

CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA
UPRAVA ZA NEKRETNINE CG

P.br.02-4370

IZVJEŠTAJ

O procjeni vrijednosti poslovnih prostora u Podgorici,
u zgradi „Čelebić“



NARUČILAC:
Uprava za imovinu

Komisija Uprave
za nekretnine Crne Gore

Podgorica, 17.07.2017.godine

SADRŽAJ:

1. Uvod	2
2. Predmet procjene	2
3. Dokaz vlasništva i tereti	2
4. Izjava i ograničavajući uslovi	3
5. Lokacija	3
6. Opis nepokretnosti	5
7. Procjena vrijednosti.....	11
8. Prilozi	14

1. Uvod

Na zahtjev **Vlade Crne Gore- Uprave za imovinu** br.0201-4469 od 06.07.2017.god., koji je u Upravi za nekretnine CG zaveden 06.07.2017. pod brojem **02-4370** i dopune zahtjeva zavedenog u Upravi za nekretnine CG 17.07.2017. pod brojem **02-4567**, zvršena je procjena vrijednosti nepokretnosti i opreme u Podgorici koje su vlasništvo **D.O.O. „Čelebić“** i **D.O.O. „Veletex“**.

Dana 11.07.2016. godine izvršena je identifikacija predmetnih nepokretnosti, na osnovu lista nepokretnosti upisustvu zakupaca.

Uprava za nekretnine RCG, je formirala centralnu komisiju za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Komisija je u sastavu:

- Kovačević Dragan dipl.ing. geod- predsjednik,
- Simović Slavko, dipl.pravnik, član,
- Rakočević Aleksandar, dipl.ing. građevine, ovlašćeni procjenitelj i sudski vještak

2. Predmet procjene

Predmet procjene su:

I. Nepokretnosti iz lista nepokretnosti br.1172, K.O. Podgorica I i to:

- **Poslovni prostor PD17** površine 444m² koji se nalazi u prvoj etaži podruma u zgradi br.1 na katastarskoj parceli br.421/5.
- **Poslovni prostor PD18** površine 35m² koji se nalazi u prvoj etaži podruma u zgradi br.1 na katastarskoj parceli br.421/5
- **Poslovni prostor PD19** površine 33m² koji se nalazi u prvoj etaži podruma u zgradi br.1 na katastarskoj parceli br.421/5
- **Poslovni prostor PD20** površine 110m² koji se nalazi u prvoj etaži podruma u zgradi br.1 na katastarskoj parceli br.421/5
- **Poslovni prostor PD49** površine 37m² koji se nalazi u prizemlju u zgradi br.1 na katastarskoj parceli br.421/5

3. Dokaz vlasništva i tereti

Vlasnici predmetnih nepokretnosti su:

- Prostori PD17,18,19- DOO „Čelebić“svojina 1/1.
- Prostori PD20,49 - DOO „Veletex“svojina 1/1.

Nad predmetnim prostorima nema tereta i ograničenja.

4. Izjava i ograničavajući uslovi

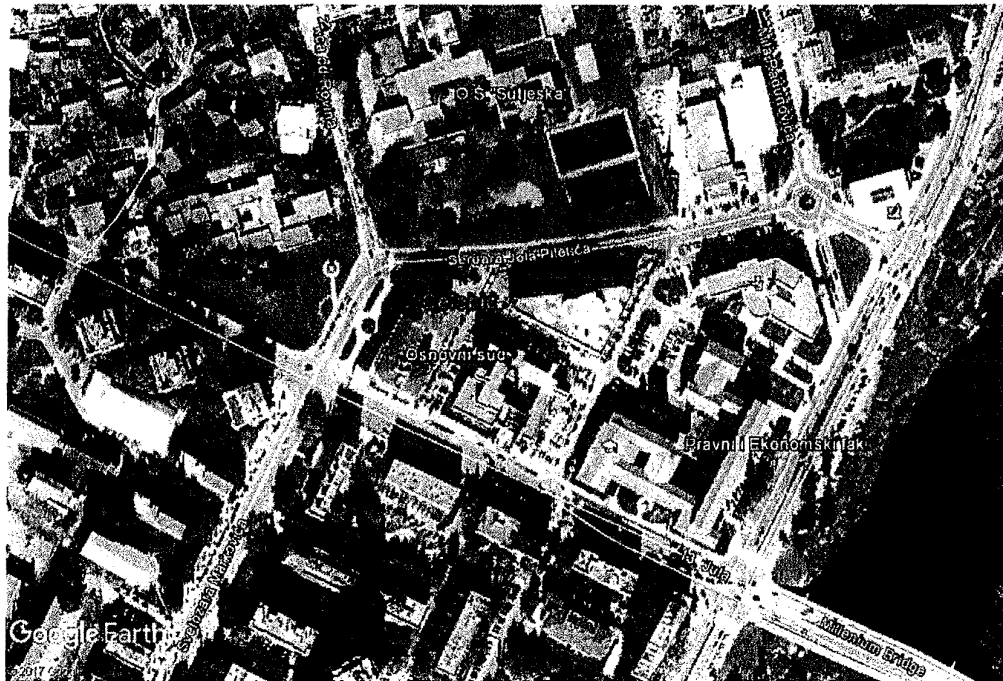
- Izjave o činjenicama sadržane u ovom Izvještaju su istinite i tačne.
- Analize, mišljenja, pretpostavke i zaključci sadržani u ovom Izvještaju su izvedeni profesionalno, nezavisno i nepristrasno.
- Procjenjivač i komisija nemaju trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet ovog Izvještaja, kao ni trenutnih ili budućih naklonosti prema strankama uključenim u ovaj proces.
- Angažovanje komisije u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i određenih rezultata.
- Naknada za izradu ovog Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate i nije vezana za favorizovanje neke od strana kojih se tiče ovaj Izvještaj.
- Za ovaj Izvještaj svi uporedni podaci i dokazi su izvučeni iz tržišta nekretnina i prema tome trenutne vrijednosti predmetne nepokretnosti su prilagođene u skladu sa važećim standardima i empirijskom znanju.
- Vještak je lično izvršio inspekciju predmetnih nepokretnosti i ima obimno iskustvo u procjenjivanju istih ili sličnih nepokretnosti.
- Predmetni izvještaj predstavlja mišljenje komisije i nije obavezujući akt kako za naručioca procjene tako ni za jednu drugu stranu.

5. Lokacija

Predmet procjene su nepokretnosti (sa opremom I dijelom osnovnih sredstava), koje se nalaze u Podgorici, u dijelu grada preko Morače. Radi se o veoma atraktivnoj lokaciji, zgradi koja se nalazi pored Osnovnog suda, Pravnog i Ekonomskog fakulteta. Preko puta je I osnovna škola "Sutjeska".

Mostom "Milenijum" su odlično povezane I sa centrom grada.

Predmetna zgrada je jedna od kvalitetnijih objekata u ovom dijelu grada. Građena je tako da su u suterenu, prizemlju I mezaninu poslovni prostori, a na ostalim etažama stanovi. I jedan dio stanova se koristi u funkciji poslovanja (advokatske kancelarije...)



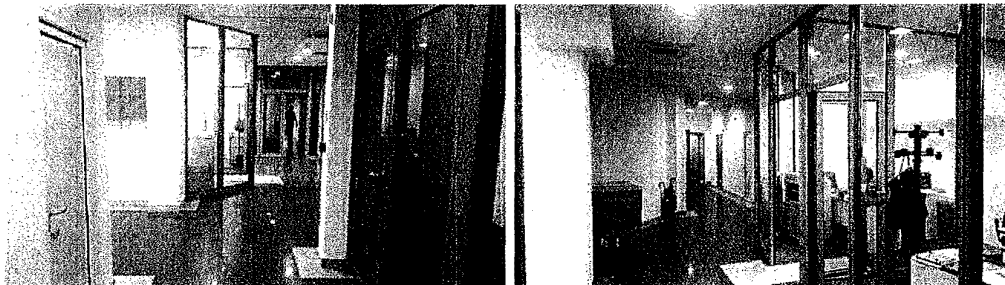


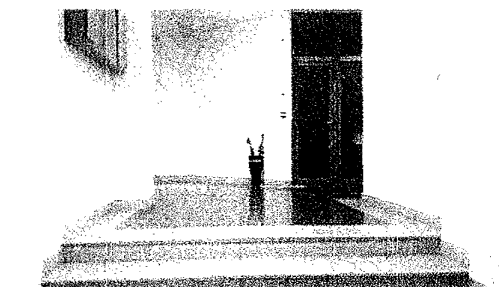
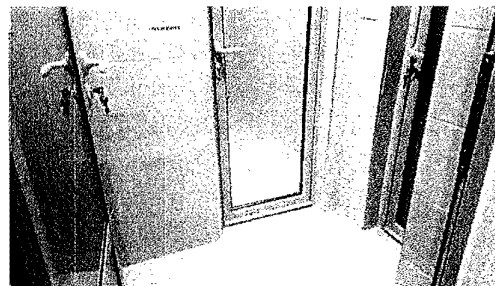
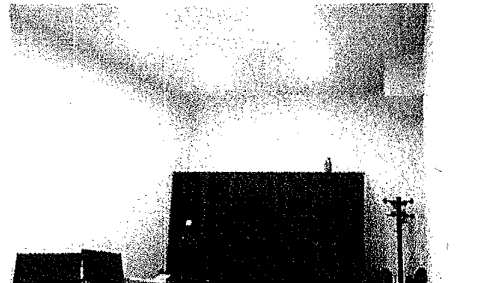
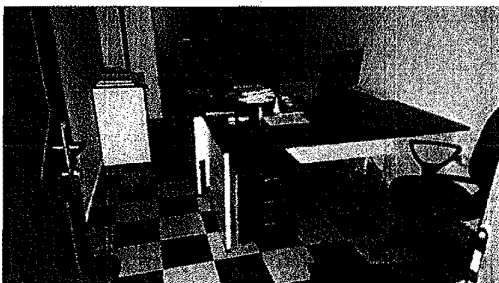
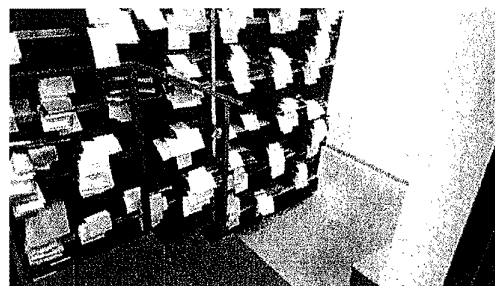
6. Opis nepokretnosti

Predmet procjene su prostori u podrumu i jedan manji u prizemlju. **Uz nepokretnosti procjenjuju se i oprema i osnovna sredstva koja se nalaze u prostoru.** Kako je prizemlje zgrade u odnosu na teren uzdignuto za oko 1,5m, prostori u podrumu sa strana imaju prozore koji su pri vrhu zidova, što čini da prostori koji su uz ivicu objekta imaju prirodnu svjetlost.

Čine kompleks od većeg broja kancelarija dvije veće sale, jedan magacin, mokre čvorove i kuhinju. Zidovi u jednom dijelu su pregrađeni eloksiranom bravarijom. Nekada su u prostorima bile kancelarije televizije „IN“ koja više ne radi, pa se već neko vrijeme izdaju za DRŽAVNI ARHIV.

Svi prostori su vrhunski uređeni. Prije dvije godine su kompletno renovirani, kada su: obnovljeni spuštene plafoni, dio pregradnih zidova, ugrađena najsavremenija oprema (sistem ventilacije i klimatizacije, javljači požara, video nadzor...). Podovi su od kvalitetne keramike, zidovi gletovani i obojani, plafoni spuštene od gips tabli sa neonskim osvjetljenjem. Mokri čvorovi i kuhinja su od keramike i sanitarija odličnog kvaliteta.





Procjena vrijednosti nepokretnosti za Upravu za imovinu

Prostori su kompletno namješteni. Na zahtjev podnosioca zahtjeva procjenjuju se i osnovna sredstva i oprema koja se nalazi u prostorima, a koja se ne procjenjuje zajedno sa prostorima. Za potrebe procjene vlasnici su dostavili spisak osnovnih sredstava i opreme. Dio opreme koji su dostavili se neće procijeniti jer on ulazi u vrijednost prostora (to se odnosi na sisteme ventilacije, klimatizacije, video nadzore, javljače požara i sl).

Osnovna sredstva i oprema koji se procjenjuju su:

OSNOVNA SREDSTVA - DRŽAVNI ARHIV					
Inv.broj	Naziv	OJ	Lokacija	Konto	Nab.vrednost
01378	Radni sto 140x80	01	DR001	0232	68,60 €
01379	Radni sto 140x80	01	DR001	0232	68,60 €
01380	Radni sto 140x80	01	DR001	0232	68,60 €
01381	Radni sto 140x80	01	DR001	0232	68,60 €
01382	Radni sto 140x80	01	DR001	0232	68,60 €
01383	Radni sto 140x80	01	DR001	0232	68,60 €
01384	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	84,00 €
01385	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	84,00 €
01386	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	84,00 €
01387	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	84,00 €
01388	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01389	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01390	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01391	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01392	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01393	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01394	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01395	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01396	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01397	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01398	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01399	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01400	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01401	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01402	Radni sto 180x80	01	DR001	0232	77,00 €
01403	Radni sto 160x70	01	DR001	0232	75,60 €
01404	Radni sto 160x70	01	DR001	0232	75,60 €
01405	Radni sto 160x70	01	DR001	0232	75,60 €
01406	Sto ugaoni sa konfer.stolom	01	DR001	0232	291,20 €
01407	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01408	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01409	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01410	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01411	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01412	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01413	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01414	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01415	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01416	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01417	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01418	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01419	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01420	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01421	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01422	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01423	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01424	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01425	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01426	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	63,00 €
01427	Kaseta pokretna 3F	01	DR001	0232	61,60 €
01428	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01429	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01430	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €

Procjena vrijednosti nepokretnosti za Upravu za imovinu

01431	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01432	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01433	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01434	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01435	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01436	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01437	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01438	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01439	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01440	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01441	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01442	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01443	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01444	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01445	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01446	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01447	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01448	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01449	Ormar dvokrilni 90x45xH200	01	DR001	0232	170,80 €
01450	Ormar dvokrilni 86x45xH200	01	DR001	0232	170,10 €
01451	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01452	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01453	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01454	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01455	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01456	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01457	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01458	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01459	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01460	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01461	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01462	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01463	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01464	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01465	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01466	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01467	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01468	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01469	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01470	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01471	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01472	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01473	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01474	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01475	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01476	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01477	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01478	Ormar dvokrilni 80x45xH80	01	DR001	0232	60,20 €
01479	Ormar dvokrilni garderobni 180x45xH180	01	DR001	0232	341,60 €
01480	Sto klub 60x60	01	DR001	0232	42,00 €
01481	Sto klub 60x60	01	DR001	0232	42,00 €
01482	Fotelja klub max	01	DR001	0232	59,50 €
01483	Fotelja klub max	01	DR001	0232	59,50 €
01484	Sto trpezarijski 140x80 sa 6 stolica ISO	01	DR001	0232	144,20 €
01485	Kuhinja mini sa visecim policama	01	DR001	0232	676,80 €
01486	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01487	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €

Procjena vrijednosti nepokretnosti za Upravu za imovinu

01488	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01489	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01490	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01491	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01492	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01493	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01494	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01495	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01496	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01497	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01498	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01499	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01500	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01501	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01502	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01503	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01504	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01505	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01506	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01507	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01508	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01509	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01510	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01511	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01512	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01513	Stolica daktilo torino CP,SA RN	01	DR001	0232	34,50 €
01514	Fotelja radna JALMIE visoka	01	DR001	0232	103,64 €
01515	Stolica kongres ISO, crni kostur	01	DR001	0232	826,83 €
01516	Čiviluk 101black	01	DR001	0232	268,80 €
IT-00426	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00427	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00428	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00429	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00430	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00431	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00432	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00433	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00434	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	294,50 €
IT-00435	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00436	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00437	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00438	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00439	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00440	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00441	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00442	Računar Comtrade Blue PC	01	DR001	0232	316,81 €
IT-00443	Štampač CANON iR-2520	01	DR001	0232	1.595,00 €
IT-00445	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00446	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00447	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00448	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00449	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00450	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00451	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00452	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00453	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00454	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €

Procjena vrijednosti nepokretnosti za Upravu za imovinu

IT-00455	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00456	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00457	MonitorAsus VS228DE	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00458	Monitor Philips 223V5LSB2	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00459	Monitor Philips 223V5LSB2	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00460	Monitor Philips 223V5LSB2	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00461	Monitor Philips 223V5LSB2	01	DR001	0232	86,00 €
IT-00462	Štampač HP LaserJetP1102	01	DR001	0232	78,00 €
IT-00463	Štampač HP LaserJetP1102	01	DR001	0232	78,00 €
IT-00464	Štampač HP LaserJetP1102	01	DR001	0232	78,00 €
IT-00465	Štampač HP LaserJetP1102	01	DR001	0232	78,00 €
IT-00466	Štampač HP LaserJetP1102	01	DR001	0232	78,00 €
IT-00469	Mrežna opreme	01	DR001	0232	120,10 €
					21.638,45 €

Na zahtjev vlasnika dostavljen je još jedan spisak opreme i radova za procjenu:

Adaptacija prostora IN TV

Datum	Opis	Račun	Duguje
31.08.2015	ASCOMERCMNE	168	1.352,00€
14.09.2015	PR-10,09,2015	M020/INST.R-71/Λ	29,27€
24.09.2015	TELEFONICA	51	120,56€
30.09.2015	ASCOMERC MNE	172	675,20€
19.10.2015	PR-12,10,2015	M001-INST.R-71/Λ	262,77€
19.10.2015	PR-13,10,2015	M001-INST.R-71/Λ	380,52€
20.10.2015	PR-19,10,2015	M001-CR.RAD-71	13,39€
20.10.2015	PR-19,10,2015	M001-INST.R-71/Λ	9,11€
30.10.2015	PR-28,10,2015	M001-INST.R-71/Λ	37,22€
30.10.2015	KABAS	1400067	24.755,40€
31.10.2015	KABAS	14000068	14.302,55€
31.10.2015	FLOORING	4	1.409,97€
31.10.2015	INSTITUT ZA RAZVOJ I ISTRAZIVANJE	708/02	200,00€
31.10.2015	R.N.112-10 B-046	M002/VT000074	237,86€
18.11.2015	MAP	28	8.505,80€
23.11.2015	ATENA BOHOR	UG.391-08/15	14.952,39€
30.11.2015	SAFETY & CONSULTING AGENCY	331/15	162,96€
30.11.2015	IT DESK	429	92,00€
22.12.2015	enertech	UG-2394	29.337,68€
31.12.2015	termosistem	UG-2563	57.994,63€
31.12.2015	safety&consulting agency	361	1.292,04€
31.12.2015	R.N. 123-12 B-050	M002/VT000081	25,36€
			156.148,68€

Iz prethodne tabele se uočava da su pojedine stavke građevinski radovi na preuređenju i renoviranju predmetnih prostora (spušteni plafoni, pregradni zidovi, rasvjeta i sl). Ove stavke ulaze u vrijednost prostora, pa se ne mogu posebno računati. Takođe i stavke koje se tiču klimatizacije, ventilacije i slične opreme se ne računaju posebno već one utiču da predmetni poslovni prostori imaju veću vrijednost, pa se njihova vrijednost računa kroz vrijednost prostora.

7. Procjena vrijednosti

Procjenu radimo na sledeći način: vrijednosti predmetnih nepokretnosti procjenjujemo korištenjem dohodovne metode, dok ćemo do vrijednosti osnovnih sredstava doći umanjnjem za iznos amortizacije starost(manje od dvije godine).

Dohodova metoda se bazira na prihodima od izdavanja, umanjujući za amortizaciju objekta, održavanje, rizik gubitka rente i druge troškove.

Radi se o prostorima koji su u funkciji i koji se izdaju. Radi se o odlično uređenim prostorima, višestruke namjene.

Analizom tržišta na ovom lokalitetu došlo smo do podatka da se predmetni prostori izdavaju po cijeni **10€/m²**, koliko ćemo i uzeti zakupninu za procjenu vrijednosti prostora u podrumu, dok ćemo zakupninu za prostor **PD49** koji je u prizemlju uzeti **13€/m²**.

Ozirom da su prostori u podrumu međusobno povezani, procjenu radimo za sve prostore zajedno, kao cjelinu, jer je prostore teško izdavati nezavisno. Obzirom da se radi o prostorima u podrumu koji zajedno čine prostor veće površine(622m²), uzećemo i veći rizik gubitka najamnine, jer je realno da će prilikom izdavanja doći do perioda kada u prostorima nema zakupaca. Takođe za prostore u podrumu uzećemo i veće troškove održavanja.

PRORAČUN VRIJEDNOSTI PROSTORA DOHODOVNOM METODOM

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m2	eur/m2	eur
PD17, PD18, PD19, PD20:	622	10,00	6220,00
Mjesečni bruto prihod			6220,00
Godišnji bruto prihod			74.640,00
Troškovi upravljanja nekretninom	2,00	%	1492,80
Rizik gubitka najamnine	10,00	%	7464,00
Troškovi investicionog održavanja	4,00	eur/m2	2488,00
Modernizacija	2,00	%	1492,40
Ukupni troškovi gazdovanja	17,33	%	12937,60
Godišnji neto prihod nekretnine			61.702,40
Stopa kapitalizacije (prosječna)	8,5	%	
Faktor kapitalizacije	11,76		
Vrijednost nekretnine			725.910,59
Potencijali ili odbici			
VRIJEDNOST NEKRETNINE po dohodovnoj metodi (eur) :			725.910,59

Jedinična cijena: 1167,0588 eur/m2

PRORAČUN VRIJEDNOSTI PROSTORA PD 49 DOHODOVNOM METODOM

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m2	eur/m2	eur
	PD49: 37	13,00	481,00
Mjesečni bruto prihod			481,00
Godišnji bruto prihod			5.772,00
Troškovi upravljanja nekretninom	2,00 %		115,44
Rizik gubitka najamnine	8,50 %		490,62
Troškovi investicionog održavanja	3,00 eur/m2		111,00
Modernizacija	2,00 %		115,44
Ukupni troškovi gazdovanja	14,42 %		832,50
Godišnji neto prihod nekretnine			4.939,50
Stopa kapitalizacije (prosječna)	8,5 %		
Faktor kapitalizacije	11,76		
Vrijednost nekretnine			58.111,76
Potencijali ili odbici			
VRIJEDNOST NEKRETNINE po dohodovnoj metodi (eur) :			58.111,76

Jedinična cijena: 1570,5882 eur/m2

Pored vrijednosti prostora, vrši se procjena osnovnih sredstava i dijela opreme čija vrijednost nije uračunata u procjenu prostora. Od dostavljene dokumentacije (spiskovi osnovnih sredstava, fakture, situacije...), dio koji nije ušao u vrijednost prostora i koji se posebno procjenjuje je:

	Naziv	Nabavna vrijednost (€)	Umanjenje	Sadašnja vrijednost (€/m ²)
1.	Osnovna sredstva iz tabele: radni stolovi, kasete, ormari, kuhinja, stolice, fotelja... U tabeli su brojevi od 1378 do 1516	12.886,37	-10%	11.597,73
2.	Računari i računarska oprema U tabeli su brojevi od IT426 do 469	8.752,08	-20%	7.001,66
3.	KABAS-ormari u magacima 24755,4€ + 14302,55€	39.057,95	-5%	37.105,05
4.	Telefonica, IT desk 143,47€ + 109,48€	252,95	-5%	240,30
				55.944,75

REKAPITULACIJA

Posebni djelovi zgrade	Procijenjena vrijednost (eur)	
DOO "Čelebić": PD17, PD18, PD19 512m ² x 1167,0588€/m ²	597.534,11	
DOO "Veletex" PD20, PD49 110m ² x 1167,0588€/m ² 37m ² x 1570,5882€/m ²	128.376,47 58.111,76	
Osnovna sredstva, računarska oprema....	55.944,75	
Vrijednost nekretnine (eur) :	100%	839.967,09

ZAKLJUČAK:

Na osnovu svega gore navedenog, komisija je mišljenja, da je vrijednost predmetnih prostora, osnovnih sredstava i opreme na dan 17.07.2017.god je:

839.967,09€


Podgorica,
17.07.2017.godine

Članovi komisije:

1. Kovačević Dragan, dipl.ing. geod.



2. Simović Slavko, dipl.pravnik.



3. Rakočević Aleksandar, dipl.ing.građ.

