

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN MAŽINA

## NAMJENA POVRŠINA

R 1 : 1000

Za kat.parc. 1047/2 KO Tivat



Granica kat.parc. 1047/2 KO Tivat

### LEGENDA

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) preparcelacija unutar urbanističkih parcela u skladu sa vlasništvom /podparcela

granica građevinske linije

postojeći objekat

P+1+Pk planirana spratnost objekta

kolske 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)

kontejneri (nadzemni/podzemni)

SMG površine za stanovanje male gustine (porodično stanovanje)

SS površine za stanovanje srednje gustine (višeporodično stan.)

stanovanje u zelenilu

MN površine za mješovite namjene (stanovanje/poslovanje/turizam)

CD površine za centralne djelatnosti

PUL površine za javne namjene

IOE objekti elektroenergetske infrastrukture

IOH objekti hidrotehničke infrastrukture

IOK objekti komunalne infrastrukture

ZKD zaštićena kulturna dobra

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



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI - VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

U okviru ove procjene izvršena je procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti- zemljišta katastarske parcele (kat.parc) 1407/2, - KO Tivat, Opština.

### 1. Naručilac procjene

Na zahtjev br 0604-463-156/1 od 05.10.2017. Opštine Tivat – Direkcija za imovinu i zastupanje izvršena je procjena vrijednosti zemljišta kat.parc. 1407/2, katastarska opština (KO) Tivat, Opština Tivat upisana listu nepokretnosti (LN) 264 KO Tivat od 05.02.2017. upisane sa osnovom prava svojine, raspolaganje Crna Gora, Opština Tivat i obimom prava 1/1, način korišćenja dvorište.

### 2. Predmet procjene

Predmet procjene vrijednosti je nepokretnosti - zemljište (kat.parc) 1407/2, KO Tivat, PO Tivat, Opština Tivat

Kao što je navedeno u LN 264 KO Tivat upisan nosioc prava je Crna Gora, Opština Tivat sa načinom korištenja dvorište na osnovu odluke državnog organa.

U donjoj tabeli je dat prikaz parcele po površini, nosiocu prava, listu nepokretnosti i načinu korišćenja upisnom u listu nepokretnosti.

R.br	Katastarska Opština	LN	Katastarska parcela	Površina katastarske parcele	Naziv nosioca prava	Osnov prava	Način korišćenja
				(m <sup>2</sup> )			
1	Tivat	264	1047/2	53	Crna Gora Opština Tivat	Svojina Raspolaganje	Dvorište
	UKUPNO			53,00			

### 3. Metod procjene

Praksa procjenjivanja i kodeks profesionalne etike nalaže procjenjivaču da odabere metod koji odgovara predmetnoj procjeni uzimajući u obzir sve faktore koji utiču na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

Potrebno je utvrditi pravni status nepokretnosti, obuhvaćenost planskom dokumentacijom, izgrađenost putne i druge infrastrukture, kvalitet zemljišta.

Pravni status parcela kat.parc (kat.parc) 1047/2, - sve KO Tivat, Opština, kao što je navedeno u gornjem dijelu teksta, je takav da je u listu nepokretnosti (LN) 264 KO Tivat po upisu od 27.07.2016. ima pravo svojine, raspolaganje Crna Gora, Opština Tivat. Područje na kojem se nalaze (kat.parc) 1047/2, KO Tivat, Opština je pokriveno planskim dokumentom - DUP Mažina

### 3. Opis nepokretnosti

#### 3.1. Makro dispozicija

Zemljište (kat.parc 1047/2 ) se nalazi na teritoriji Crne Gore, na Crnogorskom primorju u turističkom području, u Tivatskoj Opštini na padinskom istočnom dijelu grada, u obuhvatu DUP Mažina kao dio UP 391.

#### 3.2 Mikro dispozicija

Predmetna nepokretnost - zemljište za koje se vrši procjena je smješteno na padinskom istočnom dijelu grada, iznad magistrale, iznad zgrade Elektrodistribucije, udaljeno 250 m vazdušnom linijom od magistrale i 750 m od mora.

#### 3.3. Opis nepokretnosti

Predmetna nepokretnost kat.parc.1047/2 se nalazi u granicama obuhvaćenm DUP Mažina i zajedno sa kat.parc 1047 čini urbanističku parcel 391. Do katastarske parcele postoji pristup lokalnim putem.

Mada se prilikom procjene vrijednosti nepokretnosti može rukovoditi načelom da sve se parcele tretiraju u pogledu vrijednosti isto, jer sve doprinose jednako kvalitetu stanovanja, ovdje je potrebno napomenuti parcele 1047/2 izuzetno male površine da bi imale neku vrijednost kao posebna parcela, sem kao pripojena navedenoj parceli 1047 ili putnom pojasu.

### 4.Procjena sadašnje vrijednosti

#### Kriteriji za predmetnu procjenu

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, vodilo se računa o opštim kriterijima koji se uzimaju u obzir prilikom procjene: o bonitetu zemljišta, postojećoj infrastrukturi, potrebnoj infrastrukturi koju je potrebno izgraditi da se zemljište privede namjeni po postojećoj planskoj dokumentaciji, atraktivnošću ambijenta, blizini mora, udaljenosti od centra grada.

#### Procjena vrijednosti

U listovima nepokretnosti se zemljište vodi kao dvorište.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta je analizirana na osnovu Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (Sl.l CG 36/11, 66/15) i kriterijuma, odnosno koeficijentima koji se u njoj predlažu: opštinski koeficijent, koeficijent lokacije, koeficijent kvaliteta zemljišta. Opštinski koeficijent se kreće u rasponu od 0,1 do 2, ako se raspože prosječnom cijenom nepokretnosti na nivou Crne Gore. Pošto se u ovom slučaju ne raspolaze sa prosječnom cijenom nepokretnosti na teritoriji same Opštine Tivat koeficijent opštine se uzima 1,5. Koeficijent lokacije se kreće od 0,1 do 2 i koeficijent kvaliteta nepokretnosti se kreće od od 0,1 do 3.



Na osnovu prosječne cijene zemljišta od 262 €/m<sup>2</sup> date za II kvartal od Zavoda za statistiku i navedenih koeficijenata izračunava se cijena navedenog zemljišta od 157,20 eura/m<sup>2</sup>

	Cijena građevinskog zemljišta	CGZ= (CS/4) x OK x KL x KK	157.20
CS	Prosječna cijena građevinskog zemljišta		262
OK	opštinski koeficijent		1.5
KL	koeficijent lokacije nepokretnosti		0.8
KK	Koeficijent kvaliteta nepokretnosti		0.5

Izvršena je i uporedna – komparativna procjena vrijednosti nepokretnosti. Procjenitelj je raspolagao procjenama nekretnina na području istog Planskog dokumenta DUP Mažina kako je navedeno u donjoj tabeli.

Komparativni podaci	Komparativ C 1	Komparativ C 2	Komparativ C 3
Adresa	Mažina, Tivat, 350 m od magistrale, 630m od mora	Mažina, Tivat, uz magistralu, 500 m od mora	Mažina, Tivat, uz magistralu, 500 m od mora
Izvor informisanja	Odluka Opštine Tivat o prodaji zemljišta broj 0304-463-179 od 28.06.2016.	Odluka Opštine Tivat o prodaji zemljišta broj 0304-463-242 od 19.08.2016.	Odluka Opštine Tivat o prodaji zemljišta broj 0304-463-389 od 22.12.2016.
Katastarska parcela i KO	kp 1543 KO Tivat	kp 991/3 KO Tivat	kp 673/2 KO Tivat
Površina - m2	630	57	30
Prodajna cijena koja se traži:	70,686	11,742	6,312
Datum kupoprodaje	2016	2016	2016
Jedinična cijena €/m2	112.20	206.00	210.40
Korigovana edinična cijena €/m2 - (95%)	106.59	195.70	199.88

Nakon upoređenja predmetne nepokretnosti sa uporednim nepokretnostima na osnovu lokacije, infrastukturke opremljenosti, ukupne površine i pozicije u odnosu na saobraćajnu infrastrukturu došlo se do izračunate jedinične cijene od 162,43 €/m<sup>2</sup> zemljišta

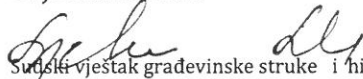
Komparativna matrica za zemljišta.

Karakteristika	Udio %	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je: (%)	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je: (%)	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je: (%)
Lokacija	40%	40%	38%	38%
Infrastruktura	20%	21%	20%	20%
Ukupna površina	20%	18%	20%	21%
Pozicija u odnosu na saobraćajnu infrastrukturu	20%	20%	18%	18%
Procentualno upoređenja	100%	99%	96%	97%
Korigovana jedinična cijena		106.59	195.70	199.88
Jedinična cijena nakon poređenja €/m2		105.52	187.87	193.88
Izračunata jedinična cijena €/m2		162.43		

Usvaja se cijena od 160€/m<sup>2</sup>. Ukupna procijenjena vrijednost nepokretnosti (kat.parc) 1407 katastarska opština (KO) Tivat, Opština Tivat sa ukupnom površinom od 53m<sup>2</sup> i cijenom od 160€/m<sup>2</sup> iznosi 8,480.00€ (osam hiljada četiri storine osamdeset eura 0/100).

Budva, 19.10.2017.

Svjetlana Lalić

  
Sudski vještak građevinske struke i hidrograđevinske struke  
Su.R.br. 08-749-36/2014 od 20.02.2015  
Procjenjivač - Udruženje nezavisnih procjenjivača Crne Gore  
Licenca 42 od februara 2010.

