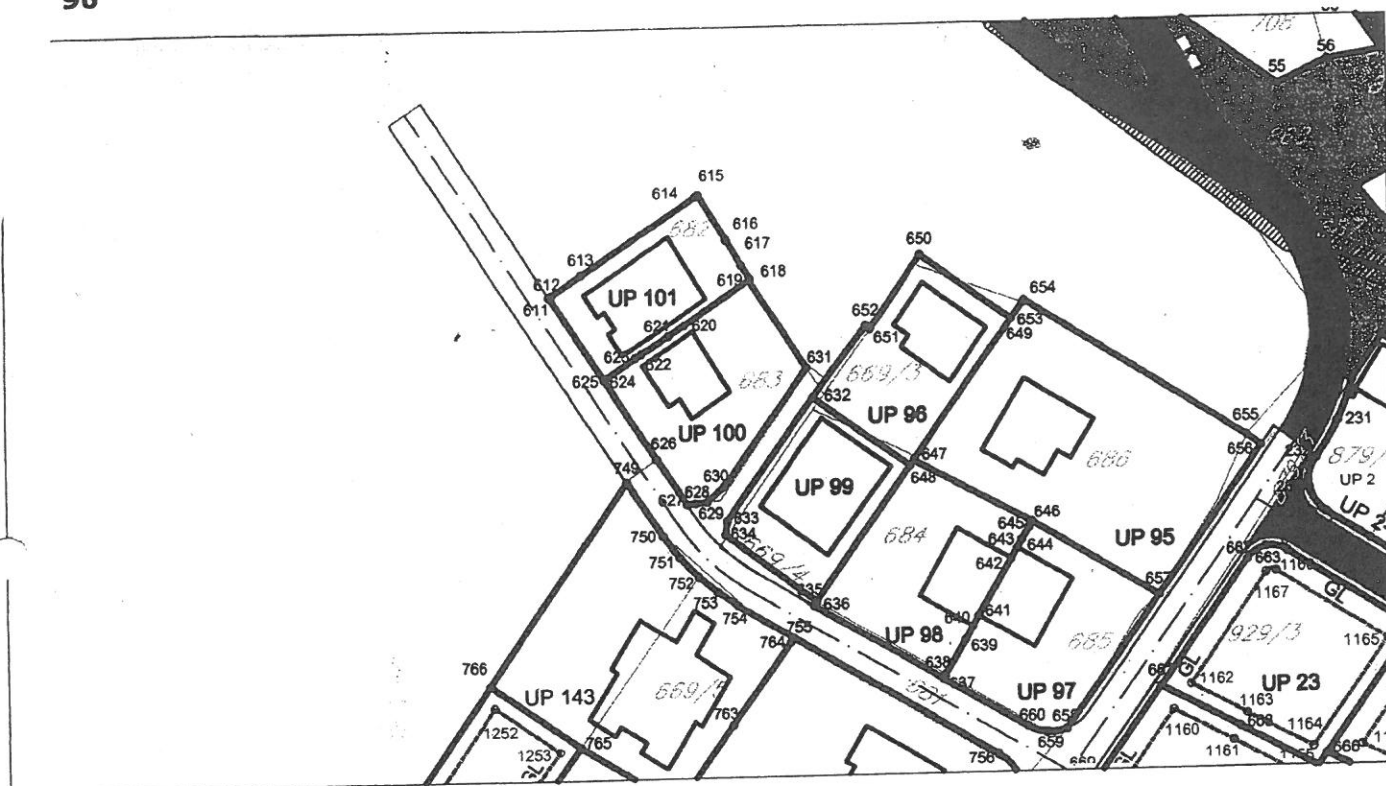


ORDINATE PRELOMNIH TACAKA URBANISTICKIH PARCELA I GRADEVINSKIH LINIJA

R 1 : 1000



96

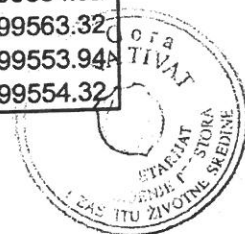


LEGENDA

- 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
- kolske površine
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- pješačke površine na kanalu potoka
- zaštitni koridor regionalnog vodovoda
- višeeetazna garaža i poslovanje
- benzinska pumpa
- kontejneri (nadzemni/podzemni)

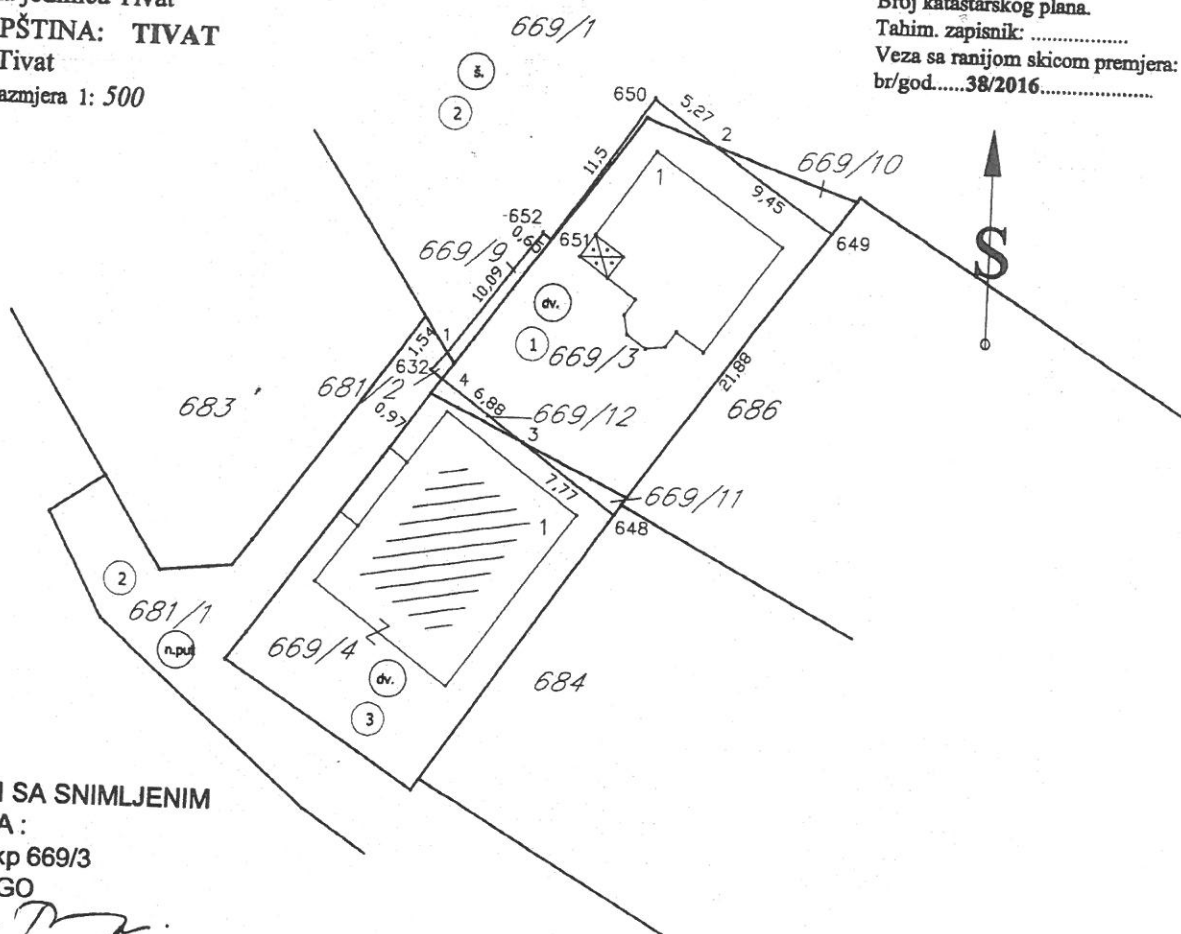
KOORDINATE UP 96

Br.	Y	X
632	6557898.19	4699545.14
647	6557911.49	4699536.90
648	6557910.85	4699535.99
649	6557924.52	4699554.82
650	6557912.51	4699563.32
651	6557905.85	4699553.94
652	6557905.32	4699554.32



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.....38/2016.....



SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:

① VLASNIK kp 669/3
BEGU BEGO

SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:

② VLASNIK kp 669/1 i 681
OPŠTINA TIVAT

SAGLASNI SA SNIMLJENIM
PODACIMA:

③ VLASNIK kp 669/4
ZARUBICA BRANKO

BR.T.	Y	X
632	6557898.19	4699545.14
1	6557899.20	4699546.30
651	6557905.85	4699553.94
652	6557905.32	4699554.32
650	6557912.51	4699563.32
2	6557916.81	4699560.28
649	6557924.52	4699554.82
648	6557910.85	4699535.99
3	6557904.55	4699540.54
4	6557898.98	4699544.57

PREPARCELACIJA PO DUP-u
IZVOD IZ DUP-a BR.0902-351-216/4 OD 18.04.2016.

TAČKE SNIMLJENE GPS 1200 LEICA
KOREKCIJA IZVRSENA NA MONTEPOST

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



Snimio dana.....2016 god.
Geometar.....
Pregledao dana.....2016 god.

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI 1-02/II Zem/2018



Čina Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 19-02-2018				
Organiz. jed.	Klasifik. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0604	463	20/4		

OZNAKA ELABORATA: 1-02-2018

ŠIFRA LOKACIJE: ZemPut

SVRHA ELABORATA:

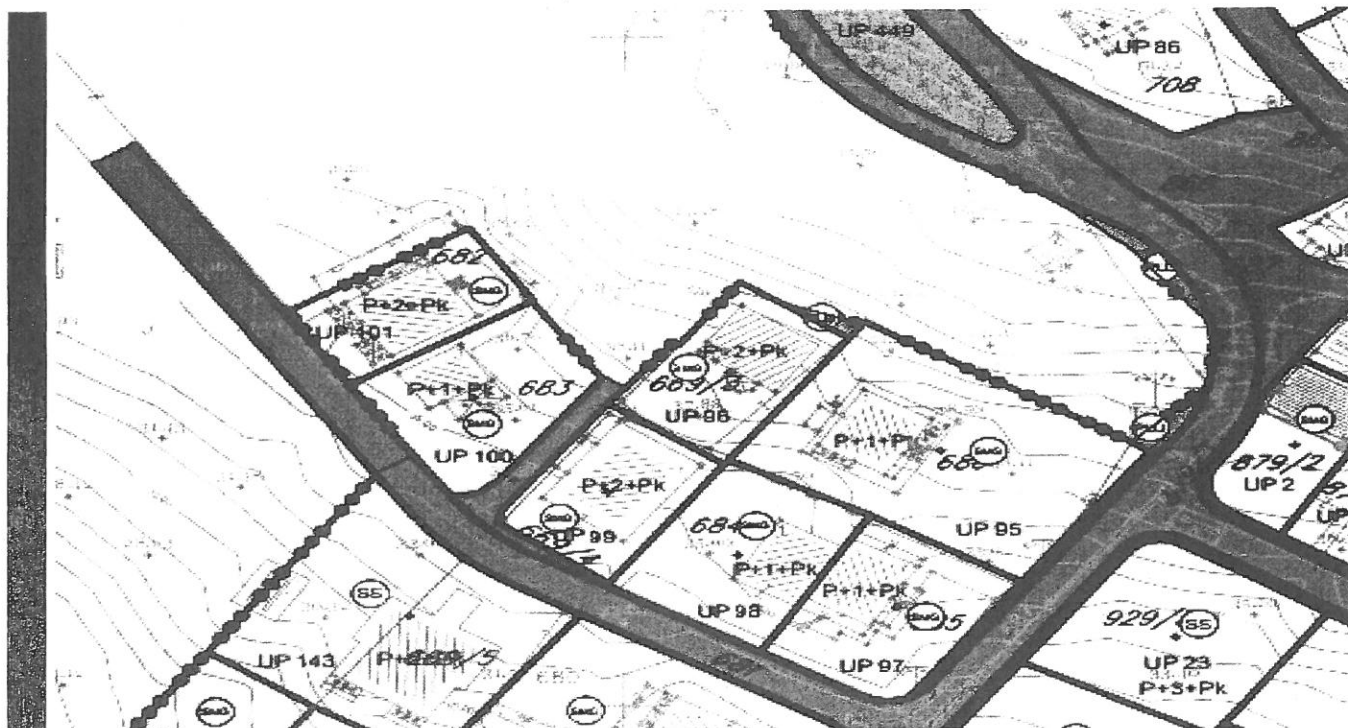
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine zemljišta za formiranje UP106 sa namienom stanovanja male gustine SMG, a u obuhvatu DUP-a MAŽINE na kat.parc 681/2 površine 1m2 kat.parceli 669/9 u površini 14 M2 a obe ulaze u sastav UP 96 u Tivtu.

VRSTA NEKRETNINE:

Zemljište za izgradnju stambenog porodičnog objekta spratnosti P++Pk na lokalitetu Mažine u Tivtu, koje se vode kao kat.parcele 669/9 i 681/2 u površinama P= 14 +1 m2 koje se vodi u LN 2826 i 264 - K.O. TIVAT I, a u sklopu DUP-a „MAŽINE „.

NARUČILAC PROCJENE:

OPŠTINA TIVAT – DIREKCIUJA ZA IMOVINU -Direktor Rita Mitrović Kontakt 067 659



TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 2.700,45 €

180,03 €/m2

PRAVNI STATUS:

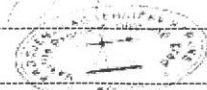
Legalna nekretnina u svojini CRNE GORE a raspolaganja Opštini Tivat

IZRADA:

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

Datum izrade:

7-18 Februara 2018 god.



S A D R Ź A J

NASLOVNA STRANA sa podacima I fotografijom nepokretnosti	
SADRŽAJ ELABORATA PROCJENE	2
1.ZAHTJEV ZA PROCJENU -dobijen od Banke / Klijenta dana 18.01.2016 godine	3
2. REZIME PROCJENE	4
3. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA PROCJENE	5
3.1 NAMJENA PROCJENE	5
4. PODACI O NEPOKRETNOSTI	5
4.1 Naziv i adresa vlasnika	
4.2 Naziv i vrsta objekta	5
4.3 Tereti i ograničenja	5
4.4 Adresa nepokretnosti.....	5
5. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI	5
6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOST.....	6
6.1 Namjena i mogućnosti promjene namjene	7
6.2 Spratnost, prostorni sadržaji sa površinama, materijali, obrada podova i zidova, konstrukcija, infrastruktura, opremljenost, stepen završenosti objekta.....	7
6.3 Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmička dejstva , ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	8
7. OPIS LOKACIJE -MIKROLOKACIJA	8
8. SVRHA PROCJENE	8
9.FUNKCIJA PROCJENE	9
10. DATUM PROCJENE	8
11.STANDARDI VREDNOVANJA	9
12.PREDPOSTAVKE PROCJENE	9
13. METODOLOGIJA PROCJENE	10
13.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu	10
13.2. Proračun vrednosti nekretnine uporednom metodom Klijenta	10
14. OPIS I OPŠTI PODACI NEKRETNINE +LEGALNI STATUS	11
15. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	11
15.1 Stambeni prostor -kuća..../troškovna -metoda upoređenja vrijednosti /.....	
15.2 Zemljište/metoda upoređenja vrijednosti /.....	12
Komparativna matrica	
16. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE	13
17. PREDPOSTAVKE I OGRANIČENJA	14
18. FOTODOKUMENTACIJA SA TERENA	
19. ANALIZA TRŽIŠTA -primjeri sa sajtova Agencija za nekretnine	15-20
20.DOKUMENTACIJA U PRILOGU ../LN 1984 ,Građ dozvola ,Kopija plana urb+katastarska i druga/21,22	

1. ZAHTJEV ZA DOSTAVU MIŠLJENJA O IZVEDENOM STANJU - PROCJENU

Stranka Gospođa Rita Mitrović iz TIVTA mi se lično obratila na osnovu najpovoljnije Ponude za izradu Procjene tržišne vrednosti nepokretnosti zemljišta u naravi URBANISTIČKA PARCELA UP 96 po DUP-u "MAŽINE" u Tivtu.

Zemljište čine kat.parcele 681/2 površine 1,00 m² i kat.parc 669/9 površine 14,00 m². tj ukupne površine $P = 15,00 \text{ m}^2$ a po zahtjevu OPŠTINE

TIVAT- DIREKCIJE ZA IMOVINU Tivta, pod br. 0604 – 463 - 20 /1 od 25.01.2018 godine.

Predmet procjene je zemljište Nekategorisani putevi I Šume 3 klase (k.p. 669/' koji se vodi u LN 264 I druga u LN 2826 obe u K.O. Tivat I, na kome se treba izgraditi-rekonstruisati stambeni objekat.

Isti se vodi u SO Tivat kao partija zaveden pod

brojem odgodine



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: **18-02 II 2018**
od 7-02/2018-
Brojprocjene01

šifralokacije: **Zem Stanovanje UP**

datum izrade: 7-18 .02 2018.

Naručilac procjene: **RITA MITROVIĆ dipl prav**

Kontakt : 067 659 959

IDENTIFIKACIJA:

Katarstarska opština: K.O. Tivat I

List nepokretnosti broj: LN 264 za kat parc 681/2 i LN2826 za kat.parc 669/3 od 25.01.2017 godine .

Oznaka etažir. jedinice: Uveden,objekat - izgradjen P+2+Pk

Broj kat. parcele.: Zemljište čine kat.parcele 669/3 površine 327m2 i kat.parc 681/2 površine 1,00 m2 i kat.parc 681/2 KO Tivat I.

Opis nekretnine : Zemljište se izuzima za formiranje UP 96 .

Vlasnik nekretnine: **CRNA GORA -OPŠTINA TIVAT (kao Klijent) U CJELINI1/1**

PODACI O NEKRETNINI:

Država: Crna Gora

Grad/naselje: TIVAT

Četvrt/mjesto: TIVAT , Tivat I

Ulica i kućni broj: MAŽINA b.b.

Godina izgradnje: Put probijen ranije a sada planiran kod UP 99 I UP100 ,i vodi do UP 96

Opšte stanje: Objekat nekategorisani put je ranije probijen pri izgradnji objekata

Izradio: Gradi Građevinska operativa –privatnika iz Tivta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

2.700,45 €

180,03 eur/m2 nkp

LEGALNI STATUS:

Objekat je ranije izgrađen na zemljištu **Nema tereta ni ograničenja**

NAPOMENA:

Procjena se radi u cilju kompletiranja UP 96

Planiran je stambeni objekat za rekonstruisanje na UP 96 u površini 84,0m2.



Naručilac izvještaja je OPŠTINA TIVAT - Direkcija za imovinu na Trgu Kameilja .

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 7.02.2018 godine dobio sam nalog za izradu Procjene predmetnog objekta zemljišta za formiranje urbanističke parcele UP96 ,evidentiranog u LN 2826 i LN 264 u površini 14 +1 m² u KO Tivat I u Tivtu-lokalitet Mažine. Na osnovu prezentovane dokumentacije sam izvršio pregled koštanja zemljišta na sajtovim Agencija za nekretnine za Mažine u Tivtu .

4. PODACI O NEPOKRETNOSTI

4.1. Naziv i adresa vlasnika

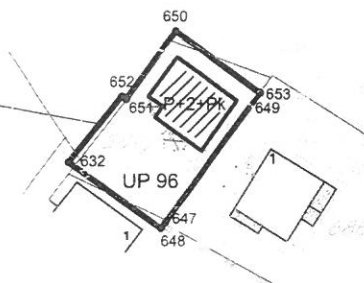
Predmetno zemljište je :



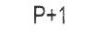

- 1.) kat parc 669 / 9 površine 14,0m² kao Šume3 klase koji se vodi kao svojina Crne Gore a raspolaganje Opština Tivat
- 2.) kat parc 681 / 2 površine 1,00m² kao Nekategorisani putevi koji se vc kao svojina Crne Gore a pravo raspolaganja ima Opština Tivat.
- 3.) Kat.parceta 669/3 u naravi Dvorište površine 230,0m² i na kojoj postoji Stambeni porodični objekat površine 97,00m² koji se treba rekonstruisat

4.2 Naziv i vrsta objekta Predmet procjene vrednosti je zemljište u cilju formiranja at u površini 15 m² ulazi u sastav urbanističke parcele UP 96 u KO Tivat,u Tivtu-lokalit



[Handwritten signature]
[Official stamp of the Agency for Real Estate, Tivat, Montenegro]






-  Površine za stanovanje male gustine
 Granica urbanističke parcele
 Planirana spratnost
 Broj katastarske parcele

Koordinate prelomnih ta čaka
urbanističkih parcela

632 6557898.19 4699545.14
 647 6557911.49 4699536.90
 648 6557910.85 4699535.99
 649 6557924.52 4699554.82
 650 6557912.51 4699563.32
 651 6557905.85 4699553.94
 652 6557905.32 4699554.32
 653 6557926.05 4699556.93

PLANIRANO STANJE									
Br.UP	Površina UP m ²	Površina UP /potparcela m ²	max P prizemlja m ²	max BRGP m ²	ind. Zauz.	ind. Izgr.	max sprat.	namjena	napomena
UP96		348.63	84.42	337.68	0.24	0.97	P+2+Pk	por. stanovanje	

Detaljni urbanistički plan "MAŽINA" Opština Tivat	
SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA	Oznaka sjevera: 
 Investitor Opština Tivat	Razmjera: R 1:1000
Obradivač  republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Broj urbanističke parcele UP 96

4.4 Adresa nepokretnosti

..... str 6

Objekat je zemljište preko kojeg se planira prilazna saobraćajnica po DUP-u MAŽINE upisan kao UPS-96. Zemljište se vodi kao ŠUME 3 klase u KO Tivat I u Tivtu udaljeno oko 30 m od saobraćajnice prema brdu tj drugi plac tj Urbanistička Parcela po DUP-u.

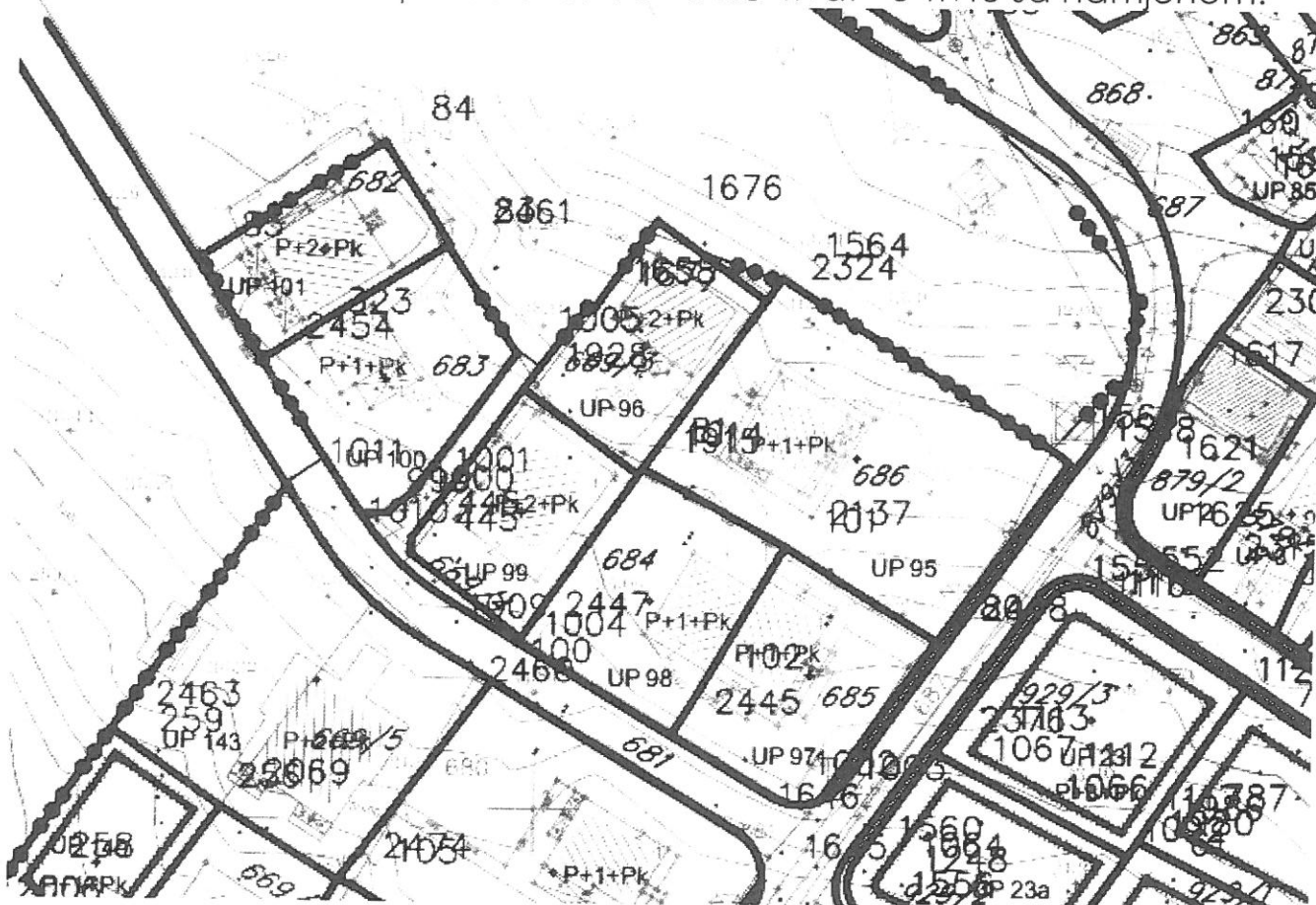
5. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI

Predmetne nepokretnosti -je zemljište površine 26 m² a vodi se kao kat parcela 3276/2 a koja ulazi u sastav urbanističke parcele UP Z1-54 u KO Tivat u Tivtu zemljištu stoji upis prava službenosti Sekundarna kanalizacija.

6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

- Namjena i mogućnosti promjene namjene

Objekat -zemljište je kat parcele 681/2 ,669/9 i 669/3 u površini 14 m² ulazi u sastav urbanističke parcele UP 96 u KO Tivat u Tivtu sa namjenom:

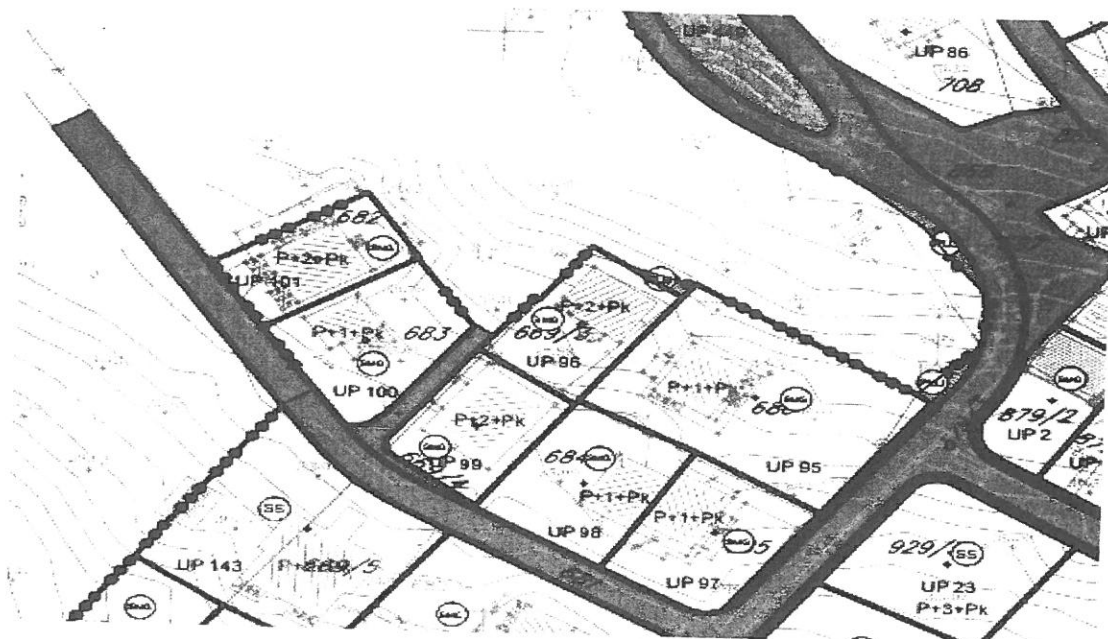


Stanovanje UP 96

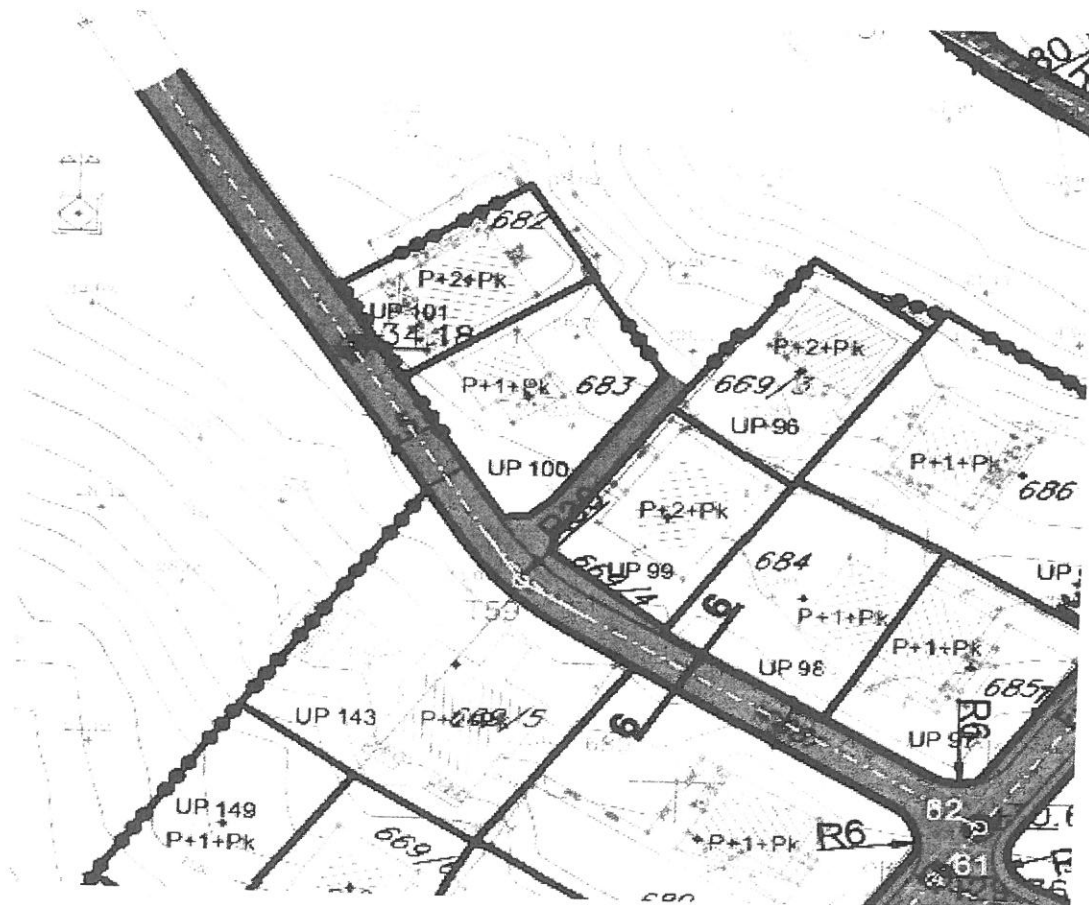
UP 96 u KO Tivat u Tivtu sa namjenom : STANOVANJE po DUP-u MAŽINE ima urbanističke parametre iz plana a što utiče i na samu cijenu zemljišta.

[Handwritten signature]

[Official stamp of the Tivat Municipality, Urban Planning Department]

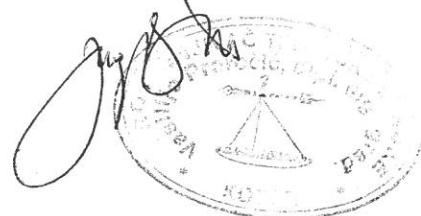


str.7



Saobraćaj Mažine UP96 02 2018

UP 96 u KO Tivat u Tivtu sa namjenom : STANOVANJE po DUP-u MAŽINE ima urbanističke parametre iz plana a što utiče i na samu cijenu zemljišta . Preze podatke iz UP Mažine za predmetnu urbanističku parcelu



Površina zemljišta koje se izuzima za formiranje UP 96 je u površini : $14,0 + 1,0 = 15,00 \text{ m}^2$ koji se vodi kao svojina Opštine Tivat , se treba izuzeti za potrebe formiranja UP i prilaza izgrađenog objekta u nastavku planirane saobraćajnice po tržišnoj cijeni m^2 zemljišta.

Pogledaj prilog Saobraćaj iz UP Mažina.

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

LOKACIJA objekata zemljišta i samog puta nije ugrožena poplavama s obzirom da je na uzvisini. .Objekat koji se planira graditi se mora projektovati na IX zoru Mercalijeve skale. Obzirom da se lokacija nalazi u gradskom naselju u kome nemaju aktivnih proizvodnih ili industrijskih postrojenja ,smatram da ne postoje bezbjedonosni i zdravstveni rizici za Klijente niti za objekat. Planirani Objekti će se graditi na UP 95,96,97,98,99,100 i 101 u ovom Bloku.Prilazni put prolazi pored UP 99,100 i UP96. Bit će izgrađen od standardnih materijala koji zadovoljavaju propise koji se odnose na zaštitu zdravlja ljudi tj Klijenata.Predpostavljam da se objekat izgradio i da će se graditi u skladu sa važećim propisima aseizmičkog projektovanja i pravilima struke koji su definisani shodno pripadajućoj zoni seizmičkog rizika (konkretno je IX zona MCS).

7.OPIS LOKACIJE - MIKROLOKACIJA

Objekat koji je započet sa izgradnjom ranije a planira se izgraditi po uslovima DUP-a MAŽINE . Objekat je udaljen manje od 500 m od centra naselja . U pogledu infrastrukture opremljenosti lokacija Objekta JE DOBRO INFRASTRUKTURNO OPREMLJENA.(Prilaz,javna rasveta,telefon i septička jama tj objekti se mogu priključiti na gradsku kanalizaciju.Saobraćajna infrastruktura je u blizini –magistralni put Tivat –Budva ili Tivat-LUŠTICA , kao i aerodrom Tivat je u blizini max 2km udaljen.

8.SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se utvrdi TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetne nepokretnosti.

Vrijednost iz ove procjene je važeća od 13.02.2018. kao datuma izrade izvještaja predmet je generalnih pretpostavki i ograničavajućih uslova koji su dio ove procjene.

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti prvi put po dobijanju zahtjeva Februara 2018.godine.

- provjerio relevantna dokumenta (podneske i vlasnost)
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti za naselje KO Tivat primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima na istom lokalitetu Mažine -
- 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. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i n 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 dan 12.02.2018 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 koje formira UP96 i pristupnog nekategorisanog puta u izgradnji. Izvještaj je završen i odštampan za predaju 13.02.2018 godine.

11. STANDARDI VREDNOVANJA

Standard vrijednosti je TRŽIŠNA VRIJEDNOST. 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.

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 po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrednost imovine posebne

...mjene 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 koristiće se pretpostavka vrijednosti u razmjeni –parcela.

13. METODOLOGIJA PROCJENE

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

- 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 ne odgovaram. Proračun se sprovodi metodama usvojenim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina

- Troškovnom metodom, **uporednom metodom** i/ili prinosnom metodom, zavisno od vrste nekretnine i njenih specifičnosti. Pored objekta prolazi glavni magistralni put sa kojeg bočne imaju priključenje saobraćajnica kao i prilazni put Urbanističkim parcelama.

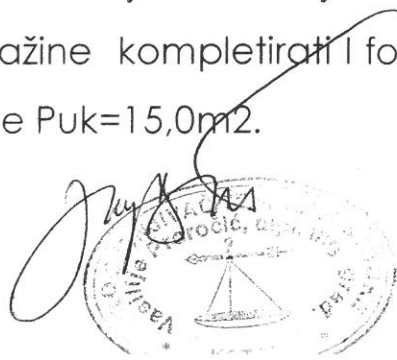
Predmeto zemljište i pristupni put u izgradnji je upisan u predmetni dostavljeni mi Listovi nepokretnosti **LN 2826** i **LN 264** jer je u izgradnji a vodi se na Crnu Goru –Opštinu Tivat.

Izvršeno je istraživanje tržišta koštanja zemljišta na lokalitetu MAŽINE u Opštini Tivat za period do Februara 2018 godine u sklopu priložene ANALIZE CIJENA, kako u ponudi .Cijene prometovanih parcela –zemljišta na sličnoj (istoj) lokaciji – sada za lokalitet TIVTA – nisam uspio pribaviti, a sve u cilju dobijanja realne tržišne vrijednosti m2 zemljišta po namjeni Nekategorisani putevi (1m2 na kat.parc. 681/2) i šume 3 klase (14 m2 na kat.parc. 669/9).

Za analizu cijena zemljišta korišćene su i internet ponude agencija za promet nekretnina vode 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 prilaznog puta je legalno započeo koji vodi do izgrađenog stambenog objekta na kat.parceli 669/3 na teritoriji Opštine Tivat. U cilju formiranja UP96 prilaznog puta potrebno je u skladu sa Urb.planom Mažine kompletirati i formirati UP sastavljenu od navedenih parcela ukupne površine $P_{uk}=15,0m^2$.



U skladu sa zakonskom procedurom potrebno je izvršiti otkup po tržišnoj cijei nedostajućih kat parcela u cilju sprovođenja važećeg Urbanističkog Plan Mažine .

- Klijent pribavio nove i LN 2826 i LN 264 koji mi je dostavljen uz Zahtje broj 0604-463-20/1 od 25.01.2018 godine.
- KOPIJA SKICE PREMJERA u razmjeri 1:500 za predmetne kat parcele K Tivat I .

IZVOD IZ DUP-a MAŽINE

Napomena :

- 1.) Da zemljište kat parc 669/9 upisano kao Šume 3 klase a u stvari put upisan kao kat.parc. 681/2 u Listu nepokrentosti L N 264 .
- 2.) **NE POSTOJI TERET i zabilježbe od ranije** na predmetnu nepokretno zemljišta

PROCJENJIVAČ :
PROROČIĆ VASILJE,dipl .ing.građ,

procjenitelj tehničke struke

Licenca br 45 / 2005 god



OCJENA TRŽIŠNE VREDNOSTI GRADSKO-GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA LOKALITET – MAŽINE

Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentisane“ nekretnine ,koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovi upravljanjem. Obzirom na vrstu nekretnine – ZEMLJIŠTE K.O. Tivat I - u procjeni je korišćena UPOREDNA METODA proračuna vrijednosti nekretnine.

PRORAČUN VRIJEDNOSTI UPOREDNOM METODOM

TEMLJIŠTE (STAMBENI PROSTOR)	Prosječna tražena jedinična c na tržištu (eur/m2)	UZORAK: Mažine TIVAT
u stambenim UŽIM ZONAMA	155,0 - 245,00	
Prosječna realizovana :	200,00	

PARAMETAR	bodovi			Procjenjivana nekre
	referentnanekretnina	preporučljivraspon		
LOKACIJA Mikrolokacija / (izuzetne lokacije,urbane,prigradska,selo,blizina industrije)	10	5	- 8	8
POLOŽAJ (u odnosu na susjede strane svijeta ,more ,klimatske faktore)	6	3	- 6	5
P O G L E D (otvoreni pogled,panorama,pogled na more)	10	6	- 10	9
P R I S T U P	10	6	- 10	9
BLIZINA JAVNIH USLUGA- SADRŽAJA	5	2	- 5	4
KOMUNALNA OPREMLJENOST (struja,voda,tele,kanalizacija,škole itd)	5	3	- 5	4
VELIČINA I ISKORIŠĆENOST	5	2	- 5	4
MOGUĆA IZGRAĐENOST (izgrađenost građ.čest-kat.parc,visina I broj etaža)	10	3	- 7	9
KONFIGURACIJA ZEMLJIŠTA	5	2	- 5	4
IZGLED I OBLIK ZEMLJIŠTA	5	2	- 5	4
EKOLOŠKA PROCJENA LOKACIJE	2			2
VEGETACIJA	2			2
STANJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA –Urbanistički parametri	5			5
STANJE VLASNIČKE DOKUMENTACIJE	5			5
ODNOS PONUDE I POTRAŽNJE NA TRŽIŠTU NA ODREĐENOJ LOKACIJI	10			9
KATASTARSKA IDENTIFIKACIJA	5			5
ukupno	100			88
koeficijentkorekcije :				0.88

procijenjeno	0.88	x	200,0	=	176,00 €/m2
	180,03 €/m2	x	15,0 m2	=	2700,45€

Realnu tržišnu cijenu dobijam od osrednjene $C_{sr} = 184,06 \text{ €/m}^2$ I cijene komparativnom metodom C_k **176,00 €/m2** pa ista iznosi **$C_{tržišna} = (184,06 + 176,0) \times 0,50 = 180,03 \text{ €/m}^2$** .

16. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE PROCJENE

str.13

Na osnovu svega što sam izložio u elaboratu procijenjena tržišna vrijednost zemljišta – sada za lokalitet TIVTA , a sve u cilju dobijanja realne tržišne vrijednosti m2 zemljišta po namjeni Nekategorisani putevi (1m2 na kat.parc. 681/2) i šume 3 klase (14 m2 na kat.parc. 669/9) koja ulazi u sastav urbanističke parcele UP 9 u KO Tivat u Tivtu na Lokalitetu obuhvaćenom UP Mažine u Tivtu .

Na dan 18.02.2018 godine iznosi :

.....

180,03

eur/m2
netto
korisne
površine

Objekat

2.700,45 €

I slovima : (dvije hiljade sedamstotina € i 45 / 100)

Elaborat procjene nekretnine pečatiran je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Opštine Tivat -DIREKCIJE ZA IMOVINU I ZASTUPANJE prosleđen.

U Kotoru ,18.02.2018

PROCJENJIVAČ

PROROČIĆ VASILJE, dipl.ing.građ,

procjenitelj tehničke struke

Licenca br 45 / 2005 god



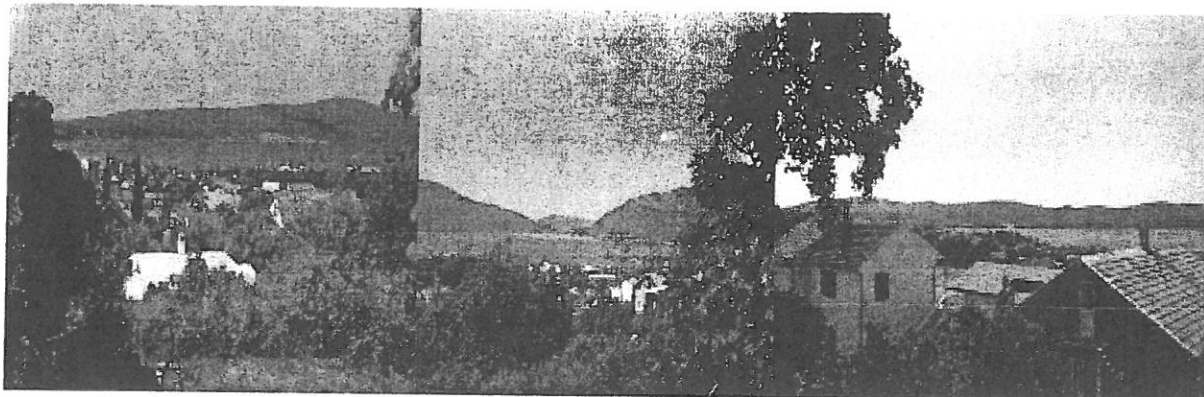
Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšte prihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.
3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjenitelju bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
6. Procjenitelj ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.
8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.
9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.
10. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljevo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili sam procjenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.
11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.
12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kao od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.
13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovana na bilo koji način distribuirana bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.
14. Predmetni izvještaj je izrađen za potrebe Klijenta Direkcije za imovinu Opštine Tivat.. (Ekspoziture Tivat (Kotor) -



ANALIZA CIJENA ZA TIVAT –LOKALITET MAŽINE

NEKRETNINA BR.1



Prodajem Zemljište, Tivat

C = 158,15 €/m²

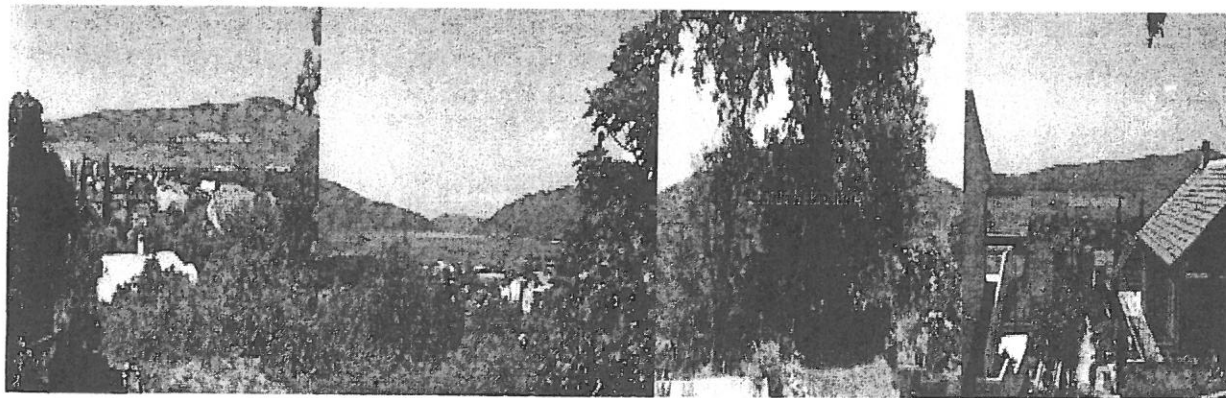
Vrsta: Prodajem Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat Cijena: €49.500 Zemljište: 313 m² Od Mora (m): 600

Opis: Tivat-Mazine-Na prodaju plac površine 313m². Po prostornom planu Dup-a, predviđena je izgrađenost 80% -p+sp+pk-250m² stambenog prostora. Idealan je za gradnju individualnog tipa. Nalazi u dijelu Tivta, sa srednjom gustinom naseljenosti, na lokaciji udaljenoj 600m. od Porto Montenegro. Posjeduje kompletnu infrastrukturu, uz prekrasan pogled na Tivatski zaliv.

Cijena: 49.500€ Vesna Matković Više detalja na: <http://vesnaestate.com>

Oglasio: Vesna Nekretnine Mobitel verificiran u državi: ME Telefon: +38231580741 Mobitel: +38269217981 Google Karta Oglas Broj: 1074793 Zadnja Promjena: 11 Jan, 2018 Tags: Nekretnin Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

NEKRETNINA br. 2



Prodajem Zemljište, Tivat, €55.000 C= 155,00 €/m²

Vrsta: Prodajem Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat Adresa: Region/Ostalo, Srbija Cijena: €55.000 Zemljište: 365 m² Opis: Hitna prodaja! Samo 500m od PORTOMONTENEGRO Plac 355m²+ 50m² gratis, Tivat - Mazine 3 sva infrastruktura do placa...po DUPU dozvoljena izgradjenost 80% pr+sp+po, vile od 250m²

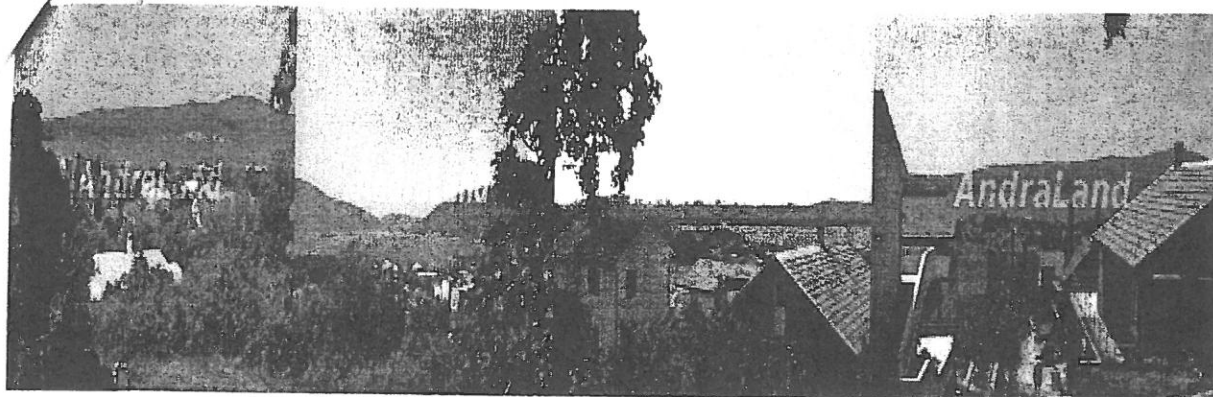
Više detalja na: <http://www.status-nekretnine.com/>

Oglasio: Status Nekretnine RegistarSKI broj: 182 Telefon: +381(0)21 522177

Mobitel: +381(0)21 526622 Kontaktiraj Oglašivača Google Karta Oglas Broj: 1083565 (6792) Zadn Promjena: 8 Feb, 2018

Tags: Nekretnine Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

Nekretnina br 3.



Prodajem Zemljište, Tivat, €73.500 C= 245,0 €/m2

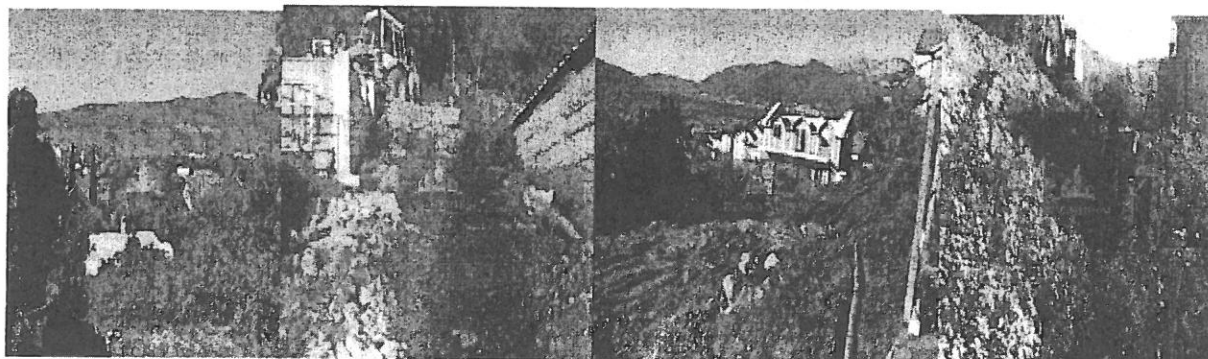
Vrsta: Prodajem
Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat Adresa: TIVAT, Tivat, Crna Gora Cijena: €73.500
Zemljište: 300 m²

Opis: Gradjevinski, gotovo ravan, uknjizen plac, sa predivnim pogledom na ceo Tivatski zaliv...put, struja, voda, telefon, kanalizacija, ulična rasveta do placa...313m2 500m od PORTO MONTENEGRO, plaze, centra, ...do njega su još dva placa iste kvadrature koji su takodje na prodaju...ko zeli veću parcelu 626m2 ili 1057m2! Po novom DUPu dozvoljena gradnja vile (2 odnosno 3 vile) po 250m2, podrum+prizemlje+2sprata... Više detalja na: <http://www.andraland.com/>

Oglasio: Željka Telefon: 00382 69 934 099 Mobitel: 069 89 55 90

Google Karta Oglas Broj: 1379815 (104) Zadnja Promjena: 11 Dec, 2017

NEKRETNINA BR. 4



Prodajem Zemljište, Tivat, €56.650 C = 181,00 €/m2

Vrsta: Prodajen
Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat
Adresa: MAŽINE 3 -TIVAT Region/Ostalo, Srbija Cijena: €56.650 Zemljište: 31.300 m² Opis: Na prodaju gradjevinski plac u Tivtu, 500m od PORTO MONTENEGRO...

313m2...sva infrastruktura do placa..prodana prva dva placa na kojima je počela izgradnja 2 vile sa bazenom od po 250+124m2 za londonsko i finsko tržište Više detalja

na: <http://www.trendnekretnine.com/>

Oglasio: TATJANA VUJINOVIĆ PR TREND NEKRETNINE

Registarski broj: 888 Telefon: 0638831544 Mobitel: 0658831544

Google Karta Oglas Broj: 1514841 (325) Zadnja Promjena: 9 Feb, 2018

Tags: Nekretnine Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

RETNINA BR. 5



Prodajem Zemljište, Tivat, €68.000 C=181,33 €/M2

Vrsta: Prodajem Zemljište **Područje:** Tivat **Lokacija:** Tivat **Adresa:** Tivat Hill, Tivat, Montenegro
Cijena: €68.000 **Zemljište:** 375 m²

Opis: Urbanizovan plac na prodaju u Tivtu. U pitanju je plac površine 375 m² i na kojem je moguće izgraditi kuću, maksimum 3 sprata, odnosno P+1+Pk. Plac je udaljen od centra grada oko 1 km. Pogled na more je otvoren i fenomenalan.

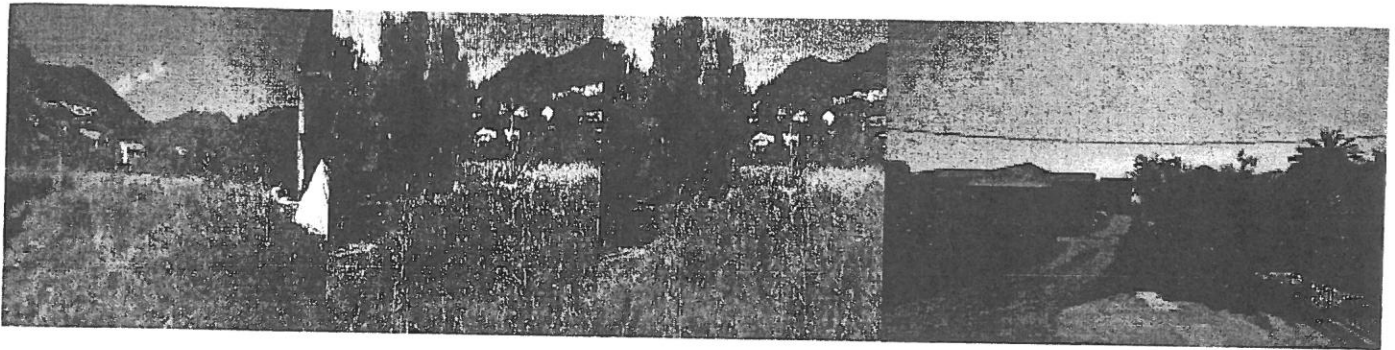
Više detalja na: <http://www.montenegroreal.estate/?r...> **Oglasio:** Resido Montenegro

Telefon: 0038269232566 **Mobitel:** 0038269146266

Google Karta **Oglas Broj:** 573215 (13320) **Zadnja Promjena:** 11 Dec, 2017

Tags: Nekretnine Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

NEKRETNINA BR.6



Prodajem Zemljište, Tivat, €161.400

C= 300,0€/M2

Vrsta: Prodajem Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat

Adresa: , Tivat, Montenegro Cijena: €161.400 Zemljište: 538 m²

Opis: Parcela ima ukupnu površinu od . Koeficijent u ovoj urbanističkoj zoni je 0,8 . Mogućnost gradnje 400m2 SU + P + 2 + Pk . Kontaktirajte nas za više informacija !

Oglasio: Resido Montenegro Telefon: 0038269232566 Mobitel: 0038269146266

Oglas Broj: 827887 (14105) Zadnja Promjena: 15 Oct, 2015

Tags: Nekretnine Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

NEKRETNINA BR.7



Prodajem Zemljište, Tivat, €123.000

C= 427,00 €/m2

Vrsta: Prodajem Zemljište Područje: Tivat Lokacija: Tivat Adresa: Tivat, Tivat, Montenegro
Cijena: €123.000 Zemljište: 288 m²

Opis: Urbanizovan plac u Tivtu na prodaju. Plac nema pogled na more, međutim nalazi se svega 30-a metara od mora i plaže. Ima direktan pristup sa puta. Na placu je predviđena gradnja manje vile, spratnosti P + 1. Udaljen je par kilometara od centra grada. Atraktivna ponuda! Za vise informacija, kontaktirajte nas.

Oglasio: Resido Montenegro Telefon: 0038269232566 Mobitel: 0038269146266

Oglas Broj: 573216 (13321) Zadnja Promjena: 15 Oct, 2015

Tags: Nekretnine Tivat | Prodaja Zemljišta Tivat

Razmatrajući nekretnine na lokalitetu Mažina od uzetih 5 mjerodavnih nekretnina dobijamo osrednje vrednost : **Csr = 155,0+158,00+245,00+181,0+181,33 = 184,06 €/m2.**