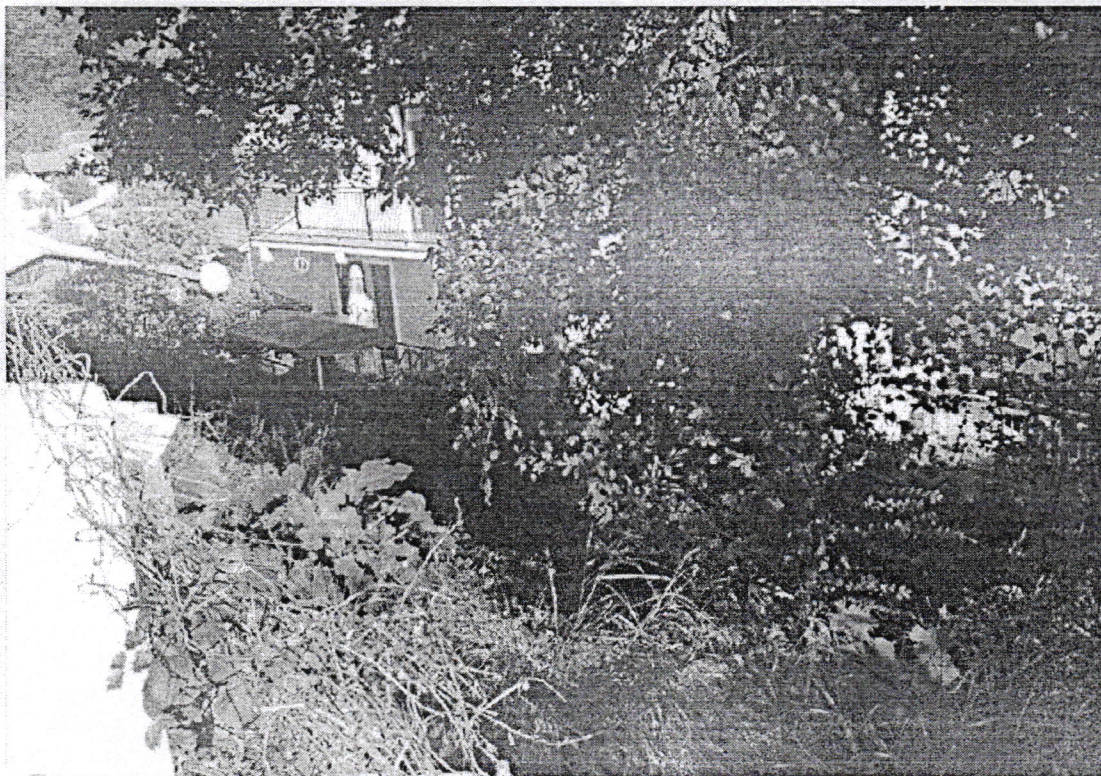


## IZVJESTAJ

O PROCJENI VRIJEDNOSTI KATASTARSKE PARCELE BR 432,  
PAŠNJAK 3.KLASE, POVRŠINE 309m<sup>2</sup>,  
EVIDENTIRANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BR 906 KO BAOŠIĆI , PJ  
HERCEG NOVI, OPŠTINA HERCEG NOVI



Naručilac procjene:

Agencija za privatizaciju u Federaciji Bosne i  
Hercegovine | IP Krivaje Zavidović

Procjenitelj:

Sudski vještak i ovlašten procjenitelj,  
Arh Vesna Doderović, dipl.ing.  
Procjenitelj tehnička obrada  
REV certificate-Recognised European Valuer

Podgorica, april 2019.godine



## SADRŽAJ:

Rezime procjene

### 1. OSNOVNI PODACI

- 1.1. Naziv naručioca procjene
- 1.2. Svrha procjene

### 2. NALAZ VJEŠTAKA

- 2.1. Predmet procjene
- 2.2. Efektivni datum procjene
- 2.3. Osnov procjene
- 2.4. Opšte napomene
- 2.5. Povjerljivost

### 3. PODACI O NEPOKRETNOSTI

- 3.1. Identifikacija nepokretnosti
- 3.2. Adresa nepokretnosti
- 3.3. Izvori nformacija
- 3.4. Podaci iz katastra evidencije
  - 3.4.1. Katastarski podaci o nepokretnosti
  - 3.4.2. Vlasnik nepokretnosti
  - 3.4.3. Tereti o ograničenja

### 4. ANALIZA FORMALNO-PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI

### 5. OPIS LOKACIJE

- 5.1. Makrolokacija
- 5.2. Mikrolokacija

### 6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

- 6.1. Namjena I mogućnost promjene namjene
- 6.2. Analiza tržišta

### 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEPOKRETNOSTI

- 7.1. Tržišna metoda

### 8. MIŠLJENJE

### 9. PRILOZI DOKUMENTACIJE - FOTODOKUMENTACIJA

## REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
PREDMET PROCJENE	NEKRETNIN A	Predmet procjene je nekretnina evidentirana u Listu nepokretnosti br 906, KO Baošići, PJ Herceg Novi I to: •kat.parcela 432, pašnjak 3.klase, površine 309m <sup>2</sup>
	LOKACIJA	Herceg Novi, Baošići
NARUČILAC	Adv.Dusan Lukšić za potrebe Agencije za privatizaciju u Federaciji Bosne I Hercegovine i IP KrivajeZavidovići	
VLASNIK NEKRETNINE	U podacima o vlasniku ili nosiocu prava, osnov prava svojine, u obimu prava 1/1, ima IP Krivaje D.D.Zavidovići.	
IZVJEŠTAJ O PROCJENI PRIPREMILA	Sudski vještak I ovlašćeni procjenitelj, Arh Vesna Doderović, dipl.ing. Procjenitelj tehnička oblast REV certificate-Recognised European Valuer	
IDENTIFIKACIJA I VIZUELNI PREGLED NEPOKRETNOSTI	Obilazak nepokretnosti je obavljen dana 20.04.2019.g	
DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI NA DAN	24.04.2019.godine	
<b>MIŠLJENJA SAM</b> DA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI 43.260,00 €(četrdesettrihiljadestvestašezdeseteura)		

## 1. OPŠTI PODACI

### 1.1. Naziv naručioca procjene

Naručilac Izvještaja o procjeni nekretnine je adv. Dušan Lukšić.

### 1.2. Svrha procjene vrijednosti

Procjena vrijednosti nekretnine je za potrebe Agencije za privatizaciju u Federaciji Bosne i Hercegovine i IP Krivaje Zavidovići

Ima za cilj da se, kroz primjenu standarda, normi i načela vrednovanja nekretnina, utvrdi fer tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

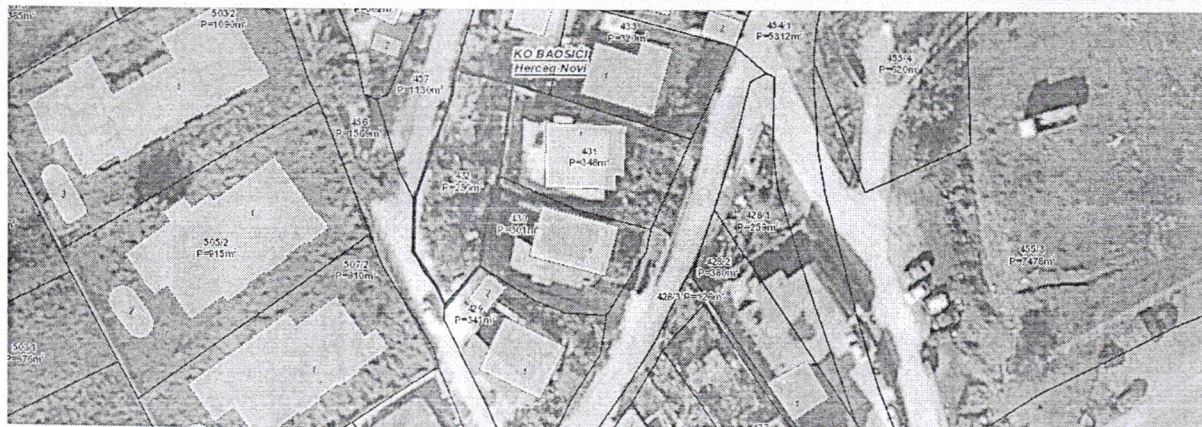
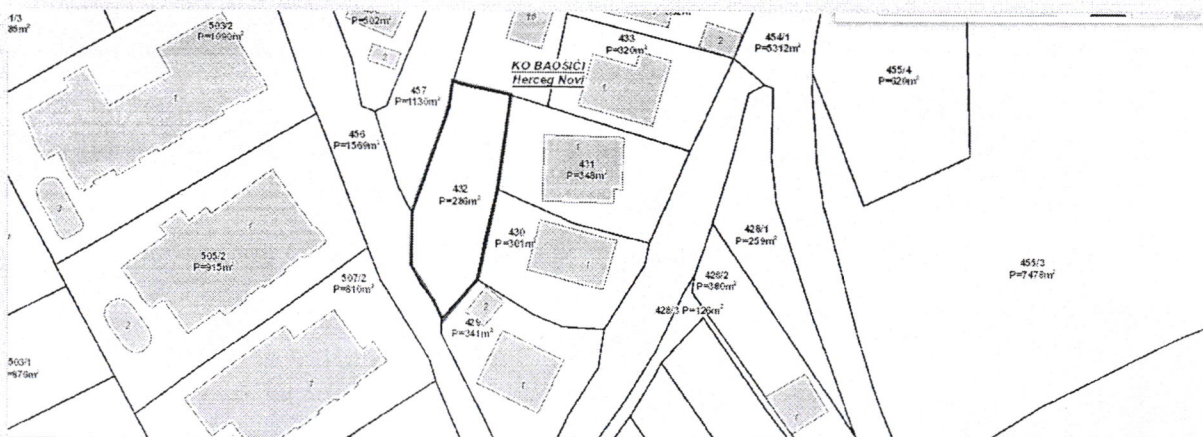
## 2. NALAZ VJEŠTAKA

### 2.1. Predmet procjene

Predmet procjene je nekretnina evidentirane u LN br 906-prepis KO Baošići I to:

- kat.parcela 432, pašnjak 3.klase, površine 309m<sup>2</sup>.

**Katastarski podaci za katastarsku parcel broj 432 KO Baošići, preuzete sa GEOPORTALA UPRAVE ZA NEKRETNINE CG**



Izlaskomna lice mjesta, 20.04.2019.g, izvršen je obilazak nekretnine.

Predmetna Nekretnina se nalazi u naselju Baošići. Neizgrađena je i do nje se dolazi asfaltnim putem sa magistrale.

## 2.2. Efektivni datum procjene

Efektivni datum procjene je na dan 24.04.2019.godine.

## 2.3. Osnov procjene

Izveštaj o procjeni nepokretnosti je urađen u skladu sa opšte prihvaćenim konceptima i principima na kojima se zasnivaju Evropskim standardima za procjenu vrijednosti 2016 (EVS2016), izdatim od strane savjeta za Međunarodne standarde za procjenu vrijednosti (IVSC) kao i sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl.list CG br 64/18), gdje na vrijednost predmetne nekretnine utiču:

- namjena nepokretnosti,
- veličina nepokretnosti,
- mjesto gdje se nepokretnost nalazi,
- kvalitet nepokretnosti i
- drugi elementi koji mogu uticati na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

Kao osnova vrednosti primijenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti. Evropski standardi za procjenu vrijednosti 2016 (EVS2016) definisan je pojam **tržišne vrijednosti** kao „procijenjeni iznos za koji bi sredstvo ili obaveza mogli da se razmijene na dan procjene vrijednosti, između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga pri čemu su obje strane posjedovale dovoljno saznanja te djelovale razumno i bez prinude.“

## 2.4. Opšte napomene

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

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

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

## 2.5. Povjerljivost

Ovaj izveštaj je urađen s asvrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz Nalaza su povjerljive i u službi su isključivo klijenta.

Procjenitelj prihvata odgovornost prema klijentu da Nalaz uradi profesionalno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procjenitelja, ali ne prihvata odgovornost prema trećim licima. Niti cijeli, niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja.

### **3. PODACI O NEPOKRETNOSTI**

#### **3.1. Identifikacija nepokretnosti**

Identifikacija i vizuelni pregled predmetne nepokretnosti obavljena je dana 20.04. 2019.g. uvidom na lice mjesta, na osnovu katastarske evidencije – Lista nepokretnosti br. 906-prepis KO Baošići, PJ Herceg Novi u opštini Herceg Novi.

#### **3.2. Adresa nepokretnosti (mjesto, ulica i br.)**

- Herceg Novi, naselje Baošići.

#### **3.3. Izvor informacija**

Procjena vrijednosti je bazirana na pregledu predmetne nepokretnosti na licu mjesta, informacijama sa tržišta nekretnina (baza podataka procjenitelja, lokalne agencija za nekretnine i sl.), kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja i drugim dostupnim informacijama iz medija i drugih izvora.

#### **3.4. Podaci iz katastarske evidencije**

##### **3.4.1. Katastarski podaci o nepokretnosti**

Predmet procjene je Nekretnina evidentirana u LN br 906-prepis, KO Baošići i to:

- Katastarska parcela 432 - pašnjak 3.klase, površine 309 m<sup>2</sup>.

##### **3.4.2. Podaci o vlasniku nepokretnosti**

U podacima o vlasniku ili nosiocu prava, osnov prava svojine, u obimu prava 1/1, ima IP Krivaja D.D. Zavidovići.

##### **3.4.3. Podaci o teretima i ograničenjima**

U LN broj 906-prepis, KO Baošići, ne postoje tereti i ograničenja.

U prilogu Fotodokumentacija dat je List nepokretnosti.

### **4. ANALIZA PRAVNOG STATUSA**

Predmetna nekretnina nalazi se u opštini Herceg Novi.

Predmetna parcela se nalazi u zoni Urbanog područja – područje saimješovitim i namjenama prostora gradskog karaktera, sa prioritetom za uređenje.

### **5. OPIS LOKACIJE**

#### **5.1. Makrolokacija**

Crna Gora je locirana u jugoistočnoj Evropi i graniči se na istoku i sjevero istoku

sa Srbijom, na zapadu i sjeverozapadu sa Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom i na jugoistoku sa Albanijom. Na jugozapadu izlazi na Jadransko more. Teritorija Crne Gore zauzima približno 13,8 hiljada km. Dužina obale je 293,5 km.

Aministrativno je podijeljena na Glavni grad Podgoricu, prijestonicu Cetinje i 19 (devetnaest) opština. Od ukupno cca 620.000,00 stanovnika najveći broj stanovnika je skoncentrisan u Podgoricii u Nikšiću.

Crna Gora ima dva međunarodna aerodroma – Podgorica i Tivat. Tokom čitave godine funkcioniše i feri-boat linije ka Italiji Bar – Bari, Ankona. Crna Gora ima razvijen drumski, željeznički, vazdušni, Pomorski i riječnisaobraćaj, a glavni grad Podgorica je središnji saobraćajni čvor u zemlji.

Područje Opštine Herceg-Novi kao dio Boke Kotorske, pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja. Opština Herceg-Novi se prostire na površini od 235 km<sup>2</sup>, ima 30.864 stanovnika (Popisi z 2011.) i obuhvata niz naselja, među kojima i Baošiće. Sjevero-istočni dio područja oivičen je masivom Orjen (1895 m/mm), dok se prema zapadu graniči sa Konavlima. Južni dio područja pripada Topljanskom i Hercegnovskom zalivu i dijelu Tivatskog zaliva, uključujući poluostrvo Luštica (568 m/mm). Preko Bokokotorskih vrata (širine 1,6 morskih milja), izlazi se na otvoreno more pored rta «Oštra».

Prilaznost područja Boke, izuzetno je povoljna sa mora, što je po tradiciji rezultiralo razvojem pomorskog saobraćaja.

Jedina savremena saobraćanica koja povezuje područje Boke sa međunarodnim putevima je Jadranska magistrala. Poseban problem predstavlja neriješeno pitanje prelaska zaliva, što značajno umanjuje kvalitet i funkcionalnost Jadranske magistrale na području Boke Kotorske. Prostornim planom se predviđa izgradnja brze saobraćajnice duž Crnogorskog primorja. Za razvoj turizma u Boki, ogromni značaj imaju dva međunarodna aerodroma (Dubrovnik i Tivat), koji prihvataju oko 50% turističkih putovanja iz inostranstva u područje Boke.

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Cjelokupan prostor opštine Herceg Novi sa pristupnima akvatorijem, priobaljem i visoko uzdignutim frontalnim zaleđem Orjenskog masiva posjeduje karakter neponovljive ambijentalne cjeline. Na prostoru zaleđa dominantnim se izdvajaju Nacionalni park Orijen i brojne živopisne ruralne cjeline. Na prostoru poluostrva Luštica brojne su takođe ruralne cjeline, koje karakteriše tradicionalan način gradnje u kamenu, uklopnjene u agrikulturnom pejzažu maslinjaka. Veiki broj očuvanih ambijentalnih cjelina sa vrlo izrazitim prirodnim i kulturnim nasljeđem predstavljaju značajan razvojni factor i resurs područja Herceg Novog.

Prioritet u razvoju hercegnovske opštine se daje pretvranju vojnih kompleksa i industrijskih zona u turističke zone, zdravstvenom i wellness turizmu, Nautičkom turizmu.

U Kumboru je u toku izgradnja turističkog kompleksa Portonovi svjetskog ranga u čijem sastavu će se nalaziti i najmodernija marina.

Baošići su udaljeni oko 10km istočno od Herceg Novog. Šire područje Baošića proteže se longitudinalno uz more, od granice sa Đenovićima prema Bijeloj u dužini od 2km.

## 5.2. Mikrolokacija

Predmetna nepokretnost je locirana oko 10,3 km od Opštine Herceg Novi.

Udaljenost od Bijele do predmetne nepokretnosti je oko 3km.

Lokacija je odlično povezana saobraćajnom infrastrukturom. Nalazi se iznad magistralnog puta E65 i od magistralnog puta dijeli je pristupni put oko 150m, a od mora je udaljena oko 300m.

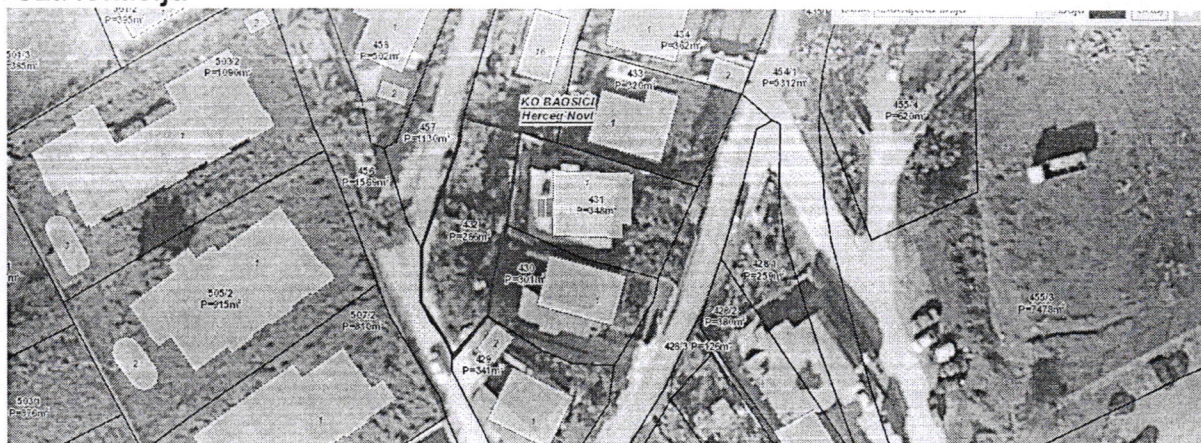
Lokacija je zonirana bez uradjenog detaljnog urbanističkog plana (izrada je u toku) i opremljena je potrebnom infrastrukturom.

Odlukom Opštine Herceg Novi (br. Broj : 01-1-2369/15 od 31.12.2015. g) pristupilo se izradi DUP-a Baošića, prema projektnom zadatku formiranom od strane lokalne Uprave.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi do 2020.god. predmetno područje definisano je kao zona Urbanog područja – područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera, sa prioritonom za uređenje.

Na teritoriji Baošića nastala je intenzivna i zgradnja uz more i magistralu novih apartmanskih, stambenih i komercijalnih objekata, kao i iznad magistrale novih apartmanskih naselja i stambenih objekata.

### Uža lokacija



### Širaloakcija







## 6. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

Predmetna parcela je neizgrađena, čini cjelinu izduženog, približno pravougaonog oblika, odnosa stranica cca 1:4. Ovakav izduženi oblik parcele ograničava mogućnosti izgradnje objekata. Teren je neravan, blago nagnut i svrstava se u uslovno stabilne terene.

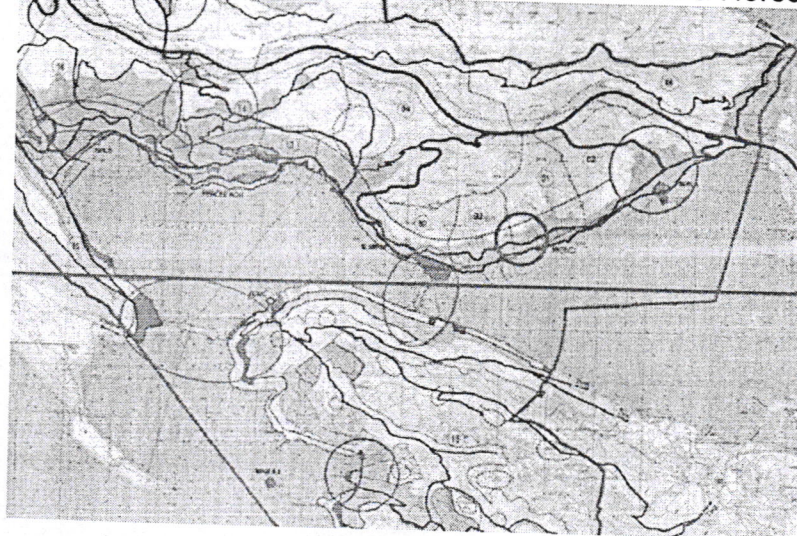
Okružena je stambenim kućama, a u neposrednoj blizini se nalazi novo apartmansko naselje „Norveško“.

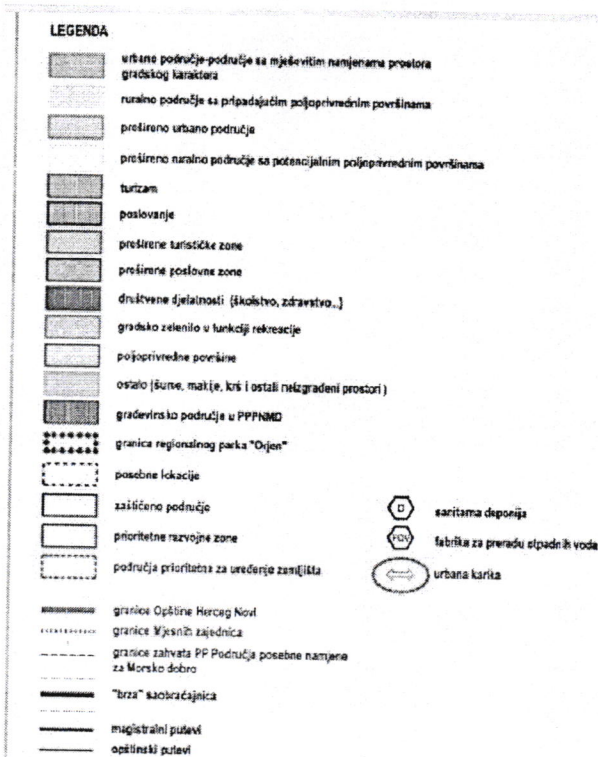
Parcela je dijelom zapuštena i zarasla rastinjem, a dijelom su zasađene voćke od strane neposrednih susjeda. Uz put (dužom stranom) parcela je ograđena žičanom ogradom, dok sa susjednim parcelama ne postoji jasno definisana granica tj. ne postoji ograda. Pristup parceli je djelimično asfaltiran a djelimično betoniran.

U LN evidentirana je površina kat.parcele  $309m^2$ , dok je na Geopotralu Uprave za Nekretnine evidentirana površina od  $286m^2$ . Prilokom izrade ove procjene koristiću podatke preuzete iz Lista nepokretnosti br 906 KO Baošići

### 6.1 Namjena i mogućnost promjene namjene

Predmetna kat.parcela se nalaze u zahvatu PPO a Herceg Novi.





## 6.2. Analiza tržišta

Tržište nekretnina na Crnogorskom primorju je oduvijek bilo veoma atraktivno, naročito zbog njenih prirodnih ljepota, mediteranske klime, duge tradicije i bogatog kulturnog naslijeđa.

U posljednje dvije godine poraslo je interesovanje zapadno evropskih klijenata za nekretnine u Crnoj Gori, ulaskom Crne Gore u Nato .

Rusi, nekada najbrojniji kupci nekretnina na Crnogorsko mprimorju, sada su sve češće njihovi prodavci. Razlozi su u finansijskoj računici, tj.padu vrijednosti rublje u odnosu na euro, ali i u započetom procesu legalizacije objekata u Crnoj Gori.

Istovremeno, pojavljuju se novi kupci sa drugih meridijana, od Turske do Skandinavije, a focus interesovanja sve više se usmerava na Boku Kotorsku.

Posljednjih godina, najveća potražnja je bila za kamenim kućama, građanim u tradicionalnom stilu, komadima zemlje lociranim uz obalu, i novosagrađenim apartmanima. Javlja se sveveće interesovanje i za seoskim imanjima u primorskim gradovima, smješteni blizu obale. Glavni razlog prije svega su još uvijek niske cijene, ali i zbog mogućnosti razvoja eko turizma.

Na teritoriji Baošića je posljednjih godina nastala intezivna izgradnja uz more i magistralu novih apartmanskih, stambenih i komercijalnih objekata, kao i iznad magistrale novih apartmanskih naselja i stambenih objekata.

Lokacija predmetne nepokretnosti u Baošićima se može smatrati dobrom za izgradnju objekta za stanovanje ili apartmansko izdavanje, obzirom da je od mora udalje na svega 300m, a od magistrale cca150m. Blizina Portonovi Rizorta (cca 3km) koji će postaviti nove standarde za crnogorski elitni turizam svojim skorim otvaranjem, takođe lokaciju čini atraktivnom za potencijalnog kupca.

Za potrebe ove procjene sam izvršila istraživanje ponuda zemljišta na području Baošića. Analiza tržišta je pokazala da je veliki raspon cijena zemljišta i da se kreću od

50€/m<sup>2</sup> na području višojem I udaljenijem od morske obale, do 500€/m<sup>2</sup>, na području ispod magistrale, bliže moru.

## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEPOKRETNOSTI

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

S obzirom na vrstu nepokretnosti, u procjeni ce se koristiti Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu – tržišna metoda.

### 7.1. Tržišna metoda

Kod tržišne metode polazi se od pristupa vrednovanja nepokretnosti zasnovanog na direktnom poredjenju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, bazira se na informacijama sa tržišta o izvršenim kupoprodajnim transakcijama ili/i informacijama sa tržišta o cijenama iz ponude za nepokretnosti koje su dovoljno uporedive sa nekretninom koja se procjenjuje. Kroz proces korigovanja vrijednosti, u bitnim elementima u kojima se razlikuju upoređivane nekretnine, a koji opredeljuju tržišnu vrijednost nepokretnosti, dolazi do tržišne vrijednosti nepokretnosti koja se procjenjuje.

Uporedni pristup, tržišna metoda, koristi se za procjenu nekretnina koje su često u prometu pri čemu se upoređuje nepokretnost koja je predmet procjene s više sličnih nepokretnosti, čije kupoprodajne cijene već poznajemo. U postupku upoređivanja vrši se usklađivanje uočenih razlika analiziranih nekretnina u odnosu na predmetnu tj. usaglašavanje razlika u bitnim elementima koji utiču na vrijednost.

Mogu se koristiti samo informacije iz transakcija koje su se odvijale u nedavnoj prošlosti, jer bi nas stari podaci mogli uputiti na pogrešne zaključke.

U Crnoj Gori ne postoje službeni izvori podataka koji bi se mogli koristiti kao pouzdani izvori podataka prilikom korištenja uporedne metode. Procjenitelji moraju stvarati vlastitu bazu podataka izvršenih transakcija ili koristi parcijalne podatke koji se pojavljuju u pisanim i elektronskim medijima.

U postupku procjene predmetne nepokretnosti, korišćena je metoda upoređivanja prodajnih cijena više dovoljno uporedivih nekretnina, u konkretnom slučaju zemljišta na sličnoj lokaciji same nekretnine.

Kod analize tržišta prodaje zemljišta na lokaciji i mikrolokaciji predmetne nekretnine izdvojeni su komparativi kao dovoljno uporedivi sa nekretninom koja je predmet procjene.

Nekretninu sam upoređivala sa zemljištima koja se nalaze iznad magistrale na sličnoj udaljenosti od mora ili par stotina metara dalje lokaciji. Korekcionim faktorima sam korigovala i upoređivana komparative sa predmetnom nekretninom i dobila tržišnu vrijednost predmetne Nekretnine, na navedeni dan.

Kod analize tržišta prodaje zemljišta na lokaciji i mikrolokaciji predmetne Nekretnine izdvojeni su uporedni komparativi kao dovoljno uporedivi sa predmetom procjene:

## KOMPARATIV 1 – ponuda

Oglasi.rs  
Oglasnik

Prijavi se Registriraj se Dodaj oglaš

Oglas / Nekretnost / Prodaja / Plac, zemljište / Baošići / Centar / Prodaja plac Baošići

### Prodaja plac Baošići

Lokacija: Centar (Crna Gora, Herceg Novi, Baošići)  
Površina zemljišta: 300m<sup>2</sup>

Dodatne informacije

Tekst oglasa

Prodaja plac Baošići. Površina plasa 300 m<sup>2</sup>, cijena: 29.000 €, moguć dogovor. Udaljenost od mora par stotina metara. Lokacija lijepa, izdvojena u prirodi.

Objavljen: 01.04.2019. 09:00:42

Cena: 29.000,00 EUR



#### Informacije o oglašivaču

Rivijera

+38267316067

Poštavi pitanje oglašivaču

Detalji oglasa oglašivača (135)

Šifra oglasa: 03-732895

Broj pregleda: 0

• • •

## KOMPARATIV 2 – ponuda

[https://www.realitica.com/images/listing\\_photos/1047211\\_dsc06807.jpg](https://www.realitica.com/images/listing_photos/1047211_dsc06807.jpg)



### Prodajem Građevinsko Zemljište, Baošići

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Herceg Novi Lokacija: Baošići

Cijena: €150

Zemljište: 750 m<sup>2</sup>

Od Mora (m): 500

Opis: prodajem građevinsko zemljište u Baošićima.

Posjedujem nekoliko parcelarazličitih kvadratura. Sve parcele su uz put, udaljenost od mora je oko 500m isve parcele imaju prekrasan pogled na more. Može u obzir doći i neka zamjena.

Ponudite a ja ću vidjeti da li je interesantno.

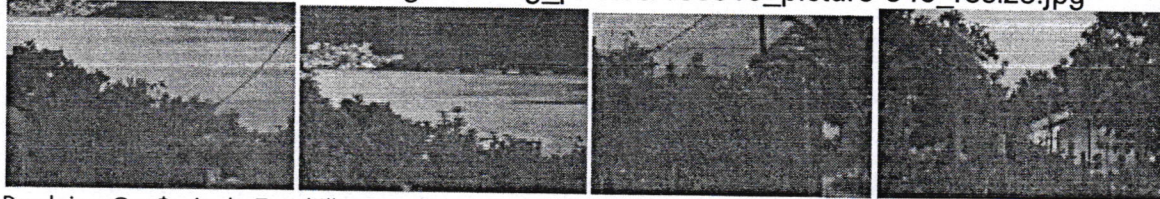
Oglas Broj: 1047211

Zadnja Promjena: 16 Apr, 2019

• • •

### KOMPARATIV 3–ponuda

[https://www.realtica.com/images/listing\\_photos/108015\\_picture-646\\_resize.jpg](https://www.realtica.com/images/listing_photos/108015_picture-646_resize.jpg)



Prodajem Građevinsko Zemljište, Baošići, Herceg Novi Područje

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Herceg Novi Lokacija: Baošići

Cijena: €130

Zemljište: 450 m<sup>2</sup>

Parking Mjesta: 1

Od Mora (m): 400

Opis: uz ovaj plac moguće kupiti plac pored ovog površine 500 m<sup>2</sup>, pogled na more, moguća gradnja, put struja, voda,

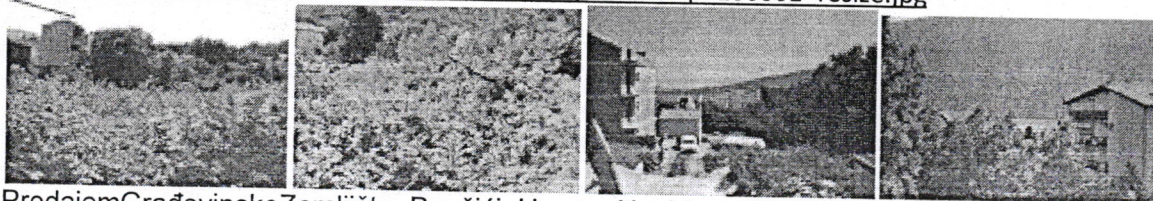
Oglas Broj: 330004

Zadnja Promjena: 28 Mar, 20



### KOMPARATIV 4–ponuda

[https://www.realtica.com/images/listing\\_photos/361931\\_p7160001\\_resize.jpg](https://www.realtica.com/images/listing_photos/361931_p7160001_resize.jpg)



Prodajem Građevinsko Zemljište, Baošići, Herceg Novi Područje

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Herceg Novi

Lokacija: Baošići

Cijena: €100

Zemljište: 400 m<sup>2</sup>

Od Mora (m): 300

Opis: Plac u Herceg Novom – Baosici površine 400 m<sup>2</sup>. Urbanizovan, pogledna more, 300 m od mora.

Cijena 100 eura / m<sup>2</sup>

Oglas Broj: 361931

Zadnja Promjena: 11 Apr, 2019



**Upoređivanje**  
komparativa preuzetih sa sajtova nekretnina sa predmetnim komparativom

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.	Uporedni 3.
<b>OSNOVNI PODACI</b>				
Prodajna cijena	29,000.00 €	112,500.00 €	58,500.00 €	40,000.00 €
površina m <sup>2</sup>	300.00	750.00	450.00	400.00
€/m <sup>2</sup>	96.67	150.00	130.00	100.00
<b>EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI</b>				
Vrstatransakcije	Ponuda	Ponuda	Ponuda	Ponuda
Poređenje	0.85	0.85	0.85	0.85
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	82.17	127.50	110.50	85.00
Datum ponude	01.04.2019	16.04.2019	28.03.2019	11.04.2019
Brzinaprodaje	0.9	0.9	0.9	0.9
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	73.95	114.75	99.45	76.50
Vlasnička prava	uknjiženovl.	uknjiženovl.	uknjiženovl.	uknjiženovl.
Poređenje	1	1	1	1
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	73.95	114.75	99.45	76.50
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Lokacija	1	lošija	lošija	lošija
Poređenje	1.05	1.15	1.15	1.15
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	77.65	131.96	114.37	87.98
Zona premaprostornom planu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1	1	1	1
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	77.65	131.96	114.37	87.98
Veličina zemljišta	slična	veća	veća	veća
Poređenje	1	1.2	1.05	1.05
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	77.65	158.36	120.09	92.37
Saobraćajni i drugi pristup	slična	slična	lošiji	lošiji
Poređenje	1	1.05	1.15	1.2
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	77.65	166.27	138.10	110.85
Atraktivnost nepokretnosti	slična	slična	slična	slična
Poređenje	1.05	1.1	1.15	1.15
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	81.53	182.90	158.81	127.48
Komunalna infrastruktura	ista	ista	ista	ista
Poređenje	1	1	1	1
Prilagođenaprodajna cijena po m <sup>2</sup>	81.53	182.90	158.81	127.48
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>137.68</b>			

USVOJENO 140,00 €/m<sup>2</sup>

Procjenu sam radila na osnovu Analize tržišta dovoljno uporedivih nekretnina, na sajtovima nekretnina, na predmetnoj lokaciji u naselju Baošići, I došla do najniže I najvisočije cijene. Cijena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu se sastoji od opsega koji čini donja granica tržišne vrijednosti, realno očekivana tržišna vrijednost I maksimalno očekivana tržišna vrijednost.

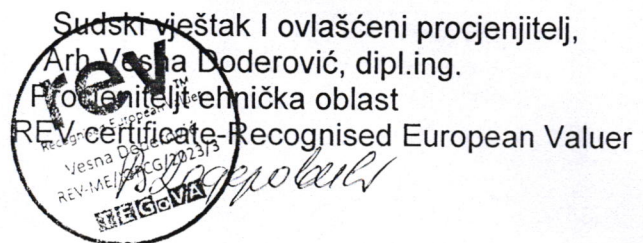
Realna, prosječna, očekivana tržišna jedinična vrijednost nepokretnosti, predmetnih katastarskih parcela znosi **140,00€/m<sup>2</sup>** I predstavlja cijenu koju je moguće postići sa izvješnošću u razumnom roku sa većinom kupaca tako da je ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne zemljišne parcele, sračunata po tržišnoj metodi :

$$309\text{m}^2 \times 140,00\text{€/m}^2 = 43.260,00 \text{ €}$$

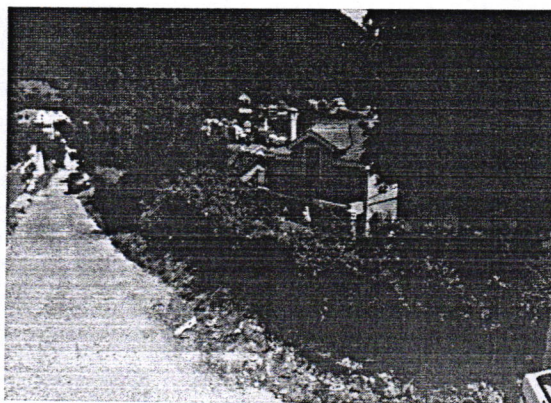
## 8. MIŠLJENJE

Na osnovu svega iznešenog u Nalazu, analizirajući I uzimajući u obzir sve uticajne faktore I okolnosti, koji su mi bili na raspolaganju, mišljenja sam da realna vrijednost predmetne nepokretnosti, kat.parcele evidentirane 432 u LN broj 906-prepis, KO Baošići, osnov prava svojine, u obimu prava 1/1, IP Krivaje Zavidovići, u naznačenom periodu, iznosi **43.260,00€** ( četrdesettrihiljadestvestašezdeseteura).

Podgorica,  
24.04.2019.godine



9. PRILOZI DOKUMENTACIJE - FOTODOKUMENTACIJA





Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 11.04.2019 09:04

PODRUČNA JEDINICA  
HERCEG NOVI

Datum: 11.04.2019 09:04  
KO: BAOŠIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 906 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
432		2 14 0		BAOŠIĆI	Pašnjak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	309	0.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	I.P.KRIVAJA D.D.ZAVIDOVIĆI *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

## RJEŠENJE O POSTAVLJENJU SUDSKOG VJEŠTAKA

**Doderović Slobodana Vesna** iz Podgorice, rođena 15.4.1967. godine u Podgorici, dipl.ing. arhitekture, postavlja se za sudskog vještaka arhitektonske struke.

### OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo pravde je, na osnovu člana 12 stav 1 Zakona o sudskim vještacima objavilo poziv za postavljenje za sudske vještake na svojoj internet stranici i u dnevnom listu "Pobjeda", dana 2.8.2017. godine, na koji je imenovana prijavila svoje učešće.

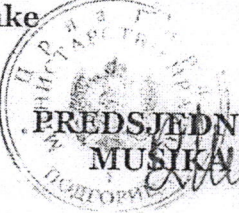
Komisija za vještake je razmotrila prijavu Doderović Vesna za ponovno postavljenje i utvrdila da ista ispunjava opšte i posebne uslove predviđene članom 6 stav 1 i 3 Zakona o sudskim vještacima za vršenje vještačenja navedenog u dispozitivu.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Broj: 03-746-9846/17  
Podgorica, 21. decembra 2017. godine

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

Ministarstvo pravde  
Komisija za vještake

  
**PREDSJEDNIK KOMISIJE  
MUŠIKA DUJOVIĆ**



CERTIFICATE  
OF  
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Vesna Doderović REV**

**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-ME/IOPCG/2023/3

Issued on: 01/06/2018

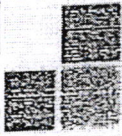
Valid until: 31/05/2023

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGoVA

Sanja Radović  
President  
IOPCG

. Bulevar Ivana Crnojevića 65 . ME-81000 Podgorica . Montenegro .



Institut ovlašćenih procjenjivača Crne Gore (IOPCG)  
The Institute of Certified Valuers of Montenegro (ICVM)

# SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovim se potvrđuje da je /  
This is to certify that

**Vesna Doderović**

JMBG 1504967215211

u skladu sa Minimumom zahtjeva za obrazovanjem IOPCG-a, stekla status  
according to the ICVM Minimum educational requirements, is admitted to use the title of

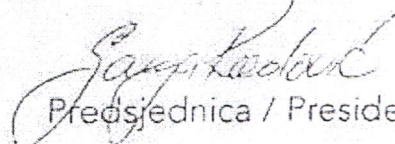
# OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA / RECOGNISED VALUER

u oblasti procjene nekretnina /  
in the real estate valuation field

Registarski broj sertifikata / Certificate registration number:  
N-005-0914

Izdat / Issued on: 16.09.2014.

Važi do / Valid until: 16.09.2019.

  
Predsjednica / President

M.Sc. Sanja Radović, REV

