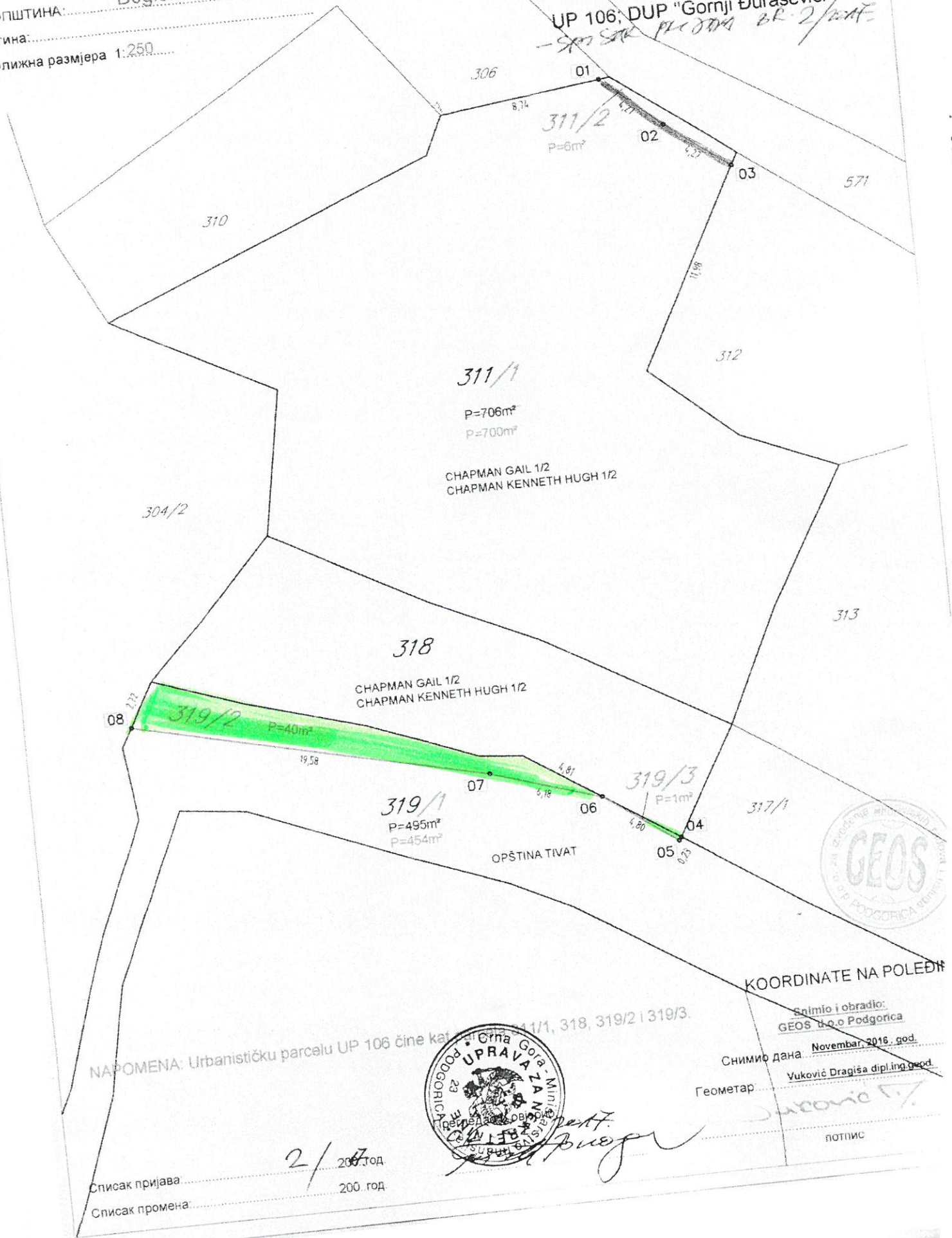


на некретности  
јединица: TIVAT  
општина: Bogišići  
шта: .....  
ближна размјера 1:250

# PARCELACIJA PO DUP-u

UP 106, DUP "Gornji Đuraševići"

~~SPISAK PROMENA BR. 2/2016~~



NAPOMENA: Urbanističku parcelu UP 106 čine kat. 311/1, 318, 319/2 i 319/3.

KOORDINATE NA POLEDN

Snimio i obradio:  
GEOS d.o.o. Podgorica

Snimio dana: Novembar 2016. god.

Vuković Dragiša dipl.ing.geod.

Геометар

ПОТПИС

Списак пријава  
Списак промена:

2/2016 год.  
200 год.



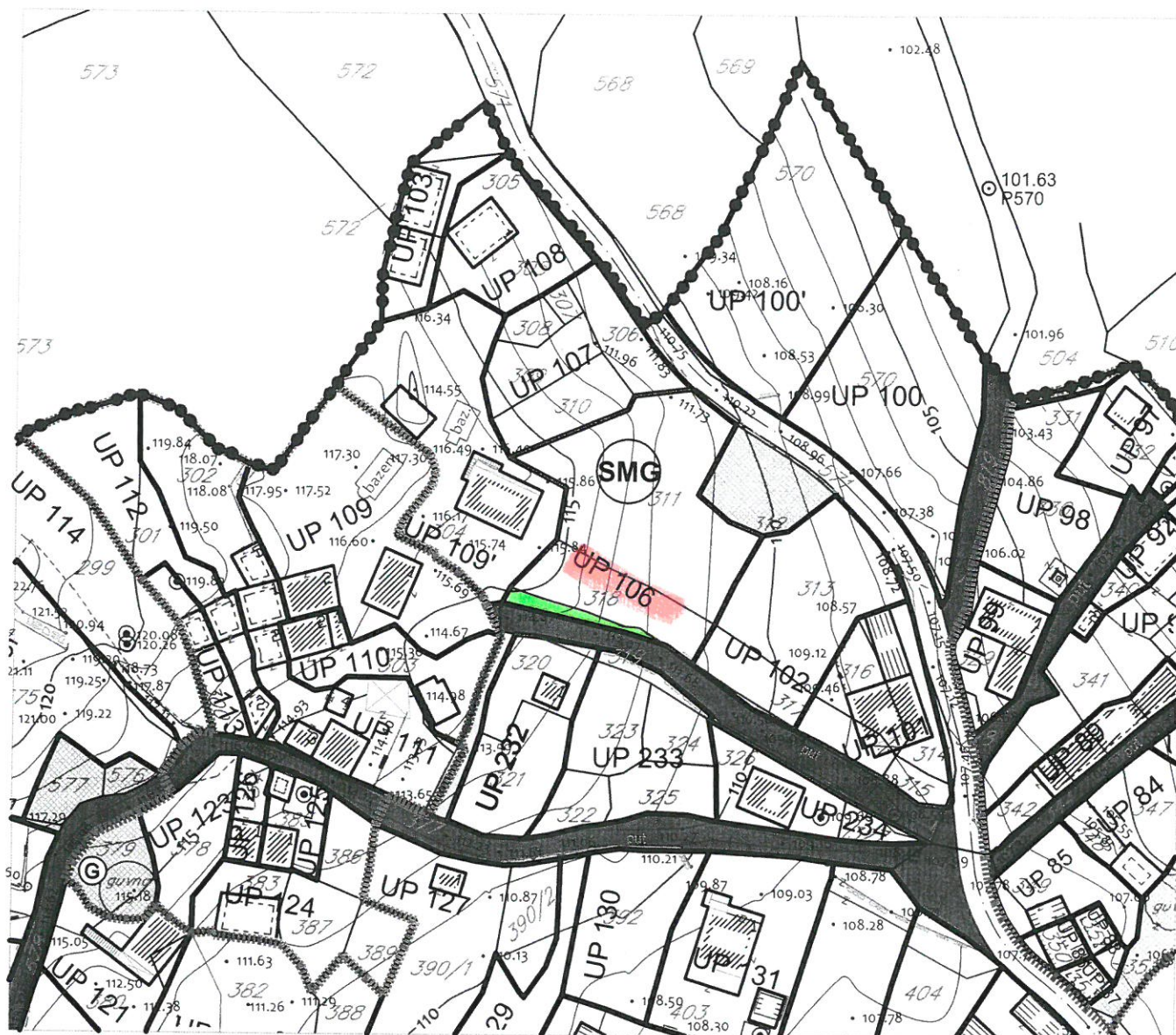


Namjena površina-planirano stanje

R 1:1000



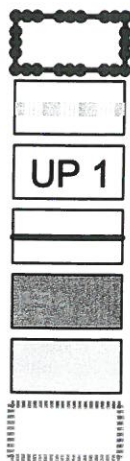
Za kat. parc. br. 311, 318 i 319 KO Bogišići



— granica kat. parc. br. 311, 318 i 319 KO Bogišići

LEGENDA

-  površine za stanovanje male gustine
-  stanovanje u zelenilu
-  površine za pejzažno uređenje
-  površine za centralne djelatnosti
-  trafostanica



- granica zahvata
- granica katastarske opštine
- oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- ambijentalne cjeline

-  pjacete
-  kolsko pješačke površine
-  pješačke površine
-  guvno

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

# ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI 10-05 Zem/2017

Crna Gora  
OPŠTINA TIVAT

Primljena:	30-05-2017			
Organizacija:	Klasifikacija:	Red. br.:	Prih.:	Vrijednost:
0604	460	72/6		

OZNAKA ELABORATA: 10-05-2017

ŠIFRA LOKACIJE: ZemPut

SVRHA ELABORATA: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - **zemljišta** za formiranje UP106 sa namjenom stanovanja male gustine SMG p u obuhvatu DUP-a Gornji Đuraševići na kat.parc. 311/2, 319/2 i dio 319/3 KO Bogišići I u Tivtu.

VRSTA NEKRETNINE: Zemljište za izgradnju stambenog objekta - lokaciji Bogišići-Gornji Đuraševići u Tivtu koje se vodi kao kat.parc. 311/2, 319/2 i dio 319/3 u površinama P= 40+1+6=47,0m<sup>2</sup> K.O. Bogišići I, koji se vode u LN 605 i LN67 a u sklopu DUP-a „Gornji Đuraševići „.

NARUČILAC PROCJENE: OPŠTINA TIVAT – DIREKCIJA ZA IMOVINU -Direktor Riša Mitrović Kontakt 067 659



TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3.807,00 €

PRAVNI STATUS:

Legalna nekretnina za kat.parc. 311/2 SVOJINA je 1 | 1, dok je za kat.parc.311//2 SVOJINA PO ½.

IZRADA:

Proročić Vasilije, dipl. Inž. građ.  
Licenca br 45 od 2005 godine

Datum izrade:

25-28. MAJA 2017.god.



## 2. REZIME PROCJENE

Str.4

Potpisom ove procjene koju sam uradio neopozivo potvrđujem da sam uvidom na licumjesta utvrdio da predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

### OPŠTI PODACI:

brojpredmeta: **10-05** 2017 od  
24-04/2017-  
Brojprocjene10

šifralokacije: **ZemPut**

datum izrade: 24-29 .05 2017.

Naručilatelj procjene: **RITA MITROVIĆ dipl prav**  
Kontakt : 067 659 959

### IDENTIFIKACIJA:

Katarstarska opština: K.O. Bogišići I

List nepokretnosti broj: LN67 za kat parc 319 I LN 605 pod br. SL/ 2017 od 24.04.2017 godine .

Oznaka etažir. jedinice: Nije uveden,objekat u-nije još u izgradnji- na projektovanoj UP 106

Broj kat. parcele.: 319/2,319/3 i 311/2 K.O.Bogišići I u površin od 47 m2

Opis nekretnine : Neplodno zemljište ili Šuma 3 kategorije na kome se treba graditi Porodični stambeni objekat

Vlasnik nekretnine: **CRNA GORA -OPŠTINA TIVAT kao Klijent ) U CJELINI1/1 za kat.parc 319 I Chapman Gail i Kenneth Hugh za po 1/2 na k.p. 311**

### PODACI O NEKRETNINI:

Država: Crna Gora

Grad/naselje: TIVAT

Četvrt/mjesto: TIVAT .BOGIŠIĆI I

Ulica i kućni broj: GORNJI ĐURAŠEVIĆI b.b.

Godina izgradnje: Nije započeta -Put probijen ranije a sada planiran iznad UP106

Opšte stanje: Objekat se treba započeti po formiranju UP106

Izradio: Građevinsku operative bira sam Investitor -NIJE započeta gradnja

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

**3.807.00 €**

**81,00** eur/m2 nkp

### LEGALNI STATUS:

Objekat nije još izgrađen a na zemljištu **Nema tereta ni ograničenja**

### NAPOMENA:

Procjena se radi u cilju kompletiranja UP106

Planiran je prilazni put uz UP 106 za izgradnju porodičnog objekta





### 3. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA PROCJENE ..... Str. 5

Naručilac izvještaja je OPŠTINA TIVAT - Direkcija za imovinu i zastupanje na Trgu Magnolija br 1-Tivat.

#### 3.1 NAMJENA PROCJENE

Svrha izrade procjene objekta- nepokretnosti predstavlja određivanje tržišne vrednosti –zemljišta u cilju rešavanja mirnim putem imovinsko-pravne odnose isplatom naknade za zauzeto zemljište .

Dana 24.06.2017 godine dobio sam nalog za izradu Procjene predmetnog objekta zemljišta za formiranje UP106 evidentiranog u LN 67 i LN 605 u površini 47 m2. u KO Bogišići I u Tivtu. Na osnovu prezentovane dokumentacije sam izvršio pregled koštanja zemljišta na sajtovim Agencija za nekretnine za Bogišiće lokalitet Gornji Đuraševići .

### 4. PODACI O NEPOKRETNOSTI

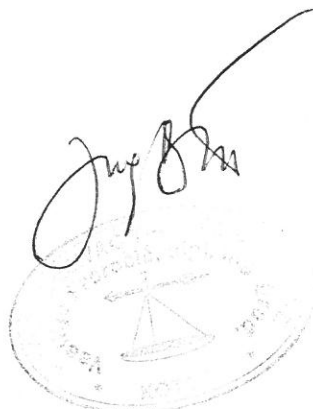
#### 4.1. Naziv i adresa vlasnika

Predmetno zemljište je nekategorisani put na CRNU GORU –OPŠTINA TIVAT u cjelini 1/1 koji s vodi kao kat.parcele 319/2 i 319 / 3 , dok je 311/2 zemljište koje se vodi kao šuma 3 kateg upisano na po ½ na ime supružnika Chapman Gail i KennethHugh .

**4.2 Naziv i vrsta objekta** Predmet procjene vrednosti su kat parcele 319/2 , 319/3 i 311/ u naravi nekategorisani put u površini 40,0+ 1,0 m2 , i kat parc 311/2 koja se vodi kao šu 3 klase, u KO Bogišići I u Tivtu . Isto je upisano u LN 67 i LN 605 .

#### 4.4 Adresa nepokretnosti

Objekat nekategorisanog puta je probijen- izgrađen na zemljištu - lokaciji naselja u Go Đuraševićima –KO Bogišići I u Tivtu.Predmetno zemljište predstavlja dio zemljišta u cilju formiranja UP 106 . Urbanistička parcela 106 je ukupne površine P=948,56 m2.



ЦРНЕ ГОРЕ

Завјест за некретнине

TIVAT

Bogišići

Подручна јединица:

КАТ. ОПШТИНА:

Општина:

Приближна размјера 1:250

Број кат. плана

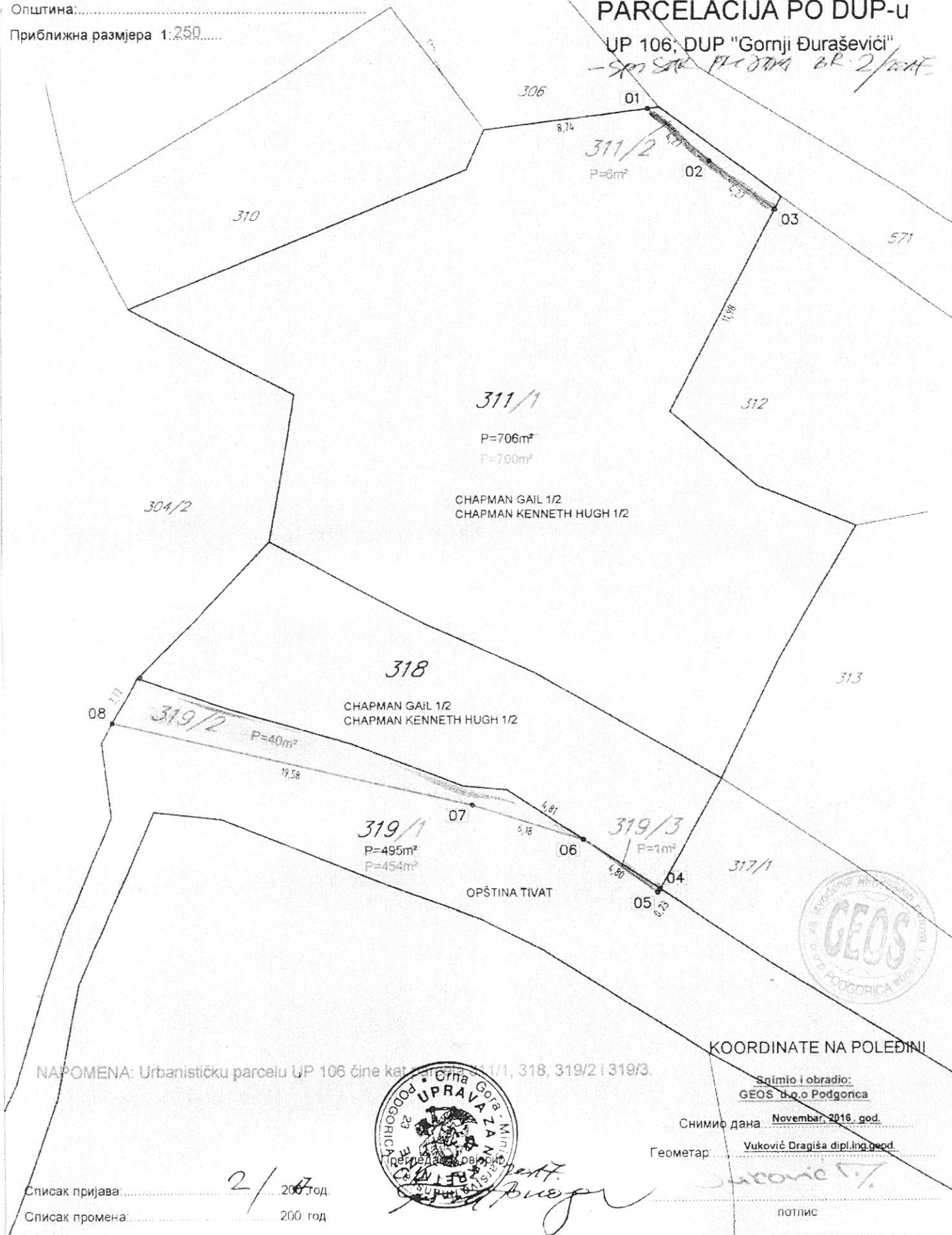
Так. записника: свеска

Веза са ранијом скицом премјера: бр/год

## PARCELACIJA PO DUP-u

UP 106, DUP "Gornji Đuraševići"

~~Снимак промена бр. 2/2016~~



НАПОМЕНА: Urbanističku parcelu UP 106 čine kat. planovi 311/1, 318, 319/2 i 319/3.

KOORDINATE NA POLEDINI

Snimio i obradio:  
GEOS d.o.o. Podgorica

Снимио дана: 23. Novembar 2016. god.

Геометар: Vuković Dragiša dipl.ing.geod.

ПОТПИС

Списак пријава: 2/2016 год

Списак промена: 200 год



## 5. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI

Predmetna nepokretnost -je zemljište površine  $P=47 \text{ m}^2$  koje se vodi kao zemljišta iz LN 67 LN605 u KO Bogišići I u Tivtu ,na lokalitetu Gornji Đuraševići.Saobaćajnica je blizu a i aerodrom Tivat. Objekat nije započet sa izgradnjom.Zemljište je bez tereta i ograničenja.

## 6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

- Namjena i mogućnosti promjene namjene

Objekat –zemljište je oznake UP 106 kao urbanistička parcela za stanovanje sa propisan parametrima iz Urbanističkog Plana "Gornji Đeraševići " i to :

Površina UP	Površina Prizemlja	BGP m2	Indeks Zauzetosti	Indeks Izgrađenosti	Spratnost	Namjena
948,56	190,00	379,00	0,20	0,40	P+1	Stanovanje



### 6.3 Usklađenost sa zakonima ,rizik od poplava i seizmička dejstva , ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici

LOKACIJA objekata i samog puta nije ugrožena poplavama. Objekat se mora projektovati r IX zonu Mercalijeve skale. Obzirom da se lokacija nalazi u gradskom naselju u kome nema aktivnih proizvodnih ili Industrijskih postrojenja ,smatram da ne postoje bezbjedonosni i zdravstveni rizici za Klijente niti za budući objekat. Predpostavljam da će se objekat graditi skladu sa važećim propisima aseizmičkog projektovanja i pravilima struke koji su definisani shodno pripadajućoj zoni seizmičkog rizika (konkretno je IX zona MCS). Gradnju planiranog Objekta na up106 izvodit će lokalna građevinska firma koju će izabrati vlasnici - strani Investitori vlasnici obližnjih kat. parcela 311 i 318 u K.o.Bogišiće I .

### 7.OPIS LOKACIJE - MIKROLOKACIJA

Objekat koji je započinje sa izgradnjom planira se izgraditi po uslovima iz važećeg DUP-a za „Gornje Đuraševiće“ . Objekat-zemljište je udaljeno od mora cca 500 m i od centra naselja . U POGLEDU INFRASTRUKTURNE OPREMLJENOSTI LOKACIJA OBJEKTA NIJE DOBRO INFRASTRUKTURNO OPREMLJENA.(Prilaz,javna rasveta,telefon i septička jama tj objekti nisu je priključeni na gradsku kanalizaciju.Saobraćajna infrastruktura je u blizini –magistralni put Tivat –LUŠTICA kao i aerodrom Tivat je udaljen manje od 10km.

### 8.SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se utvrdi TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetne nepokretnosti-zemljišta. Procjena se radi u svrhu formiranja urbanističke parcele UP106 radi izgradnje stambenog objekta. Vrijednost iz ove procjene je važeća od 30.05.2017. kao datuma izrade izvještaja i predmet je generičke pretpostavki i ograničavajućih uslova koji su dio ove procjene.

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti prvi put 24.05.2017 godine
- provjerio relevantna dokumenta ( podneske i vlasnost )
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti za naselje KO Bogišići I –Tivat .
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima na istom lokalitetu **TIVTA.**
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

### 9. FUNKCIJA PROCJENE

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije o tržišnoj vrijednosti predmetne nepokretnosti u smislu internog procesa donošenja odluka. Prema tome ova procjena se ne može koristiti u bilo koje druge svrhe i distribuirati trećim licima bez pisane saglasnosti procjenitelja. Rezultati 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.

### 10.DATUM PROCJENE

Nakon dobijanja zahtjeva i obavljenog informativnog razgovora dogovorio pregled i na 24.05.2017 godine dobio obavijest da mi je Ponuda prihvaćena i da mogu pristupiti izradi



Procjene. Nakon pregleda dostavljene mi dokumentacije za zemljište sagledavanja stanja (nije sačinjene fotodokumentacije lokaliteta) planske dokumentacije pristupio sam izradi **Procjene** nepokretnosti zemljišta pristupnog nekategorisanog puta u izgradnji (koji je evidentiran) u Listovima Nepokretnosti LN 67 i LN605 u K.O. Bogišići I. Planirani pristupni put je u Izgradnji I isti je probijena trasa od ranije završena. Objekat kraka puta je površine za otkup  $P_{puta}=40+1+6=47,00\text{ m}^2$  na kat.parcelama 319/2,319/3 i 311 /2 sve u **KO Bogišići I u Tivtu**.

## 11. STANDARDI VREDNOVANJA

Standard vrijednosti je TRŽIŠNA VRIJEDNOST. Tržišna vrijednost je definisana kao: "**Procijenjena vrijednost** za koju 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, razbirci i bez prisile".

Izraz TRŽIŠNA VRIJEDNOST i termin FER VRIJEDNOST se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao se smatraju kompatibilnim. FER VRIJEDNOST, kao računovodstveni koncept, je definisana u **IFRS**

**(Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje)** i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koj imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito 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.

## 12. PREDPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego se uradi bilo kakva analiza vrijednosti, važno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku oko vrednosti nepokretnosti. Generalni koncept se može podijeliti u 2 kategorije vrednosti u razmjeni na parcijalnoj osnovi vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmjeni predstavlja radnju Kupca, Prodavca I Investitora I implicira vrednost u kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrednost 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 procjena.

Za potrebe ove procjene kao I vrednovanje navedene nepokretnosti korišće se pretpostavka vrijednosti u razmjeni –parcela.

## 13. METODOLOGIJA PROCJENE

### 13.1 Metoda upoređivanja vrijednosti-komparativna metoda na otvorenom tržištu za zemljište i stanove

- Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, uobičajenom poslovnom prometu nekretnina saglasno pravnim odredbama, činjeničnim svojstvima I naročitim osobitostima, a isključujući uticaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka.

Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobijene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto I odgovaram. Proračun se sprovodi metodama usvojenim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina - Troškovnom metodom, **uporednom metodom** i/ili prinosnom metodom, zavisno vrste nekretnine i njenih specifičnosti. Pored budućeg planiranog objekta prolazi prilazni put sa kojeg imaju priključenje do glavnog puta.



predmeto zemljište i pristupni put u izgradnji je upisan u predmetni dostavljeni mi Listovi nepokretnosti 67 i 605 jer je u izgradnji a vodi se na Crnu Goru –Opštinu Tivat . **Izvršeno je istraživanje tržišta koštanja zemljišta na lokalitetu Bogišića u Opštini Tivat za period April i Maj 2017 godine u sklopu priložene ANALIZE CIJENA , kako u ponudi tako i prometovanih stano na sličnoj (istoj) lokaciji – sada za lokalitet TIVTA –Bogišića , a sve u cilju dobijanja realne tržišne vrijednosti m2 zemljišta po namjeni za stanovanje manje gustine (SMG ).**

Za analizu cijena zemljišta korišćene su i internet ponude agencija za promet nekretnina vodi računa da nekretnine nijesu predugo u ponudi, date u prilogu. Pogledaj prilog Analize tržišta

#### **14. OPIS I OPŠTI PODACI NEKRETNINE + LEGALNI STATUS + DOKUMENTACIJA U PRILOGU**

Objekat na zemljištu će se legalno započeti sa izgradnjom,prijavom gradilišta kod nadležnih inspekcija Opštine Tivat. Izvođač radova i Nadzorni organ trebaju u skladu sa zakonskom procedurom završiti predviđene poslove prijave i primjene predviđenih propisa na izgradnji objekta na UP106 .Iste bira Investitor –ovdje strani državljani.

- **Klijent pribavio novi LN 605 i 67 koje mi je dostavio uz Zahtjev za dostavu Ponudnog broja SI od 24.04.2017 godine.**
- **KOPIJA KATASTARSKOG PLANA za kat.parcele 319/2 i 319/3 i 318 KO Bogišići I .**

#### **IZVOD IZ DUP-A Gornji Đuraševići -**

##### Napomena :

- 1.)Da zemljište upisano kao nekategorisan put je upisan u Listu nepokretnosti LN67 .
- 2.) NE POSTOJI TERET i zabilježbe od ranije na predmetnu nepokretnost.

PROCJENJIVAČ :  
**PROROČIĆ VASILJE,dipl .ing.građ,**

procjenitelj tehničke struke

Licenca br 45 / 2005 god

