Crna Gora
Uprava za katastar i državnu imovinu

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002

CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem a.d.o. Podgorica
10
Broj 10-10-13388
01.07.2022 god.

Br.01-012/21-15617/1

01.07.2022.g.

CRNOGORSKI ELEKTROPRENOSNI SISTEM AD
SEKTOR ZA PRAVNE POSLOVE
n/r rukovodioca
g-dje Jelene Martinović

Podgorica

Predmet: Dostava izvještaja

Poštovani,

Postupajući po Vašem aktu br.70-00-40374 od 10.12.2021 godine i dopunom br 70-00-1678 od 24.01.2022. godine, u prilogu Vam dostavljamo Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, u cilju realizacije trafostanice 35/10 kV 2*8 kVA "Duklo".

Obavještavamo Vas da ćemo Vam dostaviti troškovnik rada Komisije na dalju proceduru sa pozivom na broj Vašeg zahtjeva.

Obradila:
Stanislava Đurović
Administrativni službenik Komisije
Stanislava Đurović

S poštovanjem,

DIREKTOR,
Koča Đurišić

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU PODGORICA

Prilog:
-Izvještaj

Dostavljeno:
- Područna jedinica Podgorica
- a/a

65-103-316/22

I Z V J E Š T A J B R . 2

O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA,
U K.O. Nikšić,

Naručilac: CEDIS

Uradila SJEVERNA komsija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu br. 01-012/21-8055 od 05.05.2021.godine.

1. ALEKSANDAR RAKOČEVIĆ
2. mr. VLADIMIR VASILJEVIĆ
3. VESELIN LAKIĆ
4. VELIZAR FEMIĆ
5. MITAR BATROVIĆ

Podgorica,
27.06. 2022.god.

S A D R Ž A J :

1. REZIME PROCJENE 3
2. OPŠTI PODACI 4
2.1. DOKUMENTACIJA 4
2.2. SVRHA PROCJENE 4
2.3. FUNKCIJA PROCJENE 4
2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI 4
2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE 4
2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN 5
2.6.1. METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU 5
2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA 5
2.8. POVJERLJIVOST 6
3. OPIS PREDMETA PROCJENE 6
4. VLASNIŠTVO 6
5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE 6
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE 10
7. ZAKLJUČAK 11

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

1. REZIME PROCJENE

CEDIS, se zahtjevom br. 70-00-40374 od 10.12.2021.godine i dopunom zahtjeva br. 70-00- 1678 od 24.01.2022.godine koji su u Upravi za katastar i državnu imovinu zavedeni pod brojem **65-103-316/22** za procjenu vrijednosti nepokretnosti, u svrhu procjene vrijednosti nekretnina, za potrebe realizacije trafostanice 35/10kV 2x8mVA „DUKLO".

REZIME PROCJENE	
Naručilac	**CEDIS**
komsija za procjenu vrijednosti nepokretnosti	**ALEKSANDAR RAKOČEVIĆ** **Mr. VLADIMIR VASILJEVIĆ, obrađivač procjene** **VESELIN LAKIĆ,** **VELIZAR FEMIĆ,** **MITAR BATROVIĆ**
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, u svrhu izgradnje fekalne kanalizacije u centru Mojkovca
Predmet procjene	Pripadnosti je zemljište u sledećim katastarskim opštinama: - KO Nikšić,
Adresa procjenjivane nepokretnosti	Nikšić, Duklo
Namjena	**POTPUNA I NEPOTPUNA EKSPROPRIJACIJA**
Vlasništvo	Parcele su vlasništvo velikog broja lica
Efektivni datum procjene	27.06.2022.godine
Tržišna vrijednost svih nekretnina	**39.654,90€**

Tabela br. 1 Rezime procjene

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene su nekretnine iz:

- Katastarske parcele iz KO Nikšić: dio kat. parcele 38(novi broj 38/2), dio kat. parcele 39(novi broj 39/2), 4549/1, 4551/1, 4552, 399, 400, 402, 403, 440/1.

DANA 12.06.2022.godine, je izvršen obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda.

2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 27.06.2022. godine.
Listovi nepokretnosti nalaze se u elaboratu eksproprijacije.

2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti sa ciljem kupovine i u druge svrhe se ne može koristiti.
U procesu izrade ove procjene komisija je:

- izvršila obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerila relevantna dokumenta
- sprovela istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primijenila korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitala uslove tržišta i analizirala njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

2.3. FUNKCIJA PROCJENE

Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena i usaglašena je sa Udruženjem nezavisnih procjenjivača Crne Gore i u skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima u skladu sa pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. list CG, br.64/18).

2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI

Standard vrijednosti je "Fer 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".

2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. 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 prodata 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.

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka vrijednosti u razmjeni.

2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN

2.6.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina a bazirana je cijeni po jedinici mjere (po metru kvadratnom izgrađenog prostora ili po metru kvadratnom zemljišta). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- postojanje uporedljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija uporedljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti zemljišta jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti jer dobar prodavac će držati svoju cijenu a vješt kupac će značajno oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza.
U ovom slučaju ću koristiti Metodu upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu da bih utvrdio vrijednost predmetne nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup proučio sam uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti locirane u istoj zoni. Nakon toga sam uradio određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd. Koristio sam m^2 kao jedinicu mjere.
Ipak upoređivanje nije egzaktna metoda jer je svaka nepokretnost jedinstvena na više načina. U principu faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti:

- Lokacija nepokretnosti (pristupnost nepokretnosti, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, dostupnost javnih institucija i komercijalnih sadržaja).
- Prostorno planiranje i projektna dokumentacija
- Opremljenost infrastrukture
- Uslovi nepokretnosti (topografija, vegetacija, objekti na zemljištu, kontaminacija, rizik od poplave, površine pod vodom).
- Veličina i oblik nepokretnosti
- Prilagođavanje traženih cijena

2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

IVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

"Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene." Predmetno nekretnine se nalaze u Opštini Nikšić, u dijelu grada, Duklo i Glibavac

2.8. POVJERLJIVOST

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena na nepristrasan način, nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene i nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica na koja se procjena odnosi. Izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta.

U skladu sa MSPV 3. definisana je klauzula u upotrebi podataka. Zabranjeno je objavljivanje izvještaja u cjelini ili djelovima ili bilo kakvih komentara na njega ili na procijenjene sume koje se u njemu pominju, ili imena i profesionalna zaduženja vještaka, bez pismenog odobrenja vještaka.

3. OPIS PREDMETA PROCJENE

- Fizički obilazak predmetnih nekretnina uradio je sudski vještak Aleksandar Rakočević.
- Predmetne nekretnine se nalaze u Opštini Nikšić, u širem okruženju mjesta Duklo.
- Radi se o zemljištu koje se nalazi u zoni eksproprijacije.

4. VLASNIŠTVO

Vlasnici predmetnih nekretnina prikazani su u elaboratu eksproprijacije.

5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetne nepokretnosti nalaze se u opštini Nikšić.
Predmetne parcele se nalaze u zoni eksproprijacije, u svrhu izgradnje trafostanice „Duklo".

Prema elaboratu eksproprijacije, radi se o POTPUNOJ I NEPOTPUNOJ EKSPROPRIJACIJI. To znači da se vlasnicima za parcele koje su predeviđene za nepotpunu eksproprijaciju plaća naknada u iznosu 15% za korišćenje zemljišta za potrebe polaganja kablova, nakon kojeg se zemljište vraća u prvobitno stanje, a vlasnik nepokretnosti ostaje isti. Za parcele predviđene za potpunu eksproprijaciju plaća se naknada u punom iznosu.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se primjenom metode upoređivanja podataka (uporedna metoda).

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

Tržišnu pristup se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodate u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.
Metoda upoređivanja podataka se koristi za procjenu nekretnina koje su često u prometu, te posebno za stambene objekte. Upoređuje se predmetna nepokretnost, koja je predmet procjene s jednim ili više sličnih predmetnih nepokretnosti, čija obilježja već poznajemo.
Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost, kvalitet izgradnje, godina izgradnje i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

UPOREDNA METODA

Tržišna vrijednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Vrijednost predmetnih nepokretnosti utvrdiće se upoređujući predmetne nekretnine sa nepokretnostima koje se nalaze u okruženju, na osnovu raspoloživih uporednih parametara prikazanih u kupoprodajnim ugovorima.

Procjenu radimo na sledeći način: procijenićemo vrijednost na raskrsnici na DUKLU, a potom ćemo umanjivati vrijednost, u zavisnosti što se više udaljavamo.

Analiza tržišta (za predmetno zemljište) :

Ponuda zemljišta, na relativno, uporedivim lokalitetima, kreće se od cca 40,0 do cca 60,0 €/m². Analiza upoređivanja sličnih nekretnina, za zemljište, data je u sledećoj tabeli.

Za potrebe ove procjene, pribavljeni su sledeći podaci i komparativi :

	Podaci o placu	Površina zemljišta (m²)	(Datum)	Cijena (€)	Jedinična cijena (€/m²)
	Plac Rastoci, 1,5 km od centra grada, do glavnog asfaltnog puta	2.951,0	2022.	110.000,0	**37,0**
	Plac Rastoci, na odličnoj lokaciji, u blizini Katoličke crkve, na 1,5 km od centra grada	444,0	2022.	26.640,0	**60,0**
	Plac Rastoci, kod Katoličke crkve, pristupni put, asfalt, struja, voda, plaćena dozvola, projekat, sa započetim objektom na placu	700,0	2021.	40.000,0	**57,0**

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

Kriterijumi :

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
OSNOVNI PODACI	Rastoci, do glavnog puta	Rastoci, kod Katoličke crkve	Rastoci, kod Katoličke crkve
Prodajna cijena	110.000,0	26.640,0	40.000,0
Površina (m²)	2.951,0	444,0	700,0
Jedinična cijena (€/m²)	37,0	60,0	57,0
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	Agencijski podatak - oglas	Agencijski podatak - oglas	Agencijski podatak - oglas
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m²	37,0	60,0	57,0
Datum ponude	2022.	2022.	2021.
Brzina prodaje	1,0	1,1	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m²	37,0	66,0	62,7
Vlasnička prava	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m²	37,0	66,0	62,7
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	Bolje	Isto	Isto
Poređenje	0,95	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m²	35,15	66,0	62,7
Zona prema planskom dokumentu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m²	35,15	66,0	62,7
Veličina zemljišta	veća	isto	veća
Poređenje	0,95	1,0	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m²	33,4	66,0	59,6
Saobraćajni i drugi pristup	isto	isto	isto
Poređenje	1,0	1,0	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m²	35,15	66,0	59,6
Atraktivnost nepokretnosti	isto	listo	isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m²	35,15	66,0	59,6
Komunalna infrastruktura	isto	isto	isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m²	35,15	66,0	59,6
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)	**53,583**		

Zaokruženo: 54,0 €/m²

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

Ovo je vrijednost zemljišta na raskrsnici kod DUKLA.

Kako dalje idemo, cijene zemljišta su manje, pa ćemo ih umanjivati(na 30€/m2).

Sve vrijednosti zemljišta prikazane su u tabeli.

Za parcele za koje se radi o nepotpunoj eksproprijaciji, vrijednost eksproprijacije je 15% jedinične vrijednosti zemljišta.

7. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna je usvojena vrijednost predmeta procjene dobijena UPOREDNOM metodom.

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna je usvojena vrijednost predmeta procjene na raskrsnici bna DUKLU, dobijena Komparativnom metodom u iznosu od :

54,0 €/m², za parcele predviđene za potpunu eksproprijaciju,
dok se za parcele predviđene za nepotpunu eksproprijasciju dobijeni iznos obračunava se na 15 % od istog, odnosno, dobijena jedinična cijena po m², biće korigovana u skladu sa navedenim, kao :

54,0 €/m² x 15% = 8,0 €/m².

KO NIKŠIĆ- POTPUNA EKSPROPRIJACIJA						
RB	Broj parcele	Vlasnik	Povrsina m2	Jed. Cijena	Cijena eksproprijacije	Vrijednost
1	38/2	Crna Gora	600	54	54	32,400.00
2	39/2	Crna Gora	16	54	54	864.00
KO NIKŠIĆ- NEPOTPUNA EKSPROPRIJACIJA						
10	4549/1	Crna Gora	513	54	8.1	4,155.30
11	4551/1	Crna Gora	21	54	8.1	170.10
12	4551	Crna Gora	80	54	8.1	648.00
13	399	Crna Gora	36	30	4.5	162.00
14	400	Crna Gora	1	30	4.5	4.50
15	402	Crna Gora	66	30	4.5	297.00
16	403	Crna Gora	40	30	4.5	180.00
17	440/1	Crna Gora	172	30	4.5	774.00
					UKUPNO:	**39,654.90**

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.

8. ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, **komisija je mišljenja** da je ukupna vrijednost predmetnih nepokretnosti, procijenjenih po zahtjevu **CEDIS-a:** br. 70-00-40374 od 10.12.2021.godine i dopune zahtjeva br.70-00-1678 od 24.01.2022.godine:

39.654,90€

Na parcelama nema zasada i drugih pripadnosti.

Komisija je mišljenja da ova vrijednost predmetne nepokretnosti predstavlja realan odnos ponude i potražnje u prometu nepokretnosti.

Podgorica, 27.06.2022.

Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacija:

1. ALEKSANDAR RAKOČEVIĆ- ČLAN
2. Mr. VLADIMIR VASILJEVIĆ- obrađivač procjene, ČLAN
3. VESELIN LAKIĆ- ČLAN
4. VELIZAR FEMIĆ- ČLAN
5. MITAR BATROVIĆ- ČLAN

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU 1 PODGORICA

Informacije koje sadrži ovaj izvještaj su privilegovane i povjerljive i ostaju intelektualna svojina procjenitelja. Ove informacije namijenjene su samo licima i kompanijama navedenim u ovom Izvještaju i ostalim koji su posebno ovlašteni od strane procjenitelja. Bilo koja vrsta umnožavanja, kopiranja i distribucije ovog Izvještaja je zabranjena bez pismene saglasnosti samog procjenitelja.