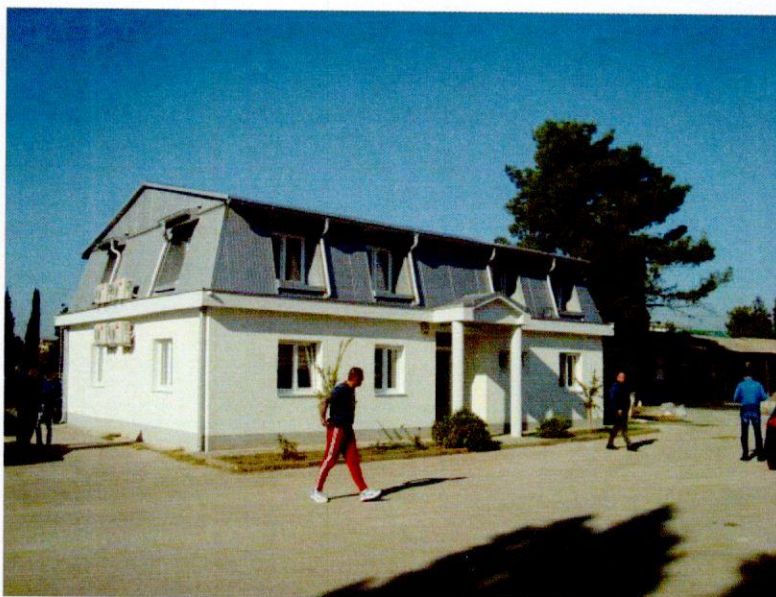


IZVEŠTAJ
O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE (OBJEKTI, STAN,
INFRASTRUKTURNI SADRŽAJI I ZEMLJIŠTE U PODGORICI I STAN U BUDVI), ČIJI JE
VLASNIK AD ZA GRAĐEVINSKI NADZOR I LABORATORIJSKA ISPITIVANJA IZ
PODGORICE



Naručilac:

AD ZA GRAĐEVINSKI NADZOR I LABORATORIJSKA
ISPITIVANJA IZ PODGORICE

Procjenitelj:

Pavličević Andrija, dipl. ing. arh.

Podgorica
31.12.2020. god.

Agencija Crne Gore za prestrukturiranje
privrede i strana ulaganja

Ekonomski fakultet u Podgorici

P.P. "Connecting"

Izdaju

POTVRDU

Da je: Andrija Pavlicevic

Odslusao-la kurs:

"PROCIJENA VRIJEDNOSTI PREDUZECA"

Od 9. do 23. decembra 1992. god.

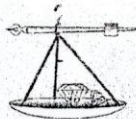
Za kurs:

Podgorica
23.12.1992.g

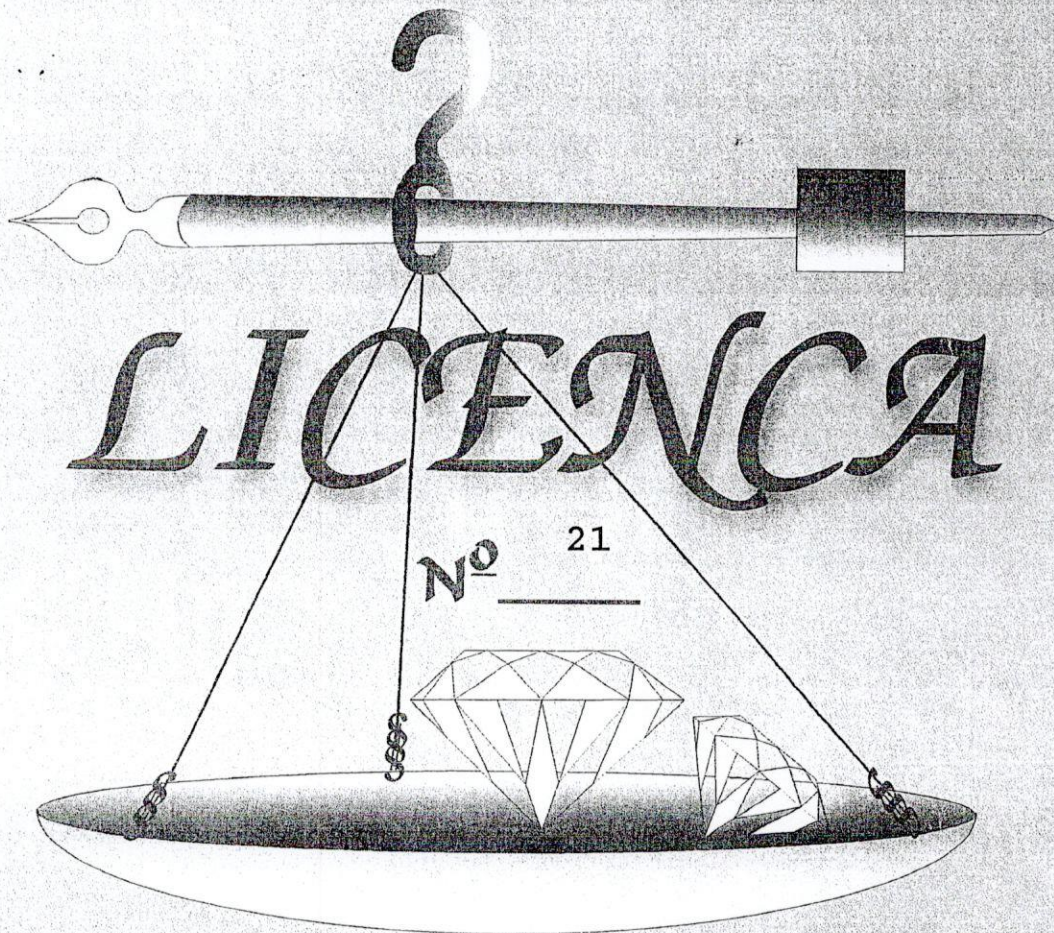
Direktor Agencije za prestrukturiranje
privrede i strana ulaganja

Mr. Milutin Lalic

M. Lalic



UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



VODEĆI PROCJENJIVAČ

Tehnička oblast

ANDRIJA PAVLIĆEVIĆ, dipl. ing arh

PREDSJEDNIK
KOMISIJE

Belada Branka, dipl. ing

PODGORICA

Maj 2005



PREDSJEDNIK
UDRUŽENJA

Mališić Nikola, dipl. oec

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sledeće:

- 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.

14. Da nemam sadašnje i buduće interese u pogledu imovine, koja je predmet ovog Izvještaja i nemam dalje navedeni interes ili pristrasnost u pogledu osoba (fizičkih ili pravnih) na koje se procjena odnosi,

15. Da plaćanje za moju uslugu, u vezi sa procjenom vrijednosti nije povezano ni sa kakvim događajem, koji bi bio posledica analize i mišljenja, ili zaključaka ovog Izvještaja



Pavlićević Andrija, dipl. ing. arh.

SADRŽAJ

Rezime procjene	3
Uvod	4
Prezentacija ZU Apoteke Crne Gore "Montefarm" - Podgorica	4
Predmet procjene	4
Dokaz o vlasništvu	5
Metodologija procjene	5
Polazne osnove i pojašnjenja u funkciji predmetne procjene	5
Opšti podaci	10
Naručioc posla	10
Procjenjivač	10
Svrha procjene	10
Baza za vršenje procjene	10
Pravo na nepokretnosti koje se procjenjuju	11
Datum procjene	11
Datum identifikacije	11
Opis nepokretnosti	11
Adresa naručioca posla	11
Katastarski podaci	11
Pravni odnos	11
Dostavljena dokumentacija	12
Makrolokacija	12
Infrastrukturni sadržaji	12
Tehnički opis objekata	12
Procjena vrijednosti	23
Preostali vijek trajanja i rezidualna vrijednost	31
Rekapitulacija	31
Mišljenja i predlozi	32
Prilozi	33

REZIME PROCJENE

Ime naručioca posla	AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice
Predmet procjene	Poslovni objekti, stan, infrastrukturni sadržaji i zemljište u Podgorici i stan u Budvi
Adresa naručioca posla	Zabjelo bb - Podgorica
Pravni podaci u predmetu procjene	Listovi nepokretnosti broj: 6813 KO Podgorica III, 4771 KO Podgorica II i 3440 KO Budva, a koji je evidentirani u ovom Izvještaju.
Vlasnik predmetne procjene	AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice
Datum procjene	31.12.2020. god.
Vodeći procjenjivač	Pavličević Andrija, dipl.ing.arh.
Prava na predmetu procjene	Svojina 1/1 AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice
Svrha procjene	Procjena vrijednosti kapitala Preduzeća, za potrebe finansijskog izvještavanja
Zona nepokretnosti	Podgorica i Budva
Najbilja i najisplativija upotreba	Ispitivanje i atestiranje građevinskog materijala
Procijenjena tržišna vrijednost	1.043.180,35 €




O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNE IMOVINE (OBJEKTI, STAN, INFRASTRUKTURNI SADRŽAJI I ZEMLJIŠTE U PODGORICI I STAN U BUDVI), ČIJI JE VLASNIK AD ZA GRAĐEVINSKI NADZOR I LABORATORIJSKA ISPITIVANJA IZ PODGORICE

I - UVOD

Procjena vrijednosti nepokretne imovine (objekti, stan, infrastrukturni sadržaji i zemljište u Podgorici i stan u Budvi), čiji je lasnik AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, uradjena je nakon uvida u raspoloživu dokumentaciju i obilaska na licu mjesta. Izvještaj o procjeni vrijednosti ove nepokretne imovine urađen je u skladu sa Pravilnikom o sadržini Izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća („Sl. list RCG“, broj 16/92), standardima evropskog i međunarodnog udruženja procjenjivača (TEGOVA i IVSC) i Pravilnikom o metodologiji procjene vrijednosti imovine (Pravilnik Ministarstva finansija Crne Gore br. 05-14967/1 od 26.09.2018 god.)

II- PREZENTACIJA DP ZA GRAĐEVINSKI NADZOR I LABORATORIJSKA ISPITIVANJA

Građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja – Podgorica, nastao je 1968. godine spajanjem Direkcije za izgradnju Jadranskog puta sa tadašnjom Upravom za puteve Titograd, tako da je novo preduzeće dobilo naziv Preduzeće za puteve Crnagoraput Titograd, u čijem sastavu je formiran Sektor za investicije i nadzor radi vršenje stručno tehničkog nadzora nad izgradnjom magistralnih i regionalnih puteva u Crnoj Gori. Tokom 1976.godine, po Zakonu o udruženom radu nastaje OOUR Građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja, pošto je 1971. godine u njegovom sastavu oformljena laboratorija za ispitivanje kvaliteta izvedenih radova i ugrađenih materijala na putevima.

Preduzeće za puteve „Crnagoraput“ 1989. godine postaje Javno preduzeće za održavanje i zaštitu puteva, nakon toga se OOUR Građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja registruje kao Društveno preduzeće za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja, da bi 2002. godine po Zakonu o vaučerskoj privatizaciji postalo AD Preduzeće za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja, Podgorica.

Naš multidisciplinarni stručni tim pored poslova na vršenju stručno-tehničkog nadzora, bavio se ranije, a i sada se bavi, projektovanjem puteva, vršenjem stručnog nazora, menadžmentom u građevinarstvu, pružanju konsultantskih usluga, laboratorijskih usluga, revizijom tehničke dokumentacije, kao i tehničke preglede i prijeme radova i druge vrste usluga u oblasti građevinarstva.

Preko 50 godina Preduzeće za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja učestvuje u realizaciji gotovo svih kapitalnih građevinskih objekata u Crnoj Gori. Stručno i kvalifikovano osoblje čini više od 50 zaposlenih od kojih su većina inženjeri različitih struka i profila sa radnim iskustvom na najsloženijim objektima koji se izvode i koji su se do sada izvodili u Crnoj Gori.

III - PREDMET PROCJENE

Predmet procjene vrijednosti je nepokretna imovina (objekti,stan, infrastrukturni sadržaji i zemljište u Podgorici i stan u Budvi), čiji je vlasnik AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, a koju čine:

- Upravna zgrada
- Laboratorija za građevinski material
- Laboratorija za asfalt
- Administracija laboratorije
- Dupleks stan u Podgorici

- Zemljište
- Infrastrukturni sadržaji
- Stan u Budvi

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

IV - DOKAZ O VLASNIŠTVU

Kao dokaz o vlasništvu nepokretne imovine, čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, procjenjivaču je na uvid dostavljeni Listovi nepokretnosti i to:

- List nepokretnosti broj 6813 KO Podgorica III
- List nepokretnosti broj 4771 KO Podgorica II i
- List nepokretnosti broj 3440 KO Budva

Uvidom u date Listove nepokretnosti, utvrđeno je da je ova imovina opterećena teretima i ograničenjima i to:

a. Teret, evidentiran u LN 6813 KO Podgorica III

- Hipoteka za zemljište
- Hipoteka za objekte 1, 2, 3, 4 i 5
- Objekti 1, 2, 3, 4 i 5 nemaju građevinsku dozvolu

b. Teret, evidentiran u LN 4771 KO Podgorica II

- Objekat nema građevinsku dozvolu
- Prekorašenje gradnje (38 m²)

V - METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena vrijednosti nepokretne imovine, (objekti, stan, infrastrukturni sadržaji i zemljište u Podgorici i stan u Budvi), čiji je vlasnik AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, a koja je predmet ovog Izvještaja, uradjena je uz primjenu standarda za procjenu vrijednosti nepokretne imovine, propisanih od strane evropskog udruženja procjenjivača TEGOVA (Standardi EVS /2012) i međunarodnog udruženja procjenjivača (IVS/2013), kao i Pravilnika o metodologiji procjene vrijednosti imovine (Pravilnik Ministarstva finansija Crne Gore br. 05-14967/1 od 26.09.2018 god.).

Tom prilikom korišćeni su podaci o kretanju cijena na identičnim lokacijama, koji su primijenjeni u postupku izračunavanju komparativnih vrijednosti za pomenuti objekat.

VI - POLAZNE OSNOVE I POJAŠNENJA U FUNKCIJI PROCJENE PREDMETNE IMOVINE

6.1. Definicija vrijednosti imovine i primjena standarda i preporuka za procjenu vrijednosti

U teoriji i praksi postoje različita shvatanja vrijednosti koja se u datim uslovima primjenjuju pri procjeni vrijednosti imovine. S tim u vezi moguće je definisati sljedeće koncepte vrijednosti:

- prava tržišna vrijednost,
- prava čista vrijednost,
- investiciona vrijednost,
- unutrašnja fundamentalna vrijednost,
- vrijednost uspješnosti preduzeća, likvidaciona vrijednost
- knjigovodstvena vrijednost.

6.1.1. Prava tržišna vrijednost

Definicija prave tržišne vrijednosti je skoro univerzalno prihvaćena kao gotovina ili ekvivalent gotovine, odnosno gotovinska vrijednost po kojoj imovina prelazi iz vlasništva prodavca u vlasništvo kupca na određenoj osnovi, tj. uz odgovarajuću obaviještenost obojice o bitnim činjenicama i bez ikakve prinude na ma kojeg od njih da proda ili da kupi.

Koncept prave tržišne vrijednosti podrazumijeva:

prvo, pod tržištem se ovde podrazumijevaju svi potencijalni kupci i prodavci, a ne konkretni kupac i prodavac, što znači da je riječ o hipotetičnim kupcima i prodavcima. Iz toga slijedi, da data cijena ne bi mogla da bude sinonim za pravu tržišnu vrijednost ako

- bi bila pod uticajem motivacija (interesa) koje nisu svojstvene svakom kupcu i svakom prodavcu;
- drugo, koncept prave tržišne vrijednosti polazi od preovlađujućih ekonomskih i tržišnih uslova na dan procjene;
- treće, koncept prave tržišne vrijednosti znači cijenu u gotovini ili ekvivalenta gotovine po kojoj će se transakcija izvršiti po uslovima koji su vladali u vrijeme procjene; dakle, isključuje se negotovinsko plaćanje (npr. terminskim hartijama od vrijednosti);
- četvrto, koncept prave tržišne vrijednosti podrazumijeva punu obaviještenost i kupca i prodavca o datumu procjene, o činjenicama koje su
- uzete u obzir (ekonomski i tržišni uslovi) i o načinu, odnosno metodama procjene;
- i peto, koncept prave tržišne vrijednosti isključuje svaku prinudu kupca da kupi i svaku prinudu prodavca da proda.

6.1.2. Prava ili čista vrijednost

W.Pratt kaže da se u SAD često prava čista vrijednost tretira kao sinonim za pravu tržišnu vrijednost, ali da sudska praksa u određenim slučajevima ipak pravi razliku među njima. Uobičajena razlika između prave vrijednosti i prave tržišne vrijednosti je u tome što odluke većine sudova ne iskazuju diskont na nedostatak tržišnosti kod privatnih preduzeća (zatvorenog tipa poslovanja) po standardu »prave vrijednosti“ dok se ovaj diskont univerzalno priznaje kod privatnih minornih interesa (obeštećenje manjinskih akcionara) prema standardu, prave tržišne vrijednosti. Pri tome, pojam tržišnosti se odnosi na brzinu i sigurnost kojom se interes može pretvoriti u gotovinu po volji vlasnika. Ovo treba razumjeti ovako - ako se uzima u obzir nedostatak tržišnosti postoji razlika između prave tržišne vrijednosti i prave (ili čiste) vrijednosti, jer prava tržišna vrijednost uzima u obzir nedostatak tržišnosti (time što u procjenu uvodi diskont), dok prava (ili čista) vrijednost ne uzima u obzir nedostatak tržišnosti (time što u procjenu ne uvodi diskont).

6.1.3. Investiciona vrijednost

Investiciona vrijednost se definiše kao vrijednost određenog investitora, bazirana na pojedinačnim investicionim potrebama koja se razlikuje od koncepta tržišne vrijednosti koja nije lična i odvojena je. Kod procjene nekretnina, izračunavanje investicione vrijednosti konvencionalno uključuje diskontovanje očekivanog priliva.

Tržišna vrijednost se može nazvati »vrijednost na licu mjesta“ to jest na tržištu, investiciona vrijednost je specifična vrijednost dobra i usluge određenog investitora sa svrhom pojedinačnog investitora. Tržišna i investiciona vrijednost su dva različita koncepta, mada vrijednosti procjene za svaku od njih mogu ali i ne moraju biti brojčano iste. Razlozi što se investiciona vrijednost razlikuje od prave tržišne vrijednosti su u tome što sadašnji i budući vlasnici imaju:

- razlike u procjeni buduće dohodovne moći,
- razlike u sagledavanju stepena rizika,
- razlike u poreskom statusu, i
- sinergija ili saradnja sa drugim vlasničkim ili kontrolnim operacijama, dok koncept prave tržišne vrijednosti ne uzima u obzir te razlike, jer se ona ne radi za posebnog i određenog kupca i prodavca.

Razlog što se procjena investicione vrijednosti, po pravilu, povezuje s procjenom prave tržišne vrijednosti leži u tome što prava tržišna vrijednost služi kao kriterijum vlasniku za odluku:

prodati ili ne prodati. Naime, ako je investiciona vrijednost viša od tržišne vrijednosti, onda je za vlasnika racionalna odluka da u to vrijeme ne prodaje po tržišnoj vrijednosti i obrnuto.

6.1.4. Unutrašnja vrijednost

Unutrašnja vrijednost (često se sreće i pod nazivom fundamentalna vrijednost) kod jednih autora je sinonim za investicionu vrijednost a kod drugih autora postoji razlika između unutrašnje vrijednosti i investicione vrijednosti. Unutrašnja vrijednost se razlikuje od investicione vrijednosti u tome, što ona predstavlja analitičku ocjenu vrijednosti koja se bazira na uočljivim karakteristikama, koje nisu saobražene sa karakteristikama jedinstvenim za svakog investitora, već su više saobražene sa tim kako se te uočene karakteristike tumače od jednog do drugog analitičara. Naime, svaki analitičar kada želi odrediti unutrašnju vrijednost vlasničkog papira (npr. obične akcije) uzeće u obzir:

- vrijednost aktive, pri čemu materijalna aktiva ima dakako veću tržišnu vrijednost, koja je važna pri likvidaciji preduzeća ali ne i pri vrednovanju uspeha
- očekivani neto dobitak, koji je bitan za određivanje unutrašnje vrijednosti,
- očekivana dividenda, takođe bitno utiče na unutrašnju vrijednost akcije jer neto dobitak u potpunosti jednim dijelom može da bude akumuliran za rast i razvoj preduzeća a može u cjelini da bude isplaćen u vidu dividende,
- vjerovatnoća stope rasta, takođe utiče na unutrašnju vrijednost.

6.1.5. Likvidaciona vrijednost

Likvidaciona vrijednost je po svojoj suštini antiteza vrijednosti imovine preduzeća na bazi uspješnosti. Likvidaciona vrijednost je neto iznos kojeg vlasnik imovine može realizovati, ako je poslovanje preduzeća privedeno kraju, aktiva rasprodata u dijelovima (i plaćeni troškovi likvidacije i isplaćene obaveze). Drugim riječima, likvidaciona vrijednost je ravna razlici između likvidacione mase i obaveza uvećanih za troškove likvidacije, tj. to je ostatak likvidacione mase koji pripada (ostaje) vlasnicima preduzeća.

6.1.6. Knjigovodstvena vrijednost

Knjigovodstvena vrijednost je, u stvari, neto aktiva, koja se utvrđuje na osnovu Iskaza o finansijskoj poziciji /bilansa stanja/ kao razlika između aktive (umanjene za iznos gubitka iskazanog u aktivu) i obaveza pri čemu se s obavezama izjednačavaju dugoročna rezervisanja i pasivna vremenska razgraničenja, jer se polazi od pretpostavke da su plativi, odnosno da će u datom momentu prerasti u obaveze.

Knjigovodstvena vrijednost se ne smatra standardnom vrijednosti, budući da je bilans sačinjen radi polaganja računa o stanju i uspjehu preduzeća vlasnicima preduzeća, uvažavajući načelo stalnosti i načelo opreznosti pa otuda takav bilans, u principu, sadrži latentne rezerve (a ponekad i skrivene gubitke), zbog čega je neto aktiva potcijenjena (ako

su latentne rezerve veće od skrivenih gubitaka) precijenjena (ako su skriveni gubici veći od latentnih rezervi). Preporuka postupaka koje finansijski eksperti treba da primjenjuju prilikom procjene vrijednosti preduzeća Evropskog saveza računovodstvenih, finansijskih i ekonomskih eksperata (UEC) definiše tri vrijednosti preduzeća:

- objektivnu vrijednost,
- subjektivnu vrijednost, i
- pravičnu cijenu.

6.1.7. Objektivna vrijednost

Objektivna vrijednost poslovne imovine je ona koju je utvrdio nezavisni procjenjivač u svijetlu planova i buduće perspektive. Kao nezavisni procjenjivač, finansijski ekspert treba da nastoji da vrijednost poslovne imovine utvrdi za bilo kog investitora. Objektivna vrijednost će proizaći ukoliko se ne uzimaju u obzir subjektivni uticaji posebno zainteresovanih investitora. Ovako definisana objektivna vrijednost odgovara pravoj tržišnoj vrijednosti.

6.1.8. Subjektivna vrijednost

Subjektivna vrijednost poslovne imovine se manje više razlikuje od objektivne vrijednosti zbog činjenice što se gledište potencijalnog investitora formira na osnovu njegove veze s preduzećem koje je u pitanju i njegovih vlastitih planova, odnosno planova njegovog preduzeća, što indicira efekte sinergije. Opisana definicija subjektivne vrijednosti je kompatibilna sa investicionom vrijednosti.

6.1.9. Pravična cijena

Pravična cijena imovine je zapravo cijena koju finansijski eksperti utvrde ili predlože u svojstvu arbitra između zainteresovanih strana (kupaca i prodavaca) vodeći istovremeno računa o subjektivnim procjenama kupaca i prodavaca.

U računovodstvenoj literaturi poznate su još tri vrijednosti:

- korigovana knjigovodstvena vrijednost,
- imovinska vrijednost, i
- poslovna vrijednost (goodwill).

Korigovana knjigovodstvena vrijednost je vrijednost neto aktive, koja se utvrđuje na osnovu razlike između korigovane aktive (umanjene za gubitak iskazan u aktivi) i korigovanih obaveza preduzeća uvećanih za korigovana dugoročna rezervisanja. Iz ovog slijedi da utvrđivanju korigovane knjigovodstvene vrijednosti prethodi korekcija bilansa.

Imovinska vrijednost se utvrđuje na osnovu imovinskog bilansa. Imovinski bilans ne sadrži ni latentne rezerve ni skrivene gubitke pa otuda iskazuje sopstveni kapital u punom iznosu. Do imovinskog bilansa se dolazi tako što se materijalna aktiva procjenjuje po vladajućim cijenama na dan bilansiranja, sva potraživanja se procjenjuju sa aspekta realnosti njihove naplate, a sve obaveze se procjenjuju sa gledišta plativosti. Kada je sačinjen imovinski bilans imovinska vrijednost je zapravo imovinska neto aktiva, koja je utvrđena tako što se od imovinske aktive (umanjene za gubitak) oduzmu plative obaveze uvećane za dugoročna rezervisanja i pasivna vremenska razgraničenja.

Osnovni principi za postupak procjene

Osnovni principi koji su korišćeni u toku procjene su:

- Procjena se vrši stručno, profesionalno i nezavisno od bilo čijeg interesa;
- Procjena se vrši odgovorno, pažljivo i bez izostavljanja bilo kojeg elementa od značaja za procjenu;

- Kod procjene vrši se uvid u sve one poslovne oblasti koje značajno utiču na vrijednost imovine;
- Procjenjivač na odgovarajući način upoznaje poslovnu imovinu koja se procjenjuje, definiše svrhu procjene i sve limitirajuće uslove;
- Odabir metoda procjene vrijednosti koji odgovara za određenu vrstu procjene vrijednosti;
- Ispitivanje raspoloživog kvaliteta i kvantiteta podataka za pojedine metode procjene vrijednosti;
- Pri saopštenju rezultata procjenjivanja vrijednosti preduzeća potrebno je prikazati svaku analizu, mišljenje i zaključak na način koji ne obmanjuje.

6.2. Metode procjene vrijednosti preduzeća

U skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti preduzeća, postoje tri opšteprihvaćena pristupa procjene vrijednosti imovine (nematerijalnih i materijalnih sredstava):

Prinosna metoda

- Tržišni pristup
- Troškovni pristup.

6.2.1. Prinosne metode

Procjena vrijednosti sopstvenog kapitala (neto aktive) primjenom prinosnih metoda zasniva se na rezultatu i cijeni kapitala, što upućuje na zaključak da je procjenjena vrijednost sopstvenog kapitala uslovljena sa dvije varijable: visinom rezultata i visinom cijene kapitala. Vrijednost sopstvenog kapitala primjenom prinosnih metoda može se utvrditi direktno i indirektno. Direktna procjena dobija se ako rezultat primjenjene metode daje neto aktivu (neto imovinu), što podrazumjeva da rezultat predstavlja gotovinu koja pripada vlasniku poslije servisiranja dugova, s tim što ona može, a ne mora da obuhvata i porez na rezultat, a cijena kapitala predstavlja stopu prinosa na sopstveni kapital, koja ako rezultat ne obuhvata porez na rezultat, predstavlja neto stopu prinosa na sopstveni kapital. Ako rezultat sadrži porez na rezultat, radi se o stopi bruto prinosa na sopstveni kapital. Indirektna procjena vrijednosti sopstvenog kapitala (neto aktive) podrazumjeva najprije procjenu vrijednosti ukupne aktive (bruto imovine) a procjenjena vrijednost neto aktive ravna je razlici između procjenjene bruto imovine i obaveza. Indirektna procjena vrijednosti neto aktive podrazumjeva da rezultat predstavlja gotovinu koja otpada na ukupan kapital, tj. gotovinu prije servisiranja dugova, s tim što ona može, a ne mora da obuhvata i porez na rezultat. Cijena kapitala u ovom slučaju obuhvata cijenu dugova (kamatnu stopu koja se plaća na dugove) i stopu prinosa na sopstveni kapital koja može da bude stopa neto prinosa na sopstveni kapital (ako je iz rezultata isključen porez na rezultat) i stopa bruto prinosa na sopstveni kapital (ako rezultat obuhvata i porez na rezultat). Prinosne metode se oslanjaju na očekivani rezultat, a u okviru njih su statičke metode i dinamičke metode. Vrijednost sopstvenog kapitala primjenom statičkih metoda procjenjuje se kapitalizacijom očekivanog dobitka, a vrijednost sopstvenog kapitala primjenom dinamičkih prinosnih metoda procjenjuje se diskontovanjem na sadašnju vrijednost ili dobitka ili čistog novčanog toka (cash flow-a).

6.2.2. Tržišni pristup

Prema Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (od 4. oktobra 2018. godine), navedeno je da je karakteristika tržišnog metoda procjene da se zasniva na direktnom upoređivanju prodajnih cijena i/ili ponuđenih cijena na tržištu za imovinu (nematerijalna i materijalna sredstva) sličnih karakteristika ili upoređivanjem tržišne

vrijednosti poslovnog subjekta sa tržišnom vrijednošću uporedivih poslovnih subjekata. Tržišni princip se zasniva na principu supstitucije, koji pretpostavlja da informisan kupac neće platiti više za određeno sredstvo ili kapital poslovnog subjekta, nego što bi platio za sredstvo ili kapital poslovnog subjekta istih ili sličnih karakteristika.

6.2.3. Troškovni pristup procjene

Navedeni pristup procjene polaz od toga da se vrednost preduzeća koje kontinuirano poluje (going concern princip) procenjuje se na osnovu troškova zamjene (ponovne izrade, kupovine) - primjena reprodukcione vrednosti. Na drugoj strani, preduzeće koje ima neizvesnost nastavka poslovanja procenjuje se uz pretpostavku prinudne prodaje sredstava kojima raspolaže - primena likvidacione vrednosti. Prema gorepomenutom Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine u primjeni troškovnog pristupa polazi se od procjene vrijednosti nove imovine na dan procjene, uvećano za sve zavisne troškve nabavke koji nastaju do stavljanja imovine u stanje funkcionalne upotrebljivosti, odnosno u funkciju. Naredni korak se odnosi na utvrđivanje realnog otpisa od dana nabavke imovine do dana procjene. Pri tome se procjenjuju sljedeće vrste otpisa: fizički, funkcionalni i ekonomski otpis, ukoliko postoji. Takođe, prilikom primjene troškovnog pristupa za procjenu vrijednosti kapitala, ovlašćeni procjenjivač vrši procjenu svake stavke imovine i obaveza poslovnog subjekta, nakon čega se vrijednost kapitala utvrđuje kao razlika između procijenjene vrijednosti imovine i obaveza

VII - OPŠTI PODACI

7.1. Naručioc posla

AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice

7.2. Procjenjivač

Pavličević Andrija, dipl. ing. arh.

- Licenca br 21 od Maja 2005. god.
- Potvrda o završenom kursu Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja od 23.12.1992. god.

7.3. Svrha procjene

Procjena vrijednosti kapitala Preduzeća, za potrebe finansijskog izvještavanja.

7.4. Baza za vršenje procjene

U skladu sa procedurom vršenja procjene, a po zahtjevu naručioca, izvršena je procjena tržišne vrijednosti, kako je to definisano evropskim i međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti nepokretne imovine (objekti i zemljište), Standardi

Definicija EVS /2017.

IVSC - Komitet za međunarodne standarde procjene, izdao je nove Standarde procjene, izdanje 2017 koji predstavljaju važnu prekretnicu ka usklađivanju procjeniteljske prakse širom svijeta.

Međunarodni Standardi Procjene (IVS 2017) će služiti kao ključna smjernica za procjeniteljsku profesiju na globalnom nivou i biće osnova za konzistentnost, transparentnost i povjerenje u procjene koje su ključne za donošenje investicionih odluka, kao i finansijsko izvještavanje. Objava standarda je najnoviji korak u IVSC misiji da podigne standarde međunarodne prakse procjene kao osnovni dio

finansijskog sistema, a u korist tržišta kapitala i javnog interesa. Standardi su stvoreni nakon opsežnog procesa konsultacija koji je trajao od aprila do oktobra 2016. godine

pri čemu je prikupljeno više od 100 zvaničnih pisma sa komentarima na prethodne nacрте IVS Standarda. Međunarodni Standardi Procjene (IVS 2017) obuhvataju pet opštih standarda i šest standarda procjene imovine. Opšti standardi postavljaju uslove za obavljanje svih zadataka za procjenjivanje, uključujući utvrđivanje uslova za angažovanje procjenitelja, osnove vrijednosti, pristupa metoda procjene i izvještavanje. Standardi procjene imovine uključuju zahtjeve koji se odnose na pojedine vrste sredstava, uključujući i osnovne informacije o karakteristikama svake vrste imovine koja utiče na njenu vrijednost i dodatne uslove specifične za imovinu u pogledu primjene opštih pristupa i metoda procjene.

EVS /2017 - tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmijeni ne 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.

7.5. Prava na nepokretnosti koja se procjenjuju

Svojina 1/1 AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice

7.6. Datum procjene

31.12.2020.. god.

7.7. Datum identifikacije

08. i 12. 11.2020. god.

VIII - OPIS NEKRETNINE

8.1. Adersa naručioca procjene

Zsbjelo bb, Podgorica

8.2. Katastarski podaci

a. List nepokretnosti 6813 KO Podgorica III

- Upravna zgrada, PD1 – P (objekat 3) P = 104 m²
- Upravna zgrada, PD2 – Pk (objekat 3) P = 99 m²
- Laboratorija za građ. material, PD 0 (objekat 4) P = 112 m²
- Laboratorija za asfalt, PD 0 (objekat 1) P = 65 m²
- Administracija laboratorije, PD 0 (objekat 5) P = 147 m²
- Zemljište uz zgradu, kat. parc. 4578/6 i 14 P = 2,701 m²
- Zemljište ispod objekata, kat. parc. 4578/6 P = 476 m²

b. List nepokretnosti 4771 KO Podgorica II

- Dupleks stan, PD9 (objekat 1) P = 96 m²

c. List nepokretnosti 3440 KO Budva

- Dvosobni stan, PD33 (objekat 1) P = 122 m²

8.3. Pravni osnov

Uvidom u date Listove nepokretnosti, u rubric "podaci o teretima i ograničenjima" evidentirani su sledeći tereti:

a. List nepokretnosti 6813 KO Podgorica III

- Upis hipoteke na objekte i zemljište (dug od 89.052 €) – povjerilac Glavni grad Podgorica.
- Objekti nemaju građevinsku dozvolu

b. List nepokretnosti 6813 KO Podgorica III

- Objekat nema građevinsku dozvolu
- Prekoračenje gradnje od 38 m²

8.4. Dostavljena dokumentacija

Kao dokaz o vlasništvu nepokretne imovine, čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, procjenjivaču su na uvid dostavljeni Listovi nepokretnosti i to:

- List nepokretnosti broj 6813 KO Podgorica III
- List nepokretnosti broj 4771 KO Podgorica II i
- List nepokretnosti broj 3440 KO Budva

8.5. Makrolokacija

Crna Gora je evropska zemlja, koja se nalazi na zapadnom Balkanu i izlazi na obalu Jadranskog mora. Graniči se sa Hrvatskom, Srbijom, Bosnom i Hercegovinom i Albanijom, a Jadranskim morem se dijeli od Italije. Površina Crne Gore iznosi 13.812 km², a dužina obale iznosi 293,50 km. Po svom položaju Crna Gora je mediteranska i balkanska zemlja, pa je glavni saobraćajni pravac veza između luke Bar i balkanske unutrašnjosti u zaleđu. Uzrok sporom razvoju putne mreže je nepovoljna konfiguracija terena. Ukupna dužina željezničke mreže iznosi 250 km. Jedan krak željezničke mreže je pruga Bar – Beograd, a drugi pravac je pruga Podgorica – Nikšić sa vezom za Albaniju. Jedini željeznički čvor je Podgorica. Ukupna dužina puteva u Crnoj Gori iznosi oko 7.000 km, a dužina magistralnih i regionalnih puteva iznosi 1.847 km. U zemlji nema izgrađenih autoputeva, ali postoje dionice magistralnih puteva sa tri trake. Posebnost putne mreže je broj tunela i mostova. U administrativnom pogledu, Crna Gora je podijeljena na Glavni grad (Podgorica) sa gradskom opštinom Golubovci, prijestonicu Cetinje i 22 opštine. U Crnoj Gori postoji 1.256 naselja, od kojih su 40 gradskog tipa.

8.6. Infrastrukturni sadržaji

Lokacije na kojima su izgrađeni objekti u Podgorici i Budvi i zemljište u Podgorici, čiji je vlasnik AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, od infrastrukturnih sadržaja posjeduju: gradske saobraćajnice, trotoare, parking, javnu rasvjetu, zelene površine, atmosfersku kanalizaciju i priključke na vodovod, kanalizaciju, elektriku i TT.

IX - TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

Za objekte, u Podgorici i Budvi, čiji je vlasnik AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, a čija procjena vrijednosti je predmet ovog Izvještaja, dat je tehnički opis. Objekti su opisani u svim elementima izgradjenosti (zejadno sa instalacijama). Na osnovu datog tehničkog opisa, obrazložena je procjena formirane vrijednosti poslovnih prostora – apoteka po 1 m². U tehničkom opisu dati su sledeći podaci o objektima:

- lokacija objekta
- sadržaj i funkcija
- konstrukcija
- opis obrade zidova, podova i plafona
- opis vrata i prozora
- opis obrade fasade
- opis instalacija
- opis održavanja i zatečenog stanja

Faktori umanjenja procijenjene vrijednosti

Za objekte su izračunate vrijednosti koeficijenta umanjenja procijenjene vrijednosti, po osnovu amortizacije i tekućeg održavanja, kao i uvida u stanje objekata, na licu mjesta. Umanjenje procijenjene vrijednosti po osnovu amortizacije izračunato je putem obrasca

$$A_o = 0,70 \times n/N \times (n + N)/2N \quad \text{gdje je}$$

n - starost objekta

N - vijek trajanja objekta

Vijek trajanja objekta dat je u Pravilniku Agencije za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, o sadržini Izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća u kome je izvršena kategorizacija objekata i to:

I kategorija građevinskih objekata	N = 100 godina
II kategorija građevinskih objekata	N = 83 godine
III kategorija građevinskih objekata	N = 71 godina
IV kategorija građevinskih objekata	N = 40 godina
V kategorija građevinskih objekata	N < 40 godina

Umanjenje procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i tekućeg stanja objekata utvrđeno je prema sledećim kriterijumima:

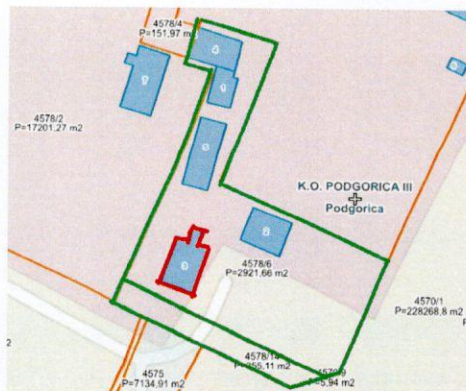
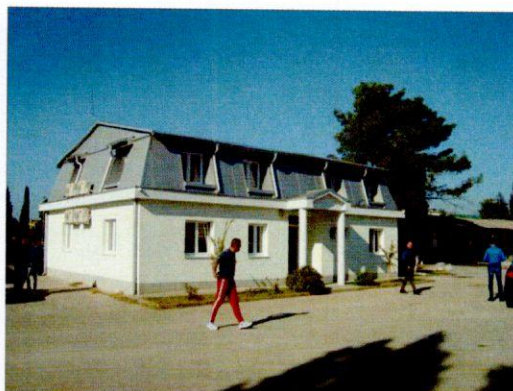
- odlično održavanje (bez umanjenja O = 0)
- vrlo dobro održavanje (O = 0,01 do 0,03)
- dobro održavanje (O = 0,03 do 0,06)
- nedovoljno održavanje (O = 0,06 do 0,18)
- loše održavanje (O = 0,18 do 0,35)
- izuzetno loše održavanje (O = 0,35 do 0,70)

Ovi koeficijenti se prilikom primjene prikazuju u procentualnom iznosu.

1. OBJEKAT UPRAVNE ZGRADE

a. Lokacija

Objekat Upravne zgrade, Preduzeća AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, izgrađen je na lokaciji koja se nalazi u skladišno - servisnoj zoni u Podgorici. Ova lokacija je direktno povezana na magistralni putni pravac Podgorica – Bar. Parcela, na kojoj su izgrađeni Upravna zgrada i ostali objekti koji su u funkciji Preduzeća AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, je ograđena metelnom ogradom sa ispunom od pletene mreže. Od infrastrukturnih sadržaja, ova lokacija poseduje: gradske saobraćajnice, trotoare, parkinge, zelene površine, javnu rasvjetu i priključke na vodovod, kanalizaciju, elektriку i TT. Lokacija je od centra grada udaljena oko 4 km. Ukupna površina ove lokacije iznosi **P = 3.177 m²**.

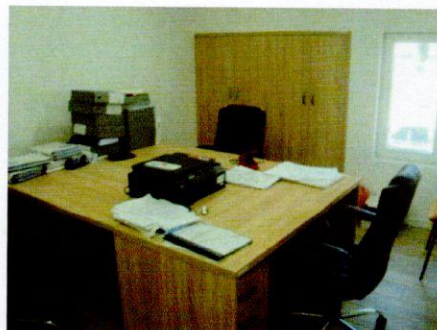
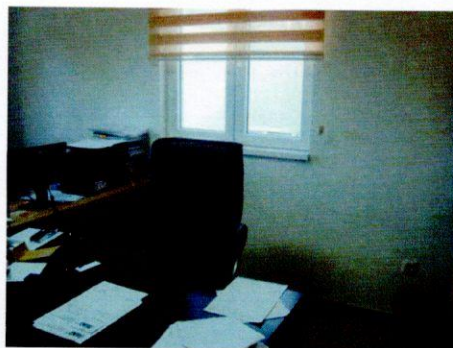
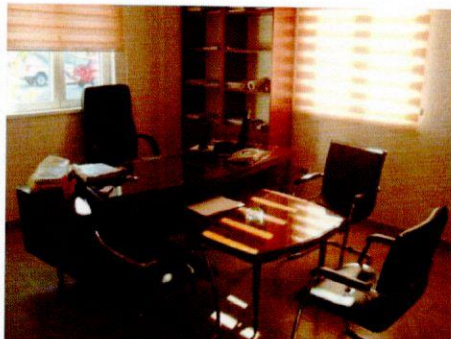


b. Sadržaj i funkcija

Objekat Upravne zgrade upisan je u LN 6813 KO Podgorica III kao kat. parc. 4578/6, objekat 3, PD1 i PD2, sastoji se od prizemlja i potkrovlja - mansarde i sadrži:

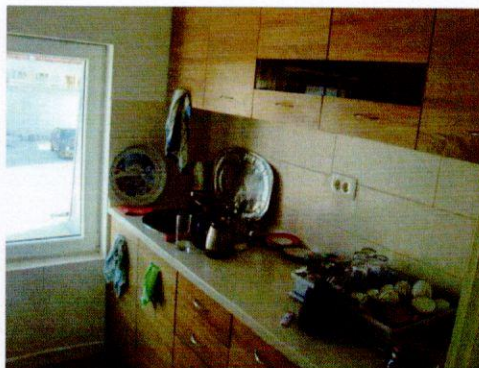
- Prizemlje:

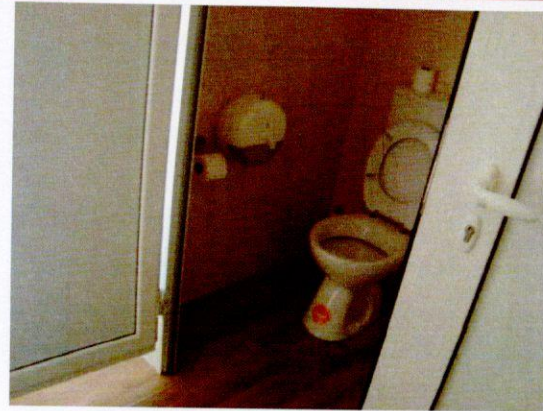
U prizemlju objekta nalaze se sledeće prostorije: ulazni hol, kafe kuhinja, kancelarija izvršnog Direktora, kancelarija Borda direktora, kancelarija sekretarice, wc, dvije kancelarije administracije i stepenište. Ukupna neto površina prizemlja iznosi **P = 104 m²**.



- Potkrovlje - mansarda

U potkrovlju – mansardi, nalaze se sledeće prostorije: stepenište, hodnik, kafe kuhinja, WC, sala za sastanke i četiri kancelarije. Ukupna neto površina potkrovlja iznosi **P = 99 m²**.





c. konstrukcija

Objekat Upravne zgrade izgrađen je u ramovskom konstruktivnom sistemu AB stubova, greda i serklaža. Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča, koja je ojačana AB gredama. Svi konstruktivni i pregradni zidovi su urađeni od giter blokova i ojačani su AB stubovima i serklažima. Krovna konstrukcija je drvena, a krov je pokriven rebrastim AL sendvič limom. Objekat je fundiran na AB temeljima i spada u II kategoriju – N = 83.

d. Obrada zidova, podova i plafona

Zidovi: svi unutrašnji zidovi su malterisani. Zidovi u sanitarnim čvorovima i kafe kuhinji su obloženi keramičkim pločicama. U svim ostalim prostorijama, zidovi su bojeni jupolom.

Podovi: u kancelarijama, u prizemlju, podovi su obloženi laminatom. U sanitarnim čvorovima, kafe kuhinji, ulaznom holu i prostorijama u potkrovlju, svi podovi su obloženi keramičkim pločicama.

Plafoni: u svim prostorijama, plafoni su malterisani i bojeni jupolom.

e. Vrata i prozori:

Vrata: ulazna vrata su izrađena od PVC profila i djelomično su zastakljena termopan staklom. Sva unutrašnja vrata su puna drvena, standardne izrade, sa kvalitetnim okovima i završnom obradom.

Prozori: svi prozori su urađeni od PVC profila i zastakljeni su termopan staklom

f. Obrada fasade

Fasadni zidovi prizemlja su malterisani i obrađeni sitnozrnim bavalitom. Fasadni zidovi potkrovlja su obloženi rebrastim AL sendvič panelima. Izvedeni su horizontalni i vertikalni oluci od pocinkovanog lima.

g. Instalacije

U objektu su izvedene instalacije vodovoda, kanalizacije, elektrike (jaka i slaba struja) i klimatizacije. Sve ove instalacije su standardne izrade.

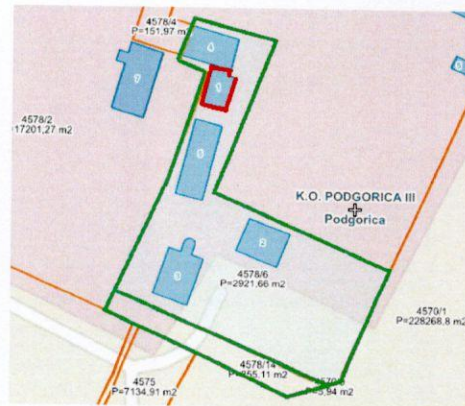
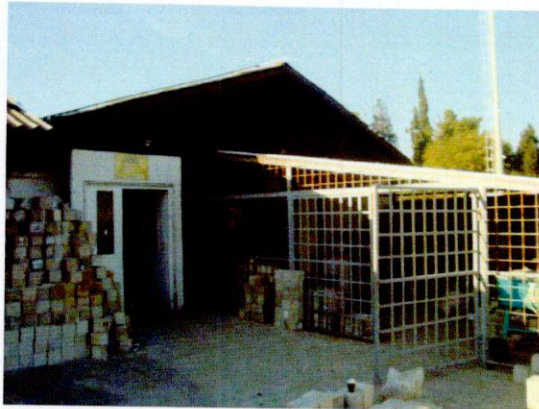
h. Održavanje objekta

Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da se objekat uredno i dobro održava. Nijesu uočena oštećenja ili nedostaci, koji bi uticali na umanjenje procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i zatečenog stanja.

2. LABORATORIJA ZA GRAĐEVINSKI MATERIJAL

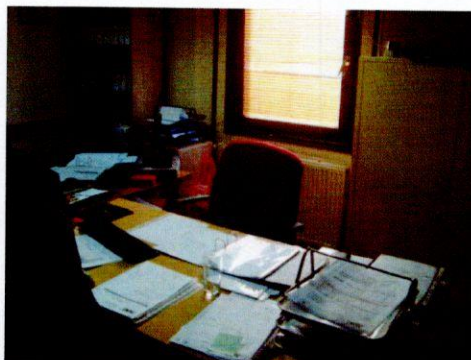
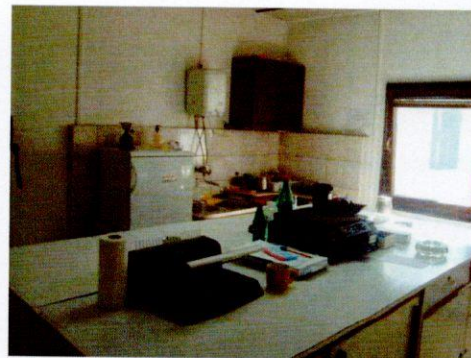
a. lokacija

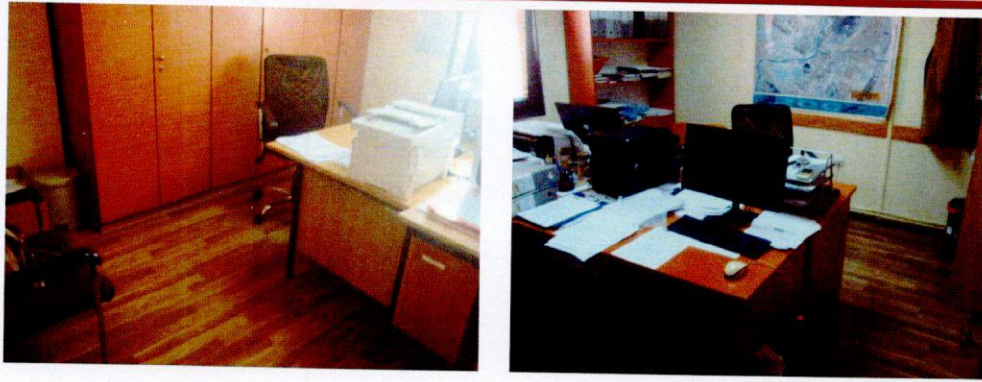
Opis lokacije, isti je kao u tački **a**, poglavlje **1** ovog Izvještaja.



b. Sadržaj i funkcija

Objekat laboratorije za građevinske materijale, upisan je u LN 6813 KO Podgorica III kao kat. parc. 4578/6, objekat 4 - PD 0, sastoji se od prizemlja i sadrži sledeće prostorije: ulaz, WC, hodnik, tri kancelarije, prostor betonske geomehanike, glavni hol, magacin opreme, manji hol, magacin, prostor za negovanje uzoraka betona, prostor za ispitivanje betonskih uzoraka i poluotvorena nastrešnica. Ukupna neto površina ovog objekta iznosi **P = 112 m²**.





c. Konstrukcija

Objekat laboratorije za građevinski material, izgrađen je u polumontažnom konstruktivnom sistemu drvenih stubova i greda. Pojedini unutrašnji zidovi su urađeni od blok opeke i ojačani su AB stubovima i serklažima. Krovna konstrukcija je drvena, a krov je pokriven rebrastim salonitom. Objekat je montiran na AB postolju. Objekat spada u III kategoriju – N = 71.

d. Obrada zidova, podova i plafona

Zidovi: obrada unutrašnjih zidova je različita. Pojedini zidovi su malterisani i bojeni jupolom. Zidovi u sanitarnom čvoru, dijelu laboratorije za ispitivanje betonskih uzoraka i prostoru betonske geomehanike, su djelimično obloženi keramičkim pločicama. Zidovi u kancelarijama su obloženi drvenim panel pločama i bojeni su jupolom.

Podovi: podovi u kancelarijama su obloženi laminatom, a u svim ostalim prostorijama, podovi su obloženi keramičkim pločicama.

Plafoni: u svim prostorijama su urađeni spuštene plafoni. U kancelarijama, prostoru betonske geomehanike i u hodniku, spuštene plafoni su urađeni od drvenih panel ploča i bojeni su jupolom. U ostalim prostorijama,, spuštene plafoni su urađeni od rigips ploča i bojeni su jupolom.

e. Vrata i prozori

Vrata: ulazna vrata su urađena od PVC profila i djelimično su zastakljena termopan staklom. Sva unutrašnja vrata su puna drvena, standardne izrade.

Prozori: svi prozori su drveni, standardne izrade i zastakljeni su termopan staklom.

f. Obrada fasade

Svi fasadni zidovi su obloženi drvenom lamperijom, sa urađenom termoizolacijom, premazani su voodopornim premazom i bojeni su sadolinom u više slojeva. Izvedeni su horizontalni i vertikalni oluci od pocinkovanog lima.

g. Instalacije

U objektu su izvedene instalacije vodovoda, kanalizacije, elektrike, klimatizacije, radijatorskog grijanja i TT. Sve ove instalacije su standardne izrade.

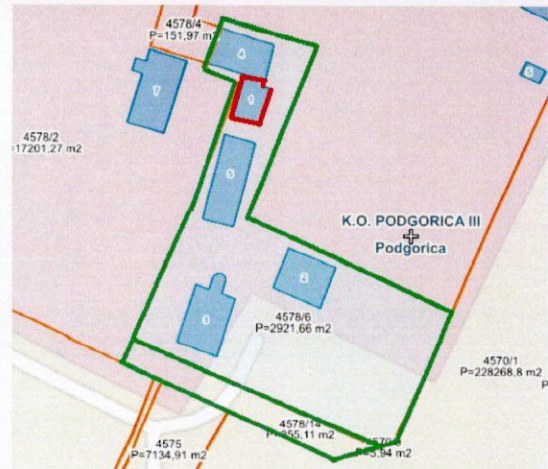
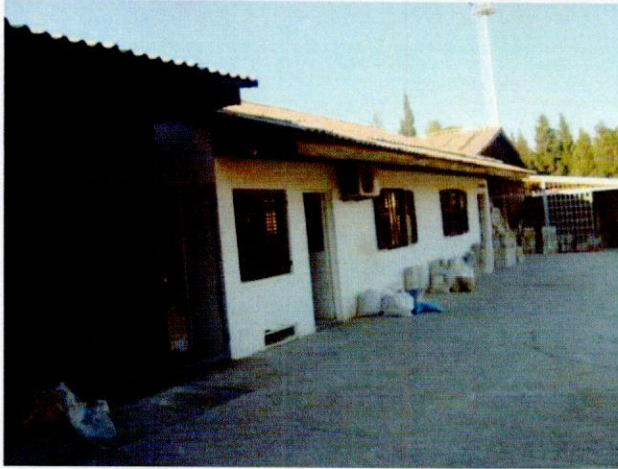
h. Održavanje objekta

Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da se objekat redovno održava. Nijesu uočena oštećenja ili nedostaci, koji bi uticali na umanjenje procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i zatečenog stanja.

3. LABORATORIJA ZA ASFALT

a. lokacija

Opis lokacije, isti je kao u tački **a**, poglavlje **1** ovog Izvještaja.



b. Sadržaj i funkcija

Objekat laboratorije za asfalt, upisan je u LN br. 6813 KO Podgorica iii kao kat. parc. 4578/6, objekat 1 - PD 0, sastoji se od prizemlja i sadrži dvije prostorije. Ukupna neto površina ovog objekta iznosi **P = 65 m²**

c. konstrukcija

Objekat administracije laboratorije, izgrađen je u polumontažnom konstruktivnom sistemu AB stubova i greda. Svi zidovi su urađeni od blok opeke i ojačani su AB stubovima i serklažima. Krovna konstrukcija je drvena, a krov je pokriven rebrastim salonitom. Objekat je fundiran na AB temeljima. Objekat spada u III kategoriju – N = 71.

d. Obrada zidova, podova i plafona

Zidovi: unutrašnji zidovi su djelimično obloženi keramičkim pločicama, a ostali dio zidova je bojen jupolom.

Podovi: svi podovi su obloženi keramičkim pločicama.

Plafoni: urađeni su spuštene plafoni od rigips ploča i bojeni su jupolom.

a. Vrata i prozori

Vrata: ulazna vrata su urađena od PVC profila i djelimično su zastakljena termopan staklom. Sva unutrašnja vrata su puna drvena, standardne izrade.

Prozori: svi prozori su drveni, standardne izrade i zastakljeni su termopan staklom.

b. Obrada fasade

Svi fasadni zidovi su malterisani i premazani su fasadeksom. Izvedeni su horizontalni i vertikalni oluci od pocinkovanog lima.

c. Instalacije

U objektu su izvedene instalacije vodovoda, kanalizacije, elektrike, klimatizacije i TT. Sve ove instalacije su standardne izrade.

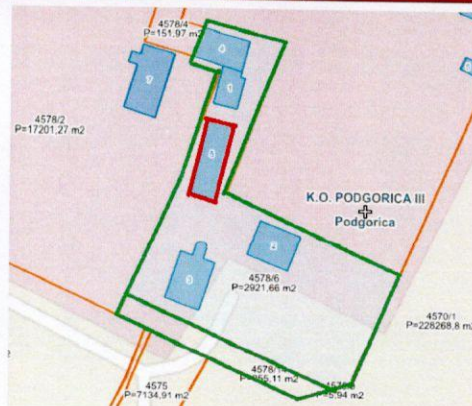
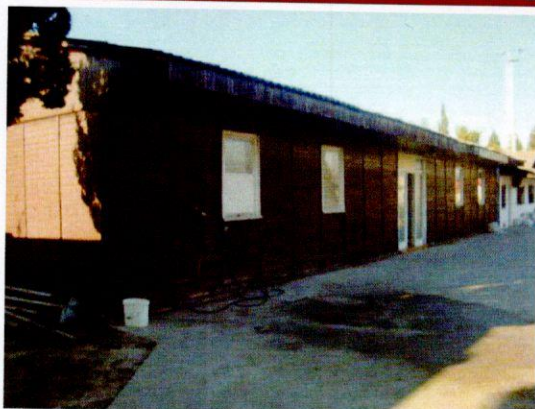
d. Održavanje objekta

Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da se objekat redovno održava. Nijesu uočena oštećenja ili nedostaci, koji bi uticali na umanjenje procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i zatečenog stanja.

4. ADMINISTRACIJA LABORATORIJE

a. lokacija

Opis lokacije, isti je kao u tački **a**, poglavlje **1** ovog Izvještaja.



b. Sadržaj i funkcija

Objekat administracije laboratorije, upisan je u LN br. 6813 KO Podgorica III kao kat. parc. 4578/6, objekat 5 - PD 0, sastoji se od prizemlja i sadrži: hodnik, tri kancelarije, ostavu, priručnu kuhinju i WC. Ukupna neto površina ovog objekta iznosi **P = 147 m²**

c. konstrukcija

Objekat laboratorije za asfalt, izgrađen je u polumontažnom konstruktivnom sistemu drvenih stubova i greda. Pojedini unutrašnji zidovi su urađeni od blok opeke i ojačani su AB stubovima i serklažima. Krovna konstrukcija je drvena, a krov je pokriven rebrastim salonitom. Objekat je montiran na AB postolju. Objekat spada u III kategoriju – N = 71.

d. Obrada zidova, podova i plafona

Zidovi: zidovi u priručnoj kuhinji i ostavi su djelimično obloženi keramičkim pločicama, a ostali dio zidova je bojen jupolom. U kancelarijama i hodniku, zidovi su bojeni jupolom.

Podovi: podovi u hodniku, priručnoj kuhinji i ostavi su obloženi keramičkim pločicama, a u kancelarijama, podovi su obloženi laminatom.

Plafoni: urađeni su spuštene plafoni od rigips ploča i bojeni su jupolom.

e. Vrata i prozori

Vrata: ulazna vrata su urađena od PVC profila i djelimično su zastakljena termopan staklom. Sva unutrašnja vrata su puna drvena, standardne izrade.

Prozori: svi prozori su drveni, standardne izrade i zastakljeni su termopan staklom.

f. Obrada fasade

Svi fasadni zidovi su obloženi drvenom lamperijom, sa urađenom termoizolacijom, premazani su vodootpornim premazom i bojeni su sadolinom u više slojeva. Izvedeni su horizontalni i vertikalni oluci od pocinkovanog lima.

g. Instalacije

U objektu su izvedene instalacije vodovoda, kanalizacije, električne, klimatizacije i TT. Sve ove instalacije su standardne izrade.

h. Održavanje objekta

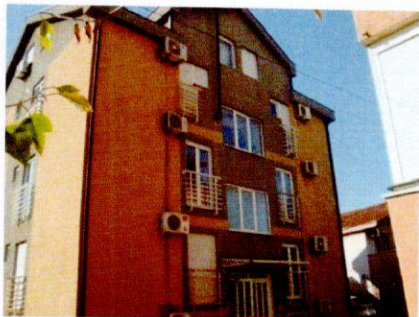
Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da se objekat redovno održava. Nijesu uočena oštećenja ili nedostaci, koji bi uticali na umanjenje procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i zatečenog stanja.

5. DUPLEKS STAN U PODGORICI

a. lokacija

Objekat stambene zgrade u Podgorici, na čijem dijelu visokog potkrovlja se nalazi duplex stan, izgrađen je u naselju Zagorič u Podgorici. Do lokacije, na kojoj je izgrađen ovaj

objekat, stiže se asfaltnim gradskim saobraćajnicama, koje su povezane na glavnu saobraćajnicu ovog naselja. Od infrastrukturnih sadržaja, ova lokacija posjeduje: prilaznu asfaltnu saobraćajnicu, javnu rasvjetu, atmosfersku kanalizaciju i priključke na vodovod, kanalizaciju i elektriку.



b. sadržaj i funkcija

Dupleks stan, koji se nalazi u visokom potkrovlju stambene zgrade u naselju Zagorič u Podgorici, upisan je u LN br. 4771 KO Podgorica III kao kat. parc. 585/15, objekat 1 – PD 9, a sadrži sledeće prostorije:

- **niži dio:** ulaz, dnevni boravak sa kuhinjom i trpezarijom, dvije spavaće sobe, WC, natkrivena lođa i stepenište
- **viši dio:** stepenište, hodnik, kupatilo i dvije spavaće sobe

Ukupna neto površina ovog stana iznosi **P = 96 m²**.

c. konstrukcija

Objekat stambene zgrade, na čijem dijelu visokog potkrovlja se nalazi dupleks stan, izgrađen je u ramovskom konstruktivnom sistemu AB stubova, greda, serklaža i antiseizmičkih AB zidnih platna. Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča, koja je ojačana AB gredama. Krovna konstrukcija je kosa AB ploča, a krov je pokriven crijepom. Objekat spada u I kategoriju – N = 100.

c. Obrada zidova, podova i plafona

Zidovi: svi unutrašnji zidovi su malterisani. Zidovi u kuhinji, kupatilu i WCu su obloženi keramičkim pločicama. Svi ostali zidovi su bojeni jupolom.

Podovi: u dnevnom boravku i spavaćim sobama, podovi su obloženi parketom, a u svim ostalim prostorijama, podovi su obloženi keramičkim pločicama.

Plafoni: svi plafoni su malterisani i bojeni jupolom.

d. Vrata i prozori

Vrata: ulazna vrata su sigurnosna – blind. Sva unutrašnja vrata su puna, drvena, fabričke izrade, sa kvalitetnom završnom obradom.

e. Obrada fasade

Urađena je demit fasada, sa završnom obradom od ribanog bavalita. Izvedeni su horizontalni i vertikalni oluci od pocinkovanog lima.

f. Instalacije

Izvedene su instalacije vodovoda, kanalizacije, elektrike i klimatizacije. Sve ove instalacije su standardne izrade.

g. Održavanje stana

Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da se stan redovno održava. Nijesu uočena oštećenja ili nedostaci, koji bi uticali na umanjenje procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i zatečenog stanja.

6. ZEMLJIŠTE

Poslovni objekti AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, izgrađeni su na zemljištu, čija lokacija se nalazi u dijelu servisno - skladišne zone Podgorice. Površina ovog zemljišta (koje je u LN br. 6813 KO Podgorica upisano kao kat. parc. 4578/6 i 14) iznosi **P = 3.277 m²**, od čega:

- | | |
|---------------------------|-------|
| - površina ispod objekata | 576 |
| - Slobodno zemljište | 2.701 |

Ukupno:	3.277 m²
----------------	----------------------------

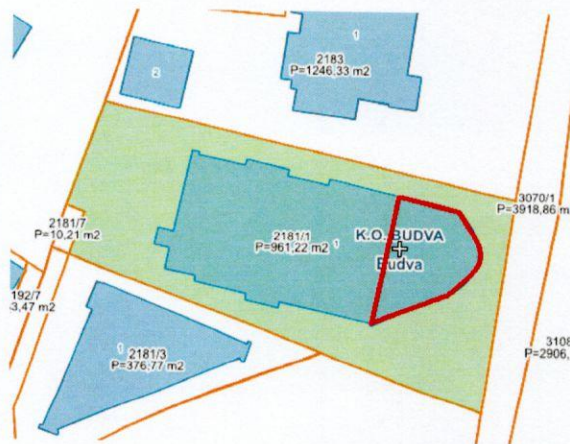
7. INFRASTRUKTURNI SADRŽAJI

Lokacija na kojoj su izgrađeni poslovni objekti AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, od sadržaja sekundarne infrastrukture posjeduje: metalnu ogradu sa ispunom od pletene čice, kolsku kapiju, asfaltnu saobraćajnicu i plato parkinga, spoljašnji vodovod i atmosfersku kanalizaciju. Vrijednost sadržaja sekundarne infrastrukture iznosi 10 % od procijenjene vrijednosti objekata.

8. STAN U BUDVI

a. Lokacija

Stambeno poslovni objekat, na čijem dijelu trećeg sprata se nalazi dvosoban stan, izgrađena je na lokaciji koja se nalazi u centru Budve. Od značajnijih objekata, u blizini ove lokacije nalaze se: poslovni centar TQ Plaza, glavna pošta, Jadranski sajam i dr. Lokacija posjeduje sadržaje gradske infrastrukture i to: gradske saobraćajnice, trotoare, parking, zelene površine, javnu rasvjetu, protivpožarnu hidrantsku mrežu, atmosfersku kanalizaciju i priključke na vodovod, kanalizaciju, električnu i TT



b. Sadržaj i funkcija

Stambena jedinica - dvosobni stan, upisan je u LN br. 3440 KO Budva kao kat. parc. 218/1, treći sprat, PD 33 i sadrži: ulaz, hodnik, dnevni boravak, kuhinju sa trpezarijom, spavaću sobu sa kupatilom, spavaću sobu, kupatilo i natkrivenu lođu. Ukupna neto površina ovog stana iznosi **P = 122 m²**.

c. konstrukcija

Stambeno poslovni objekat, na čijem dijelu trećeg sprata se nalazi dvosobni stan, izgrađen je u ramovskom konstruktivnom sistemu AB stubova, greda, serklaža i antiseizmičkih AB zidnih

platna. Međuspratna konstrukcija je monolitna AB ploča, koja je ojačana AB gredama. Krovna konstrukcija je kosa AB ploča, a krov je pokriven rebrastim AL sendvič panelima. Objekat spada u I kategoriju – N = 100.

d. Obrada zidova podova i plafona

Zidovi: svi unutrašnji zidovi su malterisani. Zidovi u kuhinji i kupatilima su obloženi keramičkim polćicama, a u svim ostalim prostorijama, zidovi su bojeni jupolom.

Podovi: u kuhinji i kupatilima, podovi su obloženi keramičkim pločicama. Na lođi, pod je obložen brušenim kamenim pločama. U svim ostalim prostorijama, podovi su obloženi tarketom.

Plafoni: u dnevnom boravku je urađen spuštenu plafon od rigips ploča, sa upuštenim klimama- splinker sistem.

e. Vrata i prozori

Vrata: ulazna vrata su sigurosna – blind. Sva unutrašnja vrata su puna drvena, fabričke izrade, visokog kvaliteta spoljašnje obrade i okova. Vrata za izlaz na lođu su klizna, izrađena od AL profila, visokog kvaliteta i zastakljena su termopan staklom.

Prozori: svi prozori su izrađeni od eloksiranih AL profila i zastakljeni su termopan staklom. Prozori u spavaćim sobama su snabdjeveni roletnama od eloksiranih AL profila, sa ispunom od poliuretana.

f. Obrada fasade:

Urađena je demit fasada, sa završnom obradom od ribanog bavalita. Dio fasadnih zidova, koji pripadaju stanu, obložen je fabrički obrađenim vodootpornim pločama – lamelama. Izvedeni su horizontalni i vertikalni oluci od pocinkovanog lima.

g. Održavanje i zatečeno stanje

Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da se stan redovno održava. Nijesu uočena oštećenja ili nedostaci, koji bi uticali na umanjeње procijenjene vrijednosti, po osnovu održavanja i zatečenog stanja.

X - PROCJENA VRIJEDNOSTI

1. UPRAVNA ZGRADA

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog poslovnog prostora. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 400 do 804 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	400	Prodaja	Da	160.000	400
C2	Poslovni prostor	398	Prodaja	Da	320.000	804
C3	Poslovni prostor	910	Prodaja	Da	450.000	495
Predmetni poslovni prostor		203				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	400		804		495	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	400	1,00	804	1,00	495
Površina	400		398		910	
Korekcija površine	1,20	480,00	1,20	964,80	1,50	742,50
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	480,00	1,00	964,80	1,00	742,50
Jedinačna cijena	480,00		964,80		742,50	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,50	1,70	1,20
Koefic. izgrađenosti	10	1,30	1,50	1,30
Pristup	20	1,20	1,40	1,40
Izloženost	10	1,10	1,50	1,50
Kvalitet	10	1,40	1,40	1,20
Parking	5	1,40	0,50	1,00
Ponuda i potražnja	5	0,40	0,40	0,40
Urbanizacija	20	1,00	1,00	1,00
Usklađivanje	100	1,16	1,18	1,13
Cijena		480,00	964,80	742,50
Sračunata cijena		556,80	1.138,46	839,03

Uporednom metodom dobijena je cijena poslovnog prostora (Upravne zgrade) u iznosu od **884,76 €/m²**

Tržišna vrijednost poslovnog objekta (Upravne zgrade) dobijena ovom metodom iznosi $V_1 = 203 \times 884,76 = \mathbf{171.486,28 \text{ €}}$

2. LABORATORIJA ZA GRAĐEVINSKI MATERIJAL

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog poslovnog prostora. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 187,50 do 475,00 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	240	Prodaja	Da	45.000	187.50
C2	Poslovni prostor	1.200	Prodaja	Da	300.000	250,00
C3	Poslovni prostor	200	Prodaja	Da	95.000	475,00
Predmetni poslovni prostor		112				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	187,50		250,00		475,00	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	187,50	1,00	250,00	1,00	475,00
Površina	240		1.200		200	
Korekcija površine	1,10	206,25	1,20	300,00	1,10	522,50
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	206,25	1,00	300,00	1,00	522,50
Jedinačna cijena	206,25		300,00		522,50	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,10	1,30	1,00
Koefic. izgrađenosti	10	1,00	1,20	1,00
Pristup	20	1,30	1,10	1,20
Izloženost	10	1,30	1,20	1,30
Kvalitet	10	0,50	1,00	1,00
Parking	5	1,00	1,00	0,00
Ponuda i potražnja	5	0,40	0,40	0,30
Urbanizacija	20	0,00	0,00	0,00
Usklađivanje	100	0,83	0,90	0,73
Cijena		206,25	300,00	522,50
Sračunata cijena		171,19	270,00	378,81

Uporednom metodom dobijena je cijena poslovnog objekta (laboratorija za građevinski materijal) u iznosu od **273,33 €/m²**.

Tržišna vrijednost poslovnog objekta (laboratorija za građevinski materijal) dobijena ovom metodom iznosi $V_2 = 112 \times 273,33 = \mathbf{30.612,96 \text{ €}}$

3. LABORATORIJA ZA ASFALT

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog poslovnog prostora. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 187,50 do 475,00 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	240	Prodaja	Da	45.000	187.50
C2	Poslovni prostor	1.200	Prodaja	Da	300.000	250,00
C3	Poslovni prostor	200	Prodaja	Da	95.000	475,00
Predmetni poslovni prostor		65				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	187,50		250,00		475,00	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	187,50	1,00	250,00	1,00	475,00
Površina	240		1.200		200	
Korekcija površine	1,10	206,25	1,20	300,00	1,10	522,50
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	206,25	1,00	300,00	1,00	522,50
Jedinačna cijena	206,25		300,00		522,50	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,10	1,30	1,00
Koefic. izgrađenosti	10	1,00	1,20	1,00
Pristup	20	1,30	1,10	1,20
Izloženost	10	1,30	1,20	1,30
Kvalitet	10	0,50	1,00	1,00
Parking	5	1,00	1,00	0,00
Ponuda i potražnja	5	0,40	0,40	0,30
Urbanizacija	20	0,00	0,00	0,00
Usklađivanje	100	0,83	0,90	0,73
Cijena		206,25	300,00	522,50
Sračunata cijena		171,19	270,00	378,81

Uporednom metodom dobijena je cijena poslovnog prostora (laboratorija za asfalt) u iznosu od **273,33 €/m²**

Tržišna vrijednost poslovnog objekta (laboratorija za asfalt) dobijena ovom metodom iznosi $V_3 = 65 \times 273,33 = \mathbf{17.766,45 \text{ €}}$

4. ADMINISTRACIJA LABORATORIJE

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog poslovnog prostora. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 187,50 do 475,00 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	240	Prodaja	Da	45.000	187,50
C2	Poslovni prostor	1.200	Prodaja	Da	300.000	250,00
C3	Poslovni prostor	200	Prodaja	Da	95.000	475,00
Predmetni poslovni prostor		147				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	187,50		250,00		475,00	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	187,50	1,00	250,00	1,00	475,00
Površina	240		1.200		200	
Korekcija površine	1,10	206,25	1,20	300,00	1,10	522,50
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	206,25	1,00	300,00	1,00	522,50
Jedinačna cijena	206,25		300,00		522,50	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,10	1,30	1,00
Koefic. izgrađenosti	10	1,00	1,20	1,00
Pristup	20	1,30	1,10	1,20
Izloženost	10	1,30	1,20	1,30
Kvalitet	10	0,50	1,00	1,00
Parking	5	1,00	1,00	0,00
Ponuda i potražnja	5	0,40	0,40	0,30
Urbanizacija	20	0,00	0,00	0,00
Usklađivanje	100	0,83	0,90	0,73
Cijena		206,25	300,00	522,50
Sračunata cijena		171,19	270,00	378,81

Uporednom metodom dobijena je cijena poslovnog prostora (administracija laboratorije) u iznosu od **273,33 €/m²**

Tržišna vrijednost poslovnog objekta (administracija laboratorije) dobijena ovom metodom iznosi $V_4 = 147 \times 273,33 = \mathbf{49.179,51 \text{ €}}$

5. DUPLEKS STAN U PODGORICI

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog stana. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 792,68 do 1.028,57 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	105	Prodaja	Da	108.000	1.028,57
C2	Poslovni prostor	73	Prodaja	Da	60.000	821,92
C3	Poslovni prostor	82	Prodaja	Da	65.000	792,68
Predmetni poslovni prostor		96				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	1.028,57		821,92		792,68	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	1.028,57	1,00	821,92	1,00	792,68
Površina	105		73		82	
Korekcija površine	1,10	1.131,43	0,95	780,82	1,00	792,68
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	1.131,43	1,00	780,82	1,00	792,68
Jedinačna cijena	1.131,43		780,82		792,68	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,00	1,00	1,00
Koefic. izgrađenosti	10	1,20	1,00	1,10
Pristup	20	0,40	1,00	0,50
Izloženost	10	1,10	0,80	1,00
Kvalitet	10	1,40	1,30	1,30
Parking	5	0,50	0,40	0,40
Ponuda i potražnja	5	0,60	0,60	0,60
Urbanizacija	20	1,00	1,00	1,00
Usklađivanje	100	0,90	0,89	0,86
Cijena		1.131,43	780,82	792,68
Sračunata cijena		1.018,29	694,93	681,70

Uporednom metodom dobijena je cijena duplex stana u iznosu od **798,30 €/m²**

Tržišna vrijednost duplex stana dobijena ovom metodom iznosi

$$V_5 = 96 \times 798,30 = \mathbf{76.636,80 \text{ €}}$$

6.a. ZEMLJIŠTE UZ ZGRADE

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog zemljišta. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 105,00 do 219,56 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	4.000	Prodaja	Da	420.000	105,00
C2	Poslovni prostor	4.586	Prodaja	Da	600.000	130,83
C3	Poslovni prostor	501	Prodaja	Da	110.000	219,56
Predmetni poslovni prostor		2.701				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	105,00		130,83		219,56	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	105,00	1,00	130,83	1,00	219,56
Površina	4.000		4.586		501	
Korekcija površine	1,10	115,50	1,10	143,91	1,20	263,47
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	115,50	1,00	143,91	1,00	263,47
Jedinačna cijena	115,50		143,91		263,47	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,10	1,30	1,00
Koefic. izgrađenosti	10	1,00	1,20	1,00
Pristup	20	1,10	1,10	1,20
Izloženost	10	1,10	1,20	1,10
Kvalitet	10	0,50	0,60	0,60
Parking	5	1,00	1,00	0,00
Ponuda i potražnja	5	0,40	0,40	0,30
Urbanizacija	20	0,00	0,00	0,00
Usklađivanje	100	0,78	0,85	0,65
Cijena		115,50	143,91	263,47
Sračunata cijena		90,09	122,32	171,26

Uporednom metodom dobijena je cijena poslovnog prostora (Upravne zgrade) u iznosu od **127,89 €/m²**

Tržišna vrijednost poslovnog objekta (Upravne zgrade) dobijena ovom metodom iznosi
 $V_{6a} = 2.701 \times 127,89 = \mathbf{345.430,89 \text{ €}}$

6.b. ZEMLJIŠTE ISPOD OBJEKATA

Površina zemljišta ispod objekata, upisana je u LN br. 6813 KO Podgorica III kao kat. parc. 4578/6 (objekti 1, 2, 4 i 5) i ista iznosi $P = 576 \text{ m}^2$.

Vrijednost ovog zemljišta procijenjena je u iznosu od 5 % od vrijednosti zemljišta uz zgrade.

$$V_{6b} = V_{6a} \times 0,05$$

$$V_{6b} = 345.430,89 \times 0,05$$

$$\mathbf{V_{6b} = 17.271,54 \text{ €}}$$

Ukupna vrijednost zemljišta

$$V_6 = V_{6a} + V_{6b}$$

$$V_6 = 345.430,89 + 17.271,54$$

$$\mathbf{V_6 = 362.702,43 \text{ €}}$$

7. INFRASTRUKTURNI SADRŽAJI

Lokacija na kojoj su izgrađeni poslovni objekti AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja iz Podgorice, od sadržaja sekundarne infrastrukture posjeduje: metalnu ogradu sa ispunom od pletene čice, kolsku kapiju, asfaltnu saobraćajnicu i plato parkinga, spoljašnji vodovod i atmosfersku kanalizaciju. Vrijednost sadržaja sekundarne infrastrukture iznosi 10 % od procijenjene vrijednosti objekata

$$V_7 = V_0 \times 0,10$$

$$V_7 = 269.045,20 \times 0,10$$

$$\mathbf{V_7 = 26.904,52 \text{ €}}$$

8. STAN U BUDVI

Na predmetnom području moguće je pronaći oglase za prodaju uporedivog stana. Cijene u ovim oglasima, u zavisnosti od mikrolokacije, veličine i komunalne opremljenosti, kreću se u rasponu od 792,68 do 1.028,57 €/m².

Uporedna matrica

Lokacija		P/m ²	Vrsta transakcije	Urbanizac.	Cijena	€/m ²
C1	Poslovni prostor	57	Prodaja	Da	150.000	2-631,58
C2	Poslovni prostor	74	Prodaja	Da	199.800	2.700,00
C3	Poslovni prostor	51	Prodaja	Da	145.000	2.843,14
Predmetni poslovni prostor		122				

Procjena poređenjem predmetne nekretnine

Pozicija	Uporedni podaci					
	C1		C2		C3	
Lokacija	Podgorica		Podgorica		Podgorica	
Prodajna cijena	2.631,58		2.700,00		2.843,14	
Korekcija po vrsti transakcije	1,00	2.631,58	1,00	2.700,00	1,00	2.843,14
Površina	57		74		51	
Korekcija površine	0,90	2.368,42	0,95	2.565,00	0,90	2.558,83
Datum prodaje	2020		2020		2020	
Korekcija po datumu	1,00	2.368,42	1,00	2.565,00	1,00	2.558,83
Jedinačna cijena	2.368,42		2.565,00		2.558,83	

Upoređenje

Pozicija	Udio %	U poređenju sa C1	U poređenju sa C2	U poređenju sa C3
Lokacija	20	1,40	1,50	1,40
Koefic. izgrađenosti	10	1,40	1,30	1,20
Pristup	20	0,70	1,00	1,10
Izloženost	10	1,10	1,20	1,10
Kvalitet	10	1,40	1,30	1,40
Parking	5	0,50	0,50	0,50
Ponuda i potražnja	5	0,40	0,40	0,40
Urbanizacija	20	1,00	1,00	1,00
Usklađivanje	100	0,99	1,03	1,01
Cijena		2.368,42	2.565,00	2.558,83
Sračunata cijena		2.344,74	2.641,95	2.584,42

Uporednom metodom dobijena je cijena poslovnog prostora (objekat magacina) u iznosu od **2.523,70 €/m²**

Tržišna vrijednost poslovnog objekta (objekat magacina) dobijena ovom metodom iznosi $V_1 = 122 \times 2.523,70 = \mathbf{307.891,40 \text{ €}}$

PREOSTALI VIJEK TRAJANJA I REZIDUALNA VRIJEDNOST

Br.	Naziv	Kat.	God.	P/m ²	€/m ²	Iznos	Preost vijek	Rezidual. vrijednost
1.	Upravna zgrada	83	2006	203	884,76	171.486,28	69	17.000,00
2.	Laboratorija za građevinski materijal	71	2002	112	273,33	30.612,96	53	-
3.	Laboratorija za asfalt	71	2005	65	273,33	17.766,45	56	-
4.	Administracija laboratorije	71	2005	147	273,33	49.179,51	56	-
5.	Dupleks stan u Podgorici	100	2018	96	798,30	76.636,80	98	4.000,00
6.	Zemljište uz zgrade			2.701	127,89	345.430,89		
	Zemljište ispod objekata			576	12,79	17.271,54		
	Zemljište (ukupno)			3.277		362.702,43	-	362.702,43
7.	Infrastrukturni sadržaji	40	2002	-	10 %	26.904,52	22	-
8.	Stan u Budvi	100	2018	122	2.523,70	307.891,40	98	10.000,00
	Ukupno:					1.043.180,35		393.702,43

REKAPITULACIJA

Br.	Naziv	Iznos
1.	Upravna zgrada	171.486,28
2.	Laboratorija za građevinski materijal	30.612,96
3.	Laboratorija za asfalt	17.766,45
4.	Administracija laboratorije	49.179,51
5.	Dupleks stan u Podgorici	76.636,80
6.	Zemljište	362.702,43
7.	Infrastrukturni sadržaji	26.904,52
8.	Stan u Budvi	307.891,40
	Ukupno:	1.043.180,35



Anja Labof

X MIŠLJENJE I PREDLOZI

1. Objekti Upravne zgrade, Laboratorije za građevinski materijal, Laboratorije za asfalt i Administracije laboratorije ne posjeduju građevinsku dozvolu. Ovi objekti su opterećeni teretima i ograničenjima, koji su navedeni u tačkama **a** i **b**, poglavlje **IV** ovog Izvještaja.
2. Razmotriti mogućnost adaptacije dvosobnog stana u Budvi (jer postoje uslovi, površina ovog stana iznosi $P = 122 \text{ m}^2$), na način što će se preprojektovanjem istog dobiti dva jednosobna stana, koji bi se lakše prodali na slobodnom tržištu.
3. Lokacija u Podgorici, na kojoj su izgrađeni poslovni objekti AD za građevinski nadzor i laboratorijska ispitivanja, zahvaćena je Planskom dokumentacijom.

Podgorica
31.12.2020. god

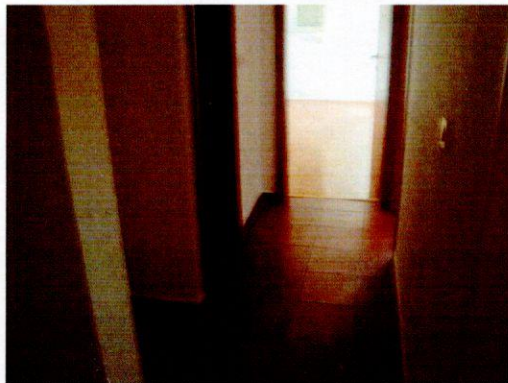
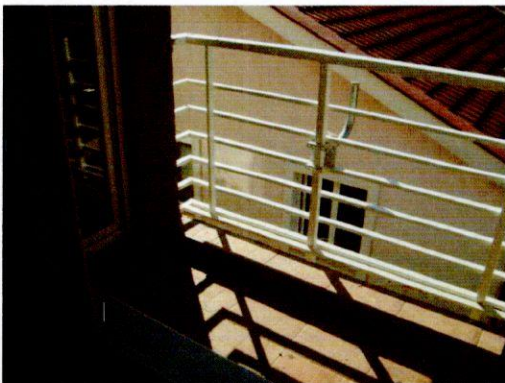
sastavio

Pavlićević Andrija, dipl. ing. arh.

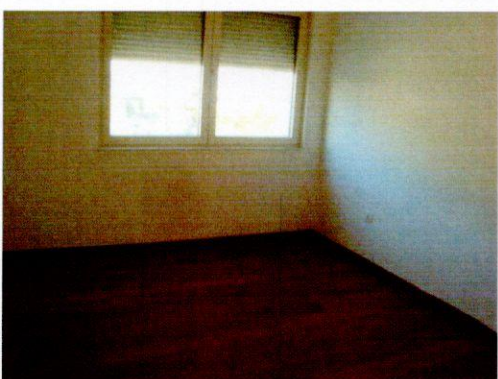
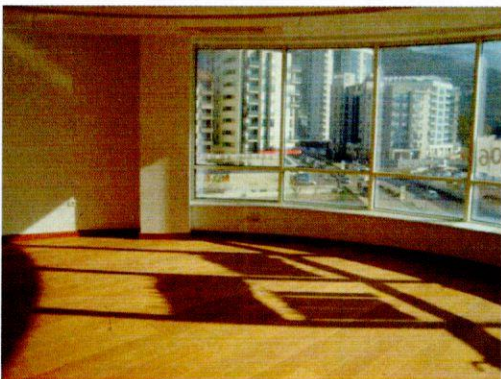
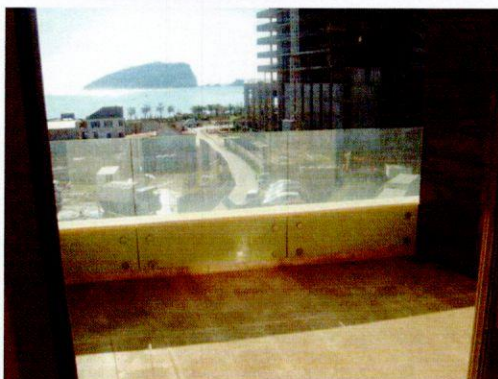
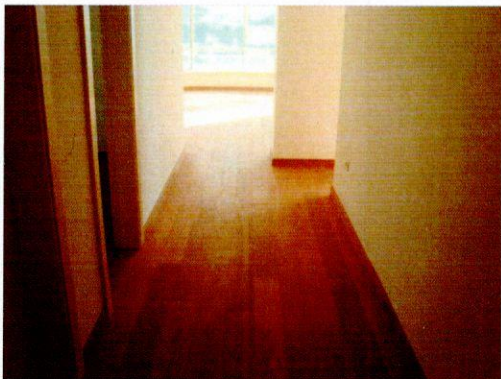
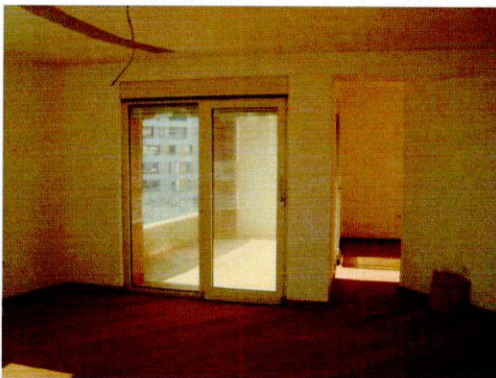
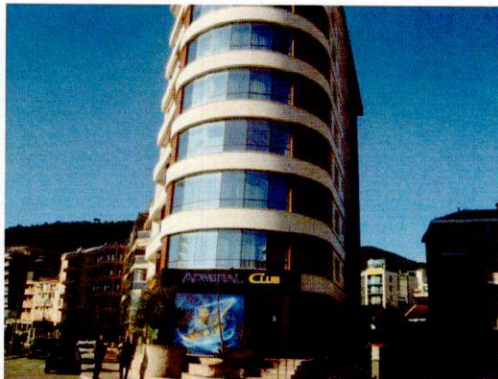
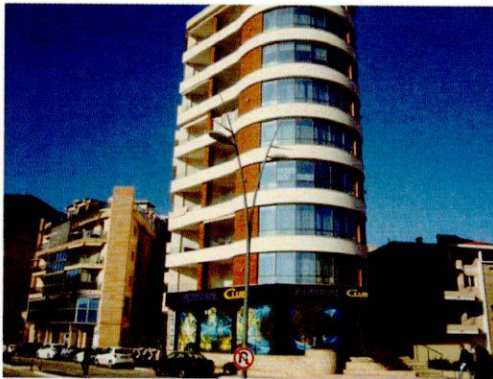


PRILOZI

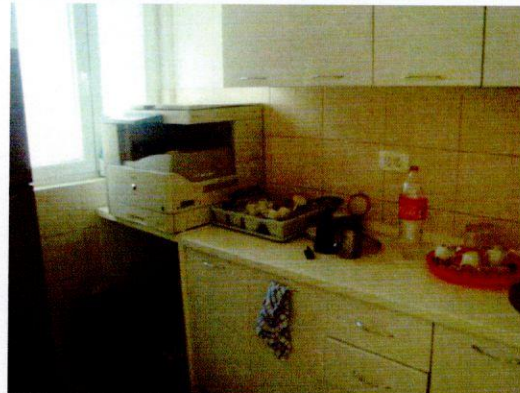
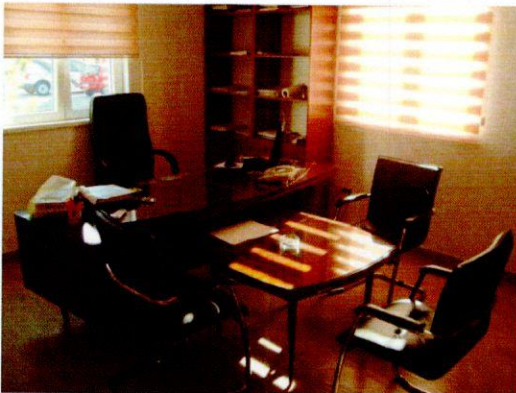
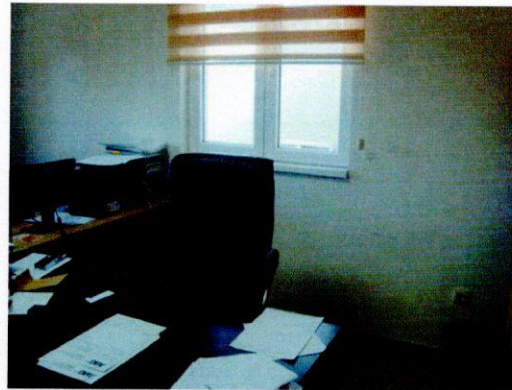
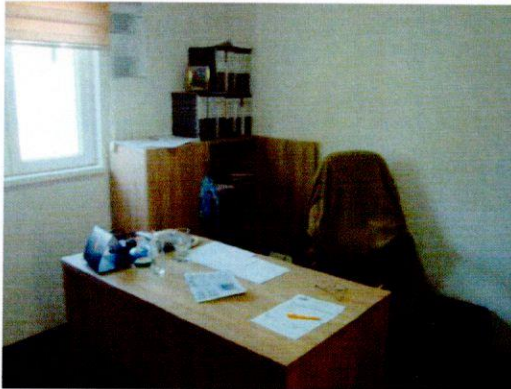
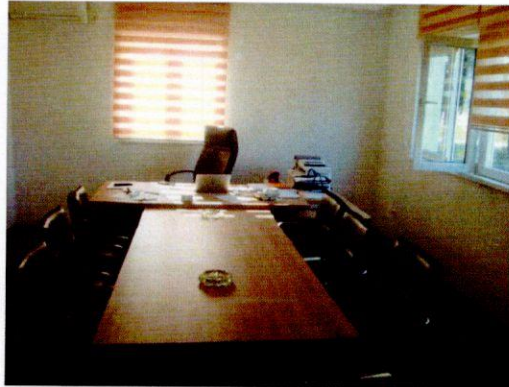
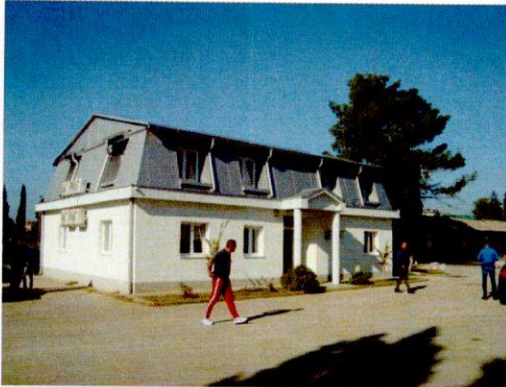
STAN U PODGORICI



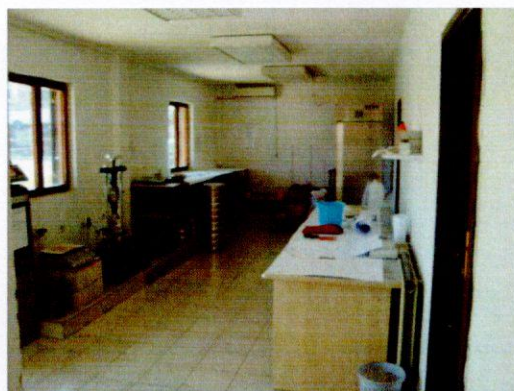
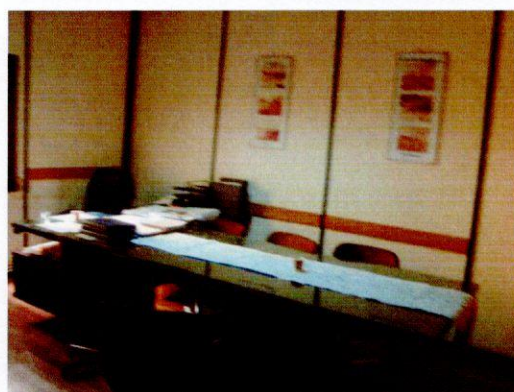
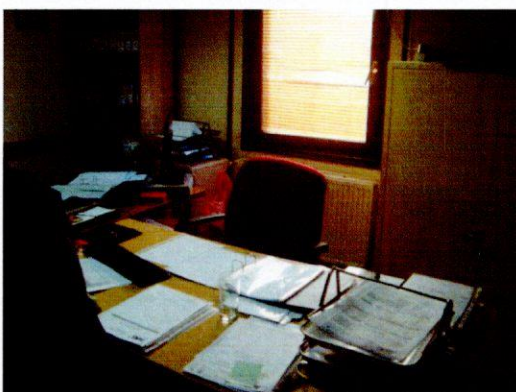
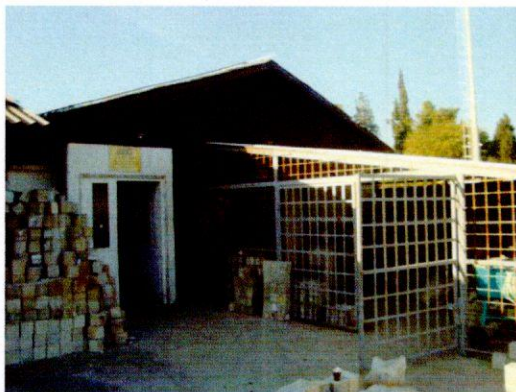
STAN U BUDVI



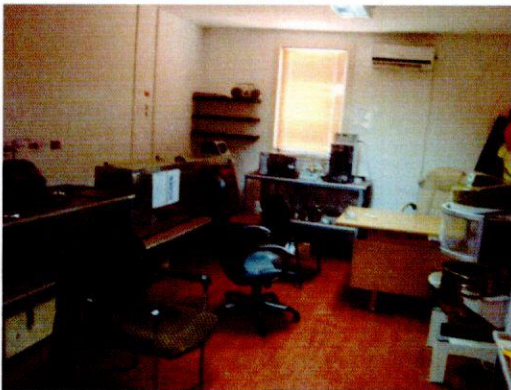
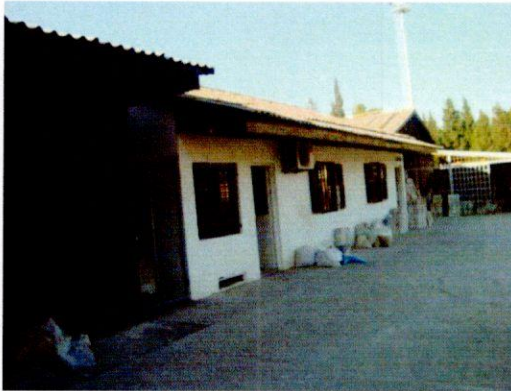
UPRAVNA ZGRADA



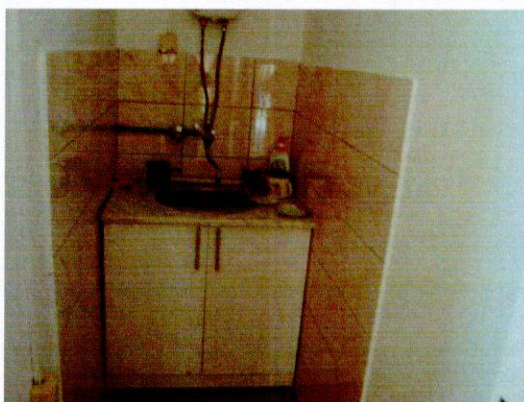
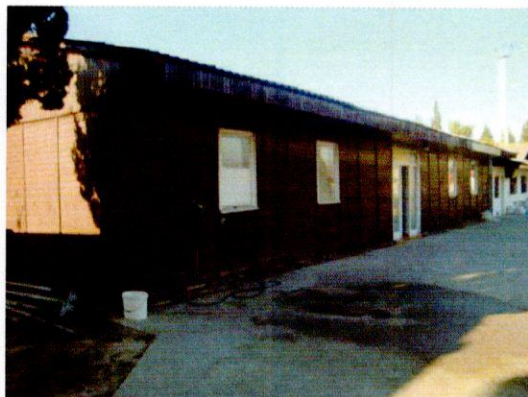
LABORATORIJA ZA GRAĐEVINSKI MATERIJAL



LABORATORIJA ZA ASFALT

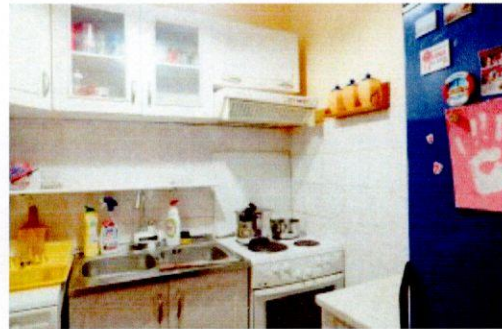
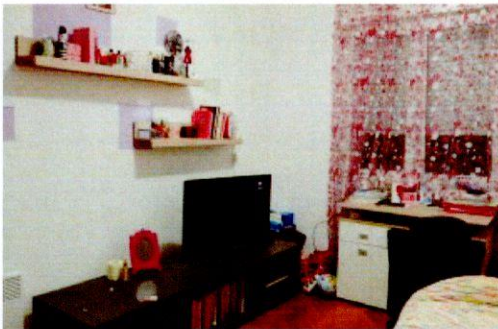


ADMINISTRACIJA LABORATORIJE



COJENE IZ OGLASA

STANOVI U ZAGORIČU



Prodajem Stan-Apartman, Zagorič

Vrsta: Prodajem Stan-Apartman

Područje: Podgorica

Lokacija: Zagorič

Energetski Razred: A+

Cijena: €108.000

Spavaćih Soba: 3

Kupatila: 2

Stambena Površina: 105 m²

Opis: Prodajemo trosoban stan, površine 105m² na 2 nivoa i sa dvije terase. Stan se nalazi na 4 i 5 spratu. Lokacija je Zagoric preko puta city kej. Struktura stana: 4. sprat – ulazni hodnik sa kupatilom, spavaca soba, veliki dnevni boravak s trpezarijom, kuhinjom i zastakljenim balkonom; 5 sprat – hodnik, spajz, 2 spavace sobe, kupatilo i balkon.

Cijena 108.000 EUR

Kontakt: 00382 67007755

Više detalja na: <http://www.remontenegro.me/nekretni...>

Oglasio: REM D.o.o.

Registarski broj: 50880766

Mobitel: +38267800218, +38267800203

Telefon: +38267007755

Oglas Broj: 2204102

Zadnja Promjena: 25 Oct, 2020

Tags: Nekretnine Zagorič | Prodaja Stanova Zagorič | Nekretnine Podgorica | Prodaja Stanova Podgorica | Apartmani Podgorica Privatni Smještaj



Prodajem Stan-Apartman, Zagorič, Podgorica, €60.000

Vrsta: Prodajem Stan-Apartman

Područje: Podgorica

Lokacija: Zagorič

Adresa: Zagorič, Podgorica, Crna Gora

Energetski Razred: A+

Cijena: €60.000

Spavaćih Soba: 2

Kupatila: 2

Stambena Površina: 73 m²

Opis: Prodaje se dvosoban namješten stan, površine 73m², u Zagoriču, u Podgorici.

Nalazi se u zgradi Cijevna komerc u Piperskoj ulici, na 5. spratu, u mirnom dijelu grada.

Orijentacija stana je jug-istok.

Struktura: ulazni hodnik, dnevna zona sa trpezarijom i kuhinjom, dvije spavaće sobe, kupatilo, toalet i terasa.

Stan je opremljen, postavljena su i dva klima uređaja, i kao takav se prodaje.

Karakteristike: Nekretnina je: Polunamještena, Lift: NEMA, Sprat: 5

Više detalja na: <https://www.multitasknekretnine.me/...>

Oglasio: Multitask Nekretnine

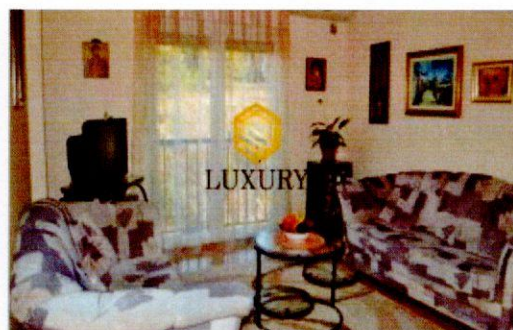
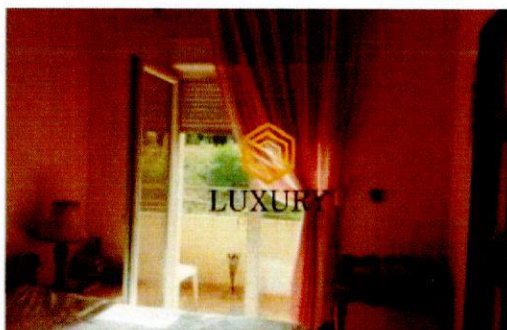
Mobitel: +382 68 028 219

Telefon: +382 69 820 819

Oglas Broj: 2421257 (3632)

Zadnja Promjena: 16 Oct, 2020

Tags: Nekretnine Zagorič | Prodaja Stanova Zagorič | Nekretnine Podgorica | Prodaja Stanova Podgorica | Apartmani Podgorica Privatni Smještaj



Prodajem Stan-Apartman, Zagorič

Vrsta: Prodajem Stan-Apartman

Područje: Podgorica

Lokacija: Zagorič

Cijena: €65.000

Spavaćih Soba: 3

Kupatila: 1

Stambena Površina: 82 m²

Opis: PODGORICA ~ZAGORIC ~ stan

PRODAJA

Prodaje se kompletno opremljen duplex trosoban stan 82kvm ispod Gorice u blizini klinike Natal.

Na prvoj etazi su dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom, spavaća soba, terasa i kupatilo, a na drugoj (potkrovlje) su dvije prostrane sobe i ostave.

Nalazi se na četvrtom spratu u zgradi koja ne posjeduje lift.

Stan je orjentisan istocno, gleda na brdo Gorica.

Uz kupovinu stana dobija se I privatna garaza od 16kvm.

Cijena: 65000e

LUXURY Property Podgorica

info.luxurymne@gmail.com

067 000 740

067 000 730

Oglasio: LUXURY

Registarski broj: 1405

Mobitel: +38267000740

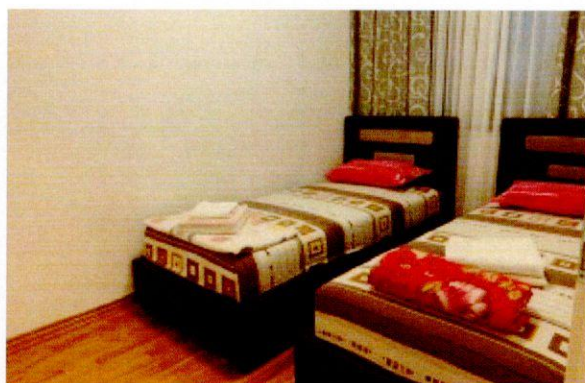
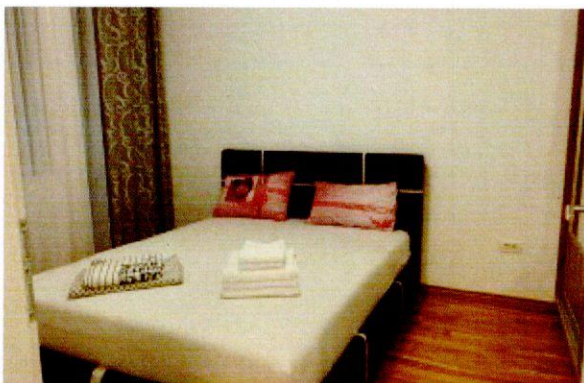
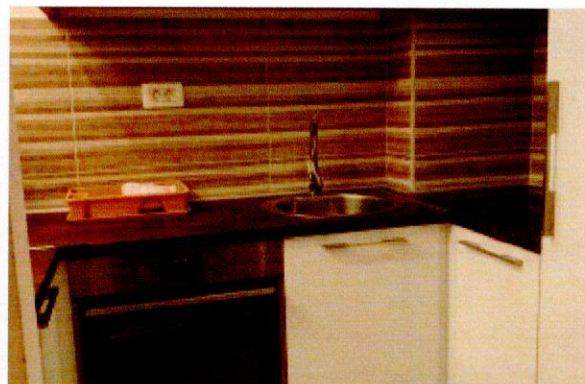
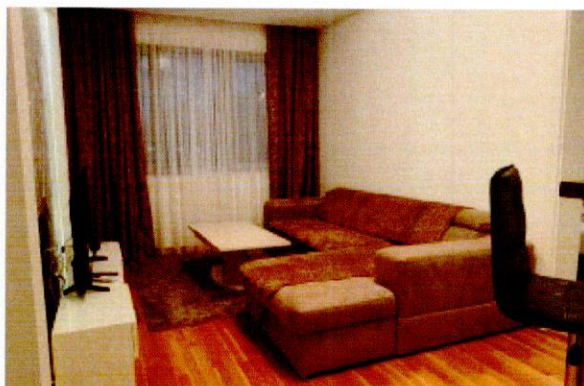
Telefon: +38267000730

Oglas Broj: 2441528

Zadnja Promjena: 12 Nov, 2020

Tags: Nekretnine Zagorič | Prodaja Stanova Zagorič | Nekretnine Podgorica | Prodaja Stanova Podgorica | Apartmani Podgorica Privatni Smještaj

STANOVI U BUDVI



Prodajem Stan-Apartman, Centar

Vrsta: Prodajem Stan-Apartman

Područje: Budva

Lokacija: Centar

Cijena: €150.000

Godina Gradnje: 2018

Spavaćih Soba: 2

Kupatila: 1

Stambena Površina: 57 m²

Opis: Nov 2 soBan Stan u centru. 100 m do plaze I TQ plaza 3 sprat Dodatni sliki na viber 068510759

Oglasio: Dragoljub

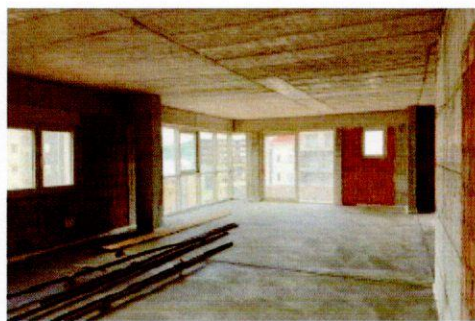
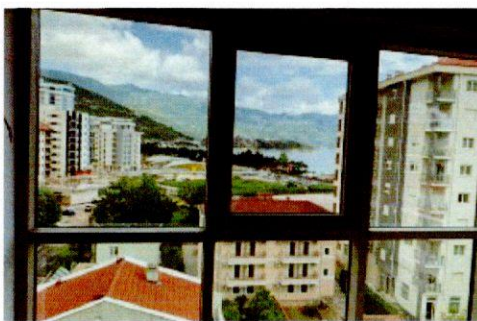
Mobitel: +38268510759

Telefon: +38268510759

Oglas Broj: 2214559

Zadnja Promjena: 10 Nov, 2020

Tags: Nekretnine Centar | Prodaja Stanova Centar | Nekretnine Budva | Prodaja Stanova Budva | Apartmani Budva Privatni Smještaj



Prodajem Stan-Apartman, Centar

Vrsta: Prodajem Stan-Apartman

Područje: Budva

Lokacija: Centar

Cijena: €199.800

Godina Gradnje: 2019

Spavaćih Soba: 3

Kupatila: 2

Stambena Površina: 74 m²

Od Mora (m): 100

Prvi Red do Mora

Novogradnja

Klima Uredaj

Opis: direkto od investitora!

lux stanovi u izgradnji

ekskluzivni centar budvi

ul zmajeva SAMO 150 M DO PLAZI 100M DO TQ PLAZA

pogled na grad i more

odlicno za izdavanje

prodaja od investitora

prizemje pradato

papiri ok ugovor garancii placanje na rate

pogodno za hotel

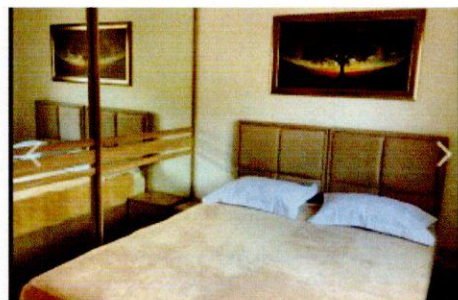
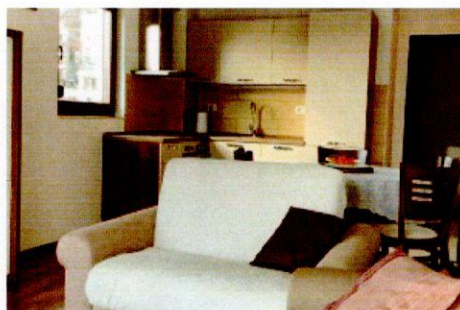
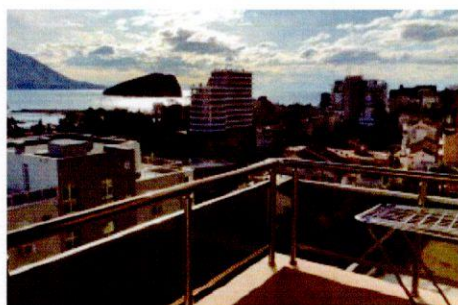
kvalitet (italjanski plocice hrastov parket split sistem)

+38268510759 DRAGOLJUB (viber)

Oglasio: Dragoljub

Mobitel: +38268510759

Telefon: +38268510759



Prodajem Stan-Apartman, Centar

Vrsta: Prodajem Stan-Apartman

Područje: Budva

Lokacija: Centar

Cijena: €145.000

Spavaćih Soba: 1

Kupatila: 1

Stambena Površina: 51 m²

Klima Uredaj

Opis: Prodaje se jednosoban stan površine 51m², na 6 spratu zgrade koja posjeduje lift i koja se redovno održava. Stan je kompletno opremljen namjestajem i tehnikom neophodnom za nesmetano svakodnevno funkcionisanje. Struktura stana: dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom, spavaca soba, kupatilo, izlaz na terasu iz dnevne sobe odakle se pruza prelijep pogled na more.

Lokacija stana ga cini atraktivnom s obzirom da se nalazi na samo par minuta hoda od Starog grada, setalista i restorana u Budvi.

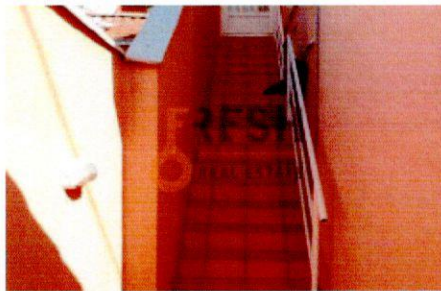
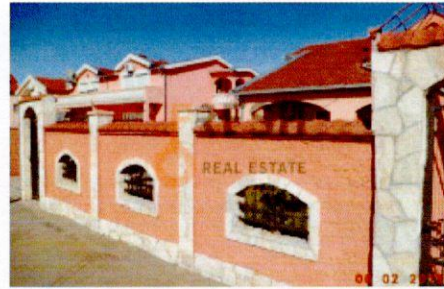
Cijena kompletno opremljenog stana je 145 000 eura

Oglasio: Svetlana

Mobitel verificiran u državi ME: 38269494973

Telefon: +38269494973

POSLOVNI OBJEKTI U PODGORICI



Prodajem Poslovni Prostor, Zabjelo, Podgorica, €160.000

Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor

Područje: Podgorica

Lokacija: Zabjelo

Adresa: Zabjelo, Podgorica, Crna Gora

Cijena: €160.000

Spavaćih Soba: 4

Kupatila: 3

Stambena Površina: 400 m²

Opis: Poslovni prostor se nalazi na Zabjelu iza Rocky Pistolata, ukupne kvadrature 400 m² (dva nivoa po 200 m²). Na prvom nivou su kancelarije, mokri čvor, velika sala, a na spratu je sedam apartmana, recepcija, vešeraj i dio koji nije sreden, a namijenjen je za restoran.

Više detalja na: <http://freshestate.me/nekretnine/pr...>

Oglasio: Fresh Nekretnine

Registarski broj: www.freshestate.me - c21fresh.me - facebook.com/FreshEstateMontenegro/

Mobitel: Mobitel: Izdavanje Podgorica: Alisa +382 69 355 898; Prodaja kuca i placeva Pg,Dg:

Zoran +382 69 274 699, sjever CG: Darko +382 69 120 052, Primorje Miloš +382 69 022 070,

Vladimir +382 69 355 886, office: +382 69 223 514 - www.C21fresh.me - www.Freshestate.me -

We're multi language speaking stuff, contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.

Telefon: Telefon: Prodaja stanova Podgorica: Darko +382 69 120 052, Mirko +382 67 260 336;

Anka +382 69 372 003; Andjela: +382 69 372 004; Aleksandar +382 69 372 006; Vladimir: +382

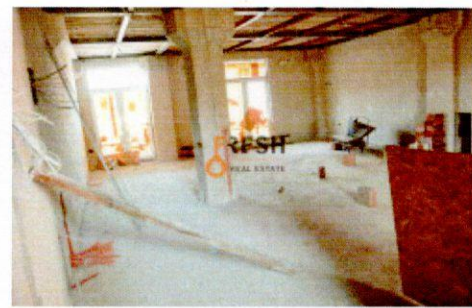
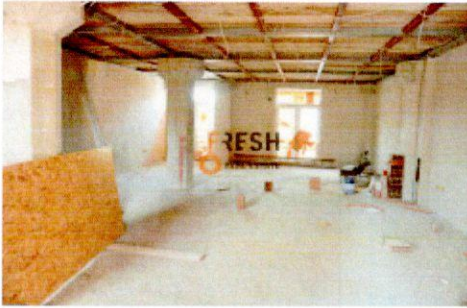
69 372 007; Marijana + 382 69 372 009; Tamara +382 69 372 116 ; Primorje: Miloš +382 67 207

047, Vlado +382 67 260 391 ; office: +382 69 223 514 - www.C21fresh.me - Freshestate.me - We

are multi language speaking stuff - Eng:+382 67 207 047 - Tur:+382 69 355 898 - Rus:+382 69

355 886 - contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our

site.



Prodajem Poslovni Prostor, Zabjelo, Podgorica, €320.000

Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor

Područje: Podgorica

Lokacija: Zabjelo

Adresa: Zabjelo, Podgorica, Crna Gora

Cijena: €320.000

Stambena Površina: 398 m²

Opis: Poslovni prostor, prodaja, Zabjelo, ulica Kralja Nikole. Površina poslovnog prostora 398m² (suteren, prizemlje i galerija) + 280m² terase. Polusređen (omalterisan, urađeni plafoni, razvučene elektro i vodovodne instalacije).

Više detalja na: <http://freshestate.me/nekretnine/pr...>

Oglasio: Fresh Nekretnine

Registarski broj: www.freshestate.me - c21fresh.me - facebook.com/FreshEstateMontenegro/

Mobitel: Mobitel: Izdavanje Podgorica: Alisa +382 69 355 898; Prodaja kuca i placeva Pg.Dg:

Zoran +382 69 274 699, sjever CG: Darko +382 69 120 052, Primorje Miloš +382 69 022 070,

Vladimir +382 69 355 886, office: +382 69 223 514 - www.C21fresh.me - www.Freshestate.me -

We're multi language speaking stuff, contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.

Telefon: Telefon: Prodaja stanova Podgorica: Darko +382 69 120 052, Mirko +382 67 260 336;

Anka +382 69 372 003; Andjela: +382 69 372 004; Aleksandar +382 69 372 006; Vladimir: +382

69 372 007; Marijana + 382 69 372 009; Tamara +382 69 372 116 ; Primorje: Miloš +382 67 207

047, Vlado +382 67 260 391 ; office: +382 69 223 514 - www.C21fresh.me - Freshestate.me - We

are multi language speaking stuff - Eng:+382 67 207 047 - Tur:+382 69 355 898 - Rus:+382 69

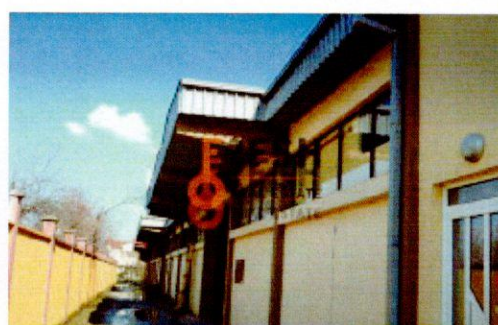
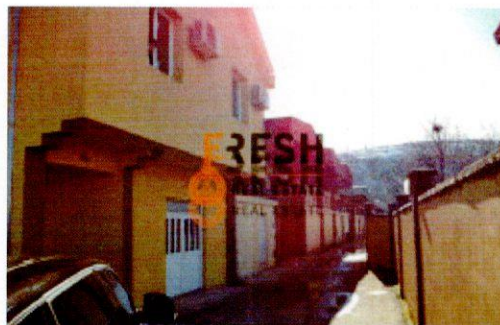
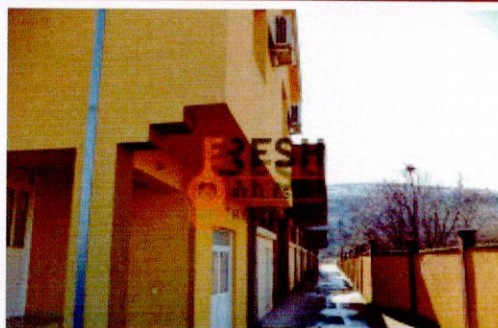
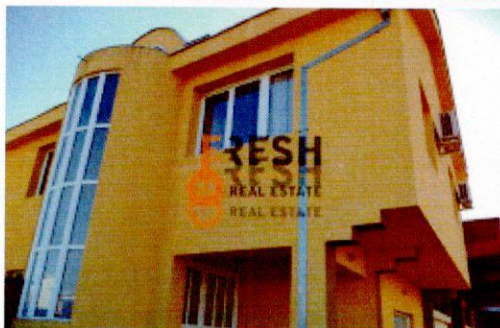
355 886 - contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our

site.

Oglas Broj: 1979600 (19446)

Zadnja Promjena: 6 Oct, 2020

Tags: Nekretnine Zabjelo | Prodaja Poslovnih Prostora Zabjelo | Nekretnine Podgorica | Prodaja Poslovnih Prostora Podgorica



Prodajem Poslovni Prostor, Zabjelo, Podgorica, €450.000

Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor

Područje: Podgorica

Lokacija: Zabjelo

Adresa: Zabjelo, Podgorica, Crna Gora

Cijena: €450.000

Stambena Površina: 910 m²

Opis: Magacin, površina 910 m², Zabjelo, od kojih je 700m² magacinski a 210m² kancelarijski prostor, ulica Vojislavljevića, potpuno sreden, visina 5m, tvrda gradnja sa limenim krovom i metalnom podkonstrukcijom.

Više detalja na: <http://freshestate.me/nekretnine/pr...>

Oglasio: Fresh Nekretnine

Registarski broj: www.freshestate.me - c21fresh.me - facebook.com/FreshEstateMontenegro/

Mobitel: Mobitel: Izdavanje Podgorica: Alisa +382 69 355 898; Prodaja kuca i placeva Pg,Dg:

Zoran +382 69 274 699, sjever CG: Darko +382 69 120 052, Primorje Miloš +382 69 022 070,

Vladimir +382 69 355 886, office: +382 69 223 514 - www.C21fresh.me - www.Freshestate.me -

We're multi language speaking stuff, contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.

Telefon: Telefon: Prodaja stanova Podgorica: Darko +382 69 120 052, Mirko +382 67 260 336;

Anka +382 69 372 003; Andjela: +382 69 372 004; Aleksandar +382 69 372 006; Vladimir: +382

69 372 007; Marijana + 382 69 372 009; Tamara +382 69 372 116 ; Primorje: Miloš +382 67 207

047, Vlado +382 67 260 391 ; office: +382 69 223 514 - www.C21fresh.me - Freshestate.me -

We are multi language speaking stuff - Eng:+382 67 207 047 - Tur:+382 69 355 898 - Rus:+382 69

355 886 - contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our

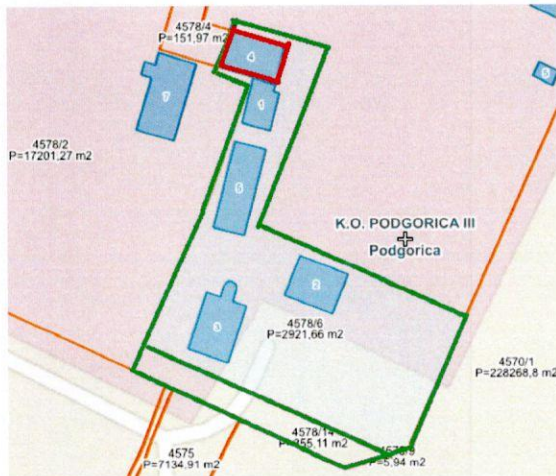
site.

Oglas Broj: 1979608 (20902)

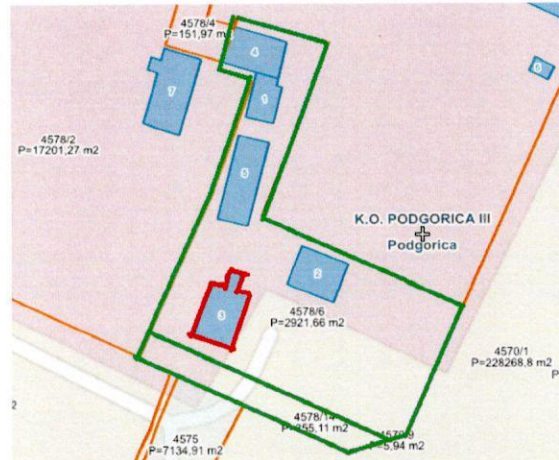
Zadnja Promjena: 6 Oct, 2020

Tags: Nekretnine Zabjelo | Prodaja Poslovnih Prostora Zabjelo | Nekretnine Podgorica | Prodaja Poslovnih Prostora Podgorica

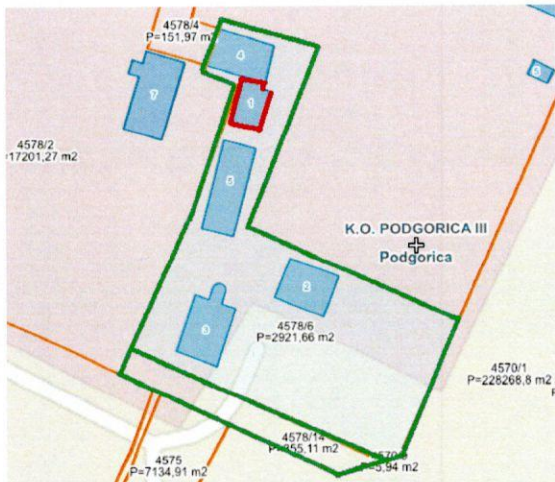
KATASTAR - KOPIJE PLANOVA



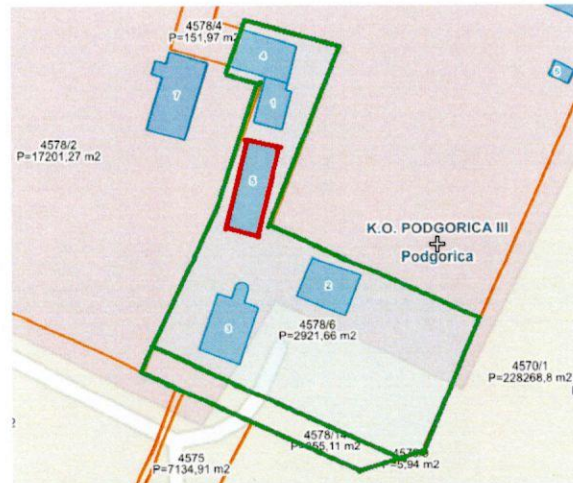
UPRAVNA ZGRADA



LABORATORIJA ZA GRAĐEVINSKI MATERIJAL



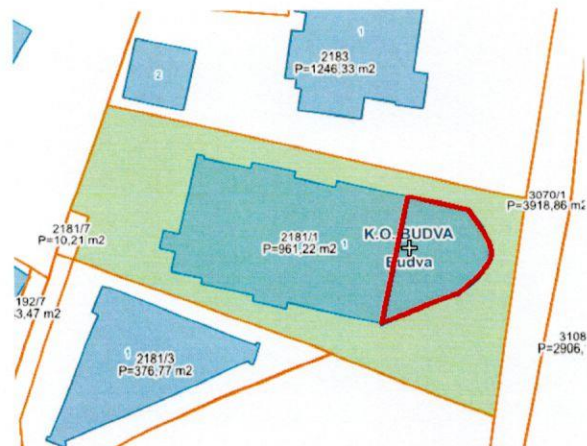
LABORATORIJA ZA ASFALT



ADMINISTRACIJA LABORATORIJE



STAN U PODGORICI



STAN U BUDVI

Štampaj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 12.11.2020 10:20

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 12.11.2020 10:20

KO: PODGORICA III

LIST NEPOKRETNOSTI 6813 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4578/6	1	53		ZABJELO	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	65	0.00
4578/6	2	53		ZABJELO	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	111	0.00
4578/6	3	53	26.08.2019	ZABJELO	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	141	0.00
4578/6	4	53		ZABJELO	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	112	0.00
4578/6	5			ZABJELO	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	147	0.00
4578/6		53	16.06.2020	ZABJELO	Zemljište uz zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	2346	0.00
4578/14		53	16.06.2020	ZABJELO	Zemljište uz zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	355	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4578/6	1	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	12.385 0	PRIZEMNA ZGRADA 65 <i>nadoplatu. acfenti</i>	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *
4578/6	2	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG	0	PRIZEMNA ZGRADA 111 <i>Barata</i>	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *

4578/6	3	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	PRIZEMNA ZGRADA SA POTKROVLJEM 141	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *
4578/6	3	Poslovni prostor u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	Prizemlje 104 <i>yipaloo</i>	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *
4578/6	3	Nestambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	2	Potkrovlje-mansarda 99 <i>yipaloo</i>	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *
4578/6	4	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	25.194 0	PRIZEMNA ZGRADA <i>nadopuna</i> 112 <i>delo</i>	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *
4578/6	5	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	32.559 0	PRIZEMNA ZGRADA <i>nadopuna</i> 147 <i>delo</i>	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
4578/6	0		1	Zemljište uz zgrade	16.06.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD (NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD, HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRADEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
4578/6	1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	12.05.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD (NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD, HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRADEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
4578/6	1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi		Nema dozvolu
4578/6	2		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	12.05.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD (NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD, HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRADEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
4578/6	2		1	Poslovne zgrade u vanprivredi		Nema dozvolu
4578/6	3		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	12.05.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD (NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD, HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRADEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
4578/6	3		1	Poslovne zgrade u vanprivredi		Nema dozvolu
4578/6	4		1	Poslovne	12.05.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD

				zgrade u vanprivredi		(NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD,HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRAĐEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
4578/6	4		1	Poslovne zgrade u vanprivredi		Nema dozvolu
4578/6	5		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	12.05.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD (NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD,HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRAĐEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
4578/6	5		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	27.10.2005	Nema dozvolu
4578/14	0		1	Zemljište uz zgrade	16.06.2020	Hipoteka HIPOTEKA-ZALOŽNA IZJAVA UZZ 71/2020.GOD (NKCG-PG-248/2020) OD 05.05.2020.GOD,HIPOTEK.POVJER. GLAVNI GRAD PG, HIPOT.DUŽNIK PREDUZEĆE ZA GRAĐEV.NADZOR I LABARAT.ISPITAVANJA AD PG ,DUG 89.052,23 EURA + ZABRANA OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PIS.SAGL.HIPOT.POVJ. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

<p>1. Name of the person</p> <p>2. Address</p> <p>3. Telephone No.</p> <th data-bbox="633 42 990 241"> <p>4. Date of birth</p> <p>5. Sex</p> <p>6. Religion</p> <th data-bbox="990 42 1250 241"> <p>7. Education</p> <p>8. Occupation</p> <th data-bbox="1250 42 1510 241"> <p>9. Remarks</p> </th></th></th>	<p>4. Date of birth</p> <p>5. Sex</p> <p>6. Religion</p> <th data-bbox="990 42 1250 241"> <p>7. Education</p> <p>8. Occupation</p> <th data-bbox="1250 42 1510 241"> <p>9. Remarks</p> </th></th>	<p>7. Education</p> <p>8. Occupation</p> <th data-bbox="1250 42 1510 241"> <p>9. Remarks</p> </th>	<p>9. Remarks</p>
<p>1. Mr. A. B. C.</p> <p>2. 123 Main St.</p> <p>3. 123-4567</p>	<p>4. 15/01/1950</p> <p>5. Male</p> <p>6. Hindu</p>	<p>7. B.A.</p> <p>8. Teacher</p>	<p>9. Good</p>
<p>1. Mrs. D. E. F.</p> <p>2. 456 Park St.</p> <p>3. 234-5678</p>	<p>4. 20/03/1945</p> <p>5. Female</p> <p>6. Muslim</p>	<p>7. M.A.</p> <p>8. Doctor</p>	<p>9. Excellent</p>
<p>1. Mr. G. H. I.</p> <p>2. 789 Hill St.</p> <p>3. 345-6789</p>	<p>4. 10/08/1960</p> <p>5. Male</p> <p>6. Christian</p>	<p>7. B.Sc.</p> <p>8. Engineer</p>	<p>9. Average</p>
<p>1. Ms. J. K. L.</p> <p>2. 1010 Lake St.</p> <p>3. 456-7890</p>	<p>4. 05/12/1970</p> <p>5. Female</p> <p>6. Buddhist</p>	<p>7. B.Com.</p> <p>8. Accountant</p>	<p>9. Good</p>
<p>1. Mr. M. N. O.</p> <p>2. 2020 River St.</p> <p>3. 567-8901</p>	<p>4. 01/05/1955</p> <p>5. Male</p> <p>6. Hindu</p>	<p>7. M.Tech.</p> <p>8. Scientist</p>	<p>9. Excellent</p>
<p>1. Mrs. P. Q. R.</p> <p>2. 3030 Ocean St.</p> <p>3. 678-9012</p>	<p>4. 18/09/1940</p> <p>5. Female</p> <p>6. Muslim</p>	<p>7. B.A.</p> <p>8. Lecturer</p>	<p>9. Good</p>

Štampaj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 12.11.2020 10:21

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 12.11.2020 10:21

KO: PODGORICA II

LIST NEPOKRETNOSTI 4771 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
585/15	1	12 17		ZAGORIČ	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	144	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	VUČKOVIĆ NEDELJKO ALEKSANDAR *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
585/15	1	Stambeni prostor-duplex KUPOVINA	9	Potkrovlje-mansarda 96	Svojina 1/1 D P ZA GRADJ.NADZOR I LAB.ISPITIVANJA *
585/15	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	962	DVOSPRATNA ZGRADA SA PODRUMOM 144	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
585/15	1	9	2	Stambeni prostor-duplex		Nema dozvolu
585/15	1	9	3	Stambeni prostor-duplex		NEMA DOKAZA ZA 38M2

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	585	15	1		919	13012	2020		OSTAVINSKO-VUČKOVIĆ ALEKSANDAR TG 1 LN 311 PARC 987/3 ..LN 4341 4355 4655 4684 4785 TG 2 4771 KO TOLOŠI LN 3885 KO VUKOVCI LN 47

Štampaj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 12.11.2020 10:20

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 12.11.2020 10:20

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3440 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2181/1	1	13 89/13		POD MAGISTRALOM	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE	429	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	„MODENA GRADNJA,, DOO BUDVA *	Susvojina	2/3
*	RACANOVIĆ DJURO JOKO *	Susvojina	1/3

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2181/1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	33	Treći sprat 122	Svojina 1/1 „PRED.ZA GRADJ.NADZ.I LABAR.ISPITIVA * *
2181/1	1	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE	0	OSMOSPRATNA ZGRADA SA PODRUMOM 429	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2181/1	1		2	Stambeno-poslovne	17.05.2011	ZABILJ.UG.O KUPOP. UZZ 126/13 OD 12.02.2013 PRODAVAC MODENA GRADNJA KUPAC SPINEL STAN BR. 6 P2

LIST NEPOKRETNOSTI - 1440 - 13403

Podatki o parceli		Podatki o lastniku		Podatki o vrednosti	
Številka	Opis	Ime	Adresa	Podoba	Skupna vrednost
1440/1	Parcela št. 1440/1, površina 1200 m ²	J. Novak	Trg Svobode 1, Ljubljana	1200	1200000
1440/2	Parcela št. 1440/2, površina 800 m ²	M. Kovačič	Ulica 15. avgusta 5, Ljubljana	800	800000

Podatki o parceli		Podatki o lastniku		Podatki o vrednosti	
Številka	Opis	Ime	Adresa	Podoba	Skupna vrednost
1440/3	Parcela št. 1440/3, površina 1500 m ²	A. Horvat	Trg Svobode 1, Ljubljana	1500	1500000
1440/4	Parcela št. 1440/4, površina 900 m ²	B. Čuk	Ulica 15. avgusta 5, Ljubljana	900	900000

Podatki o parceli		Podatki o lastniku		Podatki o vrednosti	
Številka	Opis	Ime	Adresa	Podoba	Skupna vrednost
1440/5	Parcela št. 1440/5, površina 1100 m ²	K. Janc	Trg Svobode 1, Ljubljana	1100	1100000
1440/6	Parcela št. 1440/6, površina 700 m ²	L. Šušteršič	Ulica 15. avgusta 5, Ljubljana	700	700000

Podatki o parceli		Podatki o lastniku		Podatki o vrednosti	
Številka	Opis	Ime	Adresa	Podoba	Skupna vrednost
1440/7	Parcela št. 1440/7, površina 1300 m ²	P. Korošec	Trg Svobode 1, Ljubljana	1300	1300000
1440/8	Parcela št. 1440/8, površina 600 m ²	R. Knap	Ulica 15. avgusta 5, Ljubljana	600	600000