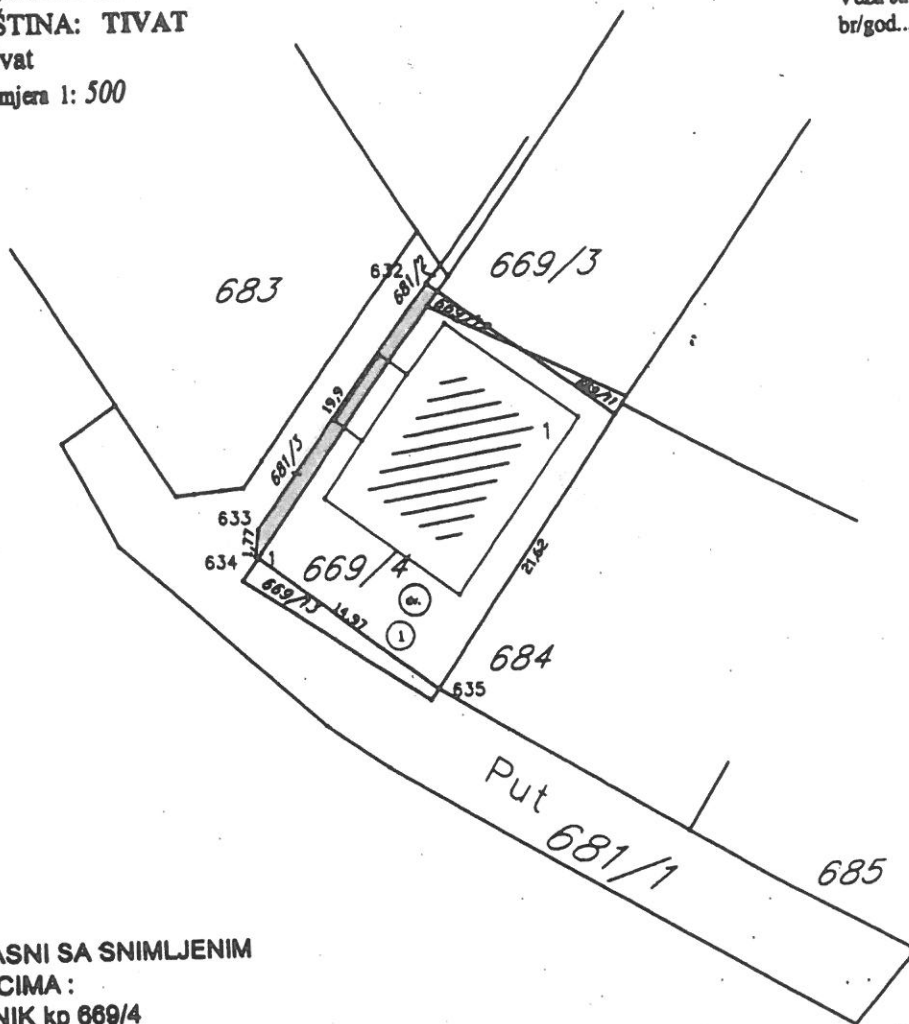


CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Tivat
KAT. OPŠTINA: TIVAT
Opština Tivat
Približna razmjera 1: 500

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



SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:
① VLASNIK kp 669/4
ZARUBICA BRANKO
Zarubica Branko

BR.T.	Y	X
632	6557898.19	4699545.14
633	6557886.39	4699529.12
634	6557886.17	4699527.36
1	6557886.33	4699527.24
635	6557898.37	4699518.34

PREPARCELACIJA PO DUP-u
IZVOD IZ DUP-a BR.0902-351-193/4 OD 12.04.2016.

TAČKE SNIMLJENE GPS 1200 LEICA.
KOREKCIJA IZVRŠENA NA MONTEPOST

U kat. planu.....2017 god.
U indikacionoj skici.....2017 god.
Spisak det. rac. pov.str.....2017 god.
Spisak prijava.....2017 god.
Spisak promjena.....2017 god.



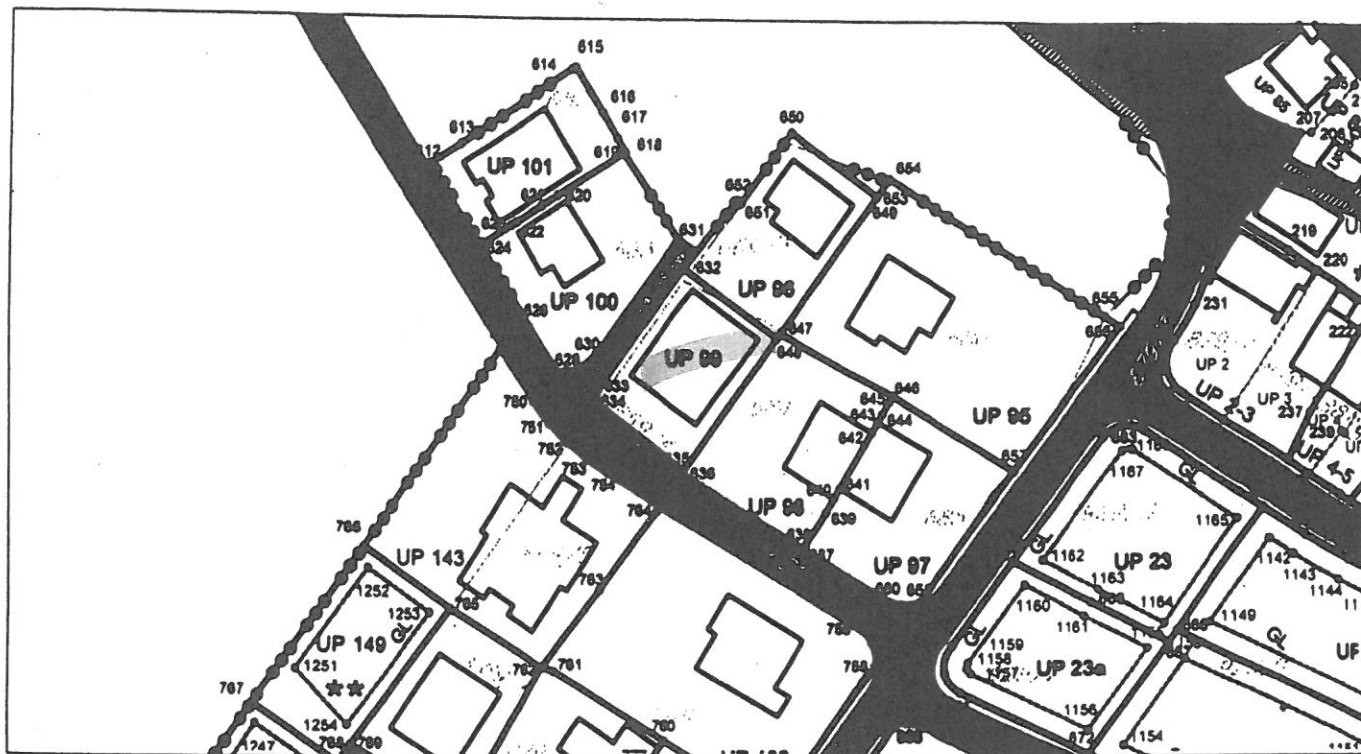
Sačinio dana.....Decembar.....2017 god.
Geometa.....
Pregledao dana.....2017 god.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA

KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA I GRAĐEVINSKIH LINIJA

R 1:1000

Za UP 99



LEGENDA

- granica zahvata
- oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- 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)
- preparcelacija unutar urbanističkih parcela u skladu sa vlasništvom /podparcela (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- granica građevinske linije (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- postojeći objekat
- kolске površine
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- pješačke površine na kanalu potoka
- zaštitni koridor regionalnog vodovoda
- višestazna garaža i poslovanje
- benzinska pumpa
- kontejneri (nadzemni/podzemni)

KOORDINATE UP

Br.	Y	X
632	6557898.19	4699545.14
633	6557886.39	4699529.12
634	6557886.17	4699527.36
635	6557898.36	4699518.33
648	6557910.85	4699536.99



Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno:	05-02-2018			
Organ. jed.	Kla. i l. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0604	463	19/4		

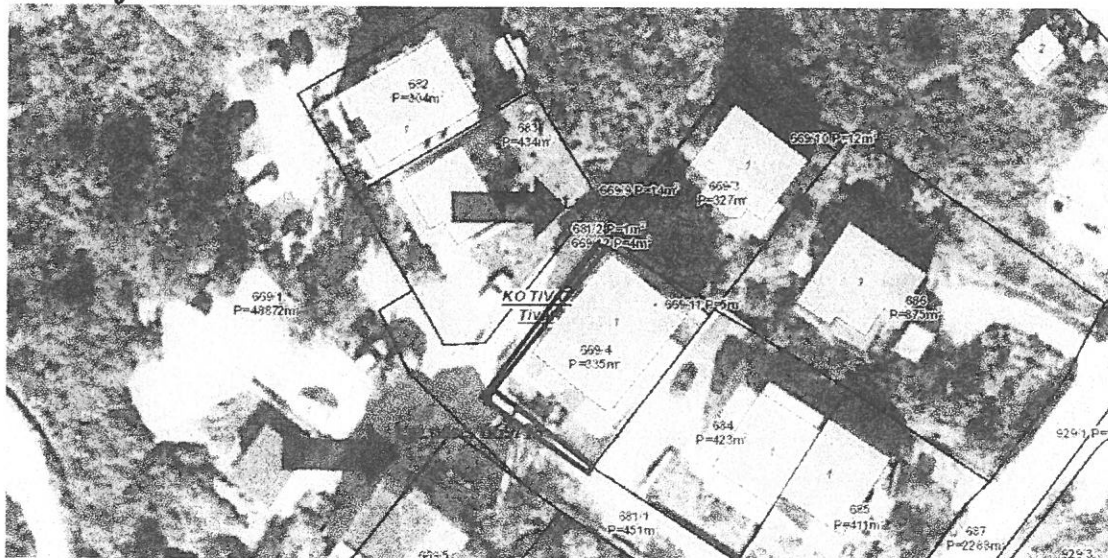
IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Broj :0604-463-19/1 od 23.01.2018 godine

List nepokretnosti: 264 i 2395 KO Tivat

Procjena nepokretnosti: kat.parc.681/3 i 669/13 KO Tivat

Lokacija: Pod Kuk



Tivat, 05.02.2018. god.



Procjenitelj:
Nada Golubović, dipl.ing. građ.
N. Golubović

S A D R Ž A J

I. Opšti podatci

1. Procjenitelji nepokretnosti
2. Svrha procjene
3. Baza za vršenje procjene
4. Prava na nekretnini koja se procjenjuje
5. Datum procjene
6. Datum identifikacije

II. Opis nekretnine

1. Adresa
2. Katastarski podatci
3. Pravni opis
4. Dostavljena dokumentacija
5. Lokacija
 - Makrolokacija
 - Mikrolokacija
6. Pristup i izloženost
7. Komunalna infrastruktura
6. Površina, oblik, dimenzije, orijentacija i nagib predmetnih parcela

III. DOKUMENTACIJA

IV. FOTODOKUMENTACIJA

1. Najbolja i najisplativija upotreba

V. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina

VI. Metodologija procjene

1. Troškovni pristup
2. Dohodovna metoda
3. Metod direktnog poređenja
4. Odabrane metode
5. Model uporednog pristupa
 - Vrijednost zemljišta uporednom metodom
6. Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi



I. Opšti podatci

Izvjestaj je pripremljen za potrebe Opštine Tivat

1. Procjenitelj nepokretnosti

Nada Golubović dipl.ing.građ.-član

2. Svrha procjene

Procjena vrijednosti imovine, vrši se u cilju kompletiranja urbanističke parcele, odnosno prodaje radi formiranja urbanističke parcele u zahvatu DUP-a "Mažina"

Rezultat ove procjene i konsultacione usluge, ne predstavljaju mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjene.

3. Baza za vršenje procjene

U skladu sa procedurom vršenja procjene, imam Zahtjev za izradu procjene vrijednosti nepokretnosti sa priložima, od 23.01.2018. god. od Opštine Tivat, Direkcija za imovinu i zastupanje, da izvršim procjenu tržišne vrijednosti, kako je to definisano evropskim i međunarodnim standardima za procjenu (EVS 2012/IVS 2013).

Def (EVS 2012) : *Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obje strane djelovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.*

4. Prava na nekretnini koja se procjenjuje

LN-264

- kat. parc. Br: 681/3, nekategorisani put, površine 21 m2, (dio UP 99)
 - U podacima o vlasniku ili nosiocu prava stoji da je svojina:



1. Crna Gora 1/1 svojina
2. Opština Tivat 1/1 raspolaganje

U rubrici tereti i ograničenja, ne postoje tereti i ograničenja.

LN 2395

- kat. parc. Br:669/13 dvorište , površine 20 m2, (Saobracajnica)
 - U podacima o vlasniku ili nosiocu prava, stoji da je svojina:

1. Opština Tivat –svojina 1/1
2. Zarubica Niko Branko – korištenje 1/1

U rubrici tereti i ograničenja, ne postoje tereti i ograničenja na zemljištu.

5. Datum procjene

05.02.2018. god.

6. Datum identifikacije

Identifikacija i pregled nepokretnosti su izvršeni 02.02.2018. god, uvidom na licu mjesta, na osnovu katastarske evidencije i katastarske podloge, kopija plana, planska dokumentacija. Izvori informacija korišćeni za svrhu procjene su tržišni, a u djelu gde nisu bile registrovane tržišne transakcije pribjeglo se aproksimaciji. Korišćeno je više izvora informacija i to onih najrelevantnijih u svim tržišnim segmentima. Pri tome je konsultovano više izvora – firmi koje se bave prometom nekretnina.

II. Opis nekretnine

1. Adresa

Pod Kuk, Tivat, Crna Gora

2. Katastarski podatci

Predmet procjene čine nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br. 264 i 2395 KO Tivat



A-list nepokretnosti

1. Katastarska parcela br. 681/3, dvorište, površine 21 m²,
2. Katastarska parcela br. 669/13, dvorište, površine 20 m²,

3. Pravni opis

Na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta i ograničenja.

4. Dostavljena dokumentacija

Urbanističko tehnički uslovi broj 0902-351-193/4 od 12.04.2016 god,
skica premjera od decembra 2017. godine

5. Lokacija

Makrolokacija

Crna Gora je mediteranska i balkanska zemlja u jugoistočnoj Evropi, koja leži na obali Jadranskog mora. Sa istočne i sjeveroistočne strane se graniči sa Srbijom, sa zapadne i sjeverozapadne sa Hrvatskom, Bosnom i Hercegovinom, a sa jugoistočne sa Albanijom. Na jugozapadu je dijeli Jadransko more od Italije. Glavni, ujedno i najveći grad je Podgorica, dok Cetinje ima status prijestonice.

Crna Gora je administrativno podijeljena na Glavni grad (Podgoricu) u čijem su sastavu dvije gradske opštine (Golubovci i Tuzi), prijestonicu (Cetinje) i 19 opština: Andrijevića, Bar, Berane, Bijelo Polje, Budva, Danilovgrad, Kolašin, Kotor, Mojkovac, Nikšić, Plav, Plužine, Pljevlja, Rožaje, Tivat, Ulcinj, Herceg Novi, Žabljak i Šavnik. U Crnoj Gori postoji 1256 naselja od kojih su 40 gradskog tipa.

Teritorija Crne Gore zauzima približno 13,812 km², a dužina obale je 293.5 km. U Crnoj Gori postoje dva međunarodna aerodroma Podgorica i Tivat, dvije željezničke linije: Bar-Podgorica-Bijelo Polje (kao dio pruge Beograd-Bar) i pruga Nikšić-Podgorica-Božaj (Albanija). Jedini željeznički čvor je Podgorica. Ukupna dužina željezničke mreže je 250km. Na jugoistoku zemlje nalazi se Luka Bar. Ukupna dužina puteva u Crnoj Gori je oko 7.000 km, od čega je dužina magistralnih i regionalnih puteva 1.847 km. U zemlji nema autoputeva (trenutno je u izgradnji auto put Bar-Boljari), mada postoje putevi i njihove dionice sa tri trake. Glavna teškoća zemlje je njen veoma izražen planinski karakter i nepristupačnost terena, što je doprinijelo sporom



razvoju saobraćaja. Sa druge strane, kao posebnost Crne Gore se može istaći veliki broj tunela i mostova na njenim putevima.

Saobraćajna povezanost grada je dobra. Podgorica (udaljena cca 85 km). Kroz sami grad prolazi Jadranska magistrala. Veza sa Herceg Novim je ostvarena preko trajektne linije Lepetani-Kamenari, sa Kotorom magistralnim putem kroz Bokokotorski zaliv, sa sjeverom Crne Gore saobraćajnicom koja preko Nikšića vodi do Žabljaka. Saobraćajna veza sa Budvom, Podgoricom, Barom i Ulcinjom je ostvarena magistralnim putem.

Mikrolokacija

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Bokokotorskog zaliva, na jugozapadnim padinama brda Vrmca (765 m). Nasuprot se proteže tivatski zaliv, koji ujedno predstavlja i najveći od četiri zaliva u Boki Kotorskoj sa Krtoljskim arhipelagom.

Prije svega, grad je poznat po prekrasnoj obali koja je predmet obožavanja ljubitelja jahtinga. Ima veoma razvijenu infrastrukturu. Morska obala Tivta, naročito u blizini ostrva Sveti Marko, idealna je za skijanje na vodi i ostale vodene sportove. Grad je veoma pogodan za odmor, kako ljeti tako i u zimskom periodu. Čist vazduh, blaga klima, bujna mediteranska vegetacija će učiniti vaš boravak ugodnim. To je jedini grad na crnogorskom primorju koji ima aerodrom. Tivat postaje jedna od najpoznatijih marina na Mediteranu. Tržište nekretnina u Crnoj Gori je u direktnoj vezi sa daljim razvojem turizma i drugih projekata. Najave o realizaciji značajnih investicija u oblasti turizma, infrastrukture i energetike koja se zasniva na investicionoj aktivnosti stranih vlasnika, i ako neodrži na dugi rok, smatra se da će u srednjem roku imati dominantan uticaj na ukupne tokove ekonomske aktivnosti u Crnoj Gori (najavljene investicije u periodu 2014-2018 g.su Kumbor, Plavi horizonti, Luštica bay, Porto Montenegro, prva deonica auto puta Bar-Boljari, HVDC podvodni kabal Crna Gora-Italija), itd.

Tivat zahvata površinu od 46 km², od kojih je oko 5 km² izlazi na otvoreno more. Prema popisu iz 2011 godine, Tivat broji oko 14.000 stanovnika. Danas je Tivat moderan grad.

Predmetne nepokretnosti se nalaze u naselju Pod Kuk, sa desne strane magistrale Tivat-Herceg. Udaljene su od magistrale oko 160m, od centra grada oko 650m i od mora oko 800m. Lokacija je naseljena stambenim



objektima manje gustine. Dobra je povezanost sa gradom. Ublizini se nalaze škole, Porto Montenegro i ostali sadržaji.

Katastarska parcela 681/3 čini dio urbanističke parcele UP 99 na kojoj je predviđen stambeni objekat max bruto površine 631,92m², sa max spratnosti P+2+Pk, po DUP-u Mažina. Objekat je izgrađen i useljen.

Katastarska parcela 669/13 čini dio saobraćajnice, koja je izbetonirana.

6. Pristup i izloženost

Parcele imaju pristup sa lokalnog puta

7. Komunalna infrastruktura

Predmetne kat. parc. nalaze se u blizini priključaka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, telefon i elektrodistributivnu mrežu.

8. Površina, oblik, dimenzije, orijentacija i nagib predmetnih parcela

Površina (m ²) predmetnih katastarskih parcela 681/3 i 669/13 KO Tivat	21+20=41m ²
Oblik	Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika
Izlaz na put (m)	Parcele imaju izlaz na lokalni put,
Planska dokumentacija	Pod planskim dokumentom DUP-Mažina. Kat.parc.681/3 čini dio urbanističke parcele, a kat. Parc. 669/13 čini dio planirane saobraćajnice
Druge primjedbe i napomene	Zemljište je u padu, Na lokaciji nema izgrađenih objekata od čvrstog materijala.



N. Golubović

III. PLANSKA DOKUMENTACIJA:

Detaljni urbanistički plan "Mažina" – Tivat
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na djelu urbanističke parcele.

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova su

- Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekte porodičnog stanovanja, oblik intervencije- održavanje i dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mažina“, Opština Tivat- izrađen od strane RZUP- ad- Podgorica
- GRAFIČKI PRILOZI (izvodi)
 - Separat sa urbanističko- tehničkim uslovima
 - Tabela sa prostornim i urbanističkim parametrima za UP
 - Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana R 1:1000;
 - Spratnost i bonitet R 1:1000;
 - Namjena površina R 1:1000;
 - Parcelacija i UTU R 1:1000;
 - Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela i građevinskih linija R 1:1000;
 - Saobraćaj R 1:1000;
 - Pejzažna arhitektura R 1:1000;
 - Elektroenergetika R 1:1000;
 - Hidrotehnička infrastruktura R 1:1000;
 - Telekomunikaciona infrastruktura R 1:1000
- Opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.
- Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.489, izdati od DOO „Vodovod i Kanalizacije“ Tivat 23.03.2016.godine.
- Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte br.0819-1526/1 od 08.08.2011.god izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj opštine Tivat,
- PROCEDURA-PROTOKOL - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god.- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat,
- Uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“ br. 41/15) izdalog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

NAPOMENA: Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele, koje imaju direktan pristup sa postojećih ili izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

Samostalni savjetnik ili za uređenje
prostora i izgradnju objekata
Adriano Pejović, dipl.ing.grad

Adriano Pejović

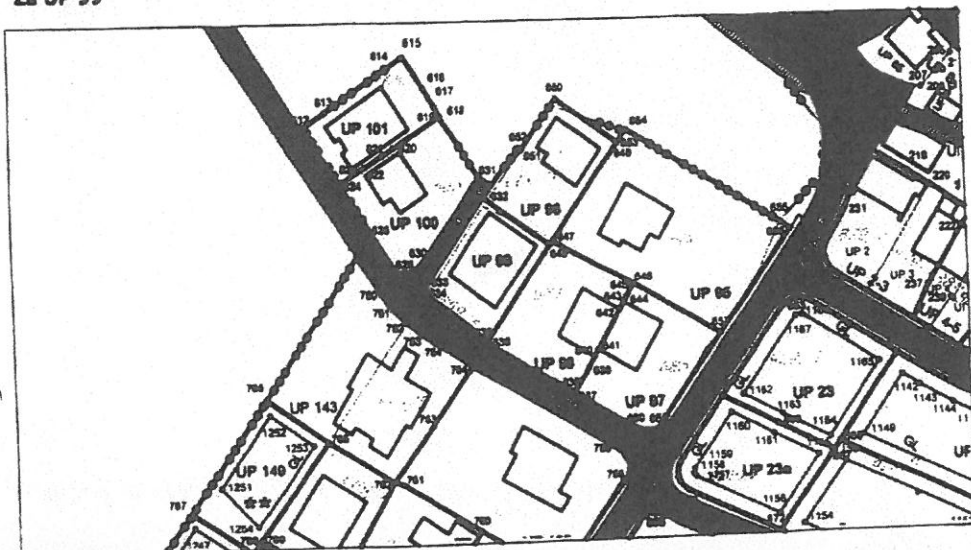


Dostaviti:

- Zarubica Zoran, Pod kuk 37, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



DETAJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA
 KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA I
 GRAĐEVINSKIH LINIJA
 R 1:1000
 Za UP 99

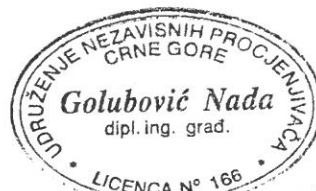


LEGENDA

- granica zemljišta
- UP 1 oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- 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)
- preporodnjača unutar urbanističkih parcela u skladu sa vlasništvom / podparcima (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- granica građevinske linije (sa koordinatama prelomnih tačaka)
- postojeći objekat
- kolne površine
- kolno-pješačke površine
- pješačke površine
- pješačke površine na kaniu potoka
- zaštitni koridor regionalnog vodovoda
- višestazna garaža i poslovanje
- benzinska pumpa
- kontejneri (nadzemni/podzemni)

KOORDINATE UP

Br.	Y	X
632	6557898.19	4699545.14
633	6557886.39	4699529.12
634	6557886.17	4699527.85
635	6557898.38	4699518.43
648	6557910.85	4699538.99

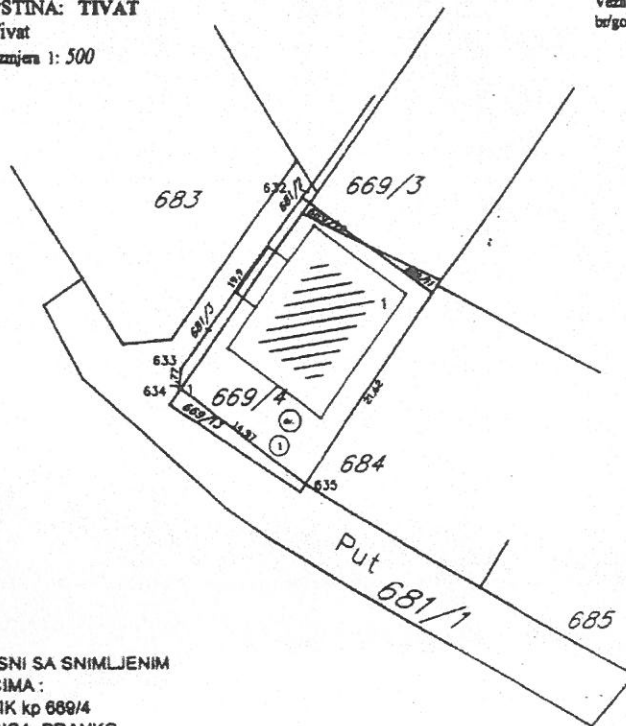


Golubović Nada
 dipl. ing. građ.

N. Golubović

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

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



SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:
① VLASNIK kp 669/4
ZARUBICA BRANKO
Zarubica Branko

BR.T.	Y	X
632	6557898.19	4699545.14
633	6557886.39	4699529.12
634	6557886.17	4699527.36
1	6557886.33	4699527.24
635	6557898.37	4699518.34

PREPARCELACIJA PO DUP-u
IZVOD IZ DUP-a BR.0902-351-193/4 OD 12.04.2016.

TAČKE SNIMLJENE GPS 1200 LEICA.
KOREKCIJA IZVRŠENA NA MONTEPOST

U kat. planu.....
U indikacionoj skici.....
Spisak det. nac. pov.str.....
Spisak prijava.....
Spisak promjena.....



Sigurno dana.....Desembar.....2017 god.
Geometa.....
Pregledao dana.....2017 god.



NOVO STANJE

NOVO STANJE																										
List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i adresa	Osnak nepokretnosti										Svrta prava	Osnak prava			Osnak stanja			Svrta stanja (samostojna, zajednička ili posebna, a) i poseban dio (dijela zgrade)	Površina parcele			Teret I	Teret II	Registarski broj
			Broj parcele	Zgrada	Ulas	Sprat	Podrum	Podzemni	God. izj.	Skica	Na m. l. st.	Na m. l. st.		Na m. l. st.	Na m. l. st.	Na m. l. st.	Na m. l. st.	Na m. l. st.	ha		a	m2				
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
2395		DOSADAŠNJI	669/4	1														Dvor. Por. st. zgr.		1	57					
			669/13															Nep. zem.		1	58					
264		DOSADAŠNJI	681/1															Nekat. put		4	31					
			681/3																Nekat. put		4	21				
																				7	87					

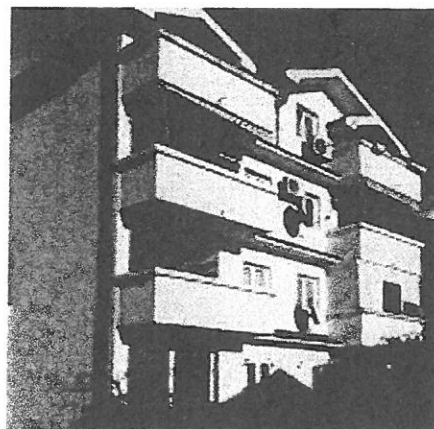
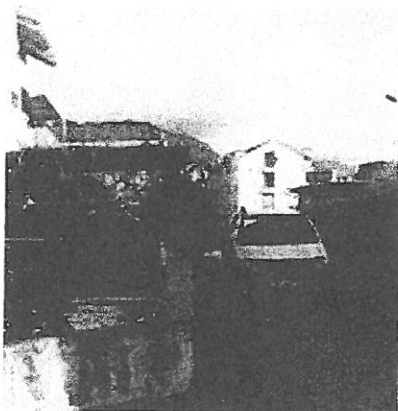
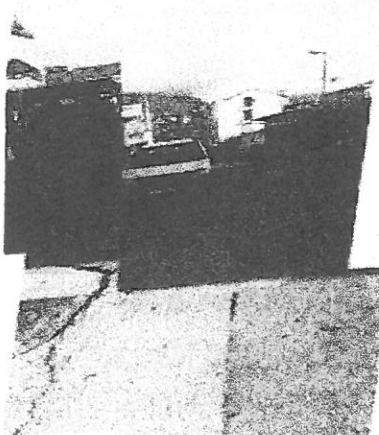
Obradio
dipl. ing. grad. Predrag Njegić



N. Golubović



IV. FOTODOKUMENTACIJA



9. Najbolja i najisplativija upotreba

U skladu sa Evropskim standardima za procjenu nepokretnosti, najbolja i najisplativija namjena se može defmisati kao: Tržišna vrijednost sredstava će odražavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva.

U suštini, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procjene vrijednosti, koja nudi najvišu vrijednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti, isključuje se latentna vrijednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nijesu na raspolaganju.



N. Golubović

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma "optimalne iskorišćenosti" koje treba procijeniti na dan procjene vrijednosti su: da je to najrazumnija i najvjerovatnija upotreba, bez obzira na specifične primjene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

V. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina

Na predmetnom lokalitetu Pod Kuk promet nekretnina koje se nude su izuzetno različite i kreću se od 100,00 do 250,00 €/m², u zavisnosti od pozicije u odnosu na magistralni put i urbanističkih parametara.

Uporedne

1. Prodajem Građevinsko Zemljište, Tivat

Cijena: 270,27 €/m²

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Tivat

Lokacija: Tivat

Adresa: Tivat

Cijena: €110.000

Zemljište: 407 m²

Opis: Prodajem građevinsko zemljište u Tivtu (pod kuk) udaljenosti od glavne magistrale, 150m, od Porto Montenegro 200m, plac 407m², dozvoljena gradnja 652m², P+2+PK ... Više detalja na: <http://citykvartnekretnine.me/oglas...>

Oglasio: CITY KVART NEKRETNINE

2. Prodajem Građevinsko Zemljište, Tivat

Cijena: 158,15 €/m²

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

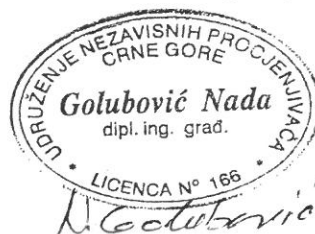
Područje: Tivat

Lokacija: Tivat

Adresa: Mažine, TIVAT, CRNA GORA,

Stambena Površina: 313 m²

Opis: * VENIS Nekretnine * - PRODAJEMO – PLAC – TIVAT 313m² – MAZINE 3, sva infrastruktura do placa...po DUPU dozvoljena izgradjenost



80% pr+sp+po, vile od 250m² +145m² polusuterenske garaze koje ne ulaze u dozvoljenu kvadraturu...

Cijena: 49.500,00 Eur

3. Prodajem Građevinsko Zemljište, Tivat

Cijena: 186,66 €/m²

Urbanizovan plac sa fantastičnim pogledom na more-Tivat- 70. 000,00 €

Ref ID: 348

Tip: Prodaja

Vrsta nekretnine: Zemljište/Ruševine

Lokacija: Tivat

Površina: 375m²

Parking: Parking mjesto - Otvoreno

Opcije: Pogled na more

Opis: Građevinsko zemljište površine 375 m² s prekrasnim pogledom na Porto Montenegro i cijeli Tivatski zaliv. Prema prostornom urbanističkom planu, parcela je namijenjena stanovanju, planirana je zauzetost od 40% i indeks izgrađenosti od 0,80 %.

VI Metodologija procjene

Procjena obuhvata sistematsku analizu faktora koji doprinose vrijednosti nepokretnosti.

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

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnine za predmetnu lokaciju.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nepokretnosti i prikupljenih podataka od strane naručioca.

Pri procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine razmatrane su sledeće metodologije:



1. Troškovni pristup

Troškovni pristup je zasnovan na principu zamjene, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti višu cijenu nego što bi platio za sličnu imovinu, kupovinom zemljišta na sličnoj lokaciji i izgradnjom sličnih postrojenja. Ovom tehnikom vrijednost objekta se raščlanjava na komponente:

- Zemljište
- Građevinske radove

Premisa na kojoj se zasniva ova tehnika je činjenica da je inherentna tržišna vrijednost objekta približno jednaka troškovima njegove gradnje.

Pretpostavljajući da je zemljište u potpunosti vlasništvo subjekta, prvi korak u primjeni ovog metoda sastoji se u procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, neuređenog i slobodnog za izgradnju do stepena njegovog najvišeg iskorišćenja.

Vrijednost zemljišta se procjenjuje direktnim upoređivanjem prodajnih cijena, pri čemu se koriste podaci o prodajama ili se porede ugovori o transakcijama vlasništva nad zemljištem. Zatim se određuje povećana vrijednost zemljišta, izračunavanjem troškova zamjene svih ulaganja i umanjivanjem ove vrijednosti iznosom akumulirane amortizacije.

Procijenjena vrijednost dodatnih ulaganja, izračunata primjenom principa zamjene, se dodaje procijenjenoj vrijednosti zemljišta, u cilju dobijanja finalne procijenjene vrijednosti primjenom troškovnog pristupa.

2. Dohodovna metoda

Dohodovna metoda se bazira na konverziji budućih prihoda generisanih rentiranjem nepokretnosti u tržišnu vrijednost primjenom procenta kapitalizacije.

3. Metod direktnog poređenja

Ovaj metod je baziran na principu supstitucije koji podrazumjeva da informisani kupac neće kupiti nekretninu po višoj cijeni od cijene slične



nekretnine na sličnoj lokaciji.

Ovaj metod daje pouzdanu indicaciju vrijednosti ukoliko postoji transparentna informacija o kupoprodajama sličnih nepokretnosti.

4. Odabrane metode

Baza za vršenje procjene predmetne nekretnine je uporedna metoda, kako je to definisano u EVS uputstvima za procjene. U Pod Kuk je moguće naći ponude prodaje uporednih nekretnina.

5. Model uporednog pristupa

Vrijednost zemljišta uporednom metodom

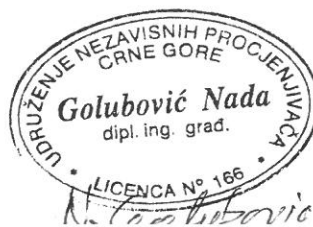
Na predmetnom području moguće je pronaći oglase prodaje uporednog zemljišta. Vrijednosti koje se nude su izuzetno različite i kreću se od 158,15 do 270,27 €/m², u zavisnosti od pozicije u odnosu na magistralni put i urbanističkih parametara.

Uporedive nekretnine:

Br.	Lokacija	Opis	Površina (m ²)	Tražena cijena (€)	Cijena po m ²
1	Pod Kuk iznad mag.	Urbanizovan plac, predviđena gradnja P+2+Pk	407	110.000,00	270,27
2	Mažina iznad mag.	Urbanizovan plac, predviđena gradnja P0+P+Pk	313	49.500,00	158,15
3	Seljanovo iznad mag.	Urbanizovan plac, predviđena gradnja 300 m ²	375	70.000,00	186,66

Komparativna matrica:

	Lokacija adresa	Površina (m ²)	Vrsta transakcije	Urbanistički parametar	Cijena placa (€)	Cijena po m ²
1.	Seljanovo iznad mag.	407	ponuda	urbanizovan plac	110.000,00	270,27
2.	Seljanovo iznad mag.	313	ponuda	urbanizovan plac	49.500,00	158,15
3.	Seljanovo iznad mag.	375	ponuda	urbanizovan plac	70.000,00	186,66



Procjena poređenjem predmetnih parcela sa komperativim

Pozicija	podatci o komparativima					
	1. plac		2. plac		3. plac	
Lokacija	Pod Kuk iznad mag.		Mažina iznad mag.		Seljanovo iznad mag.	
Prod. cijena po ponudi	270,27		158,15		186,66	
korek. po vrsti transakcije	0,90	243,24	1,00	158,15	1,00	186,66
Površina	407		313		375	
Korek. površine	0,90		1,00	158,15	1,00	186,66
Dat.kup-prod	ponuda		ponuda		ponuda	
Korek. po datumu	1,00	218,92	1,00	158,15	1,00	186,66
Jedinične cijene	218,92		158,15		186,66	

Komparacija

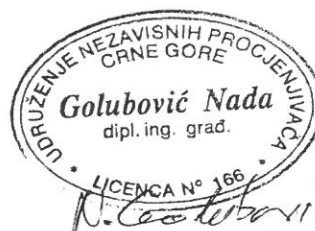
Pozicija	Udio	plac 1.	plac 2.	plac 3.
Lokacija	45%	100%	100%	100%
Koef.izgrađenosti	25%	100%	100%	100%
Pristup	15%	100%	100%	100%
Izloženost	10%	100%	100%	100%
Parking	5%	100%	100%	100%
Usklađenost	100%	100%	100%	100%
Cijena		218,92	158,15	186,66

Uporednom metodom dobijena je cijena zemljišta 187,91 €/m² na dan procjene

Usvaja se tržišna cijena od 187,91 €/m²

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

Br. kat. parc.	Površina kat.parc. m ²	cijena €/m ²	Ukupno
1. kat.parc. 681/3	21,00	187,91	3.946,11
2.kat.parc.669/13	20,00	187,91	3.758,20



6. Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procjenu vrijednosti smo izvršili vodeći se dolje navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Bilo kakva reprodukcija, objelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumjeva prethodnu pisanu saglasnost procjenitelja;
- Izveštaj o procjeni vrijednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj cjelosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procjene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procjene nije predmet našeg razmatranja;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savjetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmijenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procjene, izveštaj o procjeni se sačinjava za predmet procjene kao cjelinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udjela;
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije vjerodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procjene ili njegovih djelova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procjena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procjene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedosljednosti i primljene netačne informacije, ne snosimo odgovornost;
- Procjenitelj ne sprovodi nikakva mjerenja dimenzija, težine i drugih

- karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- Prilikom utvrđivanja vrijednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procjene prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procjene iznijeto u izvještaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procjene. Naša preporuka je da u cilju što preciznije procjene, najprije kompetentno lice, poput ovlašćenog servisera, izvrši pregled predmeta procjene;
 - Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
 - Izveštaj o procjeni validan je na dan koji je u izvještaju naveden kao datum procjene;
 - Naše mišljenje o vrijednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promjenama usljed različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrijednosti treba uzeti u obzir u kontekstu naprijed navedenog;
 - Procjenitelj nema obavezu da ažurira izvještaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izvještaju naveden kao datum procjene.

Tivat, 05.02.2018 god.

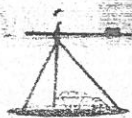


Ovlašćeni procjenitelj:

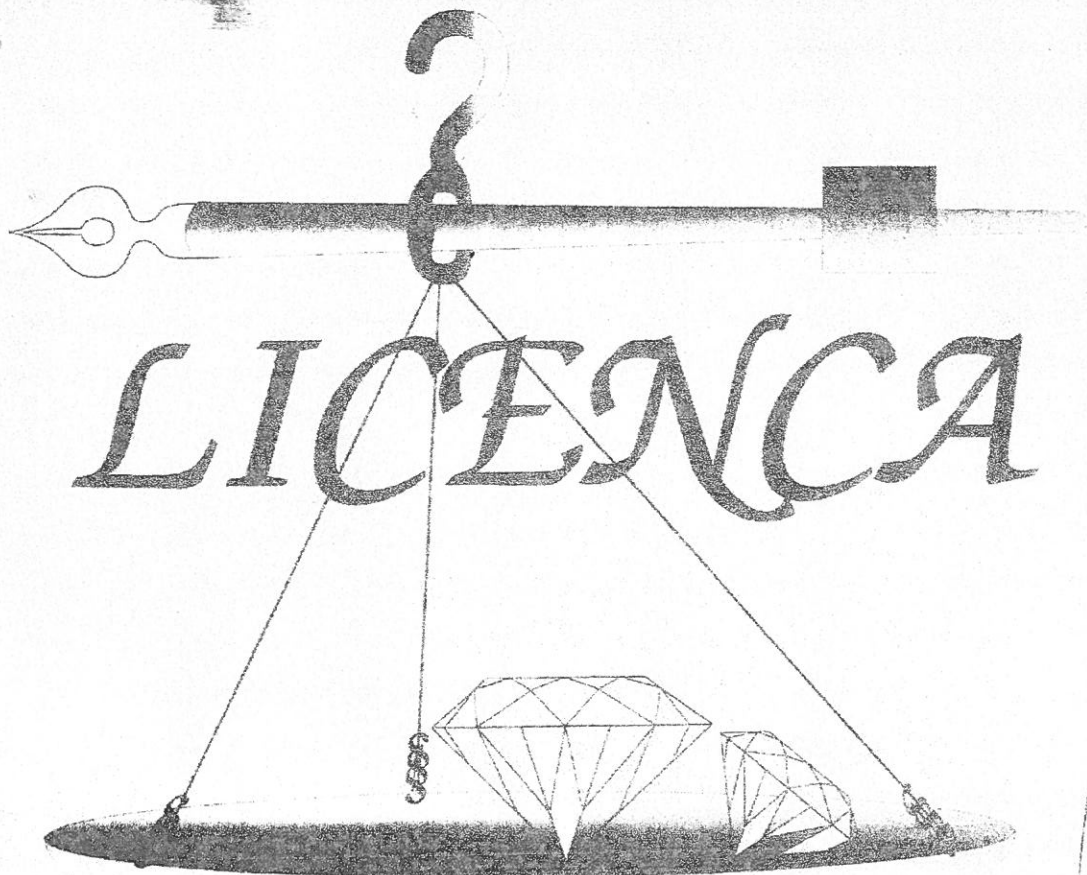
Nada Golubović, dipl.ing. građ.

N. Golubović





UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



№ 166

PROCJENJIVAČ

Tehnička oblast

Golubović Nada, dipl. ing. građ

PREDSJEDNIK
KOMISIJE

PODGORICA



PREDSJEDNIK
UDRUŽENJA