

**IZVJEŠTAJ
O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

LN 146, KO MOKRA NJIVA, KP : 1539/6 I 1692/5;

LN 650, KO MOKRA NJIVA, KP : 1539/5



NARUČILAC : DIREKCIJA ZA IMOVINU OPŠTINE NIKŠIĆ

URADILA : SJEVERNA KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI
NEPOKRETNOSTI, FORMIRANA RJEŠENJEM UPRAVE ZA KATASTAR I
DRŽAVNU IMOVINU, BROJ : 01-012/21-8055, od 05.05.2021. GODINE, U
SASTAVU :

RAKOČEVIĆ ALEKSANDAR, DIPL.INŽ.GRAĐ.
MR. VASILJEVIĆ VLADIMIR, DIPL.INŽ.GRAĐ.
LAKIĆ VESKO, DIPL.INŽ.POLJ.
FEMIĆ VELIZAR, DIPL.INŽ.GEOD.
BATROVIĆ MITAR, DIPL.PRAV.

NIKŠIĆ
MART 2022.

SADRŽAJ:

1. REZIME PROCJENE
2. OPŠTI PODACI
 - 2.1. DOKUMENTACIJA
 - 2.2. SVRHA PROCJENE
 - 2.3. FUNKCIJA PROCJENE
 - 2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI
 - 2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE
 - 2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN
 - 2.6.1. METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU
 - 2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA
 - 2.8. POVJERLJIVOST
3. OPIS PREDMETA PROCJENE
4. VLASNIŠTVO
5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE
 - 7.1. TRŽIŠNI PRISTUP
 - 7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK
8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI
9. PRILOZI
 - 9.1. IDENTIFIKACIJA

1. REZIME PROCJENE

Podnosilac Zahtjeva, Direkcija za imovinu Opštine Nikšić, obratila se Upravi za katastar i državnu imovinu, Zahtjevom evidentiranim pod brojem : 01-012/21-24592, od 21.10.2021. godine, za procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je evidentirana na : Svojina Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Grebice“ – Grebice, u svrhu : „...radi pripreme odluke u vezi sa raspolaganjem imovine opštine Nikšić...“.

REZIME PROCJENE	
Naručilac	Direkcija za imovinu Opštine Nikšić
Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti	RAKOČEVIĆ ALEKSANDAR, DIPL.INŽ.GRAĐ. MR. VASILJEVIĆ VLADIMIR, DIPL.INŽ.GRAĐ. Obrađivač procjene LAKIĆ VESKO, DIPL.INŽ.POLJ. FEMIĆ VELIZAR, DIPL.INŽ.GEOD. BATROVIĆ MITAR, DIPL.PRAV.
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, u svrhu : „...radi pripreme odluke u vezi sa raspolaganjem imovine opštine Nikšić...“.
Predmet procjene	LN 146, KO MOKRA NJIVA, KP : 1539/6 I 1692/5;
Adresa procjenjivanih nepokretnosti	LN 650, KO MOKRA NJIVA, KP : 1539/5
Namjena	Građevinske parcele
Vlasništvo	Svojina Država Crna Gora, pravo raspolaganja Opština Nikšić
Efektivni datum procjene	21.03.2022.
Tržišna vrijednost	24.395,0 € (dvadeset četiri hiljade i tri stotine devedeset pet eura).

2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene su katastarske parcele, kako slijedi :

LN 146 KO MOKRA NJIVA, KP : 1539/6 I 1692/5;

LN 650 KO MOKRA NJIVA, KP : 1539/5

Dana 16.03.2022. godine, je izvršen obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda predmetnih nepokretnosti.

2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 21.03.2022. godine.

Listovi nepokretnosti dostavljeni su od Naručioca uz prateću dokumentaciju.

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 Razmjeni na parcijalnoj osnovi i Vrijednost u Upotrebi. Vrijednost u Razmjeni 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 korišće 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, su :

- 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

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, u okruženju zemljišta sličnih karakteristika.

Kompletiranjem sa zemljištem koje je u vlasništvu Podnosioca zahtjeva za kupovinu, čini funkcionalnu cjelinu kompleksu koji je u funkciji izgradnje i održavanja puteva.

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

Identifikacija predmetnog zemljišta, urađena je izlaskom na lice mjesta i neposrednim uvidom u isto, kao i iz dostavljenih Listova nepokretnosti, i ostale dostavljene dokumentacije od strane Naručioca. Vještak – procjenjivač, i obrađivač ove procjene, mr. Vladimir Vasiljević, dipl.inž.građ., lično je obišao predmetne nepokretnosti, u prisustvu predstavnika Podnosioca zahtjeva.

Predmetno zemljište se nalazi u Opštini Nikšić.

Napomena : Uvid na licu mjesta, obavljen je po oblačnom i relativno, toplom vremenu. Dozvoljavamo mogućnost, da su neke fotografije, opisi, i sl., uzeti, eventualno, nedovoljno precizno, zbog intenzivne saobraćajne komunikacije na licu mjesta za vrijeme vršenja uvida.

OPIS LICA MJESTA I UŽE LOKACIJE :

Lice mjesta nalazi se u širem gradskom jezgru, udaljeno od centra grada, cca 2,5 km, neposredno pored obilaznice oko Nikšića, na dijelu iste, Grebice – Petlja 2, na magistralnom putnom pravcu od Nikšića prema Žabljaku. Parcele koje su predmet procjene, većinom su makadamske, a manjim dijelom zatravnjene, neodržavane, pod rijetkom travom i šibljem, grmenjem, kao i sitnom vegetacijom. Iste su locirane sa istočne strane opisane saobraćajnice, neposredno uz samu saobraćajnicu, u vidu uskih traka zemljišta, manjih površina, kako je to prezentirano u citiranim Listovima nepokretnosti.

Sa zapadne strane, parcele su ograničene susjednim objektima porodičnog stanovanja, i pripadajućim parcelama, sa istočne strane su privredni -poslovni objekti – hale, i sl., dok se sama navedena saobraćajnica, pruža po pravcu sjever – jug, u odnosu na pomenute parcele koje su predmet procjene.

Predmetne parcele locirane su u dijelu grada sa dominantno individualnim stambenim porodičnim objektima, dijelom i sa privrednim aktivnostima, dok na široj lokaciji, nema objekata kolektivnog stanovanja.

Napomena : Sve što je prethodno opisano, dokumentovano je i na fotografijama koje su sastavni dio ovog Izvještaja.

Fotodokumentacija :

Fotodokumentacija :



1.



2.



3.



4.



5.



6.

Fotografije snimljene na licu mjesta na dan vršenja uvida 16.03.2022. godine

4. VLASNIŠTVO

Uvidom u List nepokretnosti – prepis broj 146, KO Mokra Njiva, utvrđeno je da su predmetne nepokretnosti, katastarske parcele broj : 1539/6 i 1692/5, upisane na Država Crna Gora, Svojina, Obim prava 1/1, Raspologanje Opština Nikšić, Obim prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti – prepis broj 650, KO Mokra Njiva, utvrđeno je da je predmetna nepokretnost, katastarska parcela broj : 1539/5, upisana na Država Crna Gora, Svojina, Obim prava 1/1, Raspologanje Opština Nikšić, Obim prava 1/1.

Predmetne parcele koje su predmet procjene su, prema dostavljenom Zahtjevu i prema Elaboratu originalnih terenskih podataka – parcelacija po DUP-u, urađenom od strane ovlaštene geodetske firme, „Navstar 7“ d.o.o. Nikšić, od juna 2021. godine, kako slijedi :

KP 1539/6, površine 26,0 m²
KP 1692/5, površine 526,0 m²,

sve iz LN 146, KO Mokra Njiva, Svojina Država Crna Gora, Obim prava 1/1, Raspologanje Opština Nikšić, Obim prava 1/1.

KP 1539/5, površine 43,0 m²,

iz LN 146, KO Mokra Njiva, Svojina Država Crna Gora, Obim prava 1/1, Raspologanje Opština Nikšić, Obim prava 1/1.

Napomena : Predmetne parcele locirane su na bliskoj udaljenosti jedna od druge, sličnih su ili istih karakteristika, pa će i biti procijenjene sa jedinstvenom jediničnom cijenom, što je potpuno logičan, realan i opravdan pristup, koji ima apsolutno uporište u utvrđenom činjeničnom stanju, koje je, kao takvo, utvrđeno na licu mjesta prilikom vršenja uvida. Naravno, biće određena pojedinačna vrijednost istih, i kasnije, vrijednost u kumulativnom iznosu, za zahtijevane potrebe Podnosioca Zahtjeva.

Napomena : Citirani Listovi nepokretnosti, sa prezentovanim podacima iz istih, kako je to prethodno apostrofirano, biće u sastavu ovog Izvještaja, kako je to navedeno ranije, a koji su Listovi dostavljeni od strane Podnosioca Zahtjeva.

5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetne nepokretnosti nalaze se u prigradskom dijelu grada, u dijelu koji je naseljen dominantno individualnim objektima porodičnog stanovanja, sa manjim tzv. okućnicama, odnosno, pripadajućim parcelama uz objekte, sa zapadne strane opisane saobraćajnice, kakve su, u glavnom, i parcele koje su predmet ove procjene, sa jednim dijelom privrednih, odnosno, poslovnih objekata, koji su locirani sa istočne strane opisane saobraćajnice, koja se pruža po pravcu sjever – jug, od Nikšića prema Žabljaku.

Na široj lokaciji od predmetne, ne evidentiraju se objekti kolektivnog stanovanja, sve kako je to prethodno detaljno opisano i dokumentovano fotografijama koje su sastavni dio ovog izvještaja.

6. 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 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.

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 sledećim tabelama :



Skica prikaza predmetne lokacije – Situacija sa E – katastra CG - Geoportal

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje			x		
Trgovina				x	
Poslovni sadržaji			x		

Procjena vrijednosti

Obzirom da se radi o dijelom izgrađenom zemljištu, na relativno, bliskoj lokaciji, najpogodniji pristup za izračunavanje vrijednosti, jeste korišćenjem Uporedne metode. Metoda upoređivanja na otvorenom tržištu, zasnovana je na poređenju nepokretnosti koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (€/m²). U slučaju da ne raspolažemo podacima za slične nekretnine, poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti, procjene raznih faktora, koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korišćenje ove metode, uključuju :

- Postojanje uporedivih nekretnine na aktivnom tržištu
- Postojanje transakcija uporedivih nekretnina
- Pristup informacijama o cijenama, po kojima su uporedive nekretnine razmijenjene
- Nezvanične transakcije između nezavisnih strana.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu, jeste metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra, najdirektnijim pristupom, u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode, postoje dva faktora, koja limitiraju vrijednost procjene. Prvi limitirajući faktor, jeste taj, da sve prodaje, ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac, će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor, jeste to, da se određenim tipom nepokretnosti, ne trguje često, što rezultira nedostatkom uporedivih nekretnina, i tržišnih dokaza.

Ako ne posjedujemo dovoljan broj podataka o transakcijama (ugovorima), koristimo i uporedne podatke o ponudama sličnih nekretnina, na ovoj, ili bližoj lokaciji.

Za potrebe ove procjene, proučene su uporedne cijene, i cijene tražene za nepokretnosti locirane u sličnoj – relativno najbližoj zoni. Nakon toga, urađena su određena podešavanja, bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama i karakteristikama lokacije, namjeni, urbanističkim parametrima, i sl.

U ovom slučaju, predmetna metoda, baziran je na, relativno, uporedivim dokazima, odnosno, na traženim cijenama zemljišta, sa sličnim karakteristikama, koje se nalaze u bližem, ili nešto, daljem okruženju, kao i na istraživanju lokalnog tržišta nekretnina. Ipak, upoređivanje nije egzaktna nauka, niti metoda, obzirom, da je svako zemljište, jedinstveno na više načina. U principu, faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti, jesu : lokacija (pristup, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, javnih institucija, komercijalnih sadržaja, i sl.), zatim, prostorno planiranje i projektna dokumentacija, infrastruktura, topografija zemljišta, veličina i oblik nepokretnosti, kao i prilagođavanje traženih cijena.

Analiza tržišta (za predmetno zemljište) :

Ponuda zemljišta, na relativno, uporedivim lokalitetima, kreće se od cca ,0 do cca ,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 (m ²)	(Datum)	Cijena (€)	Jedinična cijena (€/m ²)
Plac Grebice, 2,0 km od centra grada, na odličnoj lokaciji, poslije starog željezničkog mosta, idealan za poslovni objekat ili benzinsku pumpu	1.802,0	Mart 2022.	72.080,0	40,0
Plac na obilaznici oko Nikšića, 2,0 km od centra grada, idealan za benzinsku pumpu ili magacinski prostor	3.000,0	Februar 2022.	300.000,0	100,0
Plac Grebice, kod hotela Maršal, 2,0 km od centra grada, na putu za Mokru Njivu, struja i voda na placu, ravno i travnato, pogodno za izgradnju	957,0	Mart 2022.	14.355,0	15,0

Opšti utisak : Predmetne parcele, locirane su u prigradskom dijelu grada, u nivou sa opisanom saobraćajnicom, odnosno, sa blago nagnutom niveletom iste po pravcu zapad – istok, od saobraćajnice, prema planiranim sadržajima, koji su predmet izgradnje. Iste su, većim dijelom, makadamske, manjim dijelom travnate površine, sa rijetkom vegetacijom, i sl. Kompletan utisak je relativno, povoljan, govoreći o kvalitetu predmetnog zemljišta, morfologiji istog, kao i namjeni, koja je, kao takva, predviđena za buduće poslovne sadržaje.

Specifične okolnosti :

Što se tiče lokacije zemljišta, za istu je bitna primarna i sekundarna infrastruktura, t.j., za primarnu : kapitalni saobraćajni objekti, vodosnabdijevanje, telekomunikacije i sl., dok je za sekundarnu važno : komunalne instalacije, prilazi, parkinzi, platoi, priključci, i sl. Predmetno zemljište, locirano je u prigradskom području, relativno, srednje, do veće, gustine naseljenosti, i isto predstavlja građevinsko zemljište, kako je to definisano u dostavljenim Listovima nepokretnosti, i kako je to utvrđeno na licu mjesta, prilikom vršenja uvida, obraslo mjestimično, niskom i srednjom vegetacijom.

Kriterijumi :

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
------------	-------------	-------------	-------------

OSNOVNI PODACI	Grebice	Obilaznica oko NK	Grebice
Prodajna cijena	72.080,0	300.000,0	14.355,0
Površina (m ²)	1.802,0	3.000,0	957,0
Jedinična cijena (€/m ²)	40,0	100,0	15,0
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 m ²	40,0	100,0	15,0
Datum ponude	2022.	2022.	2022.
Brzina prodaje	1,1	0,8	1,2
Prilagođena prodajna cijena po m ²	44,0	80,0	18,0
Vlasnička prava	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	44,0	80,0	18,0
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	isto	lošije	bolje
Poređenje	1,0	0,8	1,2
Prilagođena prodajna cijena po m ²	44,0	64,0	21,6
Zona prema planskom dokumentu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	44,0	64,0	21,6
Veličina zemljišta	veća	veća	veća
Poređenje	0,95	0,9	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,8	57,6	20,52
Saobraćajni i drugi pristup	isto	isto	bolje
Poređenje	1,0	1,0	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,8	57,6	22,572
Atraktivnost nepokretnosti	isto	lošije	bolje
Poređenje	1,0	0,95	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,8	54,72	23,7006
Komunalna infrastruktura	isto	isto	bolje
Poređenje	1,0	1,0	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,8	54,72	24,88563
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)	40,469		

Zaokruženo: 41,0 €/m²

7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

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

Podaci	Površina	Cijena €/m ²	Ukupno €
KP 1539/6	26,0	41,0	1.066,0
KP 1692/5	526,0	41,0	21.566,0
KP 1539/5	43,0	41,0	1.763,0
		€	€ 24.395,0

Prema svemu navedenom i prethodno detaljno elaboriranom, a prema kompletno dostavljenoj dokumentaciji u spisima predmeta, slijedi da je vrijednost predmetnih nepokretnosti :

KP 1539/6, površine 26,0 m² = 1.066,0 €
KP 1692/5, površine 526,0 m² = 21.566,0 €,

Sve iz LN 146, KO Mokra Njiva, Svojina Država Crna Gora, Obim prava 1/1, Raspolaganje Opština Nikšić, Obim prava 1/1, odnosno,

KP 1539/5, površine 43,0 m² = 1.763,0 €

iz LN 650, KO Mokra Njiva, Svojina Država Crna Gora, Obim prava 1/1, Raspolaganje Opština Nikšić, Obim prava 1/1, odnosno, sve KP ovdje tretirane, ukupno

24.395,0 (dvadeset četiri hiljade i tri stotine devedeset pet eura).

Ukupna tržišna vrijednost svih ovdje tretiranih nepokretnosti, kako je to detaljno obrazloženo prethodno, iznosi

24.395,0 (dvadeset četiri hiljade i tri stotine devedeset pet eura).

Komisija je mišljenja, da ova vrijednost predmetnih nepokretnosti, predstavlja realan odnos ponude i potražnje u prometu nepokretnosti, na dan pisanja ovog Izvještaja.

Napomena : Procjena vrijednosti predmetnih nepokretnosti, urađena je u skladu sa važećim parametrima, metodologijom i tehnikom procjenjivanja, prema raspoloživim i dostupnim podacima i informacijama, stručnoj literaturi, i zakonskoj i podzakonskoj regulativi, znanju i iskustvu vještaka - procjenitelja, obrađivača ove procjene, utvrđenom činjeničnom stanju na licu mjesta, trenutnom situacijom na tržištu nekretnina, respektujući sve relevantne i limitirajuće faktore, i adekvatna je analiziranom stanju.

Izveštaj o procjeni vrijednosti, u tri originalna štampana primjerka, u boji, zajedno sa spisima predmeta, predat je za Naručioca, UZKDI CG, dana,

Nikšić, 21.03.2022. godine

Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacija :

1. OBRADIVAČ PROCJENE – mr. VLADIMIR VASILJEVIĆ, DIPL.INŽ.GRAĐ.

2. ALEKSANDAR RAKOČEVIĆ, DIPL.INŽ.GRAĐ.

3. VESKO LAKIĆ, DIPL.INŽ.POLJ.

4. VELIZAR FEMIĆ, DIPL.INŽ.GEOD.

5. MITAR BATROVIĆ, DIPL.PRAV.



8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

- **Odricanje od odgovornosti :**
- Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti, obavljam stručno, profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), međunarodnim standardima vrednovanja (IVS i RICS), i opšteprihvaćenim standardima, normama, i načelima procjenjivanja.
- Vještak – procjenjivač, i Komisija, nemaju trenutnog, ili budućeg interesa, vezanog za nepokretnost, koja je predmet ovog Izvještaja, kao ni trenutnih, niti budućih naklonosti, prema strankama uključenim u ovaj proces.
- Angažovanje vještaka – procjenjivača, i Komisije, u ovom zadatku, nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i određenih rezultata.
- Naknada za izradu ovog Izvještaja, nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, i nije vezana za favorizovanje neke od strana, kojih se tiče ovaj Izvještaj.
- Vještak – procjenitelj, je lično izvršio obilazak, i pregled nepokretnosti, na licu mjesta, i ima obimno iskustvo, u procjenjivanju istih, ili sličnih nepokretnosti.
- Svi raspoloživi ulazni podaci, koji su korišćeni u postupku procjene, dobijeni su iz izvora, koji se smatraju pouzdanim, i uzeti su kao korektni i istiniti, i kao dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove, za formiranje određenih polaznih pretpostavki, i analiza proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni, u mogućoj mjeri, i u Izvještaju detaljno obrazloženi. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja, dobijenih od drugih lica.
- Informacije, koje su proizašle iz uporedivih podataka u ovom Izvještaju, često su zasnovane na usmenim upitima, i kao takve, ne mogu uvijek garantovati vjerodostojnost, ili biti predmet obaveze o privatnosti. Takve informacije će biti korišćene, samo gdje vještak – procjenitelj, ima osnova da vjeruje, u vjerodostojnost takvih iskaza. Pored toga, nije vršena inspekcija uporednih neopokretnosti.
- Predmetni Izvještaj, predstavlja mišljenje vještaka – procjenitelja, i Komisije, a ne dokazivu činjenicu. Ovo nije dokument, koji bi Naručilac i Investitor - Korisnik, kao i neka druga strana, morao obavezno uvažavati. Isto tako, Naručioca i Investitora - Korisnika, ne obavezuje na zaključenje kupoprodajnog ugovora, za cijenu koja bi bila identična, sa procijenjenom vrijednošću. Stvarna cijena, koja će biti postignuta u prodaji, može odstupati od procijenjene tržišne vrijednosti, zbog različitih razloga.

- Prezentirani Izvještaj, se temelji na pretpostavci, da su vlasnički dokumenti, i drugi pravni dokumenti, dostavljeni vještaku - procjenitelju, bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena, za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama, prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene, se pretpostavlja da su tvrdnje Investitora - Korisnika, i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava, dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno, da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti, koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
- Vještak – procjenitelj, ne prihvata bilo kakvu odgovornost, u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju, za pretpostavke, zaključke i mišljenja, koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima, se ne može dati bilo kakva garancija. Vještak - procjenitelj i Komisija, nijesu obavezni mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
- Procjena i pretpostavke, korišćene u Izvještaju, su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja, bez pregleda količina, i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije, i pretpostavke da su tačne, i u skladu sa standardima.
- Na osnovu prikupljenih informacija, pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost, u skladu sa Zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.
- Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti, koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja, iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju, se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja, iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio, ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.
- Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno, i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na istu, kako od strane Investitora – Korisnika, tako i od strane trećih lica. Vještak – procjenitelj, nije dužan svjedočiti pred Sudom, u vezi sa sadržajem Izvještaja, ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.
- Sadržaj ovog Izvještaja, je strogo povjerljiv za procjenitelja i Komisiju, i Naručioca i Investitora - Korisnika, i ne može biti reprodukovan na bilo koji način, ili distribuiran, bez pismene saglasnosti vještaka - procjenitelja i Komisije. Posjedovanje Izvještaja, ili njegovih kopija, ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline istog.