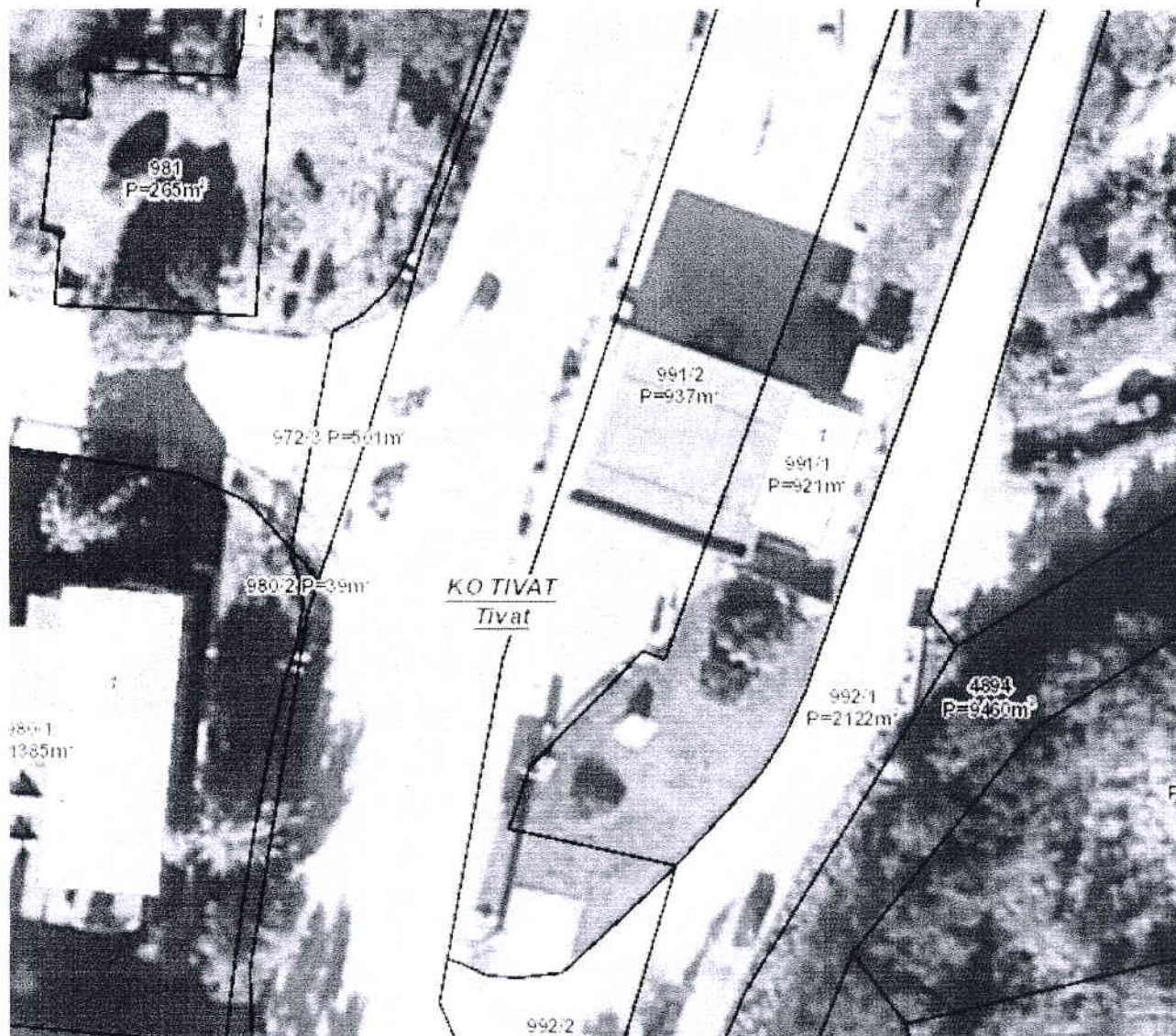


PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KAT.PARCELA 992/3 i 991/3 KO TIVAT

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	18-07-2016			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0604	464	112/5		



31.11.2016



SADRŽAJ:

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



1.UVOD

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

0604-464-112/2 ,od 05.07.2016.godine,potrebno je uraditi procjenu realne tržišne vrijednosti katastarskih parcela broj 992/3 i 991/3 KO Tivat.

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

U postupku procjene, vještak (procjenitelj) je izašao na lice mjesta 10.07.2016. godine, i izvršio neposredan uvid u stanje lokacije.

Na uvid ,vještaku, su stavljeni listovi nepokretnosti broj 264 i 605 , KO Tivat.

2.OSNOVNI PODACI

Nepokretnost, koja je predmet procjene, je zemljište koje se nalazi u Tivtu,u okruženju benzinske stanice "Jugopetrola" u centru Tivta.

Kat.par. 992/3 i 991/3 KO Tivat imaju površinu , prema podacima iz katastra , respektivno, od 33 i 90 m2.



30.7.2016.



3.PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV

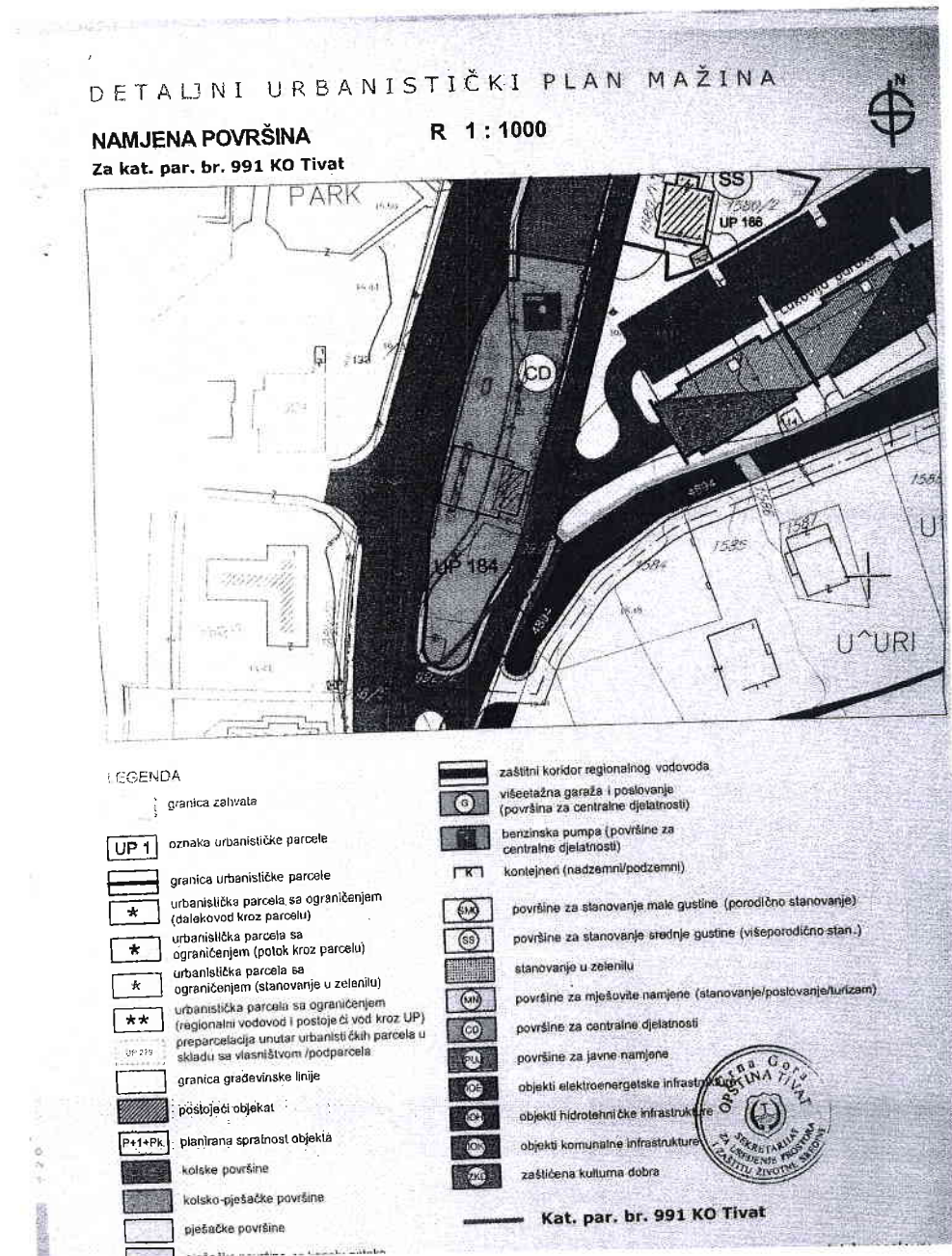
Katastarska parcela 991/3 KO Tivat, je upisana u katastru :

- kao svojina AD JUGOPETROL KOTOR, u obimu 1/1

Katastarska parcela 992/3 KO Tivat, je upisana u katastru :

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

Lokacija na kojoj se nalaze predmetna nepokretnost, obuhvaćena je planskom dokumentacijom , DUP MAŽINA, i kat.par. 992/3 ulazi u sastav urbanističke parcele UP 184, predviđene za centralne djelatnosti, dok kat.par. 991/3 ulazi u proširenje saobraćajnice.

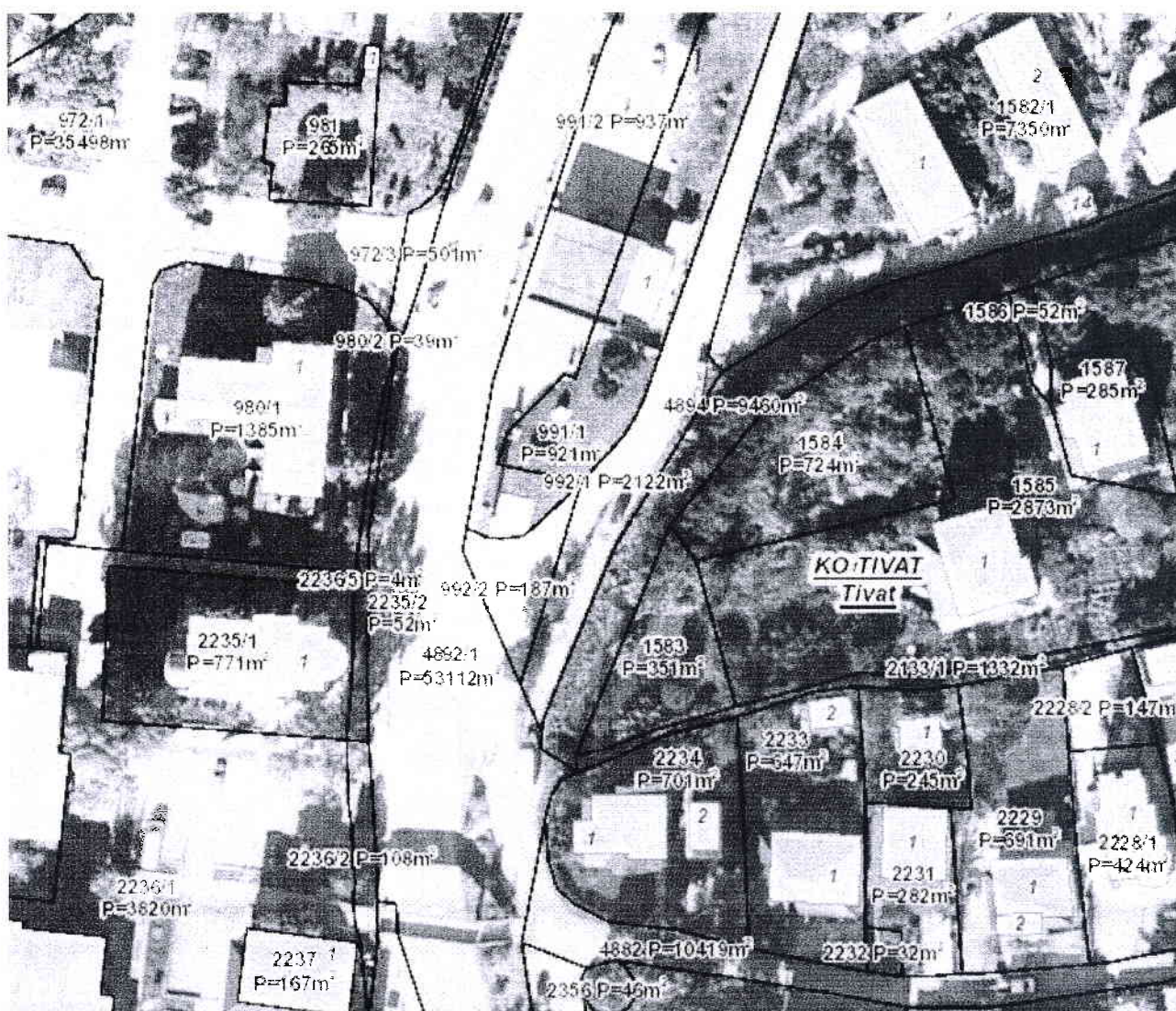


4. LOKACIJA

Lokacija nekretnina je 450 m od centra Tivta, 10,6 kilometara od Kotora, 4,0 kilometra od aerodroma i 4,1 km od trajekta.

Lokacija je opremljena vodovodnom, kanalizacionom, elektro i telefonskom infrastrukturom.

Saobraćajna povezanost je dobra.



Udaljenost od mora je cca 380 metara , vazdušnom linijom.

5. METODE PROCJENE



5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMPARATIVNOM 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 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.

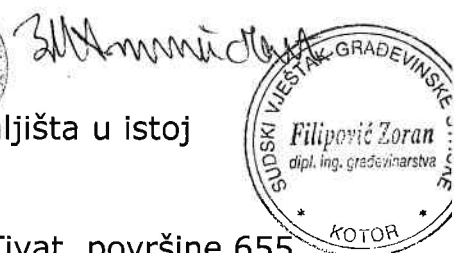
Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (po m² zemljišta). U slučaju da ne raspoložemo sa podacima 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.



Za ovu tehniku, prilažem sledeće ugovore za prodaju zemljišta u istoj katastarskoj opštini, KO Tivat:

- kupoprodajni ugovor UZZ 448/15, za kat.par. 2675 KO Tivat, površine 655 m², koja se nalazi, na putu za naselje Peani, visoko iznad stare osnovne škole u Tivtu, za cijenu od 78.600,00 €, ili za 120,00 €/m²
- kupoprodajni ugovor UZZ 236/14, za kat.par. 1020/6 KO Tivat, površine 368 m², koja se nalazi, iznad zemljišta koje je predmet procjene, a neposredno ispod zgrade Elektrodistribucije u Tivtu, za cijenu od 70.000,00 € ili za 190,22 €/m²
- kupoprodajni ugovor UZZ 125/14, za kat.par. 1020/3 KO Tivat, površine 575 m², koja se nalazi, iznad zemljišta koje je predmet procjene, a neposredno ispod zgrade Elektrodistribucije u Tivtu, za cijenu od 125.300,00 € ili za 217,91 €/m²

U tabelama koje slijede, izvršeno je "prilagodjavanje" parcela iz ugovora, sa predmetnom parcelom, kako bi se dovele, na nivo, da se mogu uporedjivati, po svim parametrima bitnim, za zemljište :

KOMPARATIVNI PODACI	C1		C2		C3	
Adresa	Tivat, KO Tivat kp 2675		Tivat, KO Tivat kp 1020/6		Tivat, KO Tivat kp 1020/3	
Izvor informisanja	poreska uprava UZZ 448/15		poreska uprava, UZZ 236/14		poreska uprava, UZZ 125/14	
Površina (m ²)	655		368		575	
cijena iz ugovora (€)	78.600,00		70.000,00		125.300,00	
Datum ugovora	2015		2014		2014	
Prilagodjena cijena (€)	100%	78600	100%	70000	100%	125300
Jedinična cijena (€/m ²)	120,00		190,22		217,91	

KOMPARATIVNA MATRICA

PROCENT. UČEŠĆE		KOMPARATIV C1	KOMPARATIV C2	KOMPARATIV C3
		Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	35%	120	120	120
Površina	5%	90	100	95
Oblik parcele	10%	100	100	100
Namjena	30%	130	120	120
Infrastruktura	15%	120	120	120
Neposr. okruženje	5%	120	110	110
Uskladjivanje		119,5	116,5	116,25
Korigovana jedinična cijena (€/m ²)		120	190,22	217,91
Jedinična cijena nakon poredjenja (€/m ²)		143,40	221,61	253,32
IZRAČUNATA JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)			206	



Handwritten signature: Z. Filipović

6. ZAKLJUČAK

Primjenom KOMPARATIVNE METODE, dobijena je JEDINIČNA tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti, tj. kat. par. 992/3 i 991/3 KO Tivat, u iznosu od 206,00 €/m²

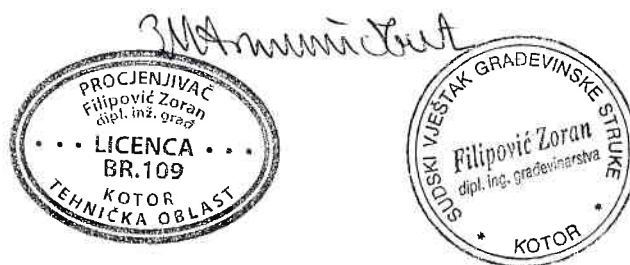
**Ukupna tržišna vrijednost, prethodno nabrojanih
kat.par. je:**

k.p. 992/3 33 m² x 206 €/m² = 6.798,00 €

k.p. 991/3 90 m² x 206 €/m² = 18.540,00 €

Kotor, 13.07.2016. godine


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





R 1 : 1000


| --- | granica zahvata

UP 1 oznaka urbanističke parcele

 granica urbanističke parcele

 urbanistička parcela sa ograničenjem
(dalekovod kroz parcelu)

 urbanistička parcela sa
ograničenjem (potok kroz parcelu)

 urbanistička parcela sa
ograničenjem (stanovanje u zelenilu)

****** urbanistička parcela sa ograničenjem
(regionalni vodovod i postojeći vod kroz UP)

UP 279 preparcelacija unutar urbanističkih
skladu sa vlasništvom /podparcela

 granica građevinske linije

 postojeći objekat


P+1+Pk planirana spratnost objekta


koške površine


kolsko-pješačke površine

 pješačke površine

 pješačke površine na kanalu potoka

 zaštitni koridor regionalnog vodovoda

 višeeetažna garaža i poslovanje
(površina za centralne djelatnosti)

 benzinska pumpa (površine za centralne djelatnosti)

K konteineri (nadzemni/podzemni)

 površine za stanovanje male gostine (porodično stanovanje)

 površine za stanovanje srednje gostine (višeporodično stan.)

 stanovanje u zelenilu

 površine za mješovite namjene (stanovanje/poslovanje/turizam)


 površine za centralne djelatnosti

 površine za javne namjene

objekti elektroenergetske infrastrukture

☐ objekti hidrotehničke infrastrukture

10K objekti komunalne infrastrukture

 zaštićena kulturna dobra

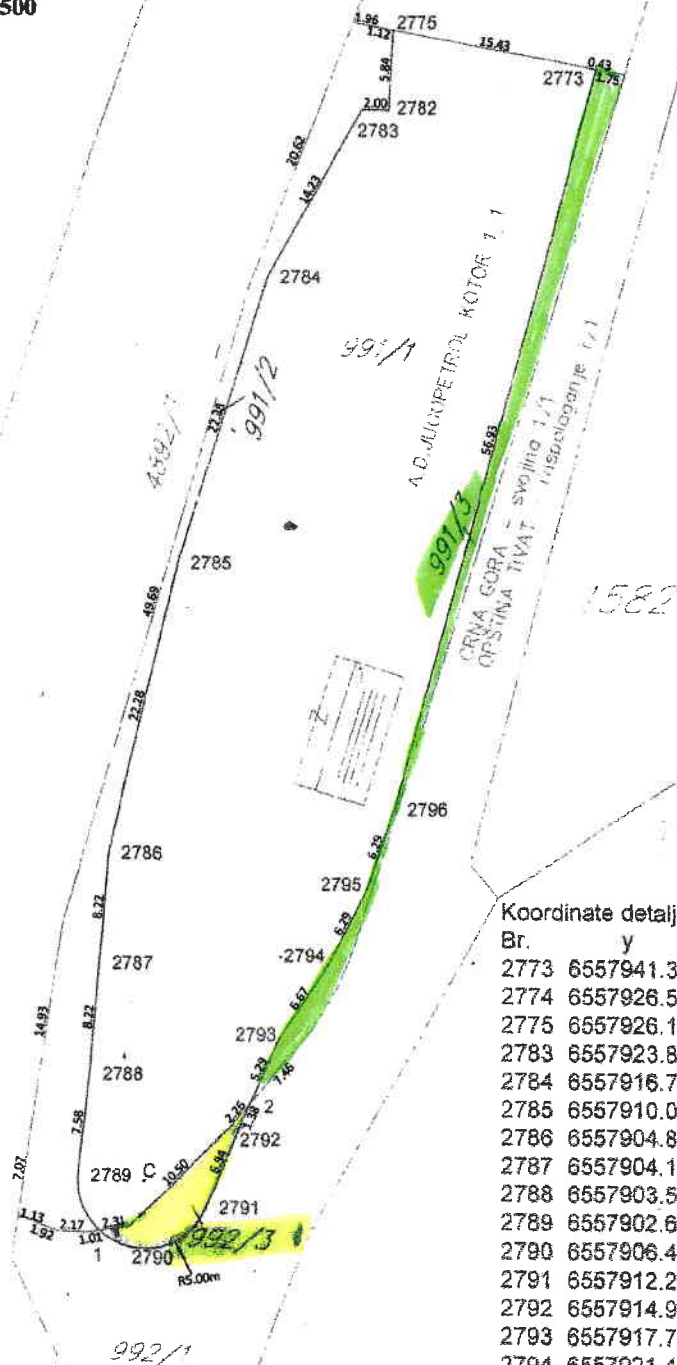
Kat. par. br. 991 KO Tivat

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

Jelena Loskovic, spec.sci.geod.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica: Tivat
KAT. OPŠTINA: Tivat
Približna razmjera 1:500

SKICA PREMIJERA br. 1582
Broj katastarskog plana.....
Tahim. zapisnik: sveska.....na skici.
Veza sa ranijom skicom premijera:
br/god..... SP 35/2016



Koordinate detaljnih tacaka

Br.	y	x
2773	6557941.37	4699070.00
2774	6557926.54	4699072.71
2775	6557926.19	4699072.77
2783	6557923.86	4699067.02
2784	6557916.73	4699054.71
2785	6557910.03	4699033.48
2786	6557904.88	4699011.78
2787	6557904.19	4699003.59
2788	6557903.50	4698995.40
2789	6557902.65	4698987.87
2790	6557906.45	4698982.59
2791	6557912.25	4698985.53
2792	6557914.91	4698991.94
2793	6557917.71	4698997.99
2794	6557921.41	4699003.54
2795	6557924.26	4699009.15
2796	6557926.33	4699015.09
2782	6557925.85	4699066.94
C	6557907.63	4698987.44
1	6557904.28	4698983.73
2	6557915.48	4698993.19

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

D.O.O. "GEOPROJEKT PERIŠIĆ"
Direktor:



Štampe dana.....april 2016.god.
Geodet.....Perišić Aleksandar.....
Preledao dana.....2016.god.

Handwritten signature