

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KAT.PAR.2244 KO TIVAT



Z. Filipović



SADRŽAJ:

1. UVOD
2. OSNOVNI PODACI
3. PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV
4. LOKACIJA
5. METODE PROCJENE
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI
7. ZAKLJUČAK



[Handwritten signature]



1.UVOD

Na zahtjev **DIREKCIJE ZA IMOVINU, OPŠTINE TIVAT** , potrebno je uraditi procjenu realne tržišne vrijednosti katastarske parcele broj 2244 u Tivtu.

Cilj procjene je formiranje zaključka vezanog za vrijednost navedene nepokretnosti , u evrima.

U postupku procjene, vještak (procjenitelj) je izašao na lice mjesta 13.10.2014. godine, i izvršio neposredan uvid u stanje lokacije.

Na uvid ,vještaku, je stavljen list nepokretnosti broj 1592 , KO Tivat.

2.OSNOVNI PODACI

Nepokretnost, koja je predmet procjene, je zemljište oko objekta I.

Uvidom u navedeni list nepokretnosti, vidljivo je ,da objekat, ima površinu od 185 m2.

Zemljište, „nepokriveno“ objektima ima površinu od 409 m2

3.PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV

Lokacija na kojoj se nalaze nepokretnosti, obuhvaćena je planskom dokumentacijom , DUP TIVAT- CENTAR, a sama kat.par. predstavlja urbanističku parcelu UP 28.

Nekretnine su upisane u katastru , kao svojina OPŠTINE TIVAT i kao korišćenje IVOVIĆ SMILJKE.

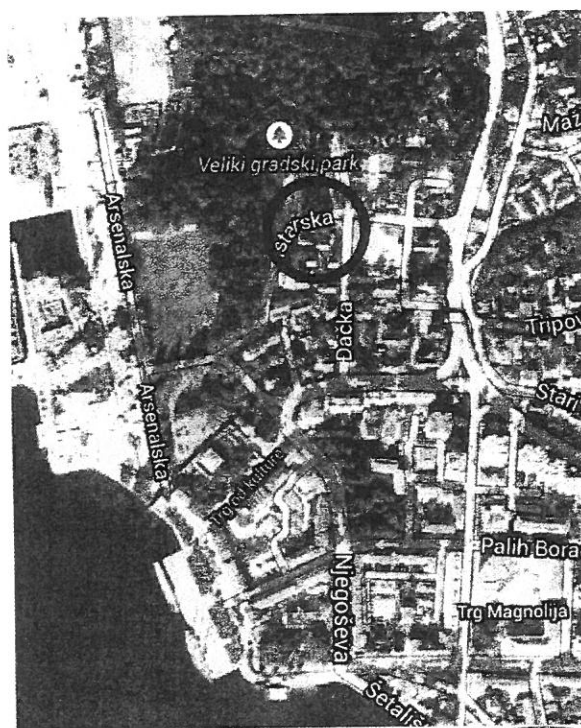
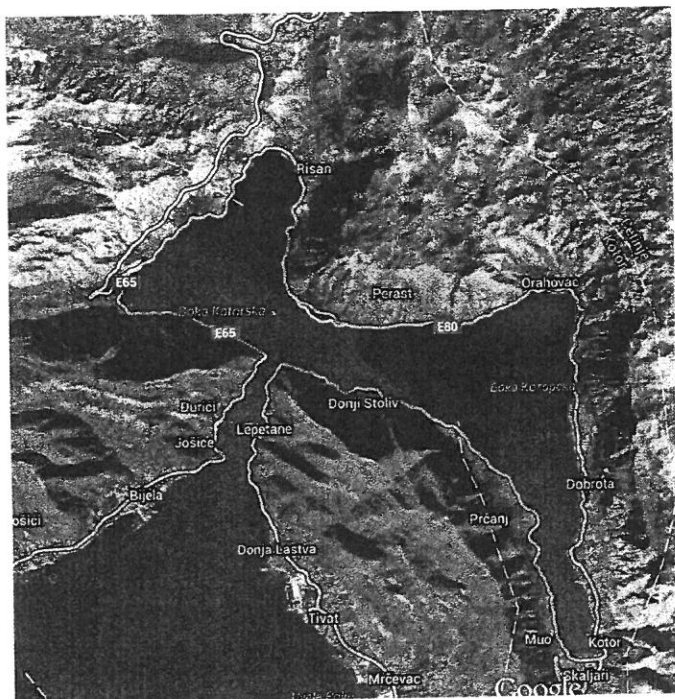


4. LOKACIJA

Lokacija nekretnina je 0,5 km od centra Tivta, 7,5 kilometara od Kotora, 5 kilometra od aerodroma i 5 km od trajekta.

Lokacija je opremljena primarnom i sekundarnom infrastrukturom.

Saobraćajna povezanost je dobra.

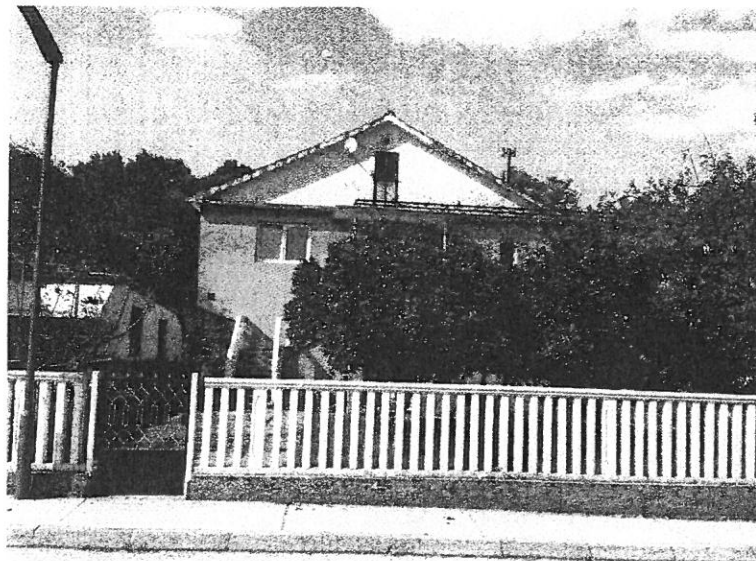
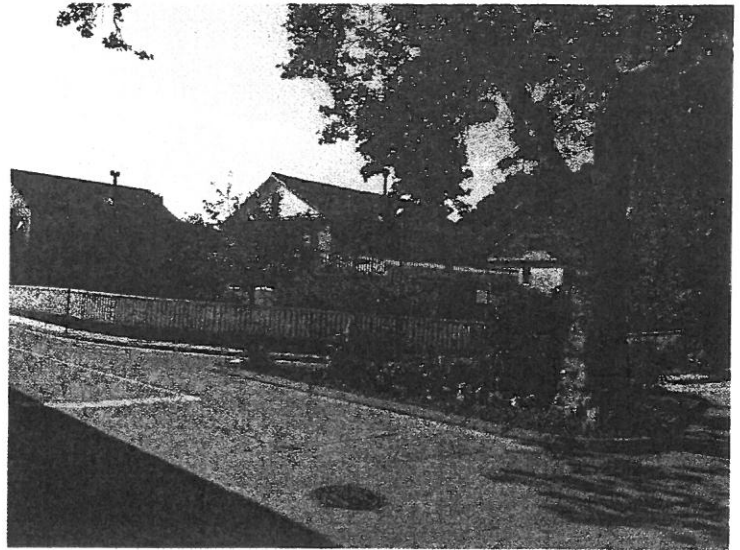
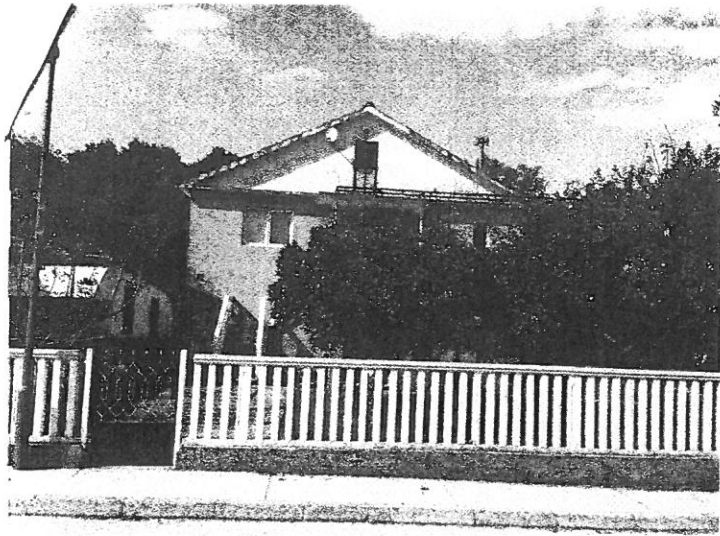


Udaljenost od mora je cca 200 metara , vazdušnom linijom.

Zemljište, koje je predmet procjene se nalazi u samom centru Tivta, neposredno uz gradski park i Dom zdravlja. Teren je ravan, i priveden namjeni ,kao **dvorište** porodičnog stambenog objekta.



[Handwritten signature]



Z. Filipović

5. METODE PROCJENE

Procjena vrijednosti opisane nekretnine je izvršena korišćenjem standardnih tehnika procjene:

- a. tržišno prodajna- I tehnika

- b. tržišno prodajna- II tehnika
- c. prinosna – III tehnika
- d. metodologija Ministarstva finansija CG

Svaka od metoda se zasniva na posebnim parametrima aktuelne prometne cijene, aktuelne cijene izgradnje i aktuelne cijene zakupa. Ove tehnike procjene su komplementarne i njihova simultana primjena obezbjeđuje pouzdanost procjene.

Dobijene vrijednosti , njihovom primjenom, se usaglašavaju,kako bi se uporedile prednosti i nedostaci svake od korišćenih metoda procjene. Finalni zaključak o procijenjenoj vrijednosti dobija se tako što se primarni značaj daje tehnici ili tehnikama, koje su u datim okolnostima najpouzdanije.



Z. Marković

6.PROCJENA VRIJEDNOSTI

6.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOM METODOM



Za ovu tehniku, prilažem ,aktuelne oglase za prodaju zemljišta:

Tivat Prodaja Zemljište Plac Aktuelan oglas

Plac Tivat €180,000 (1m²=€230)

Opština: Tivat

Naselje: Tivat



Fotografija: 2

Tivat,extra lokacija. Plac je površine 782 m2 Urbanizovan Put,voda,struja do placa Na placu je ruševina porodične stambene zgrade 55 m2 u osnovi. Može se graditi ukupno oko 500 m2 nadzemnih etaža. Udaljenost 1,5 km od centra Tivta (Porto Montenegro),500 m od mora putem. Pogled neoštećen I plac je izuzetno osunčan Cijena 180 000 eura tel: +38267308385 e mail rankko@t-com.me za ruski jezik

:+38269871491



Fotografija: 4

p9473, Na prodaju plac u Tivtu sa pogledom na more €45,000

(1m²=€147)

Opština: Tivat

Naselje: Tivat

Urbanizovan plac (put, struja, voda, ulično svetlo) u Tivtu površine 307m² koji se nalazi na 1km. od aerodroma i oko 1100 metara od mora. Plac je sa predivnim pogledom na more, projektom i zapocetim objektom površine 9x10m. Dozvoljen je gradnja P+1+PK. Na placu je odradjeno sledece: • temelj (to jest kulta ploca), • trotoari, • stepeniste, • potporni zidovi Moguća zamena za stan u Beogradu. Code: 9473



Fotografija: 5

p9449, Plac na samoj obali mora u Tivtu €650,000 (1m²=€516)

Opština: Tivat

Naselje: Tivat

Plac se nalazi u lepom delu Tivta. Plac je veličine 1259m², urbanizovan je, i na njemu može da se gradi objekat ukupne površine 1508m², S+P+2+PK. Na placu je voda i struja, pored placa je put. Plac je daleko od mora samo 20m i ima predivan pogled na more. Od luksuzne Marine Porto Montenegro plac je daleko oko 700 metara. Prva luksuzna marina na Jadranu, Porto Montenegro, upisana je na mapi

omiljenih lokacija svjetskih jahting klijenata i kosmopolita sa svih meridijana.



Fotografija: 4

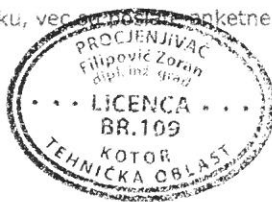
Prodajem Plac vrlo povoljno ,odlicna lokacija , Kalimanj , Tivat €85,000 (1m²=€121)

Opština: Tivat

Naselje: Kalimanj

Plac se nalazi u blizini stare crkve, iznad benzinske pumpe Drzavne bivse Jugo petrol, nedaleko od centra Tivta. Do placa dva prilazna puta, vodu, struju, tel, predivan pogled na more i od istog je udaljen oko 1km. ili 10 minuta hoda Povrsina 700 m2. Generalnim planom je dozvoljena stambena izgradnja- u toj

oblasti su takodje dozvoljeni i manji turistički objekti - manji hoteli, prenocista, restorani i zanatske radnje. Inace, detaljni urbanisticki plan za Kalimanj je upravo u toku, vec postoje i projekatne listice. Gradjevinarske dozvole ocekuju ove eseni..



Handwritten signature: Zoran Filipović

Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile".

Izraz TRŽIŠNA VRIJEDNOST i termin FER VRIJEDNOST se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. FER VRIJEDNOST, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS (Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje) i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. FER VRIJEDNOST se generalno koristi za izvještavanje o TRŽIŠNOJ I NETRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI u svim finansijskim izvještajima. TRŽIŠNA VRIJEDNOST imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i FER VRIJEDNOST.

Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni

predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u razmijeni.

U procjeni će se koristiti Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (po m² zemljišta). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- postojanje uporedljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija uporedljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj, da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

Predmetno zemljište je urbanizovano, nalazi se u obuhvatu DUP-a "TIVAT-CENTAR", u zoni koja propada planiranoj namjeni "kolektivno stanovanje". Zemljište je locirano u užoj gradskoj zoni, sa dobrom komunalnom opremljenošću.

Prosječna prodajna vrijednost zemljišta po m² na istoj ili sličnoj lokaciji, na osnovu ponuđenih cijena, koje su umanjene za 10%. Cijene u ponudi urbanizovanog zemljišta kreću se od **121 €/m² pa do 516 €/m²**. Prosječna prodajna cijena sa umanjnjem od 10% iznosi **230 €/m²**.



PARAMETAR	BROJ BODOVA PROSJEČNE NEKRETNINE	PREPORUČENI RASPON BODOVA	BROJ BODOVA PREDMETNE NEKRETNINE
LOKACIJA	20	15 – 25	22
MOGUĆA IZGRADENOST	15	10 – 20	15
PRISTUP	10	6 – 14	14
INFRASTRUKTURA (struja, voda, telefon, kanalizacija)	10	6 – 14	14
VELIČINA I ISKORISTLIVOST	5	3 – 7	5
KONFIGURACIJA ZEMLJIŠTA	5	3 – 7	7
STANJE PLANSKE DOKUMENTACIJE	5	3 – 7	6
ODNOS PONUDE I POTRAŽNJE NA ODREĐENOJ LOKACIJI	10	6 – 14	12
STANJE VLASNIČKE DOKUMENTACIJE	10	6 – 14	10
OPŠTI UTISAK	10	6 – 14	10
UKUPNO	100		115

DOBIJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€/m²):

PROSJEČNA CIJENA €/m	KOEFICIJENT KOREKCIJE	POVRŠINA m ²	DOBIJENA VRIJEDNOST €
A	B	C	A x B x C
230	1,15	194	51.313,00

Procjenjena jedinična vrijednost zemljišta na k.p. 2244 KO Tivat iznosi
 $230,00 \text{ €} \times 1,15 = \mathbf{264,50 \text{ €/m}^2}$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti površine 194m²
iznosi:

$264,50 \text{ €/m}^2 \times 194\text{m}^2 = \mathbf{51.313,00 \text{ €}}$



6.2 PROCJENA NEPOKRETNOSTI PO METODOLOGIJI MINISTARSTVA

FINANSIJA CRNE GORE

ZEMLJIŠTE

Kod procjene građevinskog zemljišta, na kome je sagrađen objekat trajnog karaktera, od ukupne površine zemljišta, treba oduzeti, površinu objekata u osnovi, uvećanu za 20 %.

Ovo uvećanje se odnosi na zemljište neophodno za komunikaciju oko objekata, i ne može se više upotrebiti kao slobodno građevinsko zemljište.

U našem slučaju imamo :

$$594 - 1,2 * 185 = 372 \text{ m}^2$$

$$V = ((a+c+e) - g) * y * 15 * r \quad \text{gdje su}$$

a- bodovi po osnovu lokaciju u zavisnosti od veličine naselja

$$a = 50$$

c- bodovi po osnovu komunalne opremljenosti

$$c = 8 + 12 + 8 + 3 = 31$$

e- bodovi po osnovu izgradjenih saobraćajnica

$$e = 4 + 2 = 6$$

g- bodovi po osnovu veličine građevinskog zemljišta



$g = 0$

y – koeficijent po osnovu udaljenosti od obale

$y = 0,085$

r - korekcionni faktor za Tivat iznosi 1,7

$V = ((50+31+6)-0) * 15 * 1,7 * 0,085$

$V = 188,57 \text{ €/m}^2$

7. ZAKLJUČAK

Mišljenja sam da procjenjena tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, dijela kat.par. 2244 KO Tivat, površine 194 m², dobijena tržišnom metodom, iznosi 51.313,00 €, ili 264,50 €/m².

SUDSKI VJEŠTAK I OVLAŠĆENI PROCJENITELJ :

Kotor, 15.10.2014. godine

Filipović Zoran dipl. inž. gradj.



