

**PROCJENA**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KAT.PARCELE**  
**4145 KO TIVAT**  
**TIVAT**



## SADRŽAJ:

1. UVOD
2. OSNOVNI PODACI
3. PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV
4. LOKACIJA
5. METODE PROCJENE
6. ZAKLJUČAK



# 1.UVOD

Na zahtjev **DIREKCIJE ZA IMOVINU, OPŠTINE TIVAT** , broj 0603-460-208/2 ,od 25.10.2016.godine, potrebno je uraditi procjenu realne jedinične tržišne vrijednosti katastarske parcele broj 4145 KO Tivat.

Cilj procjene je formiranje zaključka vezanog za vrijednost navedene nepokretnosti , u evrima.

U postupku procjene, vještak (procjenitelj) je izašao na lice mjesta **08.11.2016.** godine, i izvršio neposredan uvid u stanje lokacije.

Na uvid ,vještaku, je stavljen list nepokretnosti broj 3158 , KO Tivat.

## 2.OSNOVNI PODACI

Nepokretnost, koja je predmet procjene, je zemljište koje se nalazi u Tivtu, u naselju Kalimanj, ispod magistralnog puta Kotor- Tivat.

Kat.par. 4145 KO Tivat ima površinu , prema podacima iz LN , od 976 m2.

## 3.PRAVNI I URBANISTIČKI OSNOV

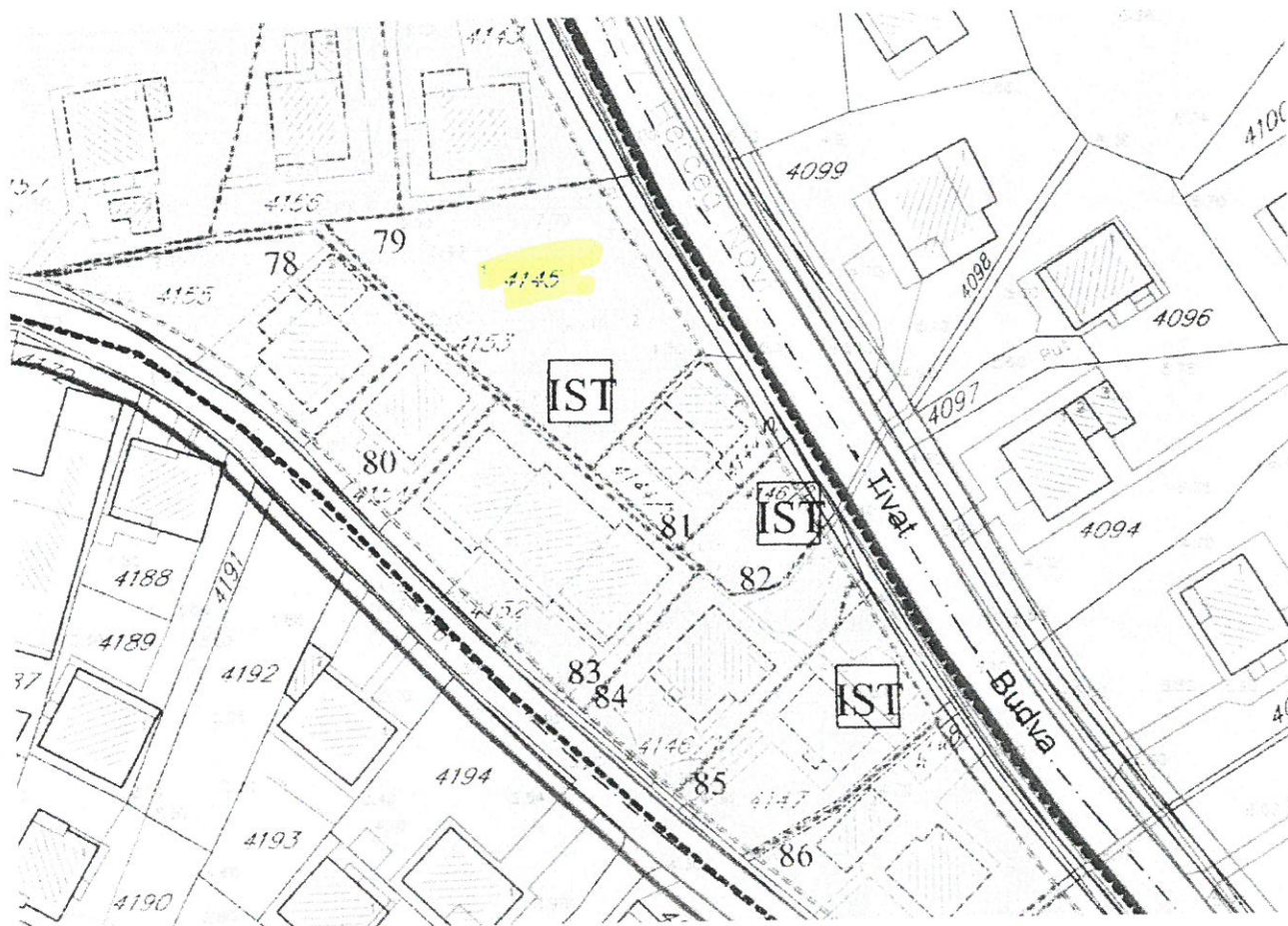
Katastarska parcela 4145 KO Tivat, je upisana u katastru :

- kao susvojina Opštine Tivat u obimu 46/976, i susvojina MPI POBEDA doo Arandjelovac u obimu 930/976





Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost, obuhvaćena je planskom dokumentacijom , DUP TIVAT CENTAR, prema kojoj kat.par. 4145 ulazi u sastav urbanističke parcele UP 79, predviđene za individualno stanovanje.



objekti individualnog stanovanja

#### 4.LOKACIJA

Lokacija nekretnine je cca 2 km od centra Tivta, 11 kilometara od Kotora, 3,0 kilometra od aerodroma i 5,1 km od trajekta.





Saobraćajna povezanost je dobra.



## 5. METODE PROCJENE



### 5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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.

Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost 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 procjene.

Tržišnu vrijednost predmetne nekretnine ću odredili primjenjujući

**TROŠKOVNU METODU**, uz sledeće napomene :

- da će se gradnja odvijati u skladu sa planskom dokumentacijom, za urbanističku parcelu UP 79
- da bi se završeni stambeni prostori na postojećoj lokaciji, prodavali po prosječnoj cijeni od 2.000 €/m<sup>2</sup>, za neto površinu
- da je neto površina<sup>1</sup>, dozvoljena planskom dokumentacijom

$$(1-0,18) \times 873 = 716 \text{ m}^2$$



*[Handwritten signature]*



- da je cijena gradnje, 450 €/m<sup>2</sup> , bez PDV-a, ili 535,5 €/m<sup>2</sup>, sa uračunatim PDV-om, za bruto površinu
- da je cijena komunalija za zonu u kojoj se nalazi zemljište 224 €/m<sup>2</sup>, za neto površinu

## ISPRAVKA URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

broj 0902-351-350/6 od 15.06.2016.godine, za urbanističku parcelu UP79, u zoni C, u obuhvatu DUP-a „Tivat-Centar“

1. U tački 2. predmetnih urbanističko-tehničkih uslova briše se tabela „Urbanistički parametri“ i umjesto nje treba da stoji sledeća tabela:

**Prostorni i urbanistički parametri:**

Urbanistička zona	C
Urbanistička parcela	UP79
Pretežna namjena zone	individualno stanovanje
Planirana intervencija	Izgradnja planiranog objekta
Površina UP79	873m <sup>2</sup>
Max indeks zauzetosti	0.40
Max dozvoljena zauzetost	349m <sup>2</sup> BGP
Max indeks izgrađenosti	1.00
Max dozvoljena izgrađenost	873m <sup>2</sup> BGP
Max dozvoljena spratnost objekta	P+2+Pk

Sami obračun po TROŠKOVNOJ METODI, je urađen, radi preglednosti u sledećoj tabeli :



	Jedinična cijena (€)	Bruto površina (m2)	Neto površina (m2)	IZNOS (€)
Cijena stanova za prodaju	2000		716	1432000
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>			1432000	
Cijena gradjenja	535,5	873		467491,5
Cijena komunalija	224		716	160384
Troškovi projekta i revizije	25	873		21825
Troškovi priključenja i spoljnog uređenja	60	873		52380
Troškovi elektro priključenja i trafo stanice	26	873		22698
Troškovi nadzora	15	873		13095
Dobit (25%)			358000	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>			336126,50	
<b>POVRŠINA UP (m2)</b>		873,00		
<b>JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€/m2)</b>		385,02		

## 6. ZAKLJUČAK

**Primjenom TROŠKOVNE METODE, dobijena je JEDINIČNA tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, tj. kat. par. 4145 KO Tivat, u iznosu od 385 ,00 €/m2 .**

Kotor, 01.10.2016. godine

Sudski vještak i ovlašćeni procjenitelj:  
Filipović Zoran dipl. inž. gradj.

