Br.01-012/22-1579, veza br.10-032-543/21/2 od 07.07.2021. godine

I Z V J E Š T A J

O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, evidentiranog kao: kat. parcela 378/7, površine 179m2 iz LN 787 KO Nikšić, upisano na Crnu Goru- svojina i na Opštinu Nikšić- raspolaganje

ОРТО ФОТО СНИМАК

КО НИКШИЋ
РАСТОЦИ

ЛЕГЕНДА:
КАТ. ПАРЦЕЛА БР. 378/7, ПОВ. 179М2, КОЈА ЈЕ УПИСАНА У Л.Н. 787 КО НИКШИЋ, НА ЦРНУ ГОРУ - СВОЈИНА 1/1 И НА ОПШТИНУ НИКШИЋ – РАСПОЛАГАЊЕ 1/1

Naručilac: Opština Nikšić, Direkcija za imovinu

Uradila centralna komsija za procjenu vrijednosti nepokretnosti:
Đurišić Koča, dipl.pravnik- predsjednik,,
Marko Radunović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član
Željka Vukadinović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član
Lakić Veselin, dipl.inž.poljoprivrede, sudski vještak- član,
Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član

Formirana Rješenjem br.01-012/21-8052 od 05.05.2021. godine

Podgorica,
Jun 2022. godine

SADRŽAJ:

1. REZIME PROCJENE 3
2. OPŠTI PODACI 3
2.1. DOKUMENTACIJA 3
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 6
2.8. POVJERLJIVOST 6
3. OPIS PREDMETA PROCJENE 6
4. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE 6
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE 6
7.1. TRŽIŠNI PRISTUP 7
7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK 9
8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI 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

Opština Nikšić, Direkcija za imovinu se obratila zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta evidentirano kako je navedeno.
Tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti, shodno podacima prezentiranim u izvještaju, na dan procjene iznosi **15.394,00€**

REZIME PROCJENE	
Naručilac	Opština Nikšić, Direkcija za imovinu
Centralna komsija za procjenu vrijednosti nepokretnosti	Đurišić Koča, dipl.pravnik- predsjednik, Marko Radunović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član Željka Vukadinović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član, Lakić Veselin, dipl.inž.poljoprivrede, sudski vještak- član, Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član
Svrha procjene	postupak kupoprodaje za dokompletiranje
Predmet procjene	KAKO JE NAVEDENO
Adresa procjenjivane nepokretnosti	Nikšić, pored OŠ " Braća Ribar" u Rastocima
Namjena	Dokompletiranje UP
Vlasništvo	Kako je navedeno
Efektivni datum procjene	27.06.2022
Tržišna vrijednost	**15.394,00€**

Tabela br. 1 Rezime procjene

2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene kako je navedeno.

PREDNOSTI	NEDOSTACI
-u funkciji je dokompletiranja UP	- nema ih

Dana 13.06.2022. 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.

List nepokretnosti preuzet sa sajta Uprave za nekretnine.

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.

2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti sa ciljem prodaje zemljišta u svrhu dokompletiranja parcele, 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.
Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u Razmjeni.

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.

2.6. 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
- Dostupnost infrastrukture
- Uslovi nepokretnosti (topografija, vegetacija, objekti na zemljištu, kontaminacija, rizik od poplave, površine pod vodom).
- Veličina i oblik nepokretnosti
- Prilagođavanje traženih cijena

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.

2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

IVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

"Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene."
Predmetno zemljište se nalazi u Opštini Nikšić, pored OŠ " Braća ribar" u Rastocima, na udaljenosti do 1650m, Partizanskim putem od trga Save Kovačevića- kružni tok u pravcu sjeverozapada i na udaljenosti oko 110m sjeverno od zapadnog kraja ulice Krsta Kostića.

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

- Identifikaciju predmetnog zemljišta uradio je sudski vještak geodetske struke Vukadinović Lazar, koja je sastavni dio ovog izvještaja i u prilogu je.
- Nalazi se u Nikšiću, pored OŠ " Braća ribar" u Rastocima.

Uvidom u List nepokretnosti – izvod broj 787 KO Nikšić, vlasništvo Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić.

4. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetno zemljište nalazi se nalazi u okruženju OŠ " Braća ribar" u Rastocima-Nikšić.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se primjenom metode upoređivanja podataka (tržišna metoda), pravilnika o procjeni vrijednosti imovine (Sl.l. CG broj 64/18) i člana 43 Zakona o državnoj imovini.
Tržišna metoda 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,

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.

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.

7.1. TRŽIŠNI PRISTUP

Tržišna vrednost 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 predmetne nepokretnosti utvrdiće se upoređujući istu sa nepokretnostima koje se nalaze u okruženju, na osnovu raspoloživih uporednih parametara prikazanih u kupoprodajnim ugovorima:

- Uzz 1596/2018, u kojem je predmet kupoprodje zemljište evidentirano kao kat.parcela 4417- 780m2, po cijeni od 5.000,00€/780m2 = 6,4€/m2.

- Uzz 1183/2020, u kojem je predmet kupoprodje zemljište evidentirano kao kat.parcela 3821/2- 496m2, po cijeni od 15.000,00€/496m2 = 30,24€/m2.

- Uzz 83/2018, u kojem je predmet kupoprodje zemljište evidentirano kao kat.parcela 4213/3- 286m2, po cijeni od 13.200,00€/286m2 = 46,15€/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.

Po sledećim kriterijumima:

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
OSNOVNI PODACI			
Prodajna cijena	5,000.00 €	15,000.00 €	13,200.00 €
površina m²	780.00	496.00	286.00
€/m²	6.41	30.24	46.15
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	ugovor	ugovor	ugovor
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²	6.41	30.24	46.15
Datum ponude	2018	2020	2018
Brzina prodaje	1.3	1.15	1.3
Prilagođena prodajna cijena po m²	8.33	34.78	60.00
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m²	8.33	34.78	60.00
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	bolja	bolja	bolja
Poređenje	1.3	1.3	1.3
Prilagođena prodajna cijena po m²	10.83	45.21	78.00
Zona prema prostornom planu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1.2	1.2	1.2
Prilagođena prodajna cijena po m²	13.00	54.25	93.60
Veličina zemljišta	manja	manja	veca
Poređenje	1.15	1.15	0.98
Prilagođena prodajna cijena po m²	14.95	62.39	91.73
Saobraćajni i drugi pristup	bolji	bolji	bolji
Poređenje	1.3	1.15	1.15
Prilagođena prodajna cijena po m²	19.44	71.75	105.49
Atraktivnost nepokretnosti	bolja	bolja	bolja
Poređenje	1.5	1.1	1.1
Prilagođena prodajna cijena po m²	29.15	78.93	116.04
Komunalna infrastruktura	bolja	bolja	bolja
Poređenje	1.5	1.1	1.1
Prilagođena prodajna cijena po m²	43.73	86.82	127.64
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)	**86.06**		

Zaokruženo:86,00€/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.

7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna je usvojena vrijednost predmeta procjene dobijena tržišnom metodom u iznosu od:

- kat. parcelom broj 378/7, pov. 179m2 x 86,00€/m2 = 15.394,00€

Komisija je mišljenja, na osnovu njoj raspoloživih uporednih parametara, da ova vrijednost predmetnih nepokretnosti predstavlja realan odnos ponude i potražnje u prometu nepokretnosti, po zahtjevu Opštine Nikšić, Direkcije za imovinu, br.01-012/22-1579, koja iznosi: 15.394,00€

Na predmetnom zemljištu ne postoje pripadnosti i zasadi.

Komisija:

Đurišić Koča, dipl.pravnik- predsjednik,

Marko Radunović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član

Željka Vukadinović, dipl.inž.građ., sudski vještak- član,

Lakić Veselin, dipl.inž.poljoprivrede, sudski vještak- član,

Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član

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.