

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić

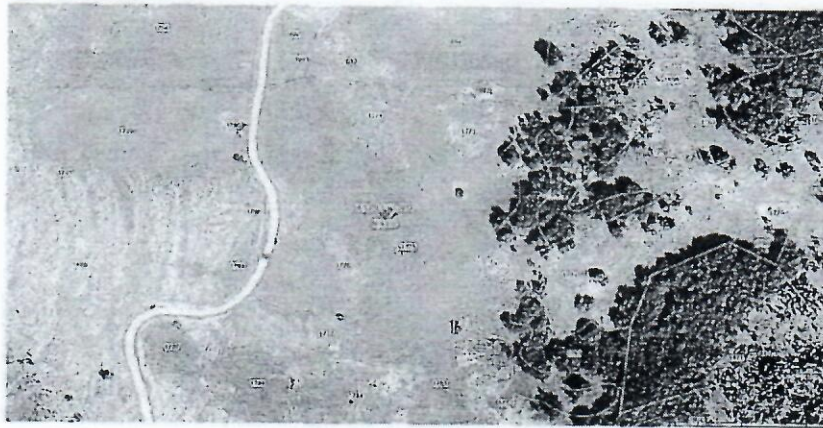
Primljeno 30. 11. 2022. god.

Organizacioni dio	Broj lista	Izvršila	Služba-komada
10-00	55816		

I Z V J E Š T A J
O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA,

KATASTARSKA PARCELA više parcela

LIST NEPOKRETNOSTI više listova
KATASTARSKE OPŠTINE KO Čeranića gora, KO Rubeža, KO Gradačka poljana, KO Nikšić, KO Lukovo



Naručilac: ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD NIKŠIĆ

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

1. Lakić Veselin, dipl.ing.poljop. – sudski vještak
2. Rakočević Aleksandar, dipl.ing.građ.sudski vještak,
3. Vasiljević Vladimir, dipl.ing.građ. – sudski vještak
4. Femić Velizar, ing.geod. – sudski vještak
5. Batrović Mitar, dipl.pravnik

Podgorica,
17.11.2022. godina

SADRŽAJ:

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	5
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.	VLASNIŠTVO.....	7
5.	ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE.....	7
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE	7
7.1.	TRŽIŠNI PRISTUP	7
7.2.	REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK	8
8.	OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI	19
9.	PRILOZI.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
9.2.	IDENTIFIKACIJA	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1. REZIME PROCJENE

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić dostavila je zahtjev br.10-00-49935 od 24.10.2022 godine, (naš br. 01-012/22-24570 od 04.11.2022 godine) za potrebe eksproprijacije radi realizacije projekta izgradnje Vjetroelektrane Gvozd za potpunu i nepotpunu eksproprijaciju.

REZIME PROCJENE	
Naručilac	ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD NIKŠIĆ
komsija za procjenu vrijednosti nepokretnosti	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lakić Veselin, dipl.ing.poljop. – sudski vještak 2. Rakočević Aleksandar, dipl.ing.građ.sudski vještak, 3. Vasiljević Vladimir, dipl.ing.građ. – sudski vještak 4. Femić Velizar, ing.geod. – sudski vještak 5. Batrović Mitar, dipl.pravnik
Svrha procjene	Radi nepotpune eksproprijacije - uspostavljanja prava službenosti
Predmet procjene	<p style="text-align: center;">katastarska parcela više parcela</p> <p style="text-align: center;">list nepokretnosti više listova</p> <p style="text-align: center;">katastarska opština KO Čeranića gora, KO Rubeža, KO Gradačka poljana, KO Nikšić, KO Lukovo</p>
Adresa procjenjivane nepokretnosti	
Namjena	Nepotpuna eksproprijacija – uspostavljanja prava službenosti
Vlasništvo	Više vlasnika
Efektivni datum procjene	17.11.2022. godine
Tržišna vrijednost	<p>za potpunu eksproprijaciju KO Čeranića gora 3-5 €/m², KO Rubeža od 5-6 €/m², KO Gradačka poljana od 5-6 €/m², KO Nikšić 50 €/m², KO Lukovo 3-6 €/m²</p> <p>nepotpuna eksproprijacija je 15 % od osnovne cijene</p> <p>ogrijevno drvo se zaračunava 3 m³ na 100 m² sa cijenom 35 €/m³ drveća na panju</p>

Tabela br. 1 Rezime procjene

3. OPŠTI PODACI

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić dostavila je zahtjev za potrebe eksproprijacije radi realizacije projekta izgradnje Vjetroelektrane Gvozd za potpunu i nepotpunu eksproprijaciju u opštini Nikšić za katastarska opštine KO Čeranića gora, KO Rubeža, KO Gradačka poljana, KO Nikšić, KO Lukovo.

2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 03-04.11.2022.godine.

List nepokretnosti preuzet sa sajta Uprave za katastar i državne imovine.

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
- sprovedla 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 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.

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 m² 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 cijene

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 .

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.

4. OPIS PREDMETA PROCJENE

Predmetna lokacija nalazi se u više katastarskih opština koje se kreću od KO Nikšić od Željezare preko KO Rubeža, KO Lukovo, KO Čeranića gora, KO Gradačka poljana.

Zemljište je po kulturi različitih klasa i kultura sa napomenom da je zemljište u **KO Nikšić** u potezu kompleksa Željezare do zemljišta u **KO Rubeža** nalazi se u brdovitom predjelu iznad željezare jako stjenovito i po kulturi neplodno sa obrastom jednog dijela šume koje je za ogrijevno drvo.

Zemljište u **KO Lukovo** je takođe različitih kultura i klasa i kreće se od livadskog terena pašnjaka i šuma gdje ističe da su livade u KO Lukovo djelimično u ranijem reljefnom prostoru jednim dijelom pristupačne bez kamenog konglomerata dok parcele koje su po kulturi pašnjak i šuma čine kulture koje su zasute kamenim konglomeratom manje na dijelu pašnjačkog terena a više u predjelu poteza pod šumom gdje se stjenovitost povećava.

Zemljište je reljefno blago nagnuto dok jednim dijelom strmog terena, šuma je na predmetnoj lokaciji ogrijevno drvo, različite sastojine.

Zemljište u **KO Čeranića gora** je po kulturi takođe različitih kultura i kreće se od livadskog terena, pašnjaka, šuma i neplodnog zemljišta gdje su livade ranijeg

reljefnog sastava pristupačne sa mogućnošću obrade dok kod kulture pašnjak šuma i neplodno čine površine koje postepeno sadrže kameni konglomerat koji je naročito izražen kod neplodnog zemljišta koje obično čini zemljište sa izraženim kamenjarom, u potezu pašnjačkog zemljišta, kamenjar je manje izražen i manje je strmosti terena.

Zemljište pod šumom je ogrijevno drvo.

KO Gradačka poljana čini zemljište različitih kultura i klasa gdje obično u predmetnom potezu čini livadski teren povezan infrastrukturom i pristupom do predmetnih parcela.

5. VLASNIŠTVO

Uvidom u listove nepokretnosti – više vlasnika

Katastarska parcela više parcela

list nepokretnosti više listova

6. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetna procjena katastarskih parcela iz više kat.listova u koje se nalazi u opštini Nikšić.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

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

Tržišna metoda se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodane u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.

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, zaključenih kupoprodajnih ugovora na dotičnim lokacijama, i to:

- UZZ br.352/22 KO Čeranića gora sa cijenom 0,40 €/m²
- UZZ br. 73/22 KO Čeranića gora sa cijenom 2 €/m²

- UZZ br. 59/22 KO Čeranića gora sa cijenom 2 €/m²
- UZZ br. 1119/22 KO Lukovo sa cijenom 4 €/m²
- UZZ br. 1329/21 KO Lukovo sa cijenom 0,83 €/m²
- UZZ br. 1288/20 KO Lukovo sa cijenom 5 €/m²
- UZZ br. 738/22 KO Lukovo sa cijenom 2,50 €/m²
- UZZ br. 739/22 KO Lukovo sa cijenom 2,50 €/m²
- UZZ br. 242/22 KO Lukovo sa cijenom 0,60 €/m²
- UZZ br. 143/19 KO Rubeža u brdo sa cijenom 4,12 €/m²
- UZZ br. 46/21 KO Rubeža ca cijenom 16,60 €/m²
- UZZ br. 207/22 KO Rubeža u brdo sa cijenom 3 €/m²
- UZZ br. 450/22 KO Rubeža sa cijenom 4 €/m²
- UZZ br. 408/21 KO Rubeža u brdo sa cijenom 2,50 €/m²
- UZZ br. 819/22 KO Rubeža sa cijenom 16,12 €/m²
- UZZ br. 303/22 KO Gradačka poljana sa cijenom 0,60 €/m²
- UZZ br. 202/22 KO Gradačka poljana sa cijenom 2 €/m²
- UZZ br. 86/22 KO Gradička poljana sa cijenom 2 €/m²
- UZZ br. 970/21 KO Gradačka poljana sa cijenom 0,60 €/m² velika površina
- UZZ br. 171/13 KO Gradačka poljana veća površina sa cijenom 1 €/m²

7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada da su kupoprodajni ugovori sa nižim cijenama i Komisija smatra shodno pravičnoj nadoknadi da je realna i pravična nadoknada za ove poslove, za potpunu eksproprijaciju KO Čeranića gora 3-5 €/m², KO Rubeža od 5-6 €/m², KO Gradačka poljana od 5-6 €/m², KO Nikšić 50 €/m², KO Lukovo 3-6 €/m², a nepotpuna eksproprijacije je 15 % od osnovne cijene, koja se opredjeljuje u svim predmetima nepotpune eksproprijacije kod svih ustanova i u svim postupcima kako kod komisija tako i ostalih institucija. Komisija je prilikom opredjeljivanja cijena izvršila kako upoređivanje po kultura i klasa koje su prikazane tako je imala i u vidu ranije eksproprijacije, ranijih komisija koje su vršile eksproprijaciju dalekovoda primorje - Pljevlja, gdje je cijena opredjeljivana od 3-5 €/m² od zavisnosti od kulture i klase zemljišta.

Komisija je vodila računa o podacima i uporedbom svih činjenica došla do pravične nadoknade po 1 m².

Ogrijevno drvo se obračunava shodno metodologiji gdje komisija opredjeljuje 3 m³ na 100 m² sa cijenom 35 €/m³ drveta na panju.

Komisija je mišljenja da vrijednost predmetnog zemljišta, iznosi:

Nepokretnosti za potrebe izgradnje DV 110 kV "Gvozd – Krново" i "Gvozd – Nikšić" radi povezivanja VE Gvozd sa elektroprenosnim sistemom Crne Gore

Potpuna eksproprijacija

KO Čeranića Gora



R.b.	Kat.parcela	Način korišćenja	Površina m ²	x €/m ²	Iznos €
1	2512/2	Napl.zemljište	64 m ²	3 €	192 e
2	4309/2	Napl.zemljište	64 m ²	3 €	192 €
3	4322/7	Šume 4 klase	64 m ²	3 €	192 €
		Ogrijevno drvo	2 m ³	35 €	70 €
UKUPNO:					646 €

**Nepokretnosti za potrebe izgradnje internog DV 35 kV za povezivanje
vjetroatregata Vjetroelektrane Gvozd**

Potpuna eksproprijacija

KO Čeranića Gora

R.b.	Kat.parcela	Način korišćenja	Površina m ²	x €/m ²	Iznos €
1	2743/2	Pašnjak 5 klase	64 m ²	4 €	256 €
UKUPNO:					256 €

**Nepokretnosti za potrebe izgradnje DV 110 kV "Gvozd – Krnovo" i "Gvozd –
Nikšić" radi povezivanja VE Gvozd sa elektroprenosnim sistemom Crne Gore –
uspostavljanje prava stvarne službenosti prolaza**

Nepotpuna eksproprijacija

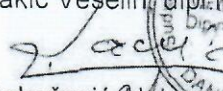
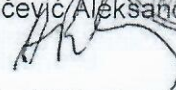
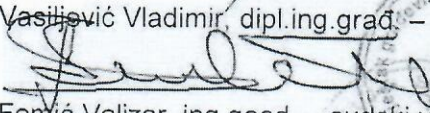
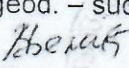
KO Rubeža

R.b.	Kat.parcela	Način korišćenja	Površina m ²	x €/m ²	Iznos €
1	2447/1	Nepl.zemlj.	411 m ²	0,75 €	308,25 €
	2448/2	Nepl.zemlj.	2.664 m ²	0,75 €	1.998,00 €
2	2422	Nepl.zemlj.	30 m ²	0,75 €	22,50 €
3	2423	Šuma 7 klase	182 m ²	0,90 €	163,00 €
		Ogrijevno drvo	6 m ³	35 €	210,00 €
4	2425	Nepl.zemlj.	1.167 m ²	0,75 €	875,25 €
5	195	Nepl.zemlj.	797 m ²	0,75 €	597,75 €
6	2562	Šuma 6 klase	698 m ²	0,90 €	628,20 €
			18 m ³	35 €	630,00 €
7	187	Nepl.zemlj.	1.899 m ²	0,75 €	1.424,25 €
8	186	Nepl.zemlj.	982 m ²	0,75 €	736,00 €
9	185	Nepl.zemlj.	605 m ²	0,75 €	453,75 €
10	183	Nepl.zemlj.	805 m ²	0,75 €	603,75 €
11	2575/2	Šuma 5 klase	1.224 m ²	0,90 €	1.101,60 €
		Ogrijevno drvo	36 m ³	35 €	1.260,00 €
	2613/1	Šuma 5 klase	91 m ²	0,90 €	81,90 €
			3 m ³	35 €	105,00 €
12	2581	Njiva 6 klase	35 m ²	0,90 €	31,50 €
13	2693	Nepl.zemlj.	25 m ²	0,75 €	18,75 €
	2704/2	Pašnjak 7 klase	251 m ²	0,90 €	225,90 €
	2705/2	Šuma 6 klase	103 m ²	0,75 €	77,20 €
		Ogrijevno drvo	3 m ³	35 €	105,00 €
14	2699	Nepl.zemlj.	583 m ²	0,75	437,25 €
15	2703	Nepl.zemlj.	336 m ²	0,75	252,00 €
16	2710	Nepl.zemlj.	336 m ²	0,75	252,00 €

Komisija je mišljenja da vrijednost predmetnih nepokretnosti po zahtjevu Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić br.10-00-49935 od 24.10.2022 godine, (naš br. 01-012/22-24570 od 04.11.2022 godine) za potrebe eksproprijacije radi realizacije projekta izgradnje Vjetroelektrane Gvozd za potpunu i nepotpunu eksproprijaciju, predstavlja realan odnos ponude i potražnje na dan 17.11.2022 godine, shodno postojećem načinu održavanja.

Obračunati su pripadnosti – ogrijevno drvo, voćaka nema, kao ni objekata u pojasu eksproprijacije.

K O M I S I J A ,

1. Lakić Veselin, dipl.ing.poljop. – sudski vještak

2. Rakočević Aleksandar, dipl.ing.građ.sudski vještak,

3. Vasiljević Vladimir, dipl.ing.građ. – sudski vještak

4. Femić Velizar, ing.geod. – sudski vještak

5. Batrović Mitar, dipl.pravnik
