

**IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE – OBJEKTA U IZGRADNJI
SA PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, EVIDENTIRANE U LISTU NEPOKRETNOSTI 586, KO
PETROVAC PJ BUDVA, KAT.PARC.BR. 411, OBJEKAT BROJ 1, SA SVOJIM POSEBNIM
DIJELOVIMA OD PD 1 DO PD 6, U PREDMETU **NEBOJŠA DOO****



PROCENITELJ:

Predrag Nikolić, dipl.inž.građ.

NARUČILAC:

NEBOJŠA DOO

Podgorica, mart 2019. godine

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

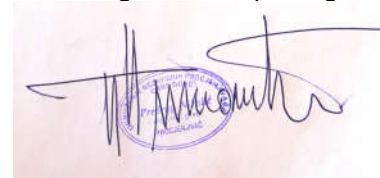
Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), 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 aktuelizovati 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.
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.

Procjenitelj

Predrag Nikolić, dipl.inž.građ.

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Predrag Nikolić', written over a circular official stamp. The stamp contains some text, including 'POSREDOVANJE' and 'POSREDOVANJE', but it is partially obscured by the signature.

Sadržaj:

	strana
Rezime procjene	5
1. Naziv i sjedište naručioca procjene	6
1.1. Namjena procjene.....	6
2. Podaci o nepokretnosti	6
2.1. Naziv i adresa vlasnika.....	6
2.2. Naziv (vrsta) objekta.....	7
2.3. Tereti i ograničenja.....	7
2.4. Adresa nepokretnosti.....	9
3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri	9
4. Tehnički opis nepokretnosti	9
4.1. Namjena i mogućnost promjene namjene.....	9
4.2. Spratnost, prostorni sadržaji sa površinama, materijali, obrada podova i zidova, konstrukcija, infrastrukturna opremljenost, stepen završenosti objekta.....	9
4.3. Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmička dejstva, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	16
5. Opis lokacije	17
6. Svrha procjene	17
7. Funkcija procjene	17
8. Datum procjene	18
9. Standardi vrijednosti	18
10. Pretostavke procjene	18
11. Metodologije procjene	18
11.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu.....	18
12. Procjena predmetne nepokretnosti	19

Rezime procjene

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
Predmet izvještaja	nekretnina	Objekat u izgradnji – objekat broj 1, sa pripadajućim zemljištem označenim kat.parc.br. 411 KO Petrovac, PJ Budva i posebnim dijelovima PD 1 do PD 6
	lokacija	Stupovi, Petrovac, Budva
Naručilac izvještaja	NEBOJŠA DOO	
Izvještaj sačinio	Procjenitelj tehnička oblast; Predrag Nikolić, dipl.inž.građ.	
Uvid u nekretninu	Izlazak na lice mjesta sa obilaskom nekretnine; katastarski podaci Uprave za nekretnine Crne Gore - List nepokretnosti 586 KO Petrovac PJ Budva; www.geoportal.co.me ; podaci iz lične baze procjenitelja	
Procjenjena tržišna vrijednost		
UKUPNO	899,000.00 €	

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja je **NEBOJŠA DOO**.

1.1. Namjena procjene

Procjena se vrši za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine – Posebnih dijelova PD 1 do PD 6 u objektu broj 1, sa pripadajućom kat.parc.br. 411 KO Petrovac, PJ Budva, Stupovi, Petrovac, Budva.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) objekta

Predmet procjene je objekat u izgradnji sa pripadajućim zemljištem sa kat.parc.br. 411 KO Petrovac, PJ Budva. Objekat je gabaritno formiran u grubim građevinskim radovima, sa formiranim unutrašnjim pregradama i upisan u Listu nepokretnosti 586 KO Petrovac, PJ Budva.

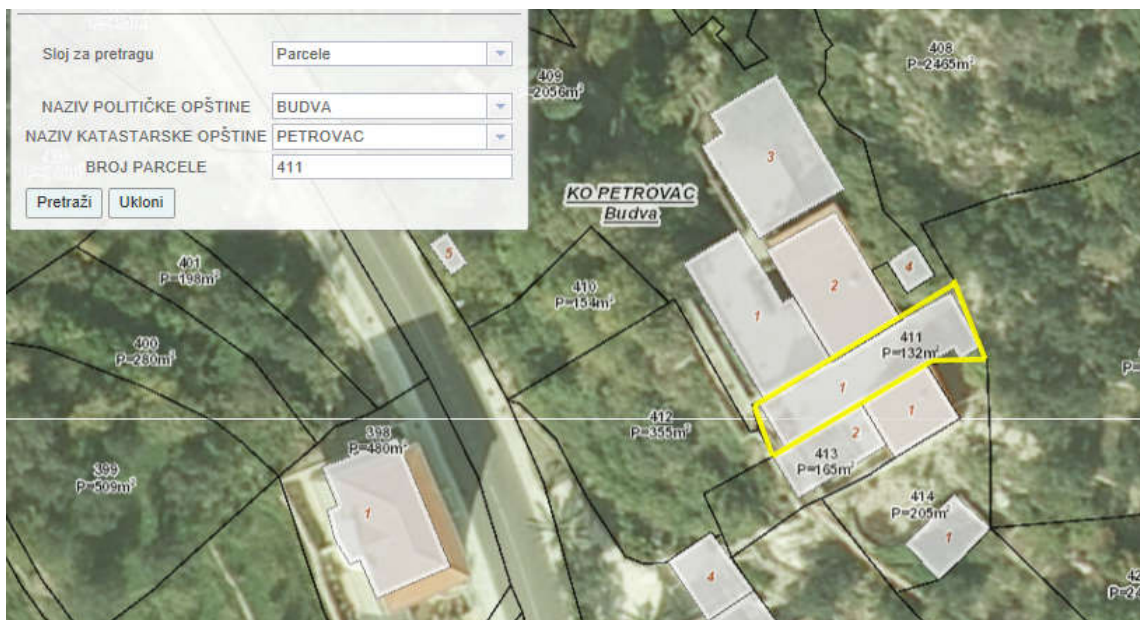
Zemljište označeno sa kat.parc.br. 411 KO Petrovac, PJ Budva je ukupne površine 133 m², od čega je projekcija objekta na zemljištu 114 m².

Svi posebni dijelovi objekta su upisani kao stambeni prostori, osim PD 6 na potkrovlju objekta koji je upisan kao nestambeni prostor objekta. PD 6 je prostor koji će takođe biti prepoznat na tržištu kao komercijalni jer može biti stambeni prostor, a može biti i prostor zajedničkog sadržaja – sauna, parno kupatilo i slični sadržaji. I u drugoj varijanti će kupci morati da kupe suvlasnički dio PD 6 i biće na stepenu obrade kao i ostali posebni dijelovi objekta.

Konfiguracija terena je takva da i etaža koja je upisana kao podrumaska ima karakteristike prizemlja i otvoreni pogled prema moru.

Prema važećoj planskoj dokumentaciji ne postoji mogućnost da se otvoreni pogled prema moru zakloni. Prema važećoj planskoj dokumentaciji dozvoljeni su gabariti koji su upisani u LN-u, a tereti nemanja građevinske dozvole su u postupku prilagođavanja važećeg plana sa prethodnim po kom je izdata građevinska dozvola. Objekat je u procesu legalizacije.

Na kopiji plana preuzetoj sa www.geoportal.co.me vidi se prikaz kat.parc.br. 411 KO Petrovac, PJ Budva:



U postupku proračuna procjene tržišne vrijednosti nekretnine poći će se od pretpostavke da je objekat u potpunosti završen i izvršiti oduzimanje neophodnih sredstava za završetak objekta, kao i naznaka o obezbjeđenju prilazne saobraćajnice, koja ne može biti upitna, već je samim tim što je definisana urbanistička parcela, obavezna.

Procjenjivač je imao uvid u projekat i u potpunosti je upoznat sa nivoom materijala koji će biti upotrijebljeni u završnoj fazi izgradnje objekta.

2.2. Naziv i adresa vlasnika

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine CG, tj. u dostavljenom Listu nepokretnosti 586 KO Petrovac, PJ Budva, od 11/03/2019, kao nosilac prava nad predmetnom nepokretnosti upisana je Marijana Andrić Marijanović - osnov prava svojina u obimu 1/1 za objekat i njegove posebne dijelove, dok je nad zemljištem upisan osnov prava korišćenje u obimu 1/1, a nosilac je takođe Marijana Andrić Marijanović. Adresa nosioca prava je IV Ulica br 2 Budva.

2.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine CG, tj. u u dostavljenom Listu nepokretnosti 586 KO Petrovac, PJ Budva, od 11/03/2019, nad nekretninom su evidentirani tereti i ograničenja:

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
411	1	4	2	Stambeni prostor	16.07.2013	Nema dozvolu GRADJEVINSKU .
411	1	5	2	Stambeni prostor	16.07.2013	Nema dozvolu GRADJEVINSKU .
411	1	6	2	Nestambeni prostor	16.07.2013	Nema dozvolu GRADJEVINSKU .
411	1		1	Stambene zgrade	16.07.2013	Prekoračenje dozvole U SUTERENU ZA 11m2.U PRIZEMLJU POVRŠ.33 M2.NA PRV- OM SPRATU POV.33 M2.
411	1		3	Stambene zgrade	16.07.2013	Objekat nema upotrebnu dozvolu
412	0		1	Voćnjak 2. klase	20.01.2009	Pravo zaloga U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 6.282,75 EURA NA OSNOVU ZAKLJUČKA O ODREĐIVANJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 043-03-3429/2 OD 16-10-2008 G.

2.4. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)

Stupovi, Petrovac, Budva.

3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri

Prema važećoj planskoj dokumentaciji ne postoji mogućnost da se otvoreni pogled prema moru zakloni. Prema važećoj planskoj dokumentaciji dozvoljeni su gabariti koji su upisani u LN-u, a tereti nemanja građevinske dozvole su u postupku prilagođavanja važećeg plana sa prethodnim po kom je izdata građevinska dozvola. Objekat je u procesu legalizacije. Upotrebna dozvola se dobija nakon završetka izgradnje objekta.

4. Tehnički opis nepokretnosti

4.1. Namjena i mogućnost promjene namjene

Objekat je sagrađen namjenski, kao stambena zgrada, sa definisanim stambenim jedinicama po svim etažama osim prostora na potkrovlju koji je definisan kao nestambeni prostor, kako je već pojašnjeno. Namjena nekretnine se karakteriše kao najbolja upotrebljiva namjena, te se mogućnost prenamjene neće razmatrati.

4.2. Spratnost, prostorni sadržaji sa površinama, materijali, obrada podova i zidova, konstrukcija, infrastrukturna opremljenost, stepen završenosti objekta

Godina izgradnje objekta - privođenje namjeni	2019
Osnovni podaci o zgradi u kojoj je stambeni prostor	Objekat je spratnosti S+P+4.
Konstrukcija zgrade	Objekat je sagrađen u sistemu AB konstrukcije, sa AB pločama kao međuspratnim konstrukcijama; AB

	zidnim platnima, AB stubovima i gredama.
Podovi	Grubi građevinski radovi.
Plafoni i zidovi	Grubi građevinski radovi.
Fasadna stolarija	Grubi građevinski radovi – nije postavljena.
Unutrašnja stolarija	Grubi građevinski radovi – nije postavljena.
Instalacije	Grubi razvod instalacija.
Lift	Nije predviđen.
Adaptacija-rekonstrukcija	Grubi građevinski radovi.
Utrživost nekretnine	Nekretnina se svrstava u grupu visoko utrživih nekretnina po svim parametrima – lokacija, mikrolokacija, funkcionalna organizacija prostora.
Funkcionalna organizacija	Stambeni prostori su funkcionalno organizovani kao dvosobni stanovi.



Dvorište sa maslinjakom



Dvorište sa maslinjakom



potkrovlje



Pogled sa potkrovlja



Potkrovlje



potkrovlje



Dnevna soba



Dnevna soba



Pogled iz dnevne sobe



Pogled iz dnevne sobe



spavaća soba



Zajedničko stepenište



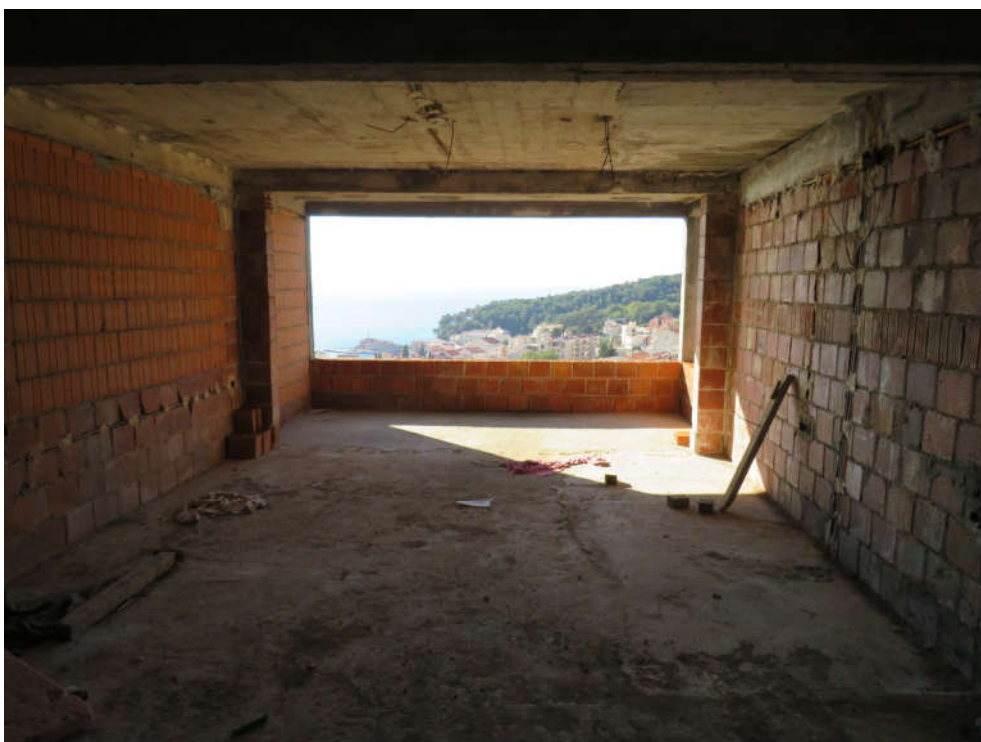
kuhinja i dnevna soba



Kuhinja i dnevna soba



Pogled iz dnevne sobe



Pogled iz dnevne sobe



Kupatilo



spavaća soba



Pogled iz dnevne sobe

4.3. Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmička dejstva, ostali zdravstveni bezbjedonosni rizici

Objekat je sagrađen namjenski, kao stambena zgrada, sa definisanim stambenim jedinicama po svim etažama osim prostora na potkrovlju koji je definisan kao nestambeni prostor, kako je već pojašnjeno.

Lokacija objekta nije ugrožena poplavama.

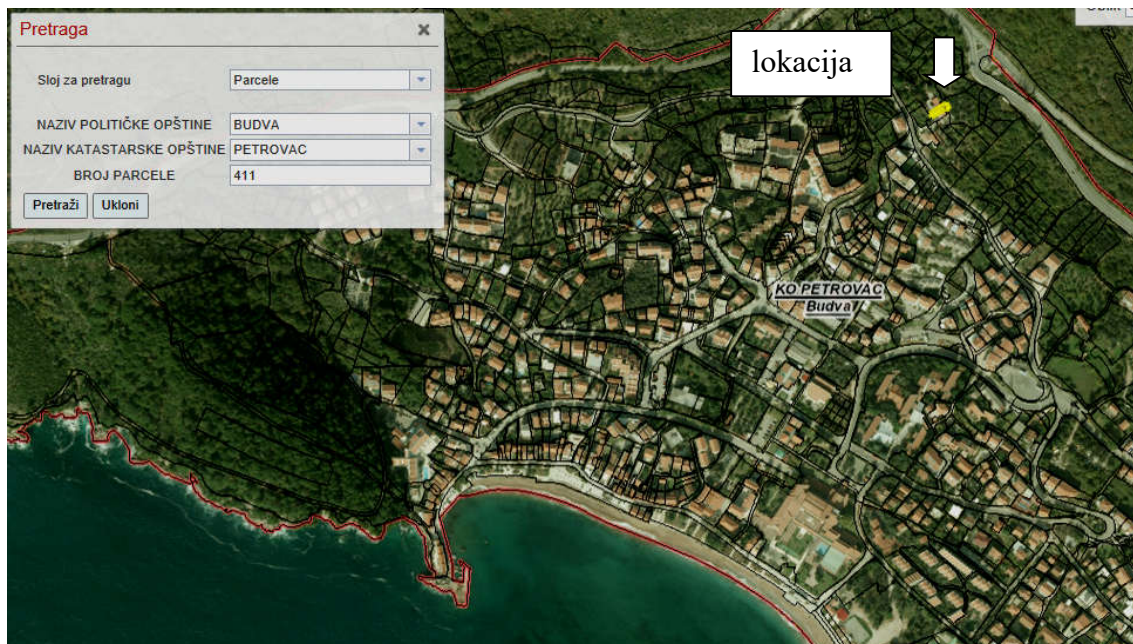
Obzirom da se lokacija nalazi u zoni, u kojoj nema proizvodnih i industrijskih postrojenja, smatram da ne postoje bezbjedonosni i zdravstveni rizici.

Pretpostavlja se da je objekat građen od standardnih građevinskih materijala koji zadovoljavaju propise koji se odnose na zaštitu zdravlja ljudi.

Pretpostavljam da je objekat građen u skladu sa važećim propisima aseizmičkog projektovanja i pravilima struke koji su definisani shodno pripadajućoj zoni seizmičkog rizika.

5. Opis lokacije

Imovina se nalazi u Petrovcu ispod glavne saobraćajnice, na cca 300 m udaljenosti od starog grada. Na snimku preuzetom sa www.geoportal.co.me jasno je naznačena lokacija predmeta procjene sa prepoznatljivim repnim objektima:



6. Svrha procjene

Svrha ove procjene i analize je da se utvrdi TRŽIŠNA VRIJEDNOST predmetne nepokretnosti. Vrijednost iz ove procjene je važeća od 11.03.2019. kao datuma obilaska nekretnine i predmet je Generalnih pretpostavki i Ograničavajućih uslova koji su dio ove procjene. U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti u prisustvu vlasnice
- 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

7. Funkcija procjene

Funkcija ove procjene je da obezbijedi neophodne informacije o tržišnoj vrijednosti predmetne nepokretnosti u smislu internog procesa donošenja odluka.

Prema tome ova procjena se ne može koristiti u bilo koje druge svrhe i distribuirati trećim licima bez pisane saglasnosti procjenitelja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena.

8. Datum procjene

Datum obilaska nekretnine je 11.03.2019. godine, a izrade izvještaja je 11.03.2019. godine.

9. Standardi vrijednosti

Standard vrijednosti je TRŽIŠNA 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".

Izraz TRŽIŠNA VRIJEDNOST i termin FER VRIJEDNOST se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. FER VRIJEDNOST, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS (Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje) i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. FER VRIJEDNOST se generalno koristi za izvještavanje o TRŽIŠNOJ I NETRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI u svim finansijskim izvještajima. TRŽIŠNA VRIJEDNOST imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i FER VRIJEDNOST.

10. 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 razmijeni.

11. Metodologije procjene

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

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 zasnovana 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 (po m² izgrađenog prostora). 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, 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.

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.

12. Procjena predmetne nepokretnosti

Analiza tržišta

Lokacija, odnosno položaj nekretnosti jedan je od najvažnijih faktora vrijednosti, stoga su za analizu preuzeti stambeni prostori koji su bili predmet kupoprodaje u pripadajućoj zoni, a koji su komparativni.

Procjenitelj je imao uvid u veći broj kupoprodajnih ugovora, ali nije u mogućnosti da ih dostavi kao prilog zbog pravnih ograničenja.

Kupoprodajne vrijednosti ostvarene u komparativnim objektima koji su sličnih karakteristika sa objektom koji je predmet procjene i na bazi pretpostavke o završnim radovima na objektu, a na osnovu uvida u projekat, kreću u opsegu od 2,500 €/m² do 2,900 €/m².

Pošto je predmet procjene najutrživija nekretnina koja se na tržištu traži, a imajući u vidu i određeni broj kupoprodajnih ugovora, smatram da imam dovoljno precizan uzorak, gdje mogu da potvrdim realnost ostvarenih cijena kao tržišno reprezentativnih..

Nakon sprovedene analize tržišta, uzimajući u obzir kretanja na tržištu, kao i realnost cijena koje su ostvarene u kupoprodajama, konstatuje se da je procijenjena jedinična cijena stambenog prostora (prosječna), uz sve projektovane pretpostavke, kako je naznačeno, da je objekat u potpunosti priveden namjeni 2,500.00 €/m².

Vrijednost nepokretne imovine, da je objekat u potpunosti priveden namjeni, iznosi:

$$V = 2,500 \text{ €/m}^2 \times 510 \text{ m}^2 = 1,275,000.00 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost projektovanih materijala, da bi se objekat doveo na projektovani nivo, procjenjuje se na 600 €/m², sa paušalnom procjenom dodatnih sredstava za izgradnju planirane pristupne saobraćajnice od 70,000 €.

Procijenjena vrijednost nekretnine u trenutnom stanju je:

$$V = 1,275,000.00 \text{ €} - 510 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 - 70,000.00 \text{ €} = 899,000.00 \text{ €}$$

Podgorica,

11.03.2019. godine

Procjenjivač:

Predrag Nikolić, dipl.inž.građ.

A photograph of a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Predrag Nikolić', written over a circular official stamp. The stamp contains text in a circular arrangement, likely identifying the assessor or the official body.



UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



№ 22

PROCJENJIVAČ

Tehnička oblast - građevinska

NIKOLIĆ PREDRAG, dipl. ing. gradj.

PREDSJEDNIK
KOMISIJE

Ivančević Boško, dipl.ing. maš



PREDSJEDNIK
UDRUŽENJA

Mr. Markišić Omer, dipl. oec