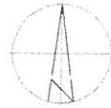


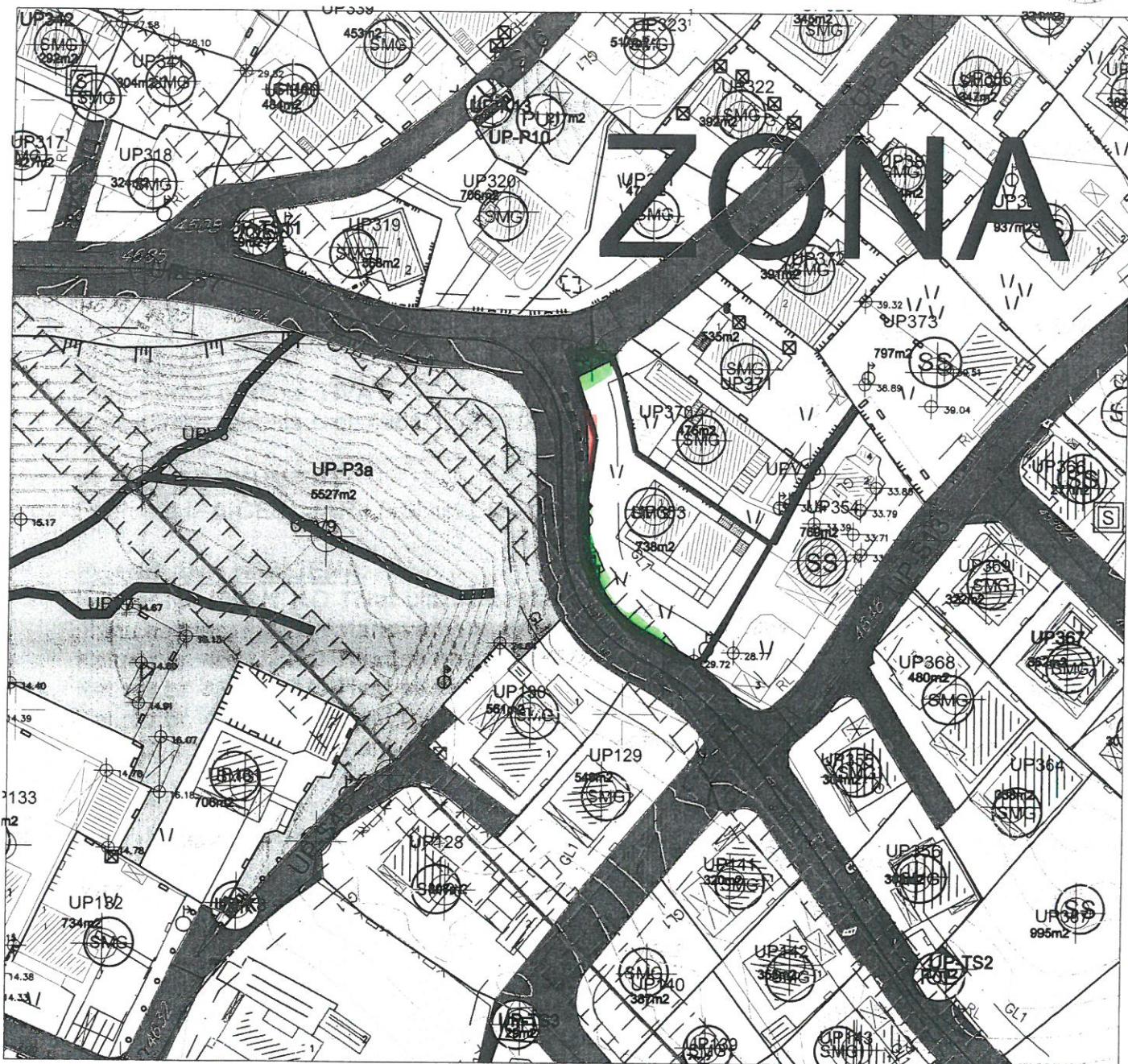
Namjena površina-plan

R 1:1000

Za kat. parc. 4661 KO Tivat



ZONA



LEGENDA

— granica plana
— granica zone

— kontejneri
[S] substandardne parcele sa postojećim objektima
[Z] parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Namjena

	CD
	MN
	SS
	SMG
	PUJ
	PUS

Površine centralnih djelatnosti
Površine mješovite namjene
Površine stanovanja srednje gustine
Površine stanovanja manje gustine
Površine javne namjene
Površine specijalne namjene

	IOH
	IOE
	IOK
	DS
	VPS

Površine objekta hidrotehničke infrastrukture
Površine objekta elektroenergetske infrastrukture
Površine objekta komunalne infrastrukture
Površine drumskog saobraćaja
Površine površinskih voda-kanala
Koridori postojećih dalekovoda

— Granica kat. parcele 4661 KO Tivat

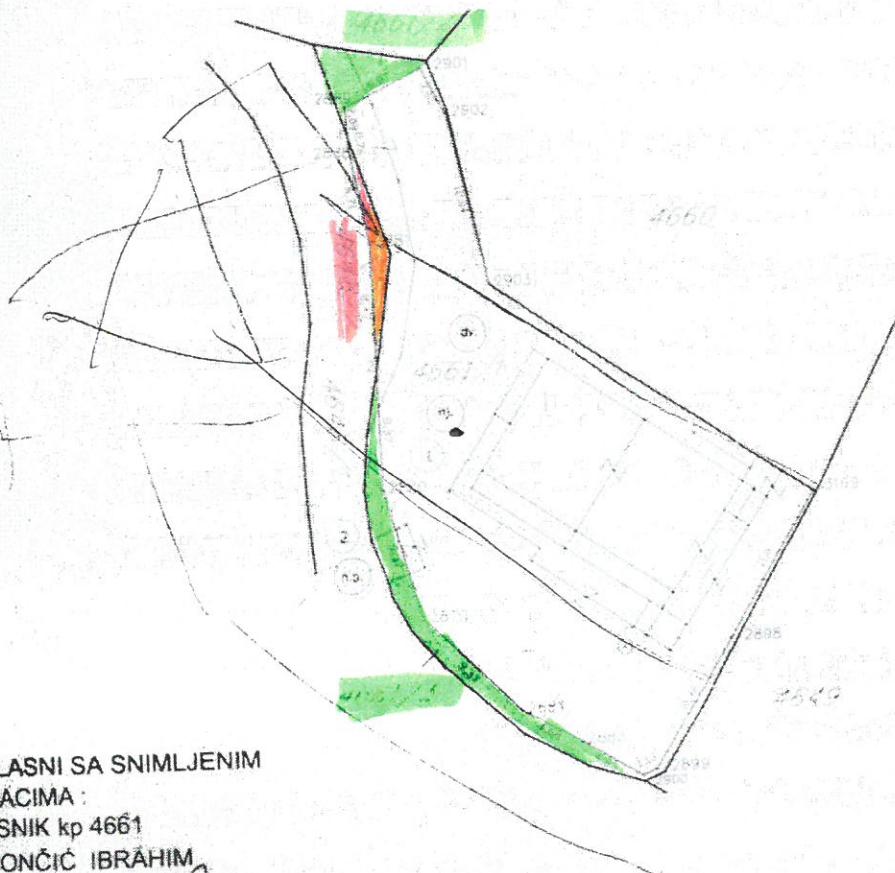
Savjetnik za geodetske poslove:
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Tivat
KAT. OPŠTINA: TIVAT
Opština Tivat
Približna razmjera 1: 500

SKICA PREMJERA br.
Broj katastarskog plana:
Tahim. zapisnik:
Veza sa ranijom skicom premjera:
br/god.....

S

SP 49/2016



SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:
VLASNIK kp 4661
RADONČIĆ IBRAHIM

Ljubica A.

SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:
VLASNIK kp 4648
OPŠTINA TIVAT

Alenka

PREPARCELACIJA PO DUP-u
IZVOD IZ DUP-a BR.0902-351-383/6 OD 30.05.2014.

TAČKE SNIMLJENE GPS 1200 LEICA
KOREKCIJA IZRSENA NA MONTEPOST

U kat. planu 2016 god.
U indikacionoj skici 2016 god.
Spisak det. rae. pov. str. 2016 god.
Spisak prijava 2016 god.



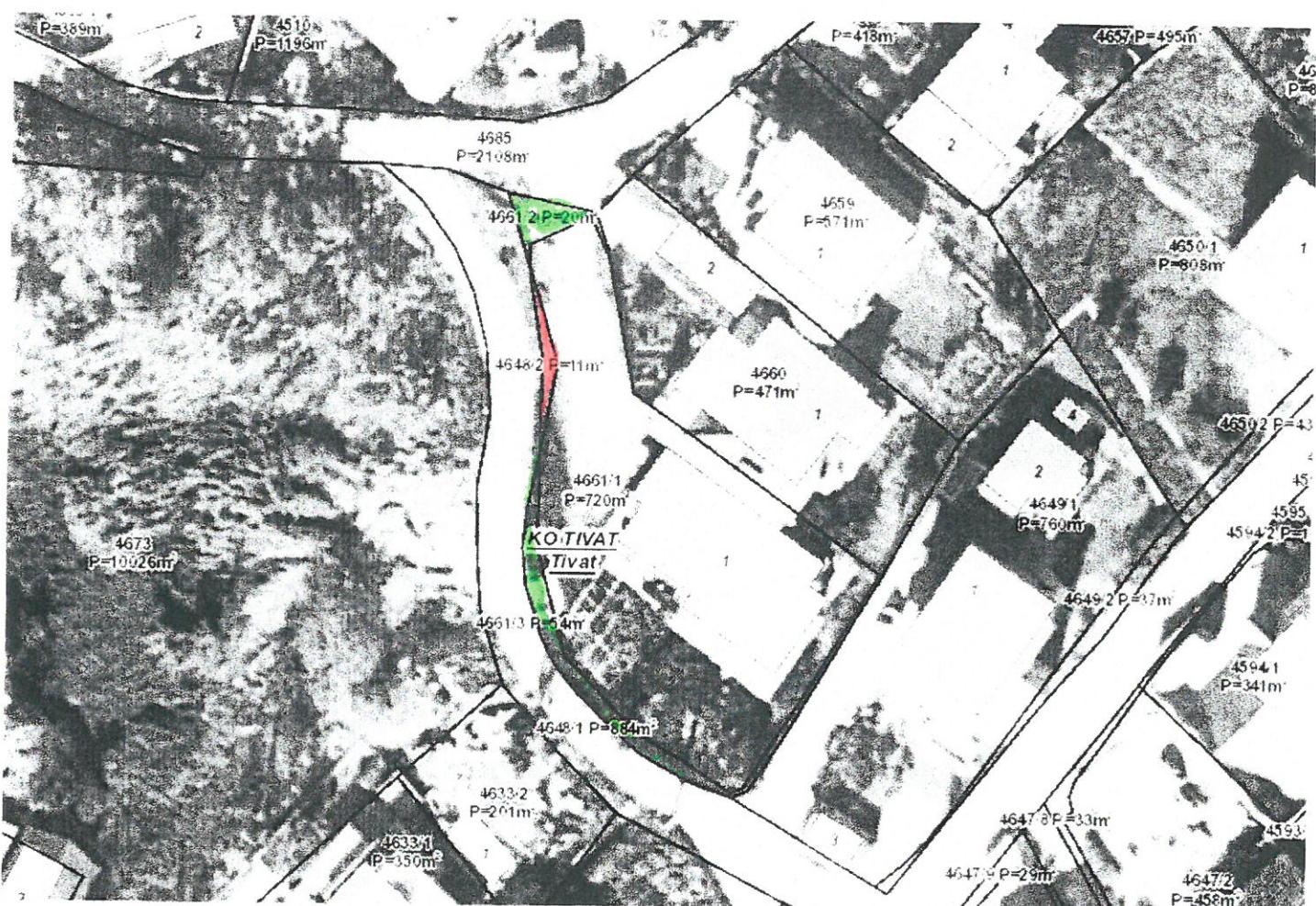
PROCJENA

0604 460 132/6
~~KAT PARCEL~~

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KAT.PARCELA

4648/2 , 4661/2 i 4661/3 KO TIVAT

TIVAT



3 Notomimicat



SADRŽAJ:

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



Zoran Filipović



3. NOVEMBRA 2016.



1.UVOD

Na zahtjev **DIREKCIJE ZA IMOVINU, OPŠTINE TIVAT**, broj

0604-460-132/3 , od 23.09.2016. godine, potrebno je uraditi procjenu ~~realne~~

tržišne vrijednosti katastarskih parcela broj 4648/2, 4661/2 i 4661/3 KO

Tivat.

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

U postupku procjene, vještak (procjenitelj) je izašao na lice mjesta

01.10.2016. godine, i izvršio neposredan uvid u stanje lokacije.

Na uvid ,vještaku, su stavljeni listovi nepokretnosti broj 264 i 1525 , KO Tivat.

2.OSNOVNI PODACI

Nepokretnost, koja je predmet procjene, je zemljište koje se nalazi u Tivtu, u naselju Kava, preko puta sportske dvorane "Župa".

Kat.par. 4648/2,4661/2 i 4661/3 KO Tivat imaju površinu , prema podacima iz katastra , respektivno, od 11, 20 i 54 m².

3.PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV

Katastarska parcela 4648/2 KO Tivat, je upisana u katastru :

- kao svojina države Crne Gore, u obimu 1/1, i kao raspolaganje Opštine Tivat, u istom obimu

Katastarska parcela 4661/2 i kat.par. 4661/3 , KO Tivat su upisane u katastru :

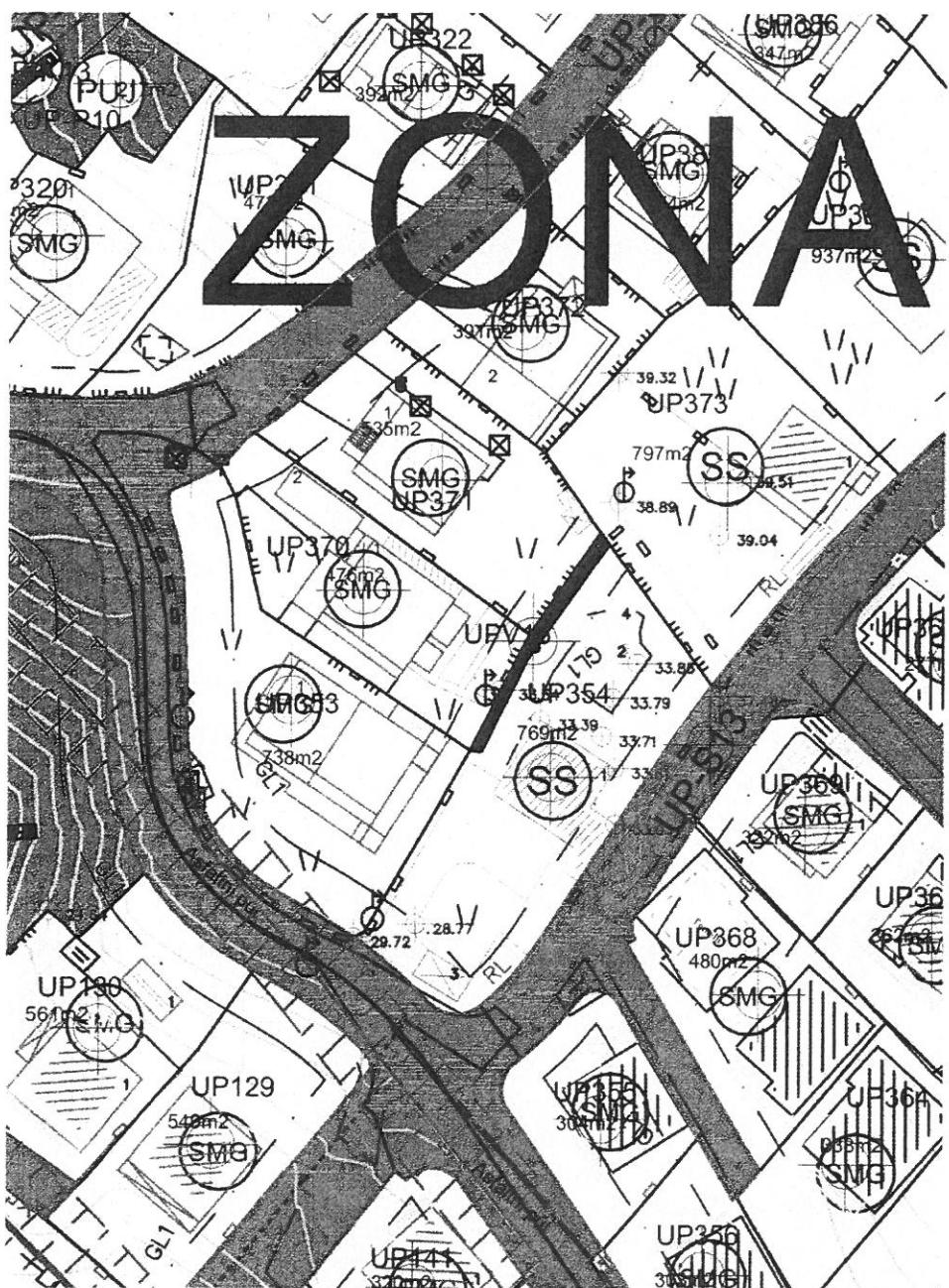
- kao svojina Radončić Suljo Ibrahima u obimu 1/1



A circular license plate with the following text:

FEBR. 1962
APRIL 1962-GR/62
• • LICENCA • •
BR. 109
TECHNICKA OCENKA
MOTOR

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nepokretnosti, obuhvaćena je planskom dokumentacijom , DUP ŽUPA ČEŠLJAR, prema kojoj kat.par. 4648/2 ulazi u sastav urbanističke parcele UP 353D, predvidjene za stanovanje manje gustine,dok kat.par. 4661/2 i 4661/3 ulaze u trasu planiranih saobraćajnica UP- S14 i UP-S7.

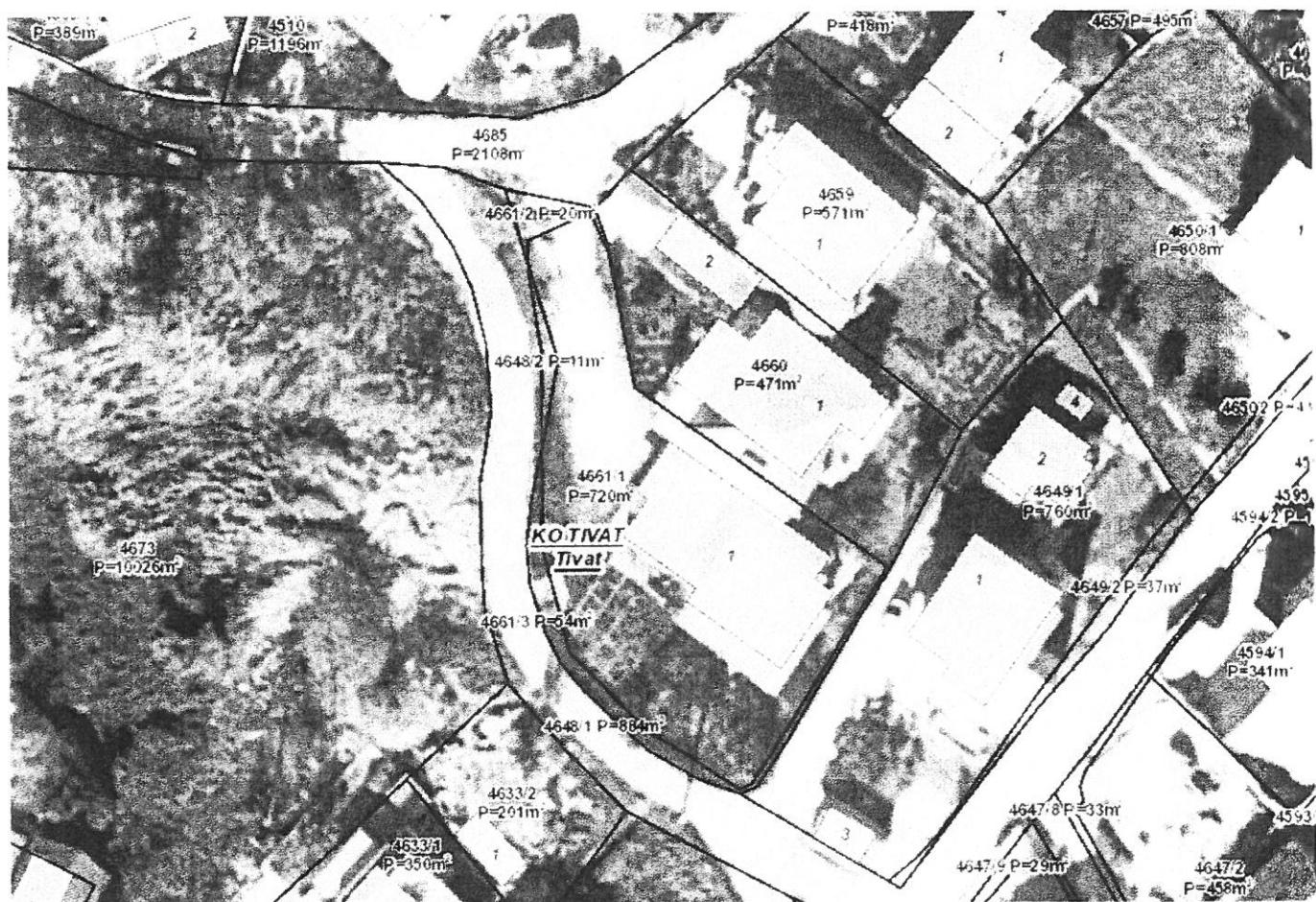


4. LOKACIJA

Lokacija nekretnina je cca 2 km od centra Tivta, 11 kilometara od Kotora, 2,0 kilometra od aerodroma i 6,1 km od trajekta.

Lokacija je opremljena vodovodnom, elektro i telefonskom infrastrukturom.

Saobraćajna povezanost je dobra.



Udaljenost od mora je cca 600 metara , vazdušnom linijom.



3 NOVEMBRA 2004



5. METODE PROCJENE



3. NOVEMBRA 2014.



5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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 razmjeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmjeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodata 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 prepostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.

Tržišnu vrijednost predmetne nekretnine ču odredili primjenjujući **TROŠKOVNU METODU**, uz sledeće napomene :

- korisitićemo propisane koeficijente iz planske dokumentacije, za urbanističku parcelu UP 353D, kako da se objekat gradi iznova,kako slijedi :

Tabela 10: URBANISTIČKE PARCELE SA IZGRAĐENIM OBJEKTIMA I MOGUĆIM INTERVENCIJAMA

Oznaka UP	Površina UP (m ²)	Namjena	iz	ii	Pod objektom (m ²)	BRGP (m ²)	spratnost	Status objekta	Komentar	Moguće intervencije
UP 355	304	stanovanje mala gustine	0,42	1,09	128	331	P+2	izgrađen	pomoći se ruši (u UP-S13)	u postojedan gabantu

- da bi se izgradnja objekta odvijala u gabaritima iz planske dokumentacije,tj da je dozvoljena BRGP 331 m²

- da bi se završeni poslovni prostori na postojećoj lokaciji, prodavali po cijeni od 1.300 €/m², za neto površinu

- da je neto površina , dozvoljena planskom dokumentacijom

$$(1-0,18) \times 331 = 271 \text{ m}^2$$

- da je cijena gradnje, 450 €/m² , bez PDV-a, ili 535,5 €/m², sa uračunatim PDV-om, za bruto površinu

- da je cijena komunalija za zonu u kojoj se nalazi zemljište 120 €/m²,za neto površinu

Sami obračun po TROŠKOVNOJ METODI, je urađen, radi preglednosti u sledećoj tabeli :



	Jedinična cijena (€)	Bruto površina (m2)	Neto površina (m2)	IZNOS (€)
Cijena stanova za prodaju	1300		271	352300
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			352300	
Cijena gradjenja	535,5	331		177250,5
Cijena komunalija	120		271	32520
Troškovi projekta i revizije	25	331		8275
Troškovi priključenja i spoljnog uredjenja	60	331		19860
Troškovi elektro priključenja i trafo stanice	26	331		8606
Troškovi nadzora	15	331		4965
Dobit (20%)			70460	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			30363,50	
POVRŠINA UP (m2)			304,00	
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€/m2)			99,88	

6. ZAKLJUČAK



Nemam licencu



Primjenom TROŠKOVNE METODE, dobijena je JEDINIČNA tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, tj.kat.par. 4648/2 KO Tivat, u iznosu od 99,88 €/m2 .

Vrijednost zemljišta, planiranog za saobraćajnice, se prema pravilima struke, umanjuje za 20 %, pa bi jedinična tržišna vrijednost kat.par. 4661/2 i 4661/3 KO Tivat, iznosila :

$$99,88 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 79,90 \text{ €/m}^2.$$

**Ukupna tržišna vrijednost, predmetnih kat.par. je
data u sledećoj tabeli :**

4648/2	11	99,88	1098,68
4661/2	20	79,9	1598
4661/3	54	79,9	4314,6

Kotor, 01.10.2016.godine

Sudski vještak i ovlašćeni procjenitelj:
Filipović Zoran dipl. inž.gradj.

