

**IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE - KAT.PARC.BR. 601/1 KO
BUDVA, EVIDENTIRANE U LISTU NEPOKRETNOSTI 3979 KO BUDVA, PJ BUDVA, U
PREDMETU AURA VITTALIS doo BUDVA**



PROCJENITELJ **rev**™
Recognised European Valuer
Mihailo Rakočević
Mihailo Rakočević
REV certificate-Recognised European Valuer
NUPS Sertifikat za procjenu nepokretnosti
Sertifikat ovlaštenog procjenitelja
za procjenu nekretnina NUPCG
br. P – 008/16

NARUČILAC: AURA VITTALIS doo BUDVA

Podgorica, 15 Oktobar 2021 godine

Sadržaj:

	strana
Rezime procjene.....	3
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	7
1.1. Namjena procjene.....	7
2. Podaci o nepokretnosti.....	7
2.1. Naziv i adresa vlasnika.....	7
2.2. Naziv(vrsta) objekta.....	7
2.3. Tereti i ograničenja.....	7
2.4. Adresa nepokretnosti.....	7
3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri.....	7
4. Tehnički opis nepokretnosti.....	9
4.1. Namjena i mogućnost promjene namjene.....	9
4.2. Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmička dejstva, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	10
5. Opis lokacije-zoning.....	10
6. Svrha procjene.....	11
7. Funkcija procjene.....	11
8. Datum procjene.....	11
9. Standardi vrijednosti.....	12
10. Metodologije procjene.....	12
10.1. Metoda poređenja prodaje	12
11. Procjena predmetne nepokretnosti	13
12. Mišljenje procjenitelja	16
- Foto-elaborat	
- List nepokretnosti	
- Licence procjenitelja	

REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
Predmet izvještaja	nekretnina	Urbanizovano zemljište
	lokacija	Budva - Carine
Katastarska identifikacija nekretnine	Kat. parcela broj 601/1 KO Budva, evidentirana u LN 3979 KO Budva, PJ Budva	
Naručilac izvještaja	Aura Vittalís doo Budva	
Vlasnik nepokretnosti	Aura Vittalís doo Budva - korišćenje 1/1	
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti	
Procjenu izvršio i izradio Izvještaj	Procjenitelj: Mihailo Rakočević REV certificate - Recognised European Valuer	
Datum identifikacije nekretnine:	13.10.2021 godine	
Uvid u nekretninu	Izlazak na lice mjesta; katastarski podaci Uprave za nekretnine Crne Gore, List nepokretnosti br. 3979 KO Budva, PJ Budva, Geoportal, podaci elektronskih medija, podaci iz baze procjenitelja...	
Datum procjene vrijednosti	15.10.2021 godine	
Procijenjena tržišna vrijednost u € (eurima)		
UKUPNO	= 1.141.000,00 €	

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja je **Aura Vittalis doo Budva**, sa adresom Rafailovići - Bečićka plaža bb.

1.1. Namjena procjene

Procjena se vrši po nalogu naručioca procjene, za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti u cilju aktiviranja nekretnine kao sredstvo obezbjeđenja kod **Poreske uprave Opštine Budva**.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) objekta

Predmet procjene je zemljište, **kat.parc.br. 601/1 KO Budva** - građevinska parcela, površine 1.751 m², evidentirano u Listu nepokretnosti 3979 KO Budva, PJ Budva.

2.2. Naziv i adresa vlasnika

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, tj. u Listu nepokretnosti 3979 KO Budva, PJ Budva, preuzetom sa zvaničnog web-sajta Uprave za nekretnine Crne Gore gdje su podaci ažurirani 13.10.2021 godine - nezvanični podaci, kao nosioc prava korišćenja nad predmetnom katastarskom parcelom evidentirana je **Aura Vittalis doo Budva**, osnov prava - **korišćenje**, u obimu prava - **1/1**. Adresa vlasnika je u Budvi, Rafailovići - Bečićka plaža bb

2.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, tj. u Listu nepokretnosti 3979 KO Budva, PJ Budva, preuzetom sa zvaničnog web-sajta Uprave za nekretnine Crne Gore gdje su podaci ažurirani 13.10.2021 godine - nezvanični podaci, nad imovinom koja je predmet procjene, na dan procjene, evidentirani su sljedeći tereti i ograničenja: **Zabilježba ugovora o zajedničkoj gradnji**.

Tereti i ograničenja bliže su opisani u Listu nepokretnosti koji je sastavni dio ovog Izvještaja procjene i nalazi se na kraju procjene.

2.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)

Imovina se nalazi u Budvi, Mainski put bb.

3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

Predmet procjene je zemljište - kat.parc.br. 601/1 KO Budva, površine 1.751 m², u Listu nepokretnosti evidentirano kao građevinska parcela, sa pravom korišćenja: Aura Vittalis doo Budva. Prema podacima preuzetim sa zvaničnog web-sajta MORT-a (Ministarstva održivog razvoja i turizma Vlade Crne Gore) predmetno zemljište je na dan procjene urbanizovano.

Radi se o urbanizovanom zemljištu koje se nalazi na teritoriji Opštine Budva, u zahvatu detaljnog urbanističkog plana DUP "Podkošljun" Blok broj 10 i čini dio urbanističke parcele UP18. Namjena površina - SV2 površine za stanovanje velike gustine.

U nastavku se daje prikaz nezvanične kopije plana kat.parc.br. 601/1 KO Budva, preuzete sa zvaničnog web-sajta Uprave za nekretnine Crne Gore - Geoportal:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 23.11.2021 13:27

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 23.11.2021 13:27

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3979 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
601/1		6 6	25.11.2020	CARINE	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA	1751	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	- - ,,AURA VITTALIS,, DOO BUDVA *	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
601/1	0		8	Gradjevinska parcela	25.11.2020	ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI UZZ BR.750/18 OD 19.9.2018.G SA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI INVESTITORA KRIVOKAPIĆ JOVANA.