

Postupajući po zahtjevu OPŠTINE KOLAŠIN br. 02-343 od 6.02.2015 godine, Uprava za nekretnine RCG formirala je komisiju za procjenu vrijednost nekretnina u SVOJINI CRNE GORE subjekat raspolaganja OPŠTINA KOLAŠIN, a prema specifikaciji koju je podnosilac zahtjeva dao u svom zahtjevu kopiji plana, listu nepokretnosti i izvodu iz DUP-a.

Komisija je radila u sastavu :
Simović Slavko dipl. pravnik
Kovačević Dragan dipl.inž.geodezije i
Mirković Milan dipl. inž.građevine.

| | | | |
|-----------------|----|-------|--|
| OPŠTINA KOLAŠIN | | | |
| 25.02.15 | | | |
| Broj | 02 | 343/2 | |

Komisija je dana 17.02.2015. godine izvršila uvid u nekretnine čiju je procjenu podnosilac zahtjeva tražio i o tome sačinila sledeći:

IZVJEŠTAJ

Nepokretnosti koje čine predmet procjene upisane su u listu nepokretnosti br.1362 KO Kolašin:

1. Katastarska parcela br. 1282/2, ukupne površine 5.046 m²,
2. Katastarska parcela br. 1283, ukupne površine 1.200 m²,
3. Katastarska parcela br. 1284/2, ukupne površine 14.290 m²,
4. Katastarska parcela br. 1284/4, ukupne površine 10.221 m²,
5. Katastarska parcela br. 1284/6, ukupne površine 275 m²,
6. Katastarska parcela br. 1285/2, ukupne površine 138 m²,
7. Katastarska parcela br. 1286/5, ukupne površine 3.029 m²,
8. Katastarska parcela br. 1286/6, ukupne površine 3.467 m²,
9. Katastarska parcela br. 1286/8, ukupne površine 24.736 m²,
10. Katastarska parcela br. 1287/2, ukupne površine 14.638 m² i
11. Katastarska parcela br. 1288/24, ukupne površine 42 m².

Ukupna površina zemljišta je: 77.082 m²

Nepokretnosti koje čine predmet procjene se nalaze u sportskoj zoni Kolašina, neposredno pored rijeke Tare.

Prema priloženoj dokumentaciji predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu predloga plana DUP-a "Sportska zona" i predstavlja urbanističku parcelu UP1 u Zoni A.

"U okviru novoformirane parcele UP1, koja je formirana uz šetalište obaloutvrdu reke Tare, u celoj njenoj dužini u okviru predmetnog plana, planiraju se izgradnja svih tipova sportskih terena na otvorenom za različite tipove sportskih aktivnosti i to stadion sa atletskom stazom i tribinama, tereni za odbojku, košarku, teniski tereni isl. **U okviru ove parcele mogu se organizovati i ugostiteljski objekti, organizovani tereni za igru dece, objekti i sadržaji komercijalnih i uslužnih delatnosti, svlačionice, teretane, tribine i sl. sadržaji koji podržavaju sport, rekreaciju, zabavu i okupljanje.** U sklopu celokupnog uređenja formirati pešačke staze i interventne pristupe i povezati ih na komunikacije u kontaktu a stazama uputiti ovaj prostor na sadržaje koji će se razvijati u samom priobalju. Ovaj prostor razraditi jedinstvenim idejnim rešenjem a daljoj realizaciji pristupiti fazno (urbanistički tehnički uslovi i gradnja) u skladu sa Idejnim rešenjem. Idejnim rešenjem precizirati faze gde svaka faza treba da predstavlja funkcionalnu celinu."

▪ Metode i tehnika procjenivanja

Procjenu predmetne nepokretnosti izvršili smo po prilagođenoj metodologiji Direkcije za nekretnine RCG i po formulama kako slijedi:

$$L = ((a + c + e) - g) \times \gamma \times 1,3785 \times 30 / 1,95583$$

L - Cijena zemljišta u €/m²

a - Pozitivni bodovi po osnovu lokacije u zavisnosti od veličine naselja

$$a = 48 \text{ bod./m}^2$$

c - Pozitivni bodovi po osnovu komunalne opremljenosti

$$c = 8 + 8 + 3 = 19 \text{ bod./m}^2$$

e - Pozitivni bodovi u zavisnosti od izgrađenih saobraćajnica

$$e = 4 + 2 = 6 \text{ bod./m}^2$$

g - Korekcionni bodovi po osnovu veličine zemljišta

$$g = 23$$

γ - Koeficijent zavisen od udaljenosti zemljišta od centra

$$\gamma = 0,090$$

30 - Koeficijent koji označava iznos u DEM

1,3785 - Koeficijent usklađenja kursa

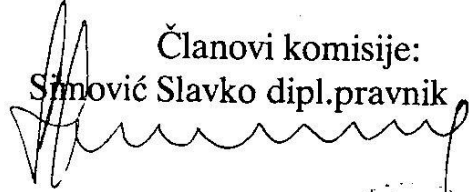

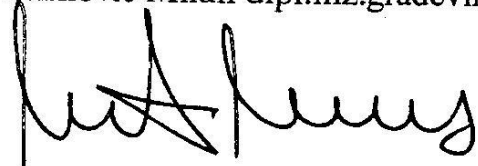
1,95583 - Koeficijent pretvaranja u €

$$L = (48 + 19 + 6 - 23) \times 0,090 \times 1,3785 \times 30 / 1,95583 = 95,15 \text{ €/m}^2$$

| kat.parcela | površina | cijena | vrijednost |
|-------------|----------|--------|--------------|
| 1282/2 | 5046 | 95.15 | 480,126.90 |
| 1283 | 1200 | 95.15 | 114,180.00 |
| 1284/2 | 14290 | 95.15 | 1,359,693.50 |
| 1284/4 | 10221 | 95.15 | 972,528.15 |
| 1284/6 | 275 | 95.15 | 26,166.25 |
| 1285/2 | 138 | 95.15 | 13,130.70 |
| 1286/5 | 3029 | 95.15 | 288,209.35 |
| 1286/6 | 3467 | 95.15 | 329,885.05 |
| 1286/8 | 24736 | 95.15 | 2,353,630.40 |
| 1287/2 | 14638 | 95.15 | 1,392,805.70 |
| 1288/24 | 42 | 95.15 | 3,996.30 |
| Ukupno: | 77,082 | | 7,334,352.30 |

Ukupna vrijednost predmetnog zemljišta je:
7.334.352,30 €

Podgorica,
17.02.2015.godine

- Članovi komisije:
1.  Simović Slavko dipl.pravnik
 2.  Kovačević Dragan dipl.inž.geodezije
 3.  Mirković Milan dipl.inž.građevine