

N.V.O. "MANS"  
Broj 18/118302,  
23-03-2018  
Podgorica, 201. god.  
18/118331



**CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA**

01-6-21, 29/3  
Podgorica, 06.03.2018. godine

**MREŽA ZA AFIRMACIJU NEVLADINOG SEKTORA  
-ul. Dalmatinska br. 188, Podgorica -**

Na osnovu dokaza o uplati troškova postupka, u prilogu akta vam dostavljamo dokumentaciju vezanu za zahtjev Mreže za afirmaciju nevladinog sektora iz Podgorice broj 18/118362 i 18/118331 od 08.02.2018. godine.

**DRŽAVNI SEKRETAR  
Nemanja Katnić**

Crna Gora  
UPRAVA ZA IMOVINU  
Подгорица

Broj red.	God.	Prilozi	Vrijednost
0201	2006-2017	3982	



**CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE**

Broj: 02-3847/6  
Podgorica, 20.06.2017.g.

**UPRAVA ZA IMOVINU**  
n/r direktora  
g-dina Blaža Šaranović

PODGORICA

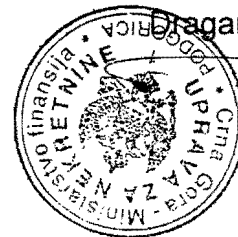
Postupajući po vašim zahtjevima br 0201/2805 od 30.05.2016. godine, 0201/624 od 10.02.2017. godine i 0201-3744 od 12.06.2017. godine, dostavljamo Vam Izveštaj Komisije o procjeni nepokretnosti za potrebe procjene nepokretnosti upisane u LN 313 KO Farmaci.

Za navedenu procjenu dužni ste uplatiti novčani iznos od 220,00 € na žiro račun br. 3 Državni trezor- Uprava za nekretnine.

S poštovanjem,

DIREKTOR,

Dragan Kovačević



Prilog:  
- Izveštaj



**NARUČILAC I KORISNIK IZVJEŠTAJA:**

**Centralna Komisija UN za procjenu nepokretnosti:**



**GLAVNI GRAD PODGORICA  
UPRAVA ZA IMOVINU**

**Dragan Kovačević-Predsjednik**

**Slavko Simović-Član**

**Mr Zoran Senić, REV, ECDL-Član**

Vaš Broj: 0201/2805

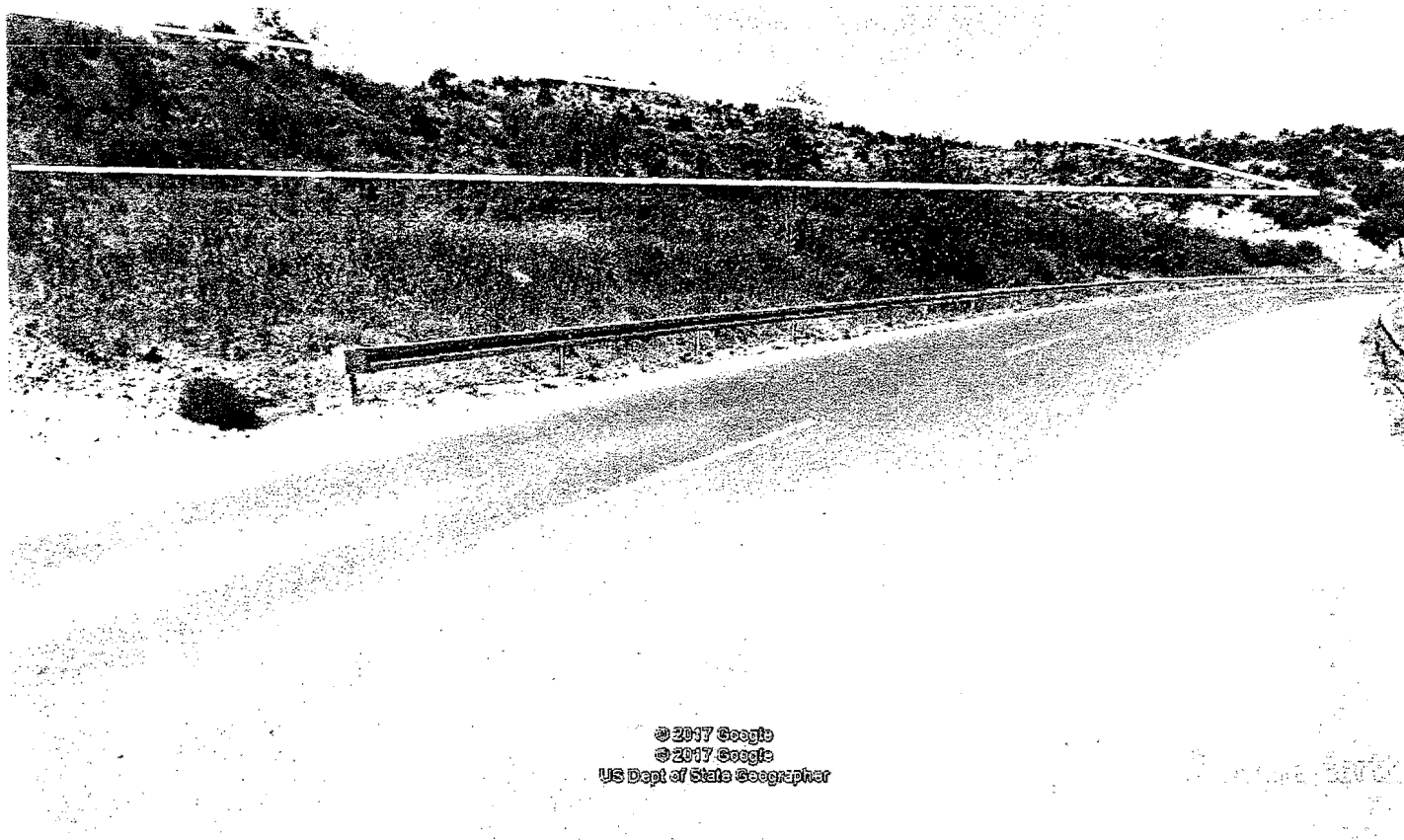
Naš broj:

**Predmet: Procjena urbanizovanog zemljišta za svrhe prodaje/dokompletiranja  
urbanističkih parcela**

# **I Z V J E Š T A J**

## **O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

**NA KAT. PARCELAMA BROJ 142/7, 142/8 i 142/9, UPISANIH U LN BROJ 313 KO  
FARMACI PJ PODGORICA, U SVOJINI DRŽAVA CRNA GORA**



© 2017 Google  
© 2017 Google  
US Dept of State Cartographer

Podgorica, 16. Jun 2017. godine

## Sadržaj:

	<i>Izjava procjenitelja-Odricanje od odgovornosti</i>	3
	<i>Rezime izvještaja o procjeni</i>	5
1.	<i>Predmet procjene</i>	6
2.	<i>Standard/osnova vrijednosti</i>	6
3.	<i>Svrha procjene</i>	6
4.	<i>Trenutna upotreba</i>	6
5.	<i>Najbolja i najisplativija upotreba-„Highest and best use“</i>	6
6.	<i>Posebne pretpostavke</i>	6
7.	<i>Pretpostavke za procjenu tržišne vrijednosti</i>	7
8.	<i>Metod procjene</i>	7
9.	<i>Datum procjene</i>	7
10.	<i>Dokaz vlasništva i dokumentaciona podloga</i>	7
11.	<i>Svojina na nepokretnostima</i>	7
12.	<i>Tereti i ograničenja</i>	8
13.	<i>Lokacija, okruženje, saobraćaj, infrastruktura, urbanizam i zoning</i>	8
14.	<i>Procjena vrijednosti</i>	17
14.1	<i>Metodi procjene</i>	17
14.2	<i>Pretpostavke za procjenu tržišne vrijednosti</i>	18
14.3	<i>Matrica korektivnih faktora i obračun tržišne vrijednosti predmeta procjene</i>	19
15.	<i>ZBIRNA REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZ PREDMETA PROCJENE I NJENA ALOKACIJA PO KATASTARSKOJ STRUKTURI</i>	21
16.	<i>Prilozi</i>	-

## IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI – ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI

---

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

- i. 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;
- ii. Da su prikazane analize, mišljenja i zaključci dati u okviru ograničenja ako postoje i kao takva su navedena u Izvještaju; odnosno da su 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;
- iii. Da su analize, mišljenja i zaključci procjenitelja nepristrasni;
- iv. Da procjenitelj nema sadašnje, ni buduće interese u pogledu imovine, koja je predmet ovog Izvještaja i nema navedeni interes ili pristrasnost u pogledu bilo kakvih transakcija sa imovinom preduzeća odnosno fizičkog lica koja su bila predmet procjene;
- v. Plaćanje za našu uslugu u vezi sa procjenom vrijednosti nije povezano ni sa kakvim poslovnim događajem koji bi bio posljedica analize, mišljenja ili zaključaka u ovom Izvještaju.
- vi. 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.
- vii. Odabrani metod procjene vrijednosti, prema mišljenju procjenitelja, odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
- viii. 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.
- ix. 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.
- x. 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.
- xi. 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.
- xii. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimamo




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.

- xiii. Izvještaj o procjeni vrijednosti nije dokument, koji bi naručilac odnosno vlasnik nekretnine morao obavezno uvažavati. Isto tako ga 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.
- xiv. 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.
- xv. 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. Informacije, procjene i mišljenja, koje sadrži ovaj izvještaj, odnose na predmetnu procjenu vrijednosti i ne smiju se koristiti izvan tog konteksta.
- xvi. 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 vrijednosti ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj.
- xvii. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktualizovati ovaj izvještaj, ako nastupe drugačiji uslovi od onih, koji su važili na dan procjenivanja, osim ako se o tome posebno ne dogovorimo.
- xviii. Bilo koja kopija ovog izvještaja koja ne sadrži originalni potpis procjenitelja sa plavim mastilom i original službenog pečata smatra se neautorizovanom, što znači, između ostalog, da može biti izmijenjena i predmet falsifikovanja, zbog čega se ista ima smatrati nevažećom.

Procjenitelji-Članovi komisije

**Rezime izvještaja o procjeni:**

**KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA IZ IZVEŠTAJA O PROCJENI**

<b>Predmet procjene:</b>	Zemljište upisano u LN broj 313 KO Farmaci, na kat. parcelama broj 142/7, 142/8 i 142/9																						
<b>Kategorija/tip nepokretnosti:</b>	Neizgrađeno urbanizovano zemljište na padini brda „Mihinja“, na periferiji/na izlazu/ iz grada																						
<b>Lokacija:</b>	potes „Šteci“, sa desne strane mag. puta Podgorica-Cetinje																						
<b>Vlasnik:</b>	Država Crna Gora																						
<b>Tereti i ograničenja:</b>																							
<b>Identifikacija i datum pregleda nepokretnosti:</b>	16. Jun 2017. godine																						
<b>„H A B U“</b>	Prema planskim rješenjima iz Lokalne studije lokacije „Mihinja“																						
<b>Postojeća upotreba</b>	Ne koristi se. Neizgrađeno zemljište na padini brda																						
<b>Svrha/namjena procjene:</b>	Prodaja/dokompletiranje urbanističkih parcela																						
<b>Stanje nepokretnosti:</b>	Neizgrađeno zemljište bez kolskog i pješačkog prilaza, infrastrukturno neopremljeno, nepovoljnih terenskih uslova. Ne koristi se (na manjem dijelu vršena eksploatacija kamena-na kojem dijelu je poravnato)																						
<b>Komentar u vezi „Posebnih pretpostavki“</b>																							
<b>Pristup procjeni:</b>	Komparativni pristup																						
<b>Aplicirani metod procjene:</b>	Metod direktne kapitalizacije																						
<b>Utrživost nepokretnosti:</b>	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td> <td></td> <td>Property &amp; Market Rating (PaM)</td> </tr> <tr> <td>Excellent</td><td>very good</td><td>good</td><td>slightly above average</td><td>average</td><td>slightly below average</td><td>mediocre</td><td>poor</td><td>very poor</td><td>distasteful</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8		Property & Market Rating (PaM)	Excellent	very good	good	slightly above average	average	slightly below average	mediocre	poor	very poor	distasteful		
1	2	3	4	5	6	7	8		Property & Market Rating (PaM)														
Excellent	very good	good	slightly above average	average	slightly below average	mediocre	poor	very poor	distasteful														

Tokom pripremanja ovog izvještaja izvršili smo neposredan uvidjaj, pregledali predmetne katastarske parcele i pripadajuće objekte, mikrolokaciju i okruženje. Analizirali smo sve raspoložive i odgovarajuće tržišne podatke, te stručnu literaturu vezanu za izgradnju i valorizaciju ovakvih objekata. Uzimajući u obzir gore navedeno i sadržaj priloženog izvještaja, a s obzirom na pretpostavke i ovdje sadržane uslove ograničenja naše mišljenje je da procijenjena vrijednost na dan **16. Jun 2017. godine**, na bazi usvojenih posebnih i drugih pretpostavki, zaokruženo, iznosi:

**990.714,00 €**

*i slovima:*

(devetstotinaidevedesethiljadaisedamstotinaičetrnaestura)

Utemeljenja za naše zaključke o ovoj tržišnoj vrijednosti data su na narednim stranama ovog Izvještaja.

## **1. Predmet procjene**

Predmet procjene je urbanizovano zemljišta upisano u **LN broj 313 KO Farmaci**, i to:

- i. Zemljište na katastarskoj parceli broj **142/7**, po kulturi „pašnjak 6. klase“, ukupne površine **P=146.564 m<sup>2</sup>**;
- ii. Zemljište na katastarskoj parceli broj **142/8**, po kulturi „pašnjak 6. klase“, ukupne površine **P=9.658 m<sup>2</sup>**;
- iii. Zemljište na katastarskoj parceli broj **142/9**, po kulturi „pašnjak 6. klase“, ukupne površine **P=11.633 m<sup>2</sup>**;

Ukupna površina zemljišta iz predmeta procjene iznosi **P=167.855 m<sup>2</sup>**.

Zemljište se nalazi u opštini Podgorica, potes „Šteci“, sa desne strane magistralnog puta Podgorica-Cetinje, na padini brda Mihinja.

- ♦ Na predmetnim kat. parcelama nema zasada, ograda i drugih pripadnosti koji bi bili od značaja za procjenu;

## **2. Standard/baza vrijednosti**

S obzirom na svrhu i metodologiju procjene vrijednosti nekretnina, utvrđena vrijednost je opredijeljena kao **tržišna vrijednost**. **Definicija tržišne vrijednosti:** Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obje strane djelovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude. Pri prethodnog, tržišna vrijednost sredstava treba da odražava njegovu optimalnu iskorišćenost tj. upotrebu koja maksimira njegovu produktivnost, a da je pri tome fizička moguća, pravno dopuštena i finansijski fizibilna.

## **3. Svrha procjene**

Procjena tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta izrađena je za svrhu prodaje državnog zemljišta/dokompletiranje urbanističkih parcela.

## **4. Trenutna upotreba**

Neizgradjeno zemljište bez kolskog i pješačkog prilaza, infrastrukturno neopremljeno, nepovoljnih terenskih uslova. Ne koristi se (na manjem dijelu vršena eksploatacija kamena-na kojem dijelu je poravnato).

## **5. Najbolja upotreba („The highest and best use“)**

Prema planskim rješenjima iz odnosnog LSL „Mihinja“-kao jedino pravno dopuštena upotreba.

## **6. Posebne pretpostavke**

- ♦ Pretpostavlja sa pravo vlasnika da obezbijedi službenost prolaza, a imajući u vidu da predmetne parcele, trenutno, kolski nisu pristupačne;
- ♦ Ovaj izvještaj o procjeni se radi prema projektnom zadatku-u dijelu površine, cilja, svrhe, namjene predmetnog zemljišta i prateće dokumentacione podloge-koji nam je postavljen i posredovan od strane opštinske Direkcije za imovinu; Ne odgovaramo za, eventualne, materijalno pravno implikacije ovakvog projektnog zadatka;



- ♦ Nije vršen premjer predmetnog zemljišta već su površine predmetnih kat. parcela preuzete iz LN broj 313 KO Farmaci, sa stanjem na dan 16.06.2017. godine;
- ♦ U pristupu vrednovanja predmetnih nepokretnosti treba uzeti i efekat simultane ponude većeg broja nepokretnosti u portfoliju na navedenoj lokaciji i okruženju. Izvještaj o procjeni je urađen pod pretpostavkom da će nepokretnosti biti ponudjene na tržištu u različitim vremenskim intervalima i da, kao takve, neće dovesti do zasićenja tržišta na navedenoj mikrolokaciji.

U slučaju da je bilo koja od gore pomenutih pretpostavka netačna ili navodi na pogrešno zaključivanje, onda bi konačni rezultat o tržišnoj vrijednosti bio netačan te se nametala potreba njegovog preispitivanja odnosno ponovnog obračuna na novim ulaznim parametrima.

### ***7. Pretpostavke za obračun tržišne vrijednosti***

---

- ♦ U izvještaju su korišćene pretpostavke vezane za urbanističke parametre, specifikacije komparativnih nepokretnosti, cjenovne modifikacije u procesu prodaje nepokretnosti, aktuelne ponude na odnosnom tržištu, i dr. koji inputi su izvedeni iz tržišne analize.
- ♦ Takođe, pretpostavljeno je da ne postoje zagadjenja, da se objekti mogu graditi od standardnih građevinskih materijala i uz poštovanje građevinskih standarda, da ne postoji ugroženost podzemnim vodama i sl. Nismo sprovodili nikakvo istraživanje, niti angažovali stručnjake, za provjeru ovakvih pretpostavki, već smo, dakle, samo pretpostavili njihov status ili preuzeli informaciju iz urbanističkog plana za odnosnu zonu.

U slučaju da je bilo koja od gore pomenutih pretpostavka netačna ili navodi na pogrešno zaključivanje, onda bi konačni rezultat o tržišnoj vrijednosti bio netačan te se nametala potreba njegovog preispitivanja odnosno ponovnog obračuna na novim ulaznim parametrima.

### ***8. Metod procjene***

---

U postupku procjene korišćeni su vrijednosni standardi i primijenjene metode i tehnike procjene koje se primjenjuju kod procjene vrijednosti nepokretne imovine za potrebe donošenja investicionih odluka. Konačni proračun vrijednosti je iskazan **Komparativnim pristupom-tržišno prodajnom metodom**. Pri tome, obračun tržišne vrijednosti radi se za stanje iz predmetnog LN i usvojenim posebnim i pretpostavkama za procjenu tržišne vrijednosti.

### ***9. Datum procjene***

---

Procjena vrijednosti nekretnina urađena je sa presjekom stanja na dan 16. Jun 2017. godine.

### ***10. Dokaz vlasništva i dokumentaciona podloga***

---

Kao dokaz vlasništva i dokumentaciona podloga u izvještaju je korišćeno:

- + List nepokretnosti broj 313 KO Farmaci, generisan sa zvanične internet stranice UN (<http://www.nekretnine.co.me/>) sa presjekom stanja na dan 13.06.2017. godine;
- + Kopije katastarskog plana (<http://www.geoportal.co.me/>);

Katastarska evidencija sa definisanim osnovom prava svojine sadržana je u gore navedenom listu nepokretnosti. Identifikacija predmetnih nepokretnosti urađena je na osnovu dostavljene evidencije i uvida na licu mjesta, koji je izvršen dana 16. Jun 2017. godine.

### ***11. Svojina na nepokretnostima***

---

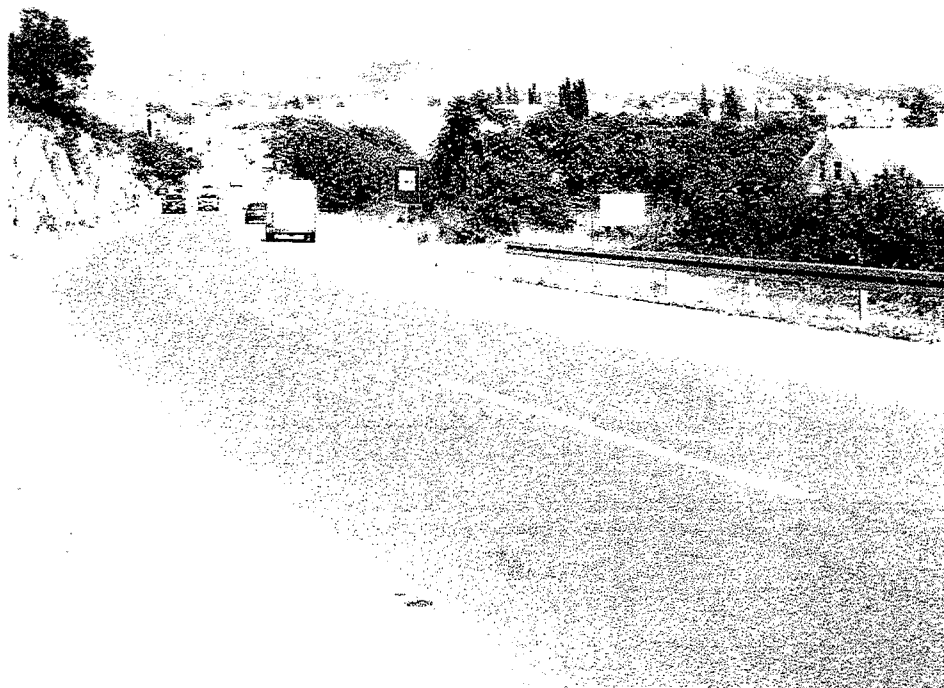
Predmetno zemljište iz LN broj 313 KO Farmaci svojina je Država Crna Gora u obimu 1/1.

## 12. Tereti i ograničenja

### 13. Lokacija, saobraćaj, zoning, urbanizam,

Predmetne nepokretnosti nalaze se u Opštini Podgorica, potes „Šteci“.

**Mikrolokacija** je sa desne strane magistralnog puta Podgorica-Cetinje, na padini brda iznad naselja Donja Gorica, na neizgrađenom i na nenaseljenom području.



#### **Vazдушna udaljenost repernih tačaka:**

- Hotel Hilton (kao reporni objekat u centru grada) – 6.500 metara (na sat. snimku označeno linijom crvene boje)- sjeveroistočno od predmetnog zemljišta;
- „Atlas Kapital Centar“ – 5.150 metara (na sat. snimku označena linijom plave boje)- sjeveroistočno u odnosu na predmetno zemljište;
- „Renault Alliance“ – 1.000 metara (na sat. snimku označeno linijom zelene boje)- istočno od predmetnog zemljišta;

#### **Kolska/pješačka udaljenost repernih tačaka:**

- „Atlas Kapital Centar“ (reporni objekat u užem gradskom području) – 5.450 metara (na sat. snimku označeno linijom ljubičaste boje)- jugoistočno od predmetnog zemljišta;

#### **Predmetne parcele nalaze se u zahvatu LSL „Mihinja“. Zahvat plana:**

Prostor zahvata Lokalne studije lokacije „Mihinja“ u Podgorici nalazi se u centralnom dijelu zahvata PPO-a Podgorice i predstavlja dio graničnog pojasa na zapadnoj strani zahvata GUP-a Podgorica, od kojeg ga odvaja rijeka Sitnica. Obuhvata, u najvećem dijelu, neizgrađeno područje. Prostor zahvata plana ograničen je: • sa sjeverne i istočne strane rijekom Sitnicom, koja predmetno područje odvaja od prostora u zahvatu GUP-a Podgorica, kojim je prostor na sjevernoj strani namijenjen za poljoprivredne površine a na istočnoj strani za naseljsku

strukturu obuhvaćenu DUP-om „Donja Gorica”, • sa južne strane magistralnim putem Podgorica – Cetinje, koji predmetno područje odvaja od naselja Farmaci i • sa zapadne strane ostatkom brdskog dijela Planske zone 17. Lješkopolje, kojoj pripada i brdo Mihinja. Granica i površina zahvata određeni su čl. 2. Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „Mihinja”.

#### **Terenski uslovi i stanje nepokretnosti:**

Područje koje se obrađuje predmetnim planskim dokumentom predstavlja brdo Mihinja, zapadno od rijeke Sitnice i sjeverno od magistralnog puta Podgorica - Cetinje, koje obuhvata teren od **kote 30 na pojasu uz rijeku Sitnicu do kote 117 na najvišem dijelu brda**. Teren je heterogenog nagiba i kreće se: od skoro ravnog i nagiba manjih od 5° uz rijeku Sitnicu i na platou na zapadnoj strani brda, nagiba 5 - 10° na centralnim i zapadnim djelovima brda, do **nagiba 10 - 30° na sjevernoj, istočnoj i južnoj padini brda (kojem nagibu pripadaju parcele iz predmeta procjene)**.

**Pedološke karakteristike:** Prema PPO Podgorice, zemljište u zahvatu plana, a iz predmeta procjene svrstano je V bonitetnu kategoriju.

#### **U pitanju je, dakle:**

- i. Neizgrađeno zemljište na padini brda,
- ii. Sa velikim i neujednačenim visinskim razlikama,
- iii. Po kulturi, prema LN, pašnjak 6. klase, a uvidom na lice mjesta, konstatuje se da je u pitanju kamenjar i šikara, u značajnom dijelu vrlo strm, dakle, vrlo nepogodni uslovi koji znatno poskupljuju eventualnu gradnju;
- iv. Predmetno zemljište nema kolski i pješački prilaz; nije ograđeno;
- v. Nalazi se u drugom i trećem redu kat. parcela u odnosu na magistralni put Podgorica-Cetinje; što znači da direktno ne izlaze na saobraćajnicu. Udaljenost južne granice predmetnih kat. parcela od mag. puta iznosi 75-115 metara;
- vi. Zemljište je potpuno infrastrukturno neopremljeno; priključci vode i struje nalaze se na udaljenosti od cca 700 metara;
- vii. Prema zoningu Grada, nalazi se u V građevinskoj zoni;
- viii. Kat. parcele su nepravilnog geometrijskog oblika; kat. parcela 142/7 je dužine 570 metara i širine (u većem dijelu) cca 260 metara, parcele 142/8 i 142/9 su površine cca 1 hektara i nepravilnog oblike (dužine oko 100 metara)

**Hidrotehnika:** Na prostoru zahvata lokacije Mihinja u Podgorici ne postoje izgrađene hidrotehničke instalacije niti je njihova izgradnja predviđena dosadašnjim planskim dokumentima.

#### **Urbanistički status i namjena zemljišta:**

Sve kat. parcele iz predmeta procjene nalaze se u zoni „B” – stanovanje male gustine. Urbanistički parametri:

- ♦ Maksimalni koeficijent zauzetosti – 0,20;
- ♦ Maksimalni koeficijent izgrađenosti – 0,40;
- ♦ Spratnost objekata je S+P+1;

Zadati indeksi su određeni za urbanističku parcelu kao cjelinu, sa ciljem jasnog definisanja BGP u okviru iste, imajući u vidu da će dio površine parcele Lokalna studija lokacije "Mihinja" u Podgorici 37 konkursnim rješenjem biti opredjeljen za unutrašnju saobraćajnicu, tako da će stvarni indeksi zauzetosti i izgrađenosti biti veći.

Predmetne kat. parcele, prema planskom rješenju, pripadaju sledećim urbanističkim parcelama:

- UP1** – kat. parcela broj 142/7 i kat. parcela broj 142/5 (kat. parcela broj 142/5 nije predmet procjene-što znači da je neophodno dokompletiranje parcela);
- UP2** – kat. parcela broj 142/8 i druge kat. parcele broj 175 i 176 (kat. parcele broj 175 i 176 nisu predmet procjene-što znači da je neophodno dokompletiranje parcela);
- UP3** – kat. parcela broj 142/9 i druge kat. parcele broj 165, 170 i 171 (kat. parcele broj 165, 170 i 171 nisu predmet procjene-što znači da je neophodno dokompletiranje parcela);

Imajući u vidu složenost rješavanja organizacije urbanističkih parcela u zonama B i B', svaka parcela predviđena je za razradu urbanističko-arhitektonskim konkursom u organizaciji nadležnog organa lokalne samouprave. Konkursno rješenje će definisati sadržaj, kapacitete i organizaciju lokacije kao i faze realizacije i biće osnov za izdavanje konačnih urbanističko-tehničkih uslova. Ovim planom se za namjenu višeporodično stanovanje daju sledeći urbanistički elementi:

Saobraćajni pristupi urbanističkim parcelama obezbeđeni su:

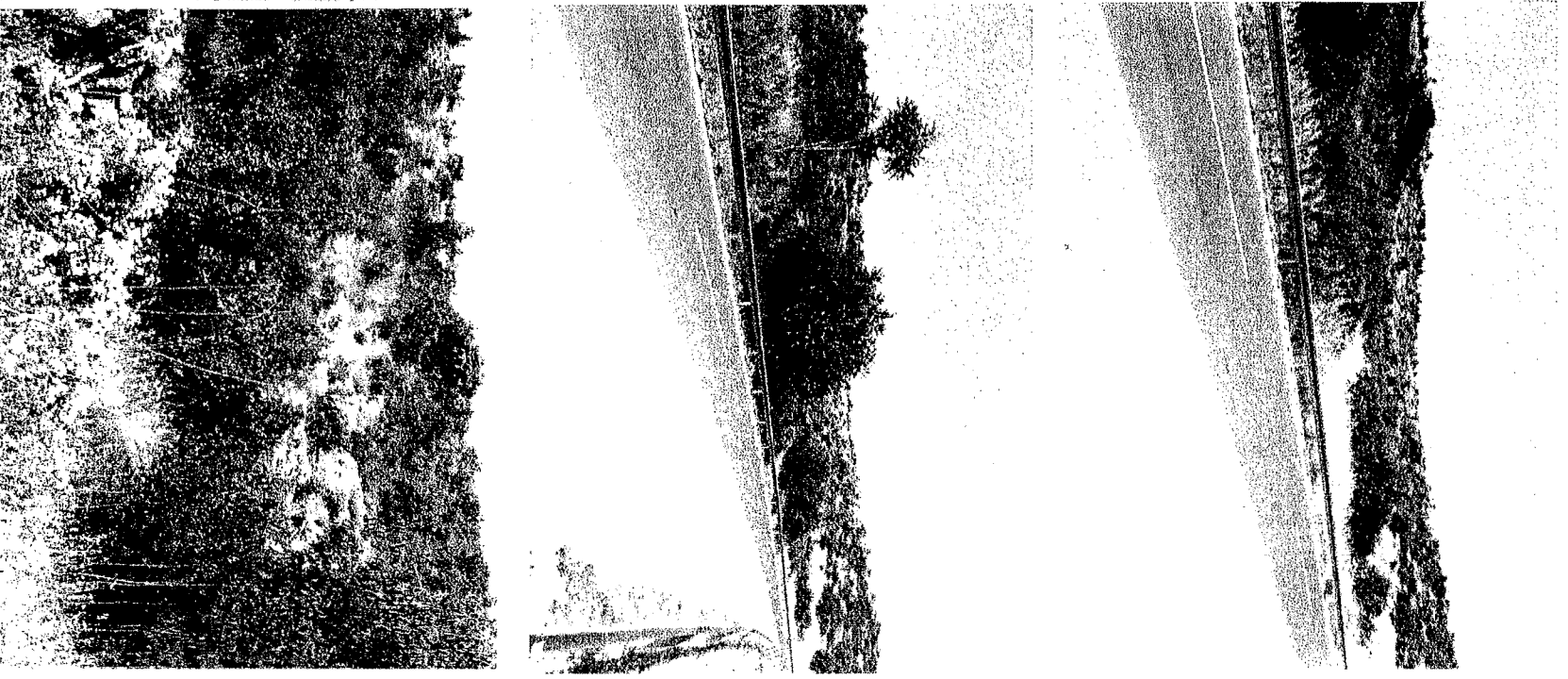
- Urbanističkoj parceli 1 sa pristupne saobraćajnice koja je planirana u zaštitnom pojasu koridora autoputa, sa magistralnog puta Podgorica - Cetinje. Konkursno rješenje ove parcele obuhvatiće i pristupnu saobraćajnicu, sa koje će se definisati tačan broj i položaj pristupa parceli u zavisnosti od organizacije prostora u okviru parcele.
- Urbanističkim parcelama 2, 3, 4 i 6 sa obodne naseljske saobraćajnice, koja, okružujući brdo Mihinja razdvaja zonu stanovanja od zone rekreacije i uređenja obale Sitnica, a koja je povezana sa naseljskom strukturom Donje Gorice, sa druge strane rijeke Sitnice sa dva planirana mosta.

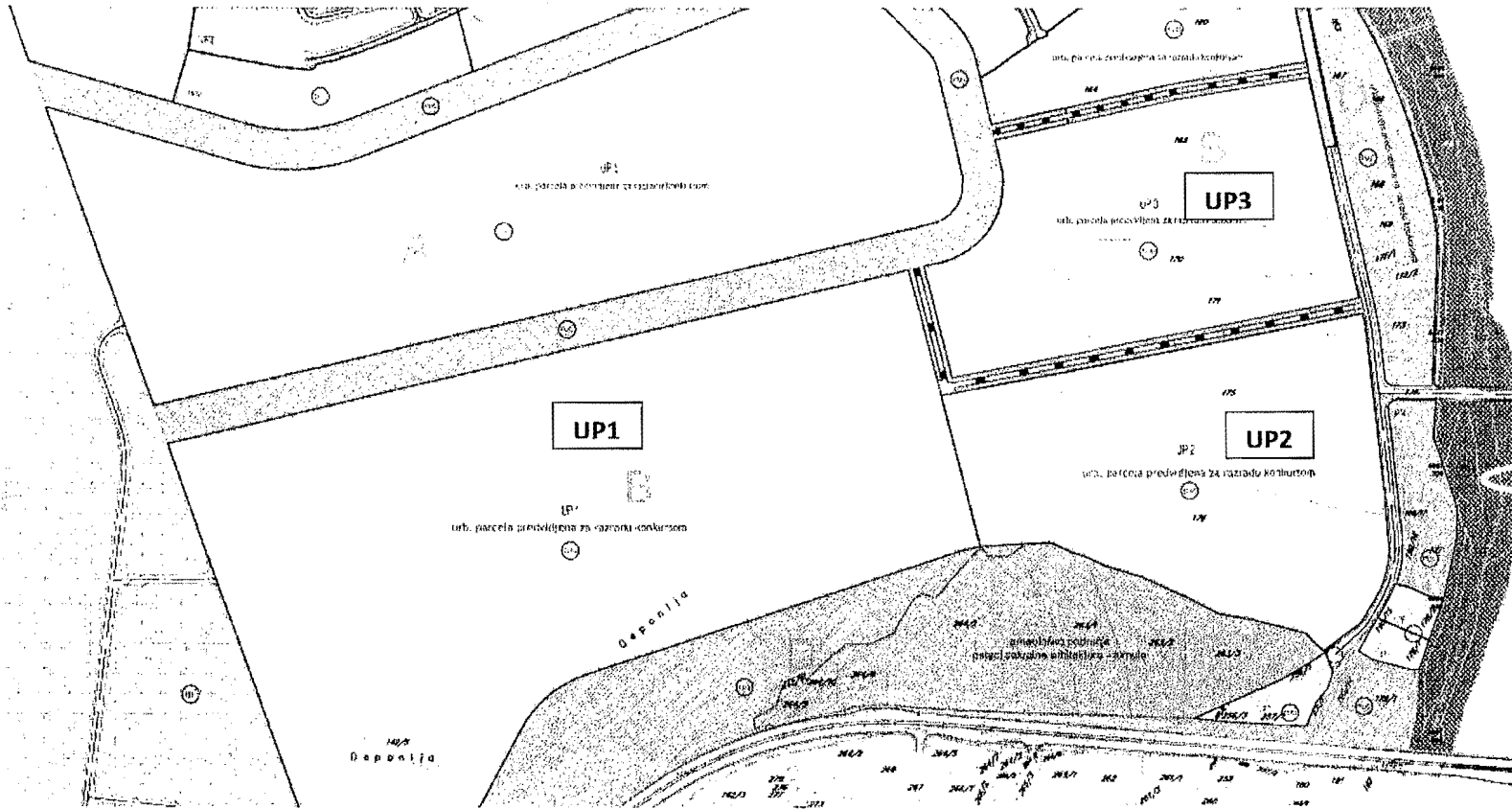
**Tabelarni pregled planiranih namjena i kapaciteta urbanističkih parcela u zahvatu plana**

oznaka urb.parcele	indeks zauzetosti	indeks izgradjenosti	maksimalna spratnost	maksimalna površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	maksimalna BGP (m <sup>2</sup> )	namjena	napomena	maksimalni broj domaćinstava	procjenjeni broj stanovnika	
UP 1	147777	0.2	0.4	S+P+1	29555	59111	stanovanje male gustine	razrada konkursom/ višeporodično stanovanje	253	825.86
UP 2	56249	0.2	0.4	S+P+1	11250	22500	stanovanje male gustine	razrada konkursom/ višeporodično stanovanje	96	314.35
UP 3	48734	0.2	0.4	S+P+1	9747	19494	stanovanje male gustine	razrada konkursom/ višeporodično stanovanje	84	272.35

**SWOT analiza:**

<p><b>PREDNOSTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Urbanistički definisana lokacija;</li> <li>▪ Odlična saobraćajna povezanost;</li> </ul>	<p><b>NEDOSTACI</b></p>
<p><b>ŠANSE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oživljavanje tržišta nekretnina;</li> </ul>	<p><b>RIZICI</b></p>

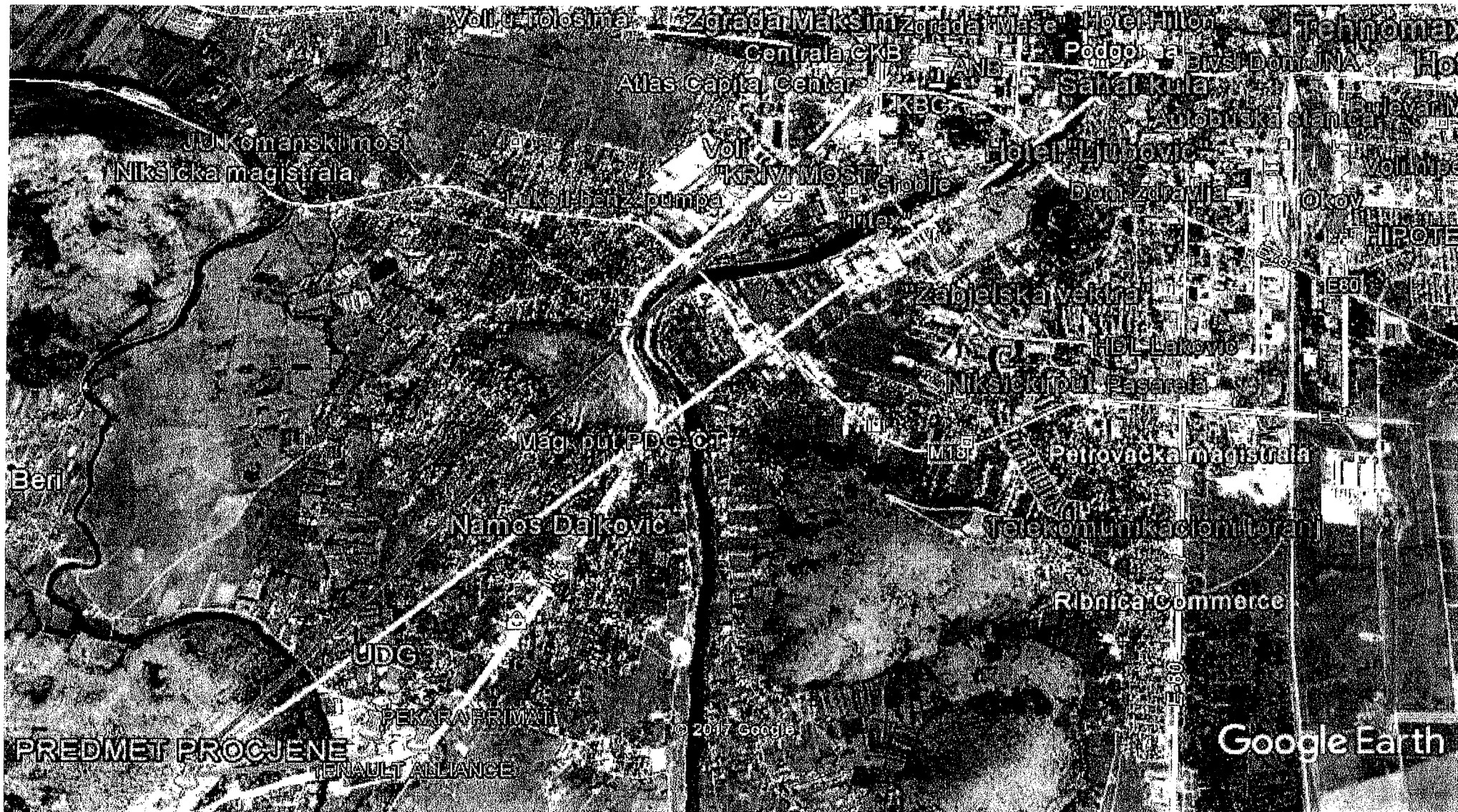




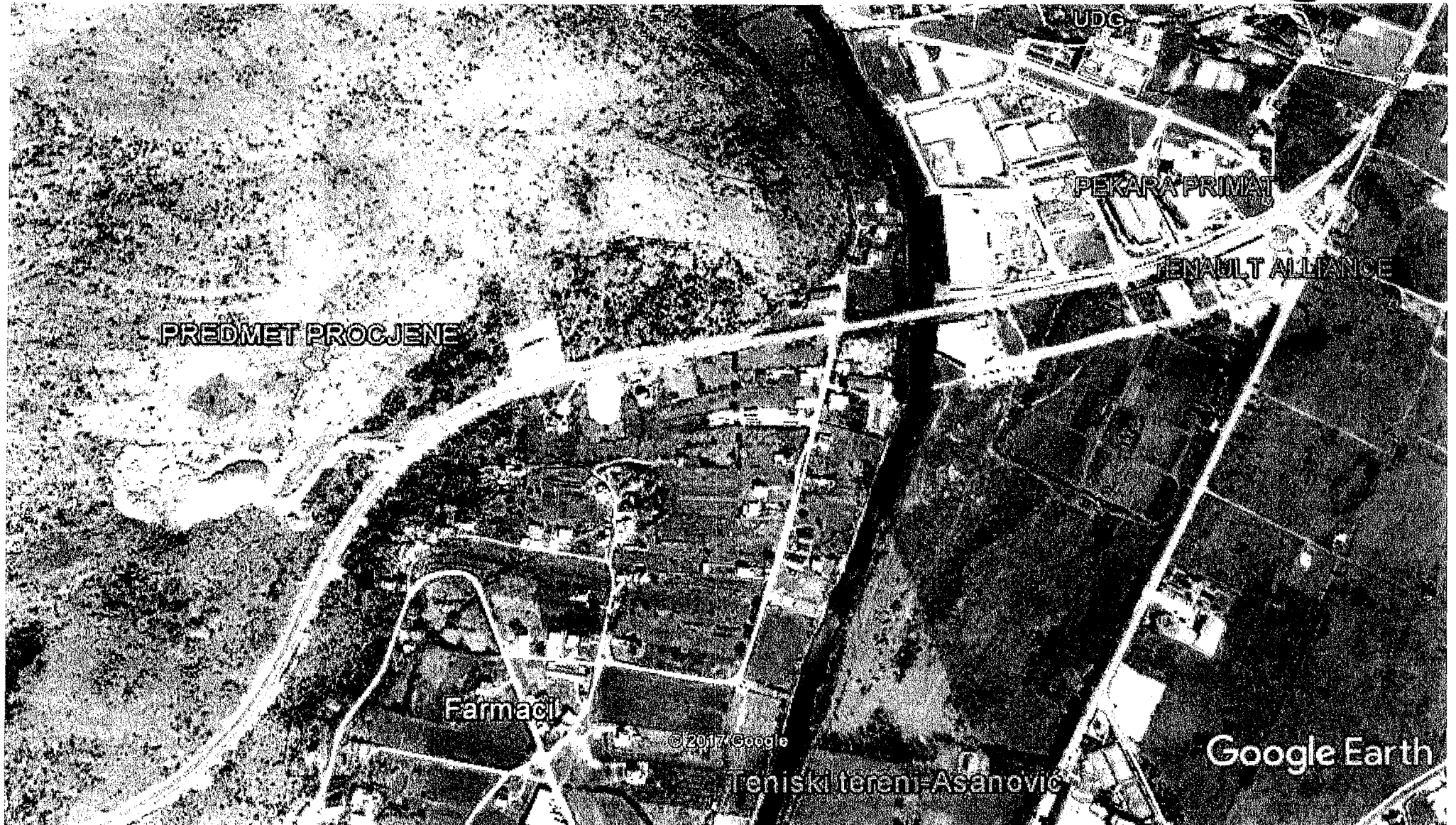
- površine za stambene zone guste
- površine za centralne djelatnosti (zdravstvo)
- površine za pejzažno uređenje javne namjene
- površine za pejzažno uređenje oglašivačke namjene
- površine za pejzažno uređenje socijalne namjene
- površine za poljoprivredu - obradive površine
- vodene površine - rijeka
- arhitekturno područje (vrtovi, sakuleni uređeni - turizam)
- koštan saobraćajne infrastrukture
- objekte elektroenergetske infrastrukture (trafostanice)
- kulisku plivačku površine

Namjena površina u zoni „B“ – stanovanje manje gustine



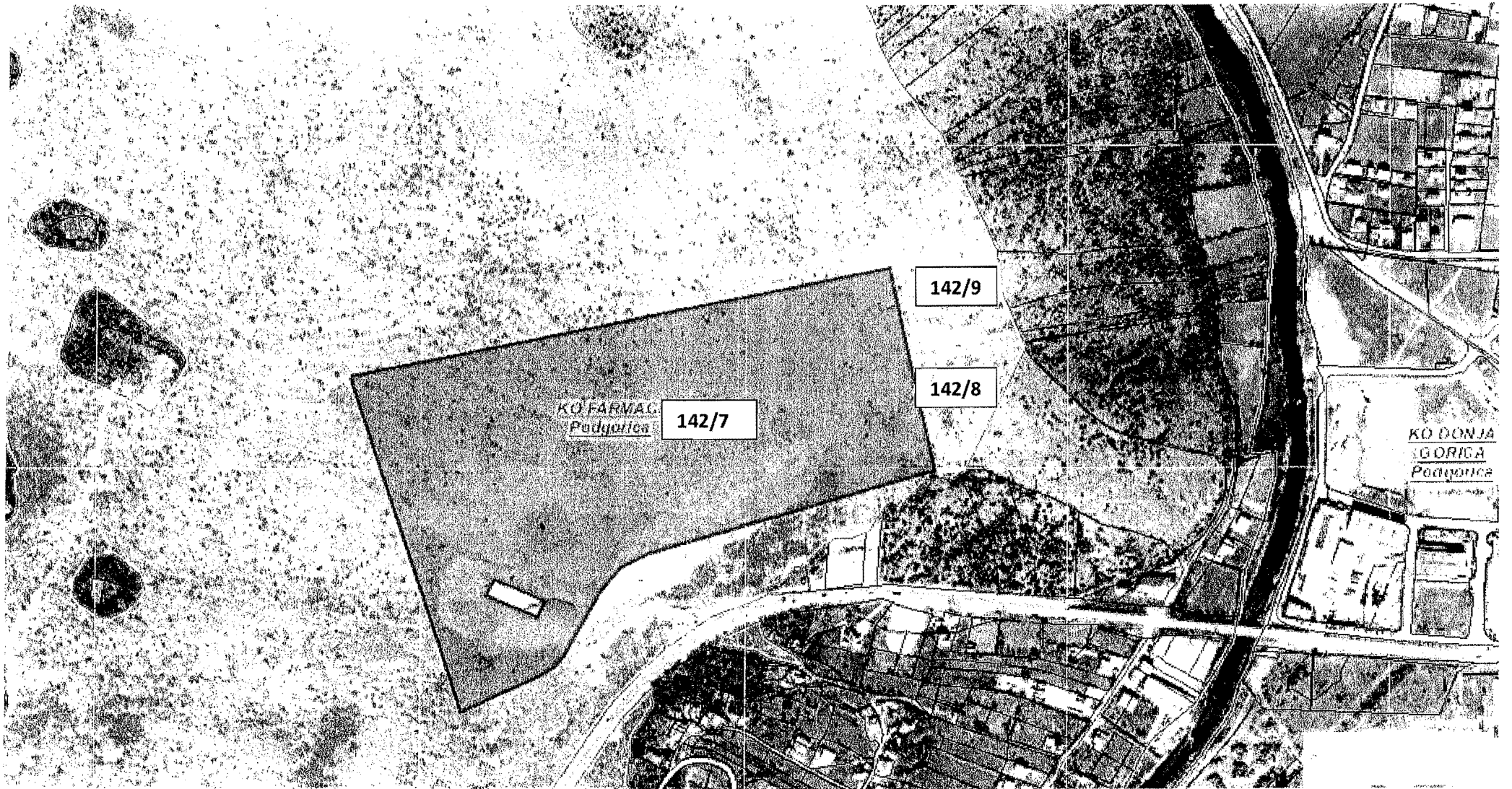


Lokacije predmeta procjene u odnosu na gradsko područje Podgorice i reperne tačke

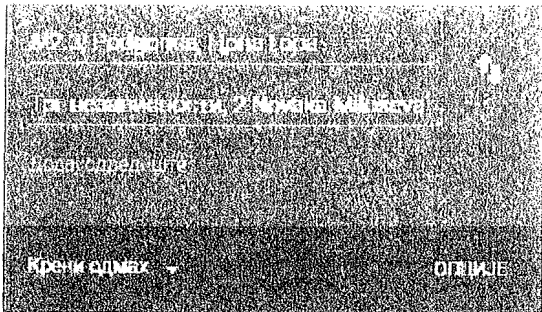


Mikrolokacija u dnosu na uže okruženje i saobraćaj





Digitalna skica plana preklopljena sa orto foto snimkom



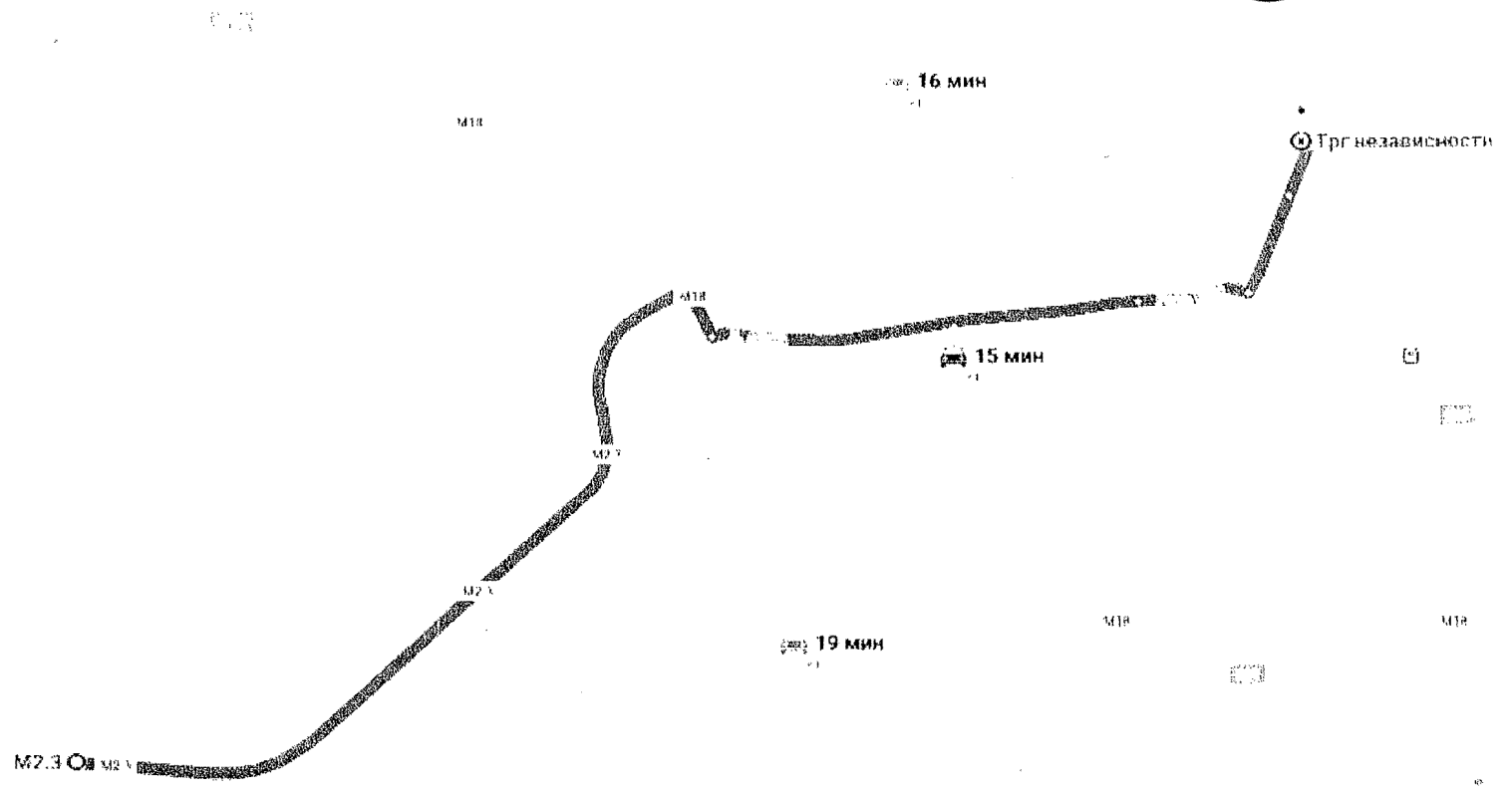
Пошаљите питање на телефон

преко М2,3 и 9 Магза 15 мин

ДЕТАЉИ

преко М2,3 16 мин

преко М2,3 и М18 19 мин



Saobraćajna povezanost, sa vremenskom dimenzijom-u odnosu na Trg Nezavisnosti

## 14. PROCJENA VRIJEDNOSTI

---

### 14.1. Metodi procjene

Procjena predmetne imovine izvršena je na osnovu pristupa „prema projektnom zadatku i stanju u LN“ kao i usvojenih posebnih i drugih pretpostavki. Kako bismo došli do konačnog zaključka o tržišnoj vrijednosti predmetnih nepokretnosti, preduzeli smo sledeće postupke i aktivnosti:

- ♦ Identifikovali smo predmetne nepokretnosti;
- ♦ Razumjeli smo očekivanu svrhu izrade izvještaja o procjeni (prodaja državnog zemljišta/dokompletiranje urbanističkih parcela);
- ♦ Analizirali smo svu dostavljenu dokumentaciju;
- ♦ Primjenili smo metodologiju procjene koja je preporučena međunarodnim standardima za procjenu;
- ♦ Analizirali smo i ispitali uporedne tržišne podatke i uparene transakcije u cilju iznalaženja očekivanih raspona vrijednosti.

Procjenu vrijednosti opisanih nepokretnosti moguće je izvršiti korišćenjem uobičajenih metodologija procjene. Za utvrđivanje tržišne vrijednosti razmatrane su i korišćene sledeće metode/pristupi procjene.

- I. Metoda direktnog poredjenja-tržišna metoda;
- II. Troškovna metoda;
- III. Prinosna metoda;

Svaki od navedenih pristupa/metoda se zasniva na posebnim parametrima: aktuelne prometne cijene, aktuelne cijene izgradnje i aktuelne cijene zakupa. U nastavku se objašnjavaju sve tri primijenjene metode procjene vrijednosti.

**Prvi pristup** je čisto tržišnog karaktera. Zasniva se na premisi da se kupac na tržištu odlučuje za kupovinu upoređivanjem cijena. Koriste se podaci o vrijednosti nepokretnosti koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili uporedive u odnosu na nepokretnosti koje su predmet procjene. Po ovoj metodi, tržišna vrijednost obuhvata sve elemente izgrađenosti, vrijednost pripadajućeg zemljišta i infrastrukture, zatim atraktivnost i kvalitet mikrolokacije, povoljnost u pogledu adaptibilnosti prostora i sl.

***U ovom izvještaju o procjeni vrijednosti nepokretnosti-urbanizovanog zemljišta, pomenuta metoda je korišćena kao prioritetna.***

**Drugi pristup** procjeni je troškovna metoda-zasnovana na principu zamjene, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti višu cijenu nego što bi platio za sličnu imovinu kupovinom zemljišta na sličnoj lokaciji i izgradnjom sličnih objekata. Prema ovoj metodi tržišna vrijednost objekata jednaka je zbiru:

- cijene izgradnje građevinskih objekata sa svim građevinskim, zanatskim i instalaterskim radovima,
- cijene izgradnje primarne i sekundarne infrastrukture,
- cijene ostalih troškova koji prate izgradnju: investiciono-tehnička dokumentacija, imovinsko-pravni poslovi, geodetski poslovi, stručni nadzor, nadoknada za uređenje građevinskog zemljišta i drugo,
- tržišne cijene neopremljenog građevinskog zemljišta.

Cijene izgradnje objekta i infrastrukture sadrži troškove: građevinskog materijala, radne snage, transporta i druge troškove za dovođenje objekata u funkciju. U postupku procjene

koriste se tržišne cijene izgradnje aktuelne na tržištu u vrijeme procjene. Tržišna cijena zemljišta odnosi se na zemljište u svojini sa pravom trajnog korišćenja, a formira se na osnovu cijena u prometu aktuelnih na lokalnom tržištu.

**Treći pristup** se zasniva na prinosnom pristupu.

#### 14.2. Pretpostavke za procjenu tržišne vrijednosti

- i. Procjena tržišne vrijednosti urbanizovanog zemljišta izvršena je tržišnom metodom/komparativnim pristupom, a zatim je izvršeno njegovo prilagođavanje predmetu procjene. Kako u Crnoj Gori ne postoje raspoložive i "prečišćene" javne baze podataka o "uparenim" odnosno realizovanim transakcijama u prometu nekretnina, što je od posebnog znača kada se radi o parcelama velike površine-kao u našem slučaju, za potrebe ove procjene analizirane su vrijednosti sa tržišta aktuelne ponude na odnosnom tržištu nekretnina, a koje su najbliže karakteristikama procjenjivane nepokretnosti. Nakon toga, izvršeno je njihovo uskladjivanje korektivnim faktorima.
- ii. U narednom pregledu dat je pregled raspoložive ponude na odnosnom lokalitetu, a koji su najbliži karakteristikama predmeta procjene, a zatim je izvršeno prilagodjavanje karakteristikama predmeta procjene:

#### Uporedna nepokretnost br. 1 -

www.realtica.com



Prodajem Zemljište, Donja Gorica, Podgorica, €54.600

Vrsta: Prodajem Zemljište  
Područje: Podgorica  
Lokacija: Donja Gorica  
Cijena: €54.600  
Zemljište: 1.365 m

Opis: Na prodaju plac u Farmacima od 1.365 m2. Plac je u nivou ulice, potpuno ravan. Na lijepom mjestu.

Više detalja na:  
<https://www.fresh.me/medijadetails/...>

Oglasio: FRESH REAL ESTATE  
Telefon: Prodaja u Podgorici Dražen +382 69 100 268; Podgorica i primorje Mirko +382 67 207 047; Mirko +382 67 260 336;  
Mobilitel: Izdavanje: Nemanja +382 69 279 406; Mirko +382 69 540 042; Filip +382 69 103 905; Prodaja kuća i placova Pg.Dg: Zoran +382 69 274 699; sjever CG: Darko +382 69 120 052; Primorje Mirko +382 69 022 070

Kontaktiraj Oglašivača



Google Mapa  
Oglas Broj: 924248  
Zadnja Promjena: 10 May, 2017

**telemach**  
U CRNOJ GORI

#### Uporedna nepokretnost br. 2 -

Farmacima Prodaja Zemljište Kuća Aktuelan oglas

prodajem plac u podgorici u donjoj gorici 400 m od univerziteta donja gorica  
**€27,000**

Opština: Podgorica

Naselje: Farmaci

## Uporedna nepokretnost br. 3 -

www.realizacija.com



Prodajem Zemljište, Donja Gorica, Podgorica,  
€203.560

Vrsta: Prodajem Zemljište  
Područje: Podgorica  
Lokacija: Donja Gorica  
Cijena: €203.560  
Zemljište: 5.089 m

Opis: Na prodaju plac u Farmacima od 5.089 m2. Na jako lijepom i mirnom mjestu, asfaltni put prolazi iverim plac. Plac je većim dijelom ravan.

Više detalja na:  
<http://www.lijebstune.me/detalji/...>

Oglasio: FRESH REAL ESTATE  
Telefon: Prodaja u Podgorici Dražen +382 69 100 266; Draženka i Primorje Mirko +382 67 207 047; Adis +382 67 260 336;  
Mobitel: Izdavanje: Nemanja +382 69 279 406; Mirko +382 69 540 042; Filip +382 69 103 905. Prodaja kuća i plaveva Pg.Dg: Zoran +382 69 274 699; sjever CG: Danijel +382 69 120 052; Primorje Mirko +382 69 022 070

Kontaktiraj Oglašivača



Google Maps  
Oglas Broj: 924249  
Zadnja Promjena: 5 May, 2017

Walkmaxx  
ljetnje sandale

Popust -50%

### 14.3. Matrica korektivnih faktora i obračun tržišne vrijednosti

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nepokretnosti korišćene su, gore navedene, tri uporedne nepokretnosti koje su bile raspoložive, kao uparene transakcije i ponude, na odnosnom tržištu nekretnina, a zatim je izvršeno njihovo prilagodjavanje po odlučnim varijablama. U nastavku se daje matrica prilagodjavanja i obračun tržišne vrijednosti:

Nekretnine	Predmetna nepokret.	Uporedna nep. I-C1 (comparative C1)	Uporedna nep. II-C2 (comparative C2)	Uporedna nep. III-C3 (comparative C3)
<b>Osnovni podaci za uporedne nepokretnosti (Basic info and adjustments)</b>				
Površina u m2	<b>146,564</b>	1,365	659	5,089
Prodajna/ponudjena cijena		54,600	27,000	203,560
Jedinična ponudjena/uparena cijena		40	41	40
Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
Korekcija po vrsti transakcije i dodatnih sadržaja u odnosu na uporednu		90.0%	90.0%	90.0%
Korekcija po osnovu površine		50.00%	50.00%	50.00%
Korigovana jedinična cijena		18	18	18
<b>Tržišno-ekonomski (rizik i vremenska dimenzija) I i urbanističko-pravni elementi korekcije ponude</b>				
Datum ponude/transakcije		2,017	2,017	2,017
Ekstrakcija vrijednosti zemljišta iz predmeta prodaje/vremenski faktor potreban za prodaju/diskontni faktor		50.00%	50.00%	50.00%
Legalnost i urbanistički status objekta	Urbanizovan	Urbanizovan	Urbanizovan	Urbanizovan

Poredjenje legalnosti i urb. Statusa	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>Korekcija po osnovu ostalih odlučnih varijabli</b>				
Karakteristike	Udio	U poredjenju sa C1, predmetna nep. Je: (subject property in comparison to C1)	U poredjenju sa C2 predmetna nep. Je: (subject property in comparison to C2)	U poredjenju sa C3 predmetna nep. je: (subject property in comparison to C3)
Lokacija	30.00%	60	60	100
Terenski uslovi i plavnost	35.00%	30	30	30
Oblik parcele	5.00%	90	90	90
Namjena i urbanistički parametri	20.00%	100	100	100
Infrastrukturalna opremljenost, saobraćaj, uredjenost zemljišta i pristup	10.00%	50	50	50
	100.00%			
Uskladjivanje (adjustments)		58.00%	58.00%	70.00%
Prilagodjena vrijednost u e/m <sup>2</sup>	5.62	5.22	5.35	6.30
Površina kat. parcele broj 142/7	146,564			
Procijenjena vrijednost zemljišta	<b>824,203</b>			
Uskladjivanje cijene-Kat. parcela broj 142/8 je u odnosu na kat. parcelu broj 142/7	<b>150%</b>	8.44 eur/m <sup>2</sup>		
Površina kat. parcele broj 142/8	9,658			
Procijenjena vrijednost zemljišta	<b>81,468</b>			
Uskladjivanje cijene-Kat. parcela broj 142/9 je u odnosu na kat. parcelu broj 142/7	<b>130%</b>	7.31 eur/m <sup>2</sup>		
Površina kat. parcele broj 142/9	11,633			
Procijenjena vrijednost zemljišta	<b>85,044</b>			
<b>SVEUKUPNA VRIJEDNOST:</b>	<b>990,714</b>			

Analizom tržišta ponude zemljišta na uporedivim lokacijama, došlo se do najniže i najviše prodajne cijene. Prodajna cijena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu sastoji se od opsega koji čini donja granica tržišne vrijednosti, realno očekivana tržišna vrijednost, i maksimalno očekivana tržišna vrijednost.

- i. Donja granica tražene tržišne vrijednosti zemljišta iznosi cca 5,22 EUR/m<sup>2</sup>
- ii. Maksimalna očekivana tržišne vrijednosti zemljišta iznosi cca 6,30 EUR/m<sup>2</sup>
- iii. Realno očekivana tržišne vrijednosti parcela, iz predmeta procjene (sa njihovim fizičkim atributima, infrastrukturom i mikrolokacijom) na dan izrade ovog izvještaja, iznosi, za kat. parcelu broj 142/7 - 5,62 EUR/m<sup>2</sup>, za kat. parcelu broj 142/8 - 7,31 eur/m<sup>2</sup> i kat. parcelu broj 142/9 - 7,31 eur/m<sup>2</sup>;

### 15. REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETA PROCJENE

Na taj način, procijenjena tržišna vrijednost predmeta procjene, tabelarno prikazano-prema predmetu procjene, i alocirana prema katastarskoj strukturi, iznosi:

r.b	NEPOKRETNOST	Godina izgrad. - starost	Broj objekta	PD	Površina m <sup>2</sup>	Kateg. objekta	Procijenjena jedinična cijena EUR/m <sup>2</sup>	Procijenjena tržišna vrijednost u €
		(n)						
1.	Zemljište na kat. parceli broj 142/7, upisano u LN broj 313 KO Farmaci	-			146.564	-	5,62	<b>824.203,00</b>
2.	Zemljište na kat. parceli broj 142/8, upisano u LN broj 313 KO Farmaci	-			9.658	-	8,44	<b>81.468,00</b>
3.	Zemljište na kat. parceli broj 142/9, upisano u LN broj 313 KO Farmaci	-			11.633	-	7,31	<b>85.044,00</b>
<b>UKUPNO :</b>								<b>990.714,00</b>

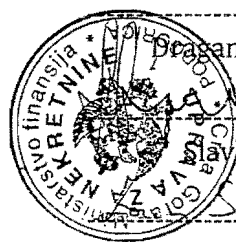
Tržišna vrijednost predmeta procjena, koju dobijamo, prema našem mišljenju, iznosi:

**990.714,00 €**

*i slovima:* (devetstotinaidevedesethiljadaisedamstotinaičetrnaesteura)

Podgorica, 15. Jun 2017. godine

**Centralna Komisija UN za procjenu nepokretnosti:**



*[Signature]*  
Dražan Kovačević-Predsjednik

*[Signature]*  
Blayko Simović-Član

*[Signature]*  
Mr Zoran Senić, REV, ECDL-Član