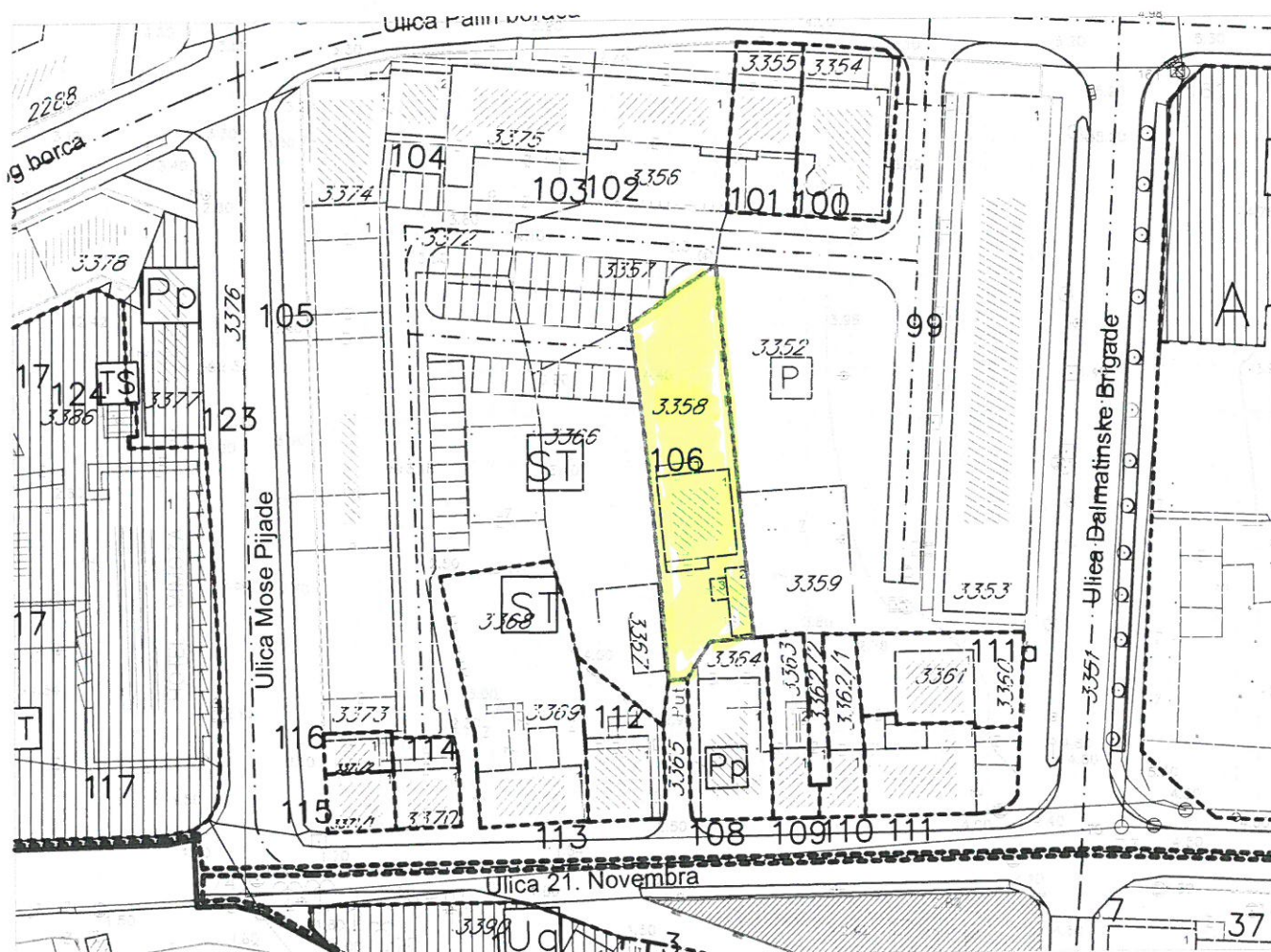


Za kat. parc. 3358 KO Tivat



LEGENDA

— granica kat. parc. 3358 KO Tivat

- granica zahvata plana
- A, B, oznaka zone
- granica zahvata zone
- granica urbanističke parcele
- 1, 2, ... broj urbanističke parcele
- G.L. građevinska linija
- novoformirane neizgrađene urbanističke parcele
- P+2+... planirana spratnost
- kolsko pješačke saobraćajnice
- uređenje terena
- zelene površine

Stanovanje

- kolektivno stanovanje
- individualno stanovanje
- SP stambeno poslovni objekti
- IST objekti individualnog stanovanja
- Poslovanje
- PP privredno poslovanje
- AD administracija
- TR trgovina
- U uprava
- PT pošta
- T turizam
- UG ugostiteljstvo
- Zdravstvo
- DZ dom zdravlja
- Školstvo
- OS osnovna škola
- SS srednja škola
- DV dječji vrtić

- Kultura
- DK dom kulture
- LP ljetnja pozornica
- G galerija
- Vjerski objekti
- PD parohijski dom
- C crkva
- Sport i rekreacija
- GP gradski park
- ST sportski teren
- Komunalni objekti
- K kapelica
- TS trafostanica
- P parking
- G garaža

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



Postupajući po zahtjevu Direkcije za imovinu i zastupanje Opštine Tivat broj: 0604-460-148/3 od 13.09.2017.g.,obišao sam nepokretnosti prema specifikaciji koju je podnosilac zahtjeva dostavio u prepisu lista nepokretnosti br.1007 KO Tivat za lične potrebe i o tome sačinio sledeći:

IZVJEŠTAJ

Nepokretnost čini :

- 1.Zemljište, površine 634,00 m², koje se nalazi na KP 3358 KO Tivat .
Suvlasnici zemljišta su :1)Opština Tivat u iznosu od $P=258/634 \times 634=258\text{m}^2$;
2)Meštrović Pavle u iznosu od $P=376/634 \times 634=376\text{m}^2$.
Dokaz vlasništva : LN 1007 KO Tivat.

OPIS NEKRETNINE

Predmetna parcela se nalazi u ulici „21.novembra“,u naselju Tivat Centar,u Tivtu.Ovo područje je urbanizovano i nalazi se u zahvatu DUP-a,„Tivat Centar“.Prema predmetnom DUP-u predmetna parcela pripada Anketnoj zoni A, Urbanistička parcela broj 106,namjene individualno stanovanje,indeksa zauzetosti 0,26;indeksa izgrađenosti 0,67;max površine pod objektom 166,00m²;max BGP 428,00m² i max spratnosti P+2+Pk .

Parcela se nalazi u centru Tivta,ispod Jadranske magistrale i udaljena je cca 200m od mora vazdušne linije.Na njoj se nalaze porodična stambena zgrada 1,površine u osnovi 132m²,spratnosti P1,dvije pomoćne zgrade,pomoćna zgrada 2, površine u osnovi 29m²,spratnosti P i pomoćna zgrada 3, površine u osnovi 7m²,spratnosti P i dvorište površine 466m².Parcela je ograđena zidom od betonskih balustera.Ulazna kapija je od kovane ograde.Parcela je dijelom betonirana,a dijelom zelena površina.Sa parcele nema pogleda na more.Na susjednim parcelama su izgrađeni objekti namjene kolektivno stanovanje spratnosti P+3.Ovo područje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Predmetno zemljište pripada I zoni i visina naknade za stambene objekte,prema Odluci o nadoknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koju je donijela Skupština Opštine Tivat dana 06.07.2015.g.,iznosi 103,20 do 172,00 € /m² neto površine objekta, zavisno od veličine objekta.

PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Trenutni nivo potražnje na tržištu je u padu.Postoji određena potražnja za parcelama koje su urbanizovane,koje imaju dobru lokaciju i na kojima može da se radi tehnička dokumentacija (građevinska dozvola) i odmah gradi.

U definisanju procijenjenih vrijednosti nekretnina, polazilo se, prije svega, od propisa koji se primjenjuju u Crnoj Gori, usvojene Metodologije i uputstva od strane Udruženja procjenjivača Crne Gore, uporednih analiza kretanja cijena nekretnina na tržištu Crne Gore iz baze podataka sa kojima je raspolagao autor, podataka CB Crne Gore, Monstata, agencija za nekretnine i dr.

Tržišna metoda je zasnovana na procjeni vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta na osnovu tržišnih cijena nekretnina. Koriste se podaci o vrijednostima koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine. Po ovoj tehnici tržišna vrijednost građevinskih objekata obuhvata sve elemente izgrađenosti koji obezbjeđuju potpunu funkciju objekta, kao i vrijednost pripadajućeg zemljišta, cjelokupnu infrastrukturu, atraktivnost lokacije i višenamjensku mogućnost korišćenja prostora.

Tržišna vrijednost se prema EVS 1 (Evropskim standardima za procjenu vrijednosti) definiše kao "procijenjen iznos za koji sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle dogovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale razumno i bez prinude."

Usvaja se metoda upoređivanja prodaje (tržišna metoda) kao primarna metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Koriste se podaci o vrijednostima koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine. Po ovoj tehnici lokacija je jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

Tržišna metoda je zasnovana na pretpostavci da je plaćen iznos za sličnu nepokretnost i da bi taj iznos opet platili. Ova metoda se koristi kod skoro svih procjena i ona je po pravilu osnovna tehnika. Koriste se podaci o vrijednostima koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine. Po ovoj tehnici lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

Komparativne vrijednosti :

- 1) Zemljište, površine 194,00 m², koje se nalazi na KP 2244 KO Tivat, I zona, u zahvatu DUP-a, „Tivat Centar“, udaljeno od mora vazdušnom linijom 237m, prema odluci Skupštine Opštine Tivat broj: 0304-463-315 od 29.10.2016.g., cijena 51.313,00 € ; jedinična cijena 264,50 €/m² ;
- 2) Zemljište, površine 73,00 m², koje se nalazi na KP 2255/1 i 2255/2 KO Tivat, I zona, u zahvatu DUP-a, „Tivat Centar“, udaljeno od mora vazdušnom linijom 244m, prema odluci Skupštine Opštine Tivat broj: 0304-464-102 od 14.03.2017.g., cijena 17.520,00 € ; jedinična cijena 240,00 €/m² ;

3) Zemljište, površine 78,00 m², koje se nalazi na KP 3341/2 KO Tivat, I zona, u zahvatu DUP-a, „Tivat Centar“, udaljeno od mora vazdušnom linijom 253m, prema odluci Skupštine Opštine Tivat broj: 0304-463-178 od 28.06.2016.g., cijena 20.670 €; jedinična cijena 265,00 €/m².

Prosječna tržišna vrijednost zemljišta koje se nalazi na sličnim lokacijama kao i procjenjivana nekretnina zemljišta iznosi :

$$V_{pr} = (264,50 + 240,00 + 265,00) / 3 = 256,50 \text{ €/m}^2.$$

Uzimajući u obzir postignute cijene u prometu zemljišta na sličnim lokacijama, kome pripadaju predmetne nekretnine, i imajući u vidu mali indeks izgrađenosti koji iznosi 0,67 (za druge parcele je 1,0 do 1,2) i namjene individualno stanovanje prosječna tržišna vrijednost komparativnih nekretnina se umanjuje 20% i ona iznosi : $V = (1,0 - 0,2) \times 256,50 \text{ €/m}^2 = 205,20 \text{ €/m}^2$.

Uzimajući u obzir sve ove činjenice usvaja se tržišna vrijednost za zemljište površine 634,00 m², koje se nalazi na KP 3358 KO Tivat u iznosu od:

$$V_u = 634,00 \text{ m}^2 \times 205,20 \text{ €/m}^2 = 130.096,80 \text{ €}.$$

Slovima: stotridesećiljadadevedesetšest eura i 80/100.

Tržišna vrijednost zemljišta čiji je vlasnik Opština Tivat površine 258m², koje se nalazi na KP 3358 KO Tivat iznosi :

$$V_u = 258,00 \text{ m}^2 \times 205,20 \text{ €/m}^2 = 52.941,60 \text{ €}.$$

Slovima: pedesetdvijehiljadadevetstočetrestjedan euro i 60/100.

Tržišna vrijednost zemljišta čiji je vlasnik Meštrović Pavle površine 376m², koje se nalazi na KP 3358 KO Tivat iznosi :

$$V_u = 376,00 \text{ m}^2 \times 205,20 \text{ €/m}^2 = 77.155,20 \text{ €}.$$

Slovima: sedamdesetsedamhiljadastopedesetpet eura i 20/100.

Tivat, 07. 10. 2017. godine

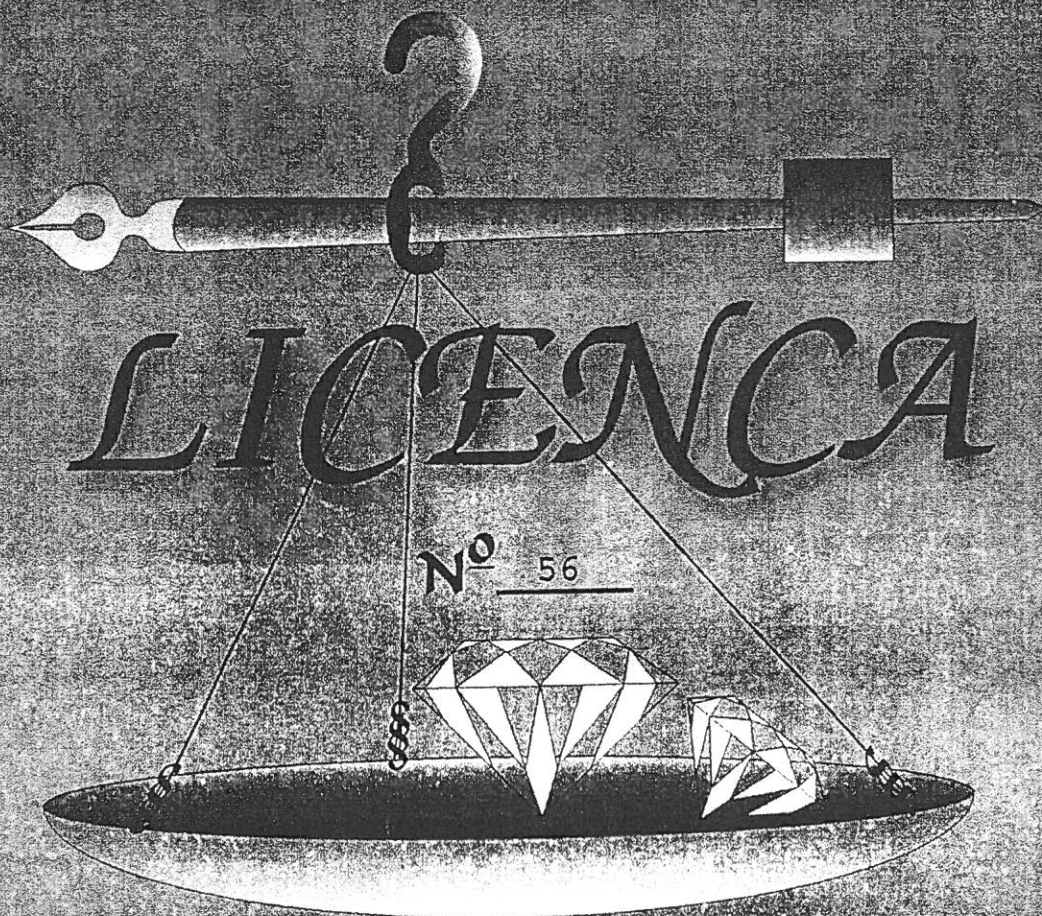
Vodeći procjenjivač

Milenko Popadić, dipl.ing.građ.





UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



PROCJENJIVAČ

Tehnička oblast

POPADIĆ MILENKO, dipl. ing. gradj.

PREDSEDNIK
KOMISIJE

Belada Branka, dipl. ing.

PODGORICA



PREDSEDNIK
UDRUŽENJA

Mr. Senjo Zoran, dipl. oec.