	1,10	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	295,62	308,75
Vlasnička prava	vlasnik	vlasnik	vlasnik
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	295,62	308,75
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
Lokacija	slična	bolja	slična
Poređenje	1,0	0,95	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	280,83	339,63
Zona prema prostornom planu	urbanizovano zemljište	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	280,83	339,63
Veličina zemljišta	slična	manja	manja
Poređenje	1,0	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	266,79	322,64
Saobraćajni i drugi pristup	obezbijeđen	obezbijeđen	obezbijeđen
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	151,15	266,79	322,64
Atraktivnost nepokretnosti	bolja	bolja	bolja
Poređenje	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	128,48	226,77	274,25
Komunalna infrastruktura	standardna	standardna	standardna
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	128,48	226,77	274,25
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>209,83</b>		

Procijenjena vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> iznosi = 210,00 €/m<sup>2</sup> (zaokruženo)

Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta iznosi: 2.429 m<sup>2</sup> x 210,00 €/m<sup>2</sup> = 510.090,00 €

## 8. Zaključak

Tržišna vrijednost zemljišta ..... 510.090,00 €/m<sup>2</sup>

Uvažavajući svrhu procjene, stanje na tržištu nekretnina, kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, mišljenja sam da gore navedena vrijednost predstavlja indiciju Tržišnu vrijednost za zemljište na UP 265, zona E u zahvatu DUP-a "Konik – sanacioni plan" na dan procjene 01.12.2025. godine.

Obradila :

Sonja Ivanović, dipl. ing. građ.

