

## IZVJEŠTAJ

O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI, ZEMLJIŠTA U FUNKCIJI ZASNIVANJA STVARNE SLUŽBENOSTI NA ZEMLJIŠTU KOJE JE VLASNIŠTVO CRNE GORE A NA KOJEM OPŠTINA NIKŠIĆ IMA PRAVO NA RASPOLAGANJU, U NIKŠIĆU, POVRŠINE 87M<sup>2</sup>



**Naručilac: Opština Nikšić, Direkcija za imovinu**

**Uradila centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti:**

**Đurišić Koča, dipl.pravnik,**

**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,  
April 2022. godine

SADRŽAJ:

<b>1.</b>	<b>REZIME PROCJENE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>OPŠTI PODACI</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1.</b>	<b>DOKUMENTACIJA</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2.</b>	<b>SVRHA PROCJENE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3.</b>	<b>FUNKCIJA PROCJENE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4.</b>	<b>STANDARDI VRIJEDNOSTI</b> .....	<b>4</b>
<b>2.5.</b>	<b>PRETPOSTAVKE PROCJENE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.6.</b>	<b>METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN</b> .....	<b>4</b>
<b>2.6.1.</b>	<b>METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU</b> .....	<b>4</b>
<b>2.7.</b>	<b>NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA</b> .....	<b>5</b>
<b>2.8.</b>	<b>POVJERLJIVOST</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>OPIS PREDMETA PROCJENE</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>VLASNIŠTVO</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE</b> .....	<b>6</b>
<b>7.1.</b>	<b>TRŽIŠNI PRISTUP</b> .....	<b>6</b>
<b>7.2.</b>	<b>REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI</b> .....	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>PRILOZI</b> .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
<b>9.1.</b>	<b>LIST NEPOKRETNOSTI</b> .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
<b>9.2.</b>	<b>IDENTIFIKACIJA</b> .....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.



## 1. REZIME PROCJENE

Opština Nikšić, Direkcija za imovinu, obratila se zahtjevom za procjenu vrijednosti zemljišta evidentiranog kao kp 4569/1 površine 87m<sup>2</sup>, u funkciji zasnivanja stvarne službenosti a za polaganje podzemnog visoko naponskog kabla, od raskrsnice ulica Vuka Karadžića i Danila Bojovića:

Tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti, shodno podacima prezentiranim u izvještaju, na dan procjene iznosi: **8.700,00€**

REZIME PROCJENE	
<b>Naručilac</b>	Opština Nikšić, Direkcija za imovinu
<b>Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti</b>	Đurišić Koča, dipl.pravnik, 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
<b>Svrha procjene</b>	Polaganje visoko naponskog kabla
<b>Predmet procjene</b>	Kako je navedeno
<b>Adresa procjenjivane nepokretnosti</b>	Opština Nikšić, ulica Vuka Karadžića
<b>Namjena</b>	Napajanje električnom energijom
<b>Vlasništvo</b>	Kako je navedeno
<b>Efektivni datum procjene</b>	01.04.2022
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>8.700,00€</b>

Tabela br. 1 Rezime procjene

## 2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene: kako je navedeno

PREDNOSTI	NEDOSTACI
-	-

Dana 28.02.2022. godine je izvršen obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda. Na osnovu toga, konstatujemo da na dan izlaska, navedena parcela nije zauzeta izgradnjom.

### 2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 01.04.2022. godine.

List nepokretnosti preuzet sa sajta Uprave za nekretnine i izvod iz prostorno planske dokumentacije.



## 2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetnih nepokretnosti, radi polaganja visoko naponskog kabla 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 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 m<sup>2</sup> 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

## 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." Predmetna nepokretnost se nalazi u zahvatu grada.

## 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, od 24.03.2022 koja je sastavni dio ovog izvještaja i u prilogu je.
- Predmetna nepokretnost se nalaze u Opštini Nikšić- grad.

### 4. VLASNIŠTVO

Uvidom u List nepokretnosti – izvod 764, utvrđeno je da su predmetne nepokretnosti vlasništvo kako je navedeno u izvještaju sudskog vještaka geodetske struke i u prethodnom dijelu izvještaja o procjeni.

### 5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetna nepokretnost nalazi se Nikšiću, ulica Vuka Karadžića i Danila Bojovića, kako je to prikazao sudski vještak geodetske struke.

Mišljenje o vrijednosti predmetnog zemljišta, komisija će uraditi na osnovu njima raspoloživih uporednih parametara iz kupoprodajnih ugovora u kojima je predmet kupoprodaje zemljište koje je uporedivo sa predmetnim.

## PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

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.

Komisija je na raspolaganju imala kupoprodajne ugovore u kojima je predmet kupoprodaje zemljište uporedivo sa predmetnim:

- Uzz 83/2018, u kojem je predmet kupoprodaje kat.parcela 4213/2 površine 286m<sup>2</sup>, po cijeni od 6.600,00€/286m<sup>2</sup> = 23,07€/m<sup>2</sup>
- Uzz 155/2018, u kojem je predmet kupoprodaje zemljište ukupne površine 2511m<sup>2</sup> po cijeni od 107.221,00€ / 2511m<sup>2</sup>= 42,7€/m<sup>2</sup>.



Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.
<b>OSNOVNI PODACI</b>		
Prodajna cijena	6,600.00 €	107,221.00 €
površina m <sup>2</sup>	286.00	2,511.00
€/m <sup>2</sup>	23.08	42.70
<b>EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI</b>		
Vrsta transakcije	Ugovor	Ugovor
Poređenje	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	23.08	42.70
Datum prodaje	2018	2018
Brzina prodaje	0.95	0.95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	21.92	40.57
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	21.92	40.57
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>		
Lokacija	bolja	bolja
Poređenje	1.3	1.3
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	28.50	52.74
Zona prema prostornom planu	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1.2	1.2
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	34.20	63.28
Veličina zemljišta	manja	manja
Poređenje	1.05	1.05
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	35.91	66.45
Saobraćajni i drugi pristup	bolji	bolji
Poređenje	1.3	1.3
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	46.68	86.38
Atraktivnost nepokretnosti	bolja	bolja
Poređenje	1.25	1.25
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	58.35	107.98
Komunalna infrastruktura	bolja	bolja
Poređenje	1.2	1.2
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	70.02	129.57
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>99.80</b>	

Zaokruženo: 100,00€/m<sup>2</sup>

## 7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, komisija je mišljenja da je usvojena vrijednost predmeta procjene- zemljišta, dio kp 4569/1 površine 87m<sup>2</sup>, po zahtjevu Opštine Nikšić, Dikrecija za imovinu, br.01-012/22-1581 dobijena tržišnom metodom, u iznosu od: 87m<sup>2</sup> x 100,00€/m<sup>2</sup> = 8.700,00€

**Komisija:**

**Đurišić Koča, dipl.pravnik,**

**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**



## 8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

- Istina o činjenicama sadržane u izvještaju su istinite i tačne
- Analiza, mišljenje, pretpostavke i zaključci sadržani u ovom izvještju su su izvedeni profesionalno, nezavisno i nepristrasno.
- Članovi komisije nemaju trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnosti koja je predmet ovog izvještaja, kao ni trenutnih ni budućih naklonosti prema strankama uključenim u ovaj process
- Angažovanje komisije u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i odrađenih 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
- Za ovaj izvještaj svi uporedni podaci i dokazi su izvučeni iz tržišta nekretnina i prema tome trenutne vrijednosti predmetne nepokretnosti su prilagođene u skladu sa važećim standardima i empirijskom znanju
- Predmetni izvještaj predstavlja mišljenje komisije i nije obavezujući akt kako za naručioca procjene tako ni za jednu drugu stranu
- Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija
- Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika.

Predmet broj: 01-012/22-1581

Veza br: 10-032-527/21/5

### IDENTIFIKACIJA

Opština Nikšić, Direkcija za imovinu zahtjevom broj gornji traži:

- Procjenu visine naknade za zasnivanje stvarne službenosti na zemljištu u vlasništvu Države Crne Gore, na kojem Opština Nikšić ima pravo raspolaganja. Prednje radi pripreme odluke o davanju saglasnosti Nikolić Mirku za zasnivanje stvarne službenosti na predmetnom zemljištu „radi energetske infrastrukture“.

Radi se o trasi za polaganje podzemnog visokonaponskog kabla, od rasrsnice ulice Vuka Karadžića i ul. Danila Bojovića, uz sjevernu granicu ulice Vuka Karadžića – kat. parc. 4569/1, u dužini od 162,92m, kojom trasom se zahvata dio iste k.p. u površini od 87m<sup>2</sup> (po zahtjevu).

Predmetna trasa je od Trga slobode istočno na oko 550m (ul. Manastirskom 175m i ul. Vuka Karadžića 375m)

Kat. parc. broj 4569/1, upisana je kao ulica, pov. 63122m<sup>2</sup>, u LN 764 KO Nikšić, na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1.

Pozicija navedene trase službenosti prikazana je na Skici – ОПТО ФОТО СНИМАК u prilogu ove identifikacije.

U Podgorici, 24.3.2022. g.

Sudski vještak geometar

Lazar Vukadinović





Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.03.2022 23:52

PODRUČNA JEDINICA  
NIKŠIĆ

Datum: 24.03.2022 23:52

KO: NIKŠIĆ

## LIST NEPOKRETNOSTI 764 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
4569/1		27 80/21	14.02.2022	V.Karadžića	Ulice GRAĐENJE	63122	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA NIKŠIĆ *	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
4569/1	0		1	Ulice	28.11.2014	Pravo službenosti ZABILJEŽBA POSTOJANJA INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA SPORAZUM OVP BR.387/14