

IZVJEŠTAJ

O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI EVIDENTIRANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BR.1163 KO GLAVICA, DANILOVGRAD, SVOJINA GP "PUT" SARAJEVO



k.p.911/2 KO Glavica

Naručilac posla:
KANTONALNA AGENCIJA ZA PRIVLAČENJE INVESTICIJA I PRIVATIZACIJU,
SARAJEVO

Sudski građevinski vještak:
Mileja Babanja, mast.inž.grad



Danilovgrad,
13.02.2024 godine

Sadržaj:

	strana
Rezime procjene	3
Izjava ovlaštenog procjenitelja, opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.....	4
1. Naziv i sjedište naručioca procjene	6
1.1. Namjena procjene	6
2. Podaci o nepokretnosti	6
2.1. Naziv (vrsta) objekta	6
2.2. Naziv i adresa vlasnika.....	6
2.3. Tereti i ograničenja.....	6
2.4. Adresa nepokretnosti.....	6
3. Infrastrukturni sadržaji	7
4. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri	7
5. Obim posla	10
6. Datum procjene	10
7. Osnov procjene	10
8. Povjerljivost	11
9. Opšte napomene	11
10. Posebne pretpostavke	11
11. Metodologije procjene	11
12. Procjena predmetne nepokretnosti	12
13. Mišljenje procjenitelja	16
Prilozi – foto, LN, licenca.....	

REZIME PROCJENE

Ime naručioca posla	Kantonalna agencija za privlačenje investicija i privatizaciju, Sarajevo
Predmet procjene	gradjevinsko zemljište
Adresa naručioca posla	Aleja Bosne Srebrene bb, 71000 Sarajevo
Pravni podaci u predmetu procjene	List nepokretnost broj 1163 KO Glavica PJ Danilovgrad
Vlasnik predmetne procjene	GP "PUT", Sarajevo
Datum procjene	13.02.2024 god.
Sudski vještak građ.struke	Bubanja Mileta
Prava na predmetu procjene	Svojina 1/1 PUT DD Sarajevo
Svrha procjene	Procjena tržišne vrijednosti kat.parc.910/2 i 911/2, LN 1163 KO Glavica, Danilovgrad
Zona nepokretnosti	Naselje Velja paprat, Danilovgrad, Crna Gora
Najbolja i najisplativija upotreba	Građenje
Površina zemljišta	1.308,0m ² +1.253,0m ²
Ukupna površina KP-a	2.561 m²
Procijenjena tržišna vrijednost (EUR)	49.362,0 €
Napomena	Zona, u kojoj se nalazi ovo zemljište zahvaćeno je Planskom dokumentacijom. Zemljište, čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, nije izgrađeno

IZJAVA OVLAŠĆENOG VJEŠTAKA OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine ("Službeni list Crne Gore", br. 064/18 od 04.10.2018. god.) koji važi od 12.10.2018. god. koje je izdalo Ministarstvo finansija Crne Gore i Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.
3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni 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 naručioca 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.
6. 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. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktualizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
7. 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.
8. 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.
9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i

namjeri i to na datum izrade procjene. Procijenjena vrijednost je validna na dan procjene i može biti nedostižna u slučaju prinudne prodaje.

10. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljovo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.
11. 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.
12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.
13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.
14. Izvještaj je rađen za potrebe **Kantonalne agencije za privlačenje investicija i privatizaciju, Sarajevo**


Sudski vještak građ.stuke
Mileta Buhanja, mast.inž.grad.

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti je **Kantonalna agencija za privlačenje investicija i privatizaciju**, Aleja Bosne Srebrene bb, 71000 Sarajevo

1.1. Namjena procjene

Procjena se vrši za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretne imovine koju čini građevinsko zemljište u Danilovgradu, a koje je evidentirano u Listu nepokretnost broj 1163 KO Glavica, Danilovgrad, svojina GP "PUT" iz Sarajeva u obimu prava 1/1.

Detaljan opis navedene nepokretne imovine dat je u narednim poglavljima ovog Izvještaja.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) objekta

Predmet procjene vrijednosti su katastarska parcela br.910/2, potes Branelovica, livada 1.klase, površine 1308m² i katastarska parcela br.911/2, potes Velja paprat, livada 1.klase, površine 1253m², ukupne površine zemljišta P=2.561,0m², evidentirane u Listu nepokretnosti 1163 KO Glavica, PJ Danilovgrad.

2.2. Naziv i adresa vlasnika

Na osnovu preuzetog lista nepokretnosti – Prepis, od Uprave za nekretnine, Područna jedinica Danilovgrad, gdje su podaci od 12.02.2024. godine, katastarske parcele koji su predmet procjene, evidentirana su prava na ime GP „PUT“ DD Sarajevo, ul.Branilaca br.25, Sarajevo, kao pravno lice u obimu prava svojine 1/1.



Slika1- prikaz lokacije na <http://geoportal.co.me/>

2.3. Tereti i ograničenja

U listu nepokretnosti 1163 KO Glavica, od 12.02.2024 godine, **ne postoje tereti i ograničenja.**

2.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i broj)

Naselje Šarena ploča, KO Glavica, Danilovgrad.

3. Infrastrukturni sadržaji

Predmetne katastarske parcele se nalaze uz magistralni put M-18, Danilovgrad-Nikšić i uz lokalni put Danilovgrad-Orja Luka. Katastarske parcele 910/2 i 911/2 su fizički odvojene priključnim lokalnim putem na magistralni put.

Lokacija na kojoj se nalazi ovo zemljište od infrastrukturnih sadržaja posjeduje: javnu rasvjetu, priključke na vodovod, elektro i TT mrežu.

4. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

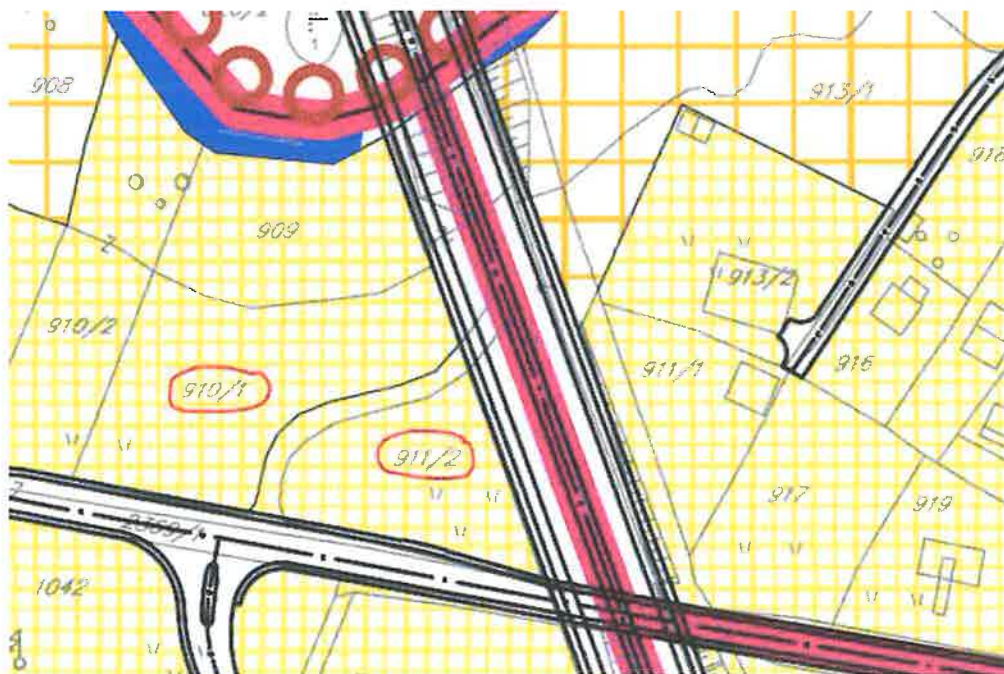
Ovo zemljište je evidentirano u Listu nepokretnosti br.1163 KO Glavica, kao,

- kat. parc.br.910/2, potes Branelovica, livada 1.klase, $P = 1308 \text{ m}^2$, po konfiguraciji je dijelom ravna a dijelom je strma brežina potoka koji protiče podnožjem parcele, nepravilnog geometrijskog oblika, zarasla u šiblju i rastinju,

- kat. parc.br.911/2, potes Velja paprat, livada 1.klase, $P = 1253 \text{ m}^2$, po konfiguraciji je ravna, nepravilne geometrijske forme okružena je magistralnim putem M18, lokalnim putem Danilovgrad-Orja Luka i priključnim putem koji povezuje lokalni i magistralni put.

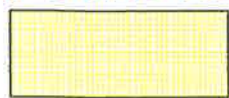
Predmetne nepokretnost su međusobno odvojene, dijeli ih priključni put i nalaze se na 1600 m' od centra grada sa dobro pozicioniranim saobraćajnim rješenjem.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan opštine Danilovgrad, predmetne parcele pripadaju namjeni „stanovanje male gustine“.



NAMENE POVRŠINA

POVRŠINE ZA STANOVANJE



stanovanje srednje gustine (120-250 st/ha)



stanovanje male gustine (do 120 st/ha)

STANOVANJE MALE GUSTINE

Namjena

- Stanovanje male gustine je definisano kao pretežna namjena.
- Kompatibilne namjene su centralne i javne djelatnosti kao i proizvodne i uslužne djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i kompatibilne su sa pretežnom namjenom.
- Dozvoljene su komercijalne djelatnosti u sastavu objekata stanovanja uz uslov da ne remete osnovnu namjenu.
- Pretežna namjena, stanovanje male gustine, mora zauzimati minimum 70,0% površina u okviru ukupne površine urbanističke zone pod ovom namjenom.

Urbanistička parcela

- Minimalna novoformirana parcela za porodično stanovanje je 300 m² a za višeporodično stanovanje 600 m². Za ostale sadržaje u skladu sa namjenom parcele.
- Porodično stanovanje podrazumijeva maksimalno 4 stambene jedinice, a višeporodično više od 4 stambene jedinice.
- Osnov za parcelaciju i preparcelaciju je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela u okviru vlasništva naročito kod dvojnih objekata kada se objekat može tretirati kao jedinstven u projektantskom i funkcionalnom smislu. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu. Moguće je izvršiti ukupnjavanje urbanističkih parcela pri čemu važe parametri za novoformiranu urbanističku parcelu, a ukoliko se veće parcele žele usitniti neophodna je izrada Urbanističkog projekta.
- Sve postojeće parcele manje od zadatih, kao i postojeći objekti sa parametrima većim od zadatih kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za nove objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za nove objekte i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju.

Urbanistički parametri

- Indeks zauzetosti 0,3 -0,5
- Indeks izgrađenosti 1,0-1,4
- Maksimalna spratnost P+3, uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže. Suterenske i podrumске etaže ukoliko se u njima organizuje garažiranje i tehnološki prostori, ne ulaze u obračun BRGP.
- Na postojećim parcelama manjim od 300 m² moguća je gradnja objekata porodičnog stanovanja, i to sa sljedećim parametrima:
 - indeks zauzetosti 0,3
 - indeks izgrađenosti 0,8
 - maksimalna spratnost P+1+Pk
 - ukoliko se organizuju samo djelatnosti indeks zauzetosti može biti 0,7

Organizacija na urbanističkoj parceli

- Građevinska linija se određuje u odnosu na regulacionu liniju i iznosi po pravilu 5 m. U gusto izgrađenim dijelovima naselja građevinska linija se postavlja u ravni većine susjednih objekata ali ne manje od 2,5 m od regulacione linije.
- Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije.

- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte porodičnog stanovanja je 1.5 m, a za slobodnostojeće objekte višeporodičnog stanovanja 2 m, s tim da minimalna udaljenost dva objekta višeporodičnog stanovanja iznosi 4 m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim, odnosno dvorišnim fasadama je dozvoljeno ukoliko je rastojanje objekta od bočne, odnosno zadnje granice parcele najmanje 3 m. Ukoliko je ovo rastojanje manje, sa te strane je dozvoljeno predviđati samo otvore pomoćnih prostorija, minimalne visine parapeta 1,8 m.
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote ulice, a najviše 1,2 m iznad nulte kote - za stambenu namjenu i najviše 0,2 m za djelatnosti.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1,2 m.

Parkiranje

- Parkiranje se mora obezbijediti u okviru parcele van javnog zemljišta, a garažiranje isključivo u objektu za višeporodično stanovanje. Za objekte porodičnog stanovanja moguća je izgradnja garaže kao drugog isključivo prizemnog objekta na parceli. Normativi za parkiranje su dati u poglavlju 5.2.3.4. Pravila priključenja na infrastrukturu - saobraćaj.

Ostalo

- Za izgradnju objekata neophodna su geomehanička ispitivanja, čiji podaci će se koristiti kao relevantni za dalje projektovanje.

Uvidom u plansku dokumentaciju PARK PRIRODE „RIJEKA ZETA“, konstatuje se da jedan dio kat.parcele br. 910/2 pripada II Zoni zaštite dok se preostali dio i kat. parcelela br.911/2 KO Glavica nalazi u III Zoni zaštite gdje postoji sledeći režim:

U zoni zaštite II:

- mogu se sprovesti intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja;
- može se vršiti kontrolisano korišćenje prirodnih resursa, bez posljedica po primarne vrijednosti njihovih prirodnih staništa, populacija, ekosistema, obilježja predjela i objekata geonasljeđa;
- može se vršiti planska izgradnja turističke infrastrukture koja je u funkciji očuvanja prirode;
- može se vršiti gradnja koja podstiče zaštitu i unaprjeđenje postojećeg stanja doline rijeke Zete; i
- mogu se održavati manifestacije.

U ovoj zoni nije dozvoljen lov, sječa šume i gradnja stambenih i poslovnih objekata, ugrožavanje biodiverzieteta, ispuštanje otpadnih voda i unošenje zagađujućih materija, unos alohtonih vrsta, upotreba preparata koji remete vitalnost ekosistema. Sportski ribolov biće dozvoljen nakon oporavka populacija riblje faune u slivu rijeke Zete i Matice. Dozvoljene ribolovne aktivnosti biće definisane planom upravljanja Parkom prirode.

Zona zaštite III - režim održivog korišćenja u ovom parku prirode iznosi 92,16 km² i odnosi se na dolinu Zete, Mareze i Matice (Sitnice) a za koje važe odredbe prostornih planova Glavnog grada Podgorice i opštine Danilovgrad uz eksplicitnu primjenu standarda zaštite životne sredine i prirode kako se ne bi narušilo već poboljšalo biološko stanje parka prirode.

Zabranjene aktivnosti u zoni zaštite III su:

- 1) uništavanje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa;
- 2) uznemiravanje životinjskih vrsta u periodu reprodukcije;
- 3) ispuštanje otpadnih voda i unošenje zagađujućih materija;
- 4) unošenje alohtonih vrsta.

U zoni zaštite III mogu se:

- 1) sprovesti intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja;

- 2) razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja;
- 3) razvijati poslovno-industrijska i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja;
- 4) vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog naslijeđa i tradicionalne gradnje;
- 5) sprovoditi očuvanje i unaprjeđenje tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva;
- 6) selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi u skladu sa Planom upravljanja;
- 7) sprovoditi svi oblici aktivnog turizma koji ne ugrožavaju vrijednosti Parka prirode.



Granice zona parka prirode

5. Obim rada

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerio relevantna dokumenta
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

6. Datum procjene

Datum procjene (datum obilaska nekretnine) je 13.02.2024. godine.

Datum izrade izvještaja je 13.02.2024. godine.

7. Osnov procjene

Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Evropskim standardima procjene (EVS) i Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine ("Službeni list Crne Gore", br. 064/18 od 04.10.2018. god.) koji važi od 12.10.2018. god. koje je izdalo Ministarstvo finansija Crne Gore i Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja. Izveštaj o procjeni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procjene. Izvještaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su napravljene prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti.

Kao osnova vrijednosti primjenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost

Evropski standardi procjene (EVS) definišu Tržišnu vrijednost kao:

„Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla da se razmijeni na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom“.

8. Povjerljivost

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog vlasnika. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo vlasnika i njegovih profesionalnih savjetnika. Niti cijeli, niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

9. Opšte napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u svijetlu te neizvjesnosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.

U postupku procjene se polazi i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako se ove pretpostavke smatraju logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izvještaju.

10. Posebne pretpostavke

Izvještaj je urađen pod pretpostavkama navedenim u tekstu Izvještaja i Izjavi procjenitelja - Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.

11. Metodologije procjene

Metodologija opisuje način kojim se procjenitelj bavi prilikom procjene vrijednosti nekretnine i obuhvata procjeniteljev izbor da koristi određeni pristup ili pristupe u svom radu, izbor metode kao i korišćenje analitičkih procesa ili tehnika kako bi protumačio inpute procjene i na osnovu njih došao do zaključaka.

Metoda procjene vrijednosti je poseban postupak, zasnovan na jednom ili više pristupa procjeni vrijednosti, koji koristi procjenitelj kako bi došao do procjene vrijednosti. Kako bi izvršio procjenu koja je zasnovana na relevantnim osnovama vrijednosti, mogu se koristiti jedan ili više pristupa procjeni. Iako postoje određene razlike u primjeni i veće razlike u terminologiji, postoje zapravo samo tri osnovna pristupa za procjenu nekretnina i to: Komparativni pristup, Prinosni pristup i Troškovni pristup.

U okviru ova tri osnovna pristupa procjeni, postoji niz metoda koje se koriste, u zavisnosti od toga kako se određivanje cijena razvija u određenoj zemlji ili na određenom tržištu.

Komparativnim pristupom procjena se izvodi poređenjem predmetne nekretnine sa dokazima koji su dobijeni iz tržišnih transakcija ili ponudama dovoljno uporedivih nekretnina sa lokalnog tržišta, koje ispunjavaju kriterijum relevantne osnove vrijednosti.

Prinosni pristup se koristi kako bi se opisao bilo koji metod procjene gdje se kapitalna vrijednost dobija kapitalizovanjem ili diskontovanjem procjenjenog budućeg prihoda koji treba da se dobije od nekretnine, bilo da je taj prihod zakupnina ili je prihod do koga se došlo iz poslovanja nekretnine.

Troškovni pristup obezbjeđuje pokazatelje vrijednosti zasnovane na ekonomskom principu da kupac neće platiti za nekretninu više nego što bi bili troškovi da nabavi nekretninu jednake upotrebljivosti, bilo da do toga dođe kupovinom, bilo gradnjom, uključujući i trošak zemljišta koje je potrebno za gradnju, pri čemu je neophodno izvršiti odbijanja za istrošenost predmetne nekretnine u poređenju sa njenim potpuno novim ekvivalentom.

Kako je riječ o stambenoj zgradi, u procjeni će se koristiti Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu. U nastavku se nalazi objašnjenje kako se koristi navedena metoda.

11.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, 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 moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane ili ponuđene u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (po m² izgrađenog prostora). U slučaju da ne raspoložemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- obilazak lokacije
- 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

Koristeći ovaj pristup proučio sam uporedne cijene i tražene cijene za slične nepokretnosti - u okolini Danilovgrada i naselja Ćurilac. Nakon toga sam uradio određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd.

12. Procjena predmetne nepokretnosti

Analiza tržišta

U ponudi na sličnim lokacijama zemljište - slobodne parcele, livade se kreću u intervalu od 32.00 - 50.00 €/m² u zavisnosti od veličine pripadajućeg zemljišta, položaja u odnosu na magistralni i prilazni put.

Uporedne nepokretnosti za analizu sam pronašao na sajtu: <https://www.realitika>

Uporedni br.1

Prodaja, zemljište, 6500m², Orja Luka, Danilovgrad

[Orja Luka, Danilovgrad, Crna Gora](#)

139,000 €



Opis

Prodajem plac površin 6.500m² Danilovgrad-Orja Luka ,tacno uz Nikšićku magistralu. Plac izlazi uz magistralu duzinom od 58metara. Dozvoljena bilo kakva gradnja . Vlasništvo, papiri i sve ostalo 1/1

Osnovne karakteristike

Referentni ID: 145972

- Referentni ID: 145972
- Objavljen: 19.06.2023
- Ažuriran: 08.10.2023
- Oglas objavio: Srdjan
- Registarski broj posrednika: 0

- Naselje: Orja Luka
- Cijena: 139,000€
- Kvadratu

Uporedni br.2

Prodaja, zemljište, 9404m², Orja Luka, Danilovgrad [Orja Luka, Danilovgrad, Crna Gora](#)

120,000 €



Opis

Prodaje se atraktivno imanje u mjestu Orja luka, pored magistralnog puta Danilovgrad - Niksic,sa koga ima direktan ulaz, površine 9.404m², sa voćnjakom i vinogradom. Oko imanja postoji put i imanje izlazi na rijeku Zetu. Na imanju su voda i struja u neposrednoj blizini. Idealno za etno selo, restoran ili sličnu namjenu.

Osnovne karakteristike

Referentni ID: 33889
Eksterni ID: 4319

- Referentni ID: 33889
- Objavljen: 02.02.2022
- Ažuriran: 02.02.2022
- Oglas objavio: Centar Nekretnine
- RegistarSKI broj posrednika: 0

- Adresa: Orja luka, Danilovgrad, Montenegro
- Naselje: Orja Luka
- Cijena: 120,000€
- Kvadratura: 9,404m²

Uporedni br.3

Prodaja, zemljište, 3990m², Glavica, Danilovgrad Glavica, Danilovgrad, Crna Gora

20 €



Opis

Izvanredan plac, 3.990m², uz samu rijeku Zetu, Glavica, na par kilometara od centra Danilovgrada. Plac je ravan, ne plavi. Idealan za vilu, restoran i sl. Na placu voda, struja i put.

Osnovne karakteristike

Referentni ID: 112561
Eksterni ID: 5550

- Referentni ID: 112561
- Objavljen: 01.03.2023
- Ažuriran: 01.03.2023
- Oglas objavio: Centar Nekretnine
- RegistarSKI broj posrednika: 0
- Adresa: Glavica, Danilovgrad, Montenegro
- Naselje: Glavica
- Cijena: 20€
- Kvadratura: 3,990m²

Tabela 1 - Uporedna matrica

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
OSNOVNI PODACI			
Prodajna cijena	139,000.00 €	120,000.00 €	79,800.00 €
površina m ²	6,500.00	9,404.00	3,990.00
€/m ²	21.38	12.76	20.00
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	Ponuda	Ponuda	Ponuda
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	21.38	12.76	20.00
Datum ponude	2023	2022	2023
Brzina prodaje	0.95	0.9	0.95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	20.32	11.48	19.00
Vlasnička prava	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.	uknjiženo vl.
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	20.32	11.48	19.00
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	lošija	lošija	slična
Poređenje	1.15	1.15	1.125
Prilagođena prodajna cijena po m ²	23.36	13.21	21.38
Zona prema prostornom planu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	23.36	13.21	21.38
Veličina zemljišta	manja	manja	manja
Poređenje	1.1	1.1	1.1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25.70	14.53	23.51
Saobraćajni i drugi pristup	lošiji	lošiji	lošiji
Poređenje	1.1	1.15	1.1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	28.27	16.71	25.86
Atraktivnost nepokretnosti	lošija	lošija	lošija
Poređenje	1.1	1.125	1.1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	31.10	18.80	28.45
Komunalna infrastruktura	lošija	lošija	lošija
Poređenje	1.125	1.15	1.125
Prilagođena prodajna cijena po m ²	34.98	21.61	32.01
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)	29.53		

Vrijednost 1,0m² zemljišta, procjenjuje se zaokruženo na iznos od **30,0€/m²**.

13. Mišljenje:

Nakon sprovedene analize i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja sam da realna vrijednost predmetne nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti br 1163 KO Glavica, Danilovgrad, od 13.02.2024. godine je 30,0€/m² i ukupno iznosi :

1. kat.parc.br.911/2: m² 1.253 x 30,0 = **37.590,0€**
2. ukupnu vrijednost kat.parcele
br.910/2, umanjujem 70%, zbog
konfiguracije terena i II zone
parka prirode "Rijeka Zeta",
što iznosi: m² (1.308 x 30,0) – 70% = **11.772,0€**
Sveukupno (1+2) = 49.362,0€,

Slovima: četrdesetdevethiljadaitristašesdesetdva eura.

Danilovgrad,
13.02.2024.godine


Sudski vještak građ.struke,
Mileta Subanja, mast.inž.grad

Prilog

- LN 1163 KO Glavica, PJ Danilovgrad
- Fotoelaborat
- Licenca



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
DANILOVGRAD

Broj: 120-919-1078/2024
Datum: 12.02.2024
KO: GLAVICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnim premijer i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu BUBANJA MILIĆE, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1163 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plas. šteta	Datumi upisa	Poses ili ulica i kućni broj	Naziv vlasništva ili nosioca	Don. klasa	Površina m ²	Prinos
910	2		11 42	21.03.2012	BRANILOVICA	Upute i kase ODJEL ZA DRŽAVNE ORGANE		1.000	9.81
911	2		9 44	21.03.2012	VIČIJA PAPRAT	Upute i kase ODJEL ZA DRŽAVNE ORGANE		1.250	9.40
								2.963	19.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0644-030002022	GP PUT DO SARAJEVO 17. BRANILACA BRZE SARAJEVO, Poljevac		3/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnim premijer i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Nadželnik

Marko Bulatović, izpl. pravnik

Datum i vrijeme: 12.02.2024. 14:38:07

0391399

1/1

FOTOELABORAT

Kat.parc. br.911/2



Kat.parc. br.910/2



Na osnovu člana 9 stav 1 Zakona o sudskim vještacima ("Službeni list CG", broj 54/16), Komisija za vještake donosi

RJEŠENJE O POSTAVLJENJU SUDSKOG VJEŠTAKA

Bubanja Radojice Mileta iz Danilovgrada, rođen 27.1.1963. godine u Bijelom Polju, master inženjer građevinarstva, postavlja se za sudskog vještaka građevinske struke.

OBRASLOŽENJE

Ministarstvo pravde, ljudskih i manjinskih prava je, na osnovu člana 12 stav 1 Zakona o sudskim vještacima objavilo poziv za postavljenje za sudske vještake na svojoj internet stranici i u dnevnom listu "Dnevne novine", dana 1.11.2021. godine, na koji je imenovani prijavio svoje učešće.

Komisija za vještake je razmotrila prijavu Bubanja Milete za ponovno postavljenje i utvrdila da isti ispunjava opšte i posebne uslove predviđene članom 6 stav 1 i 3 Zakona o sudskim vještacima za vršenje vještačenja navedenog u dispozitivu.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Broj: 03-109/21-1075
Podgorica, 4. februara 2022. godine

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u roku od 20 dana od dana dostavljanja istog.

Ministarstvo pravde, ljudskih i manjinskih prava
Komisija za vještake

