



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE
MORSKIM DOBROM CRNE GORE
Upravni odbor

Broj: 0203- 3538/4
Budva, 15.11.2022. godine

Na osnovu člana 21. Statuta Javnog Preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, razmatrajući Izvještaj broj: 0204-61/121-3 od 02.11. 2022.godine o procjeni fer vrijednosti nepokretnosti- zemljišta i objekata u Budvi, u predmetu Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore (Veza: Zaključak Upravnog odbora broj: 0203 – 3227/9 od 29.09.2022.godine) Upravni odbor na 29. elektronskoj sjednici, održanoj dana, 15.11.2022.godine donosi:

Odluku

1. Upravni odbor je saglasan sa Izvještajem broj: 0204-61/121-3 od 02.11. 2022.godine o procjeni fer vrijednosti nepokretnosti- zemljišta i objekata u Budvi, u predmetu Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore
2. Zadužuje se stručna služba da Izvještaj iz tačke 1. ove Odluke objavi na web stranici Javnog preduzeća.

Predsjednik Upravnog odbora
Blažo Rađenović



| | | | |
|------------------------|------|--------|------------|
| Примљено: 02. 11. 2022 | | | |
| Орг. јед. | Број | Прилог | Вриједност |
| 0204-61/121-3 | | | |

Обрађивач:

Svetlana Kastratović, dipl.ing.građ.

Ovlašćeni procjenitelj nekretnina

REV Certificate - Recognised European Valuer

Sudski vještak građevinske struke

e-mail: svetlana.zib@gmail.com

tel: +382 30 319 032, mob:+382 69 061 258

IZVJEŠTAJ

O PROCJENI FER VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI –
ZEMLJIŠTA I OBJEKATA U BUDVI, U PREDMETU
JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Pomoćni objekat

Objekat u kojem se
nalaze predmetni
poslovni prostori



Oktober 2022. godine

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS), Međunarodnim standardom finansijskog izvještavanja 13 (MSFI 13), Međunarodnim računovodstvenim standardom 16 (MRS 16), kao i nacionalnom zakonodavstvu koje je definisano Pravilnikom o Metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list Crne Gore“ br.64/2018.god. od 04.10.2018.god.).
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 primjenjivi, 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 ovlaštenog 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. Procjenjena vrijednost 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. U postupku procjene polazilo se i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatramo logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i korisnika ovog izvještaja.
7. 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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. Procjenjena vrijednost je validna na dan procjene i može biti nedostižna u slučaju prinudne prodaje.
11. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljevo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za unaprijed 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.
12. 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.
13. 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.
14. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.

Procjenitelj
Svetlana Kastratović, dipl.inž.građ.

Sadržaj:

| | | |
|-----------|--|---------|
| | Rezime procjene | str. 5 |
| 1. | Uvod | str. 6 |
| 1.1. | Naziv i sjedište naručioca procjene | str. 6 |
| 1.2. | Predmet procjene | str. 6 |
| 1.3. | Svrha procjene | str. 6 |
| 1.4. | Osnov procjene | str. 6 |
| 1.5. | Datum procjene | str. 6 |
| 1.6. | Namjena i mogućnost promjene namjene | str. 7 |
| 1.7. | Najbolja i najisplativija namjena | str. 7 |
| 1.8. | Posebne pretpostavke | str. 7 |
| 2. | Podaci o nepokretnosti | str. 7 |
| 2.1. | Identifikacija nepokretnosti | str. 7 |
| 2.2. | Adresa nepokretnosti | str. 8 |
| 2.3. | Podaci iz katastarske evidencije | str. 8 |
| 2.3.1. | Katastarski podaci nepokretnosti | str. 8 |
| 2.3.2. | Vlasnik nepokretnosti | str. 8 |
| 2.3.3. | Tereti i ograničenja | str. 8 |
| 3. | Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri | str. 9 |
| 4. | Opis lokacije | str. 9 |
| 4.1. | Makrolokacija | str. 9 |
| 4.2. | Komunikacija | str. 12 |
| 4.3. | Mikrolokacija | str. 13 |
| 5. | Tehnički opis nepokretnosti | str. 15 |
| 6. | Metodologija procjene vrijednosti | str. 21 |
| 7. | Procjena fer vrijednosti predmetne nepokretnosti | str. 22 |
| 7.1. | Metod direktne kapitalizacije | str. 22 |
| 7.2. | Analiza tržišta | str. 23 |
| 7.3. | Proračun fer vrijednosti | str. 24 |
| 7.4. | Rekapitulacija vrijednosti nepokretnosti | str. 33 |
| 8. | Zaključak i mišljenje | str. 34 |

Rezime procjene

Predmet izvještaja

Zemljišta i objekti u Budvi u predmetu
JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Lokacija nekretnina

Ul. Popa Jola Zeca bb,
Budva, Crna Gora

Naručilac izvještaja

JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore
ul. Popa Jola Zeca bb,
Budva, Crna Gora

Vlasnici nekretnina

Za zemljište na kat.parc.br.1577 KO Budva:
JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore
– sukorišćenje u obimu 491/1529
Za poslovni prostor PD 1:
JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore
– upravljanje u obimu 1/1
Za poslovne prostore PD PD 2, PD 6 i PD 7:
JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore
– svojina u obimu 1/1

Datum procjene

01.10.2022.god.

Izvještaj sačinila

Svetlana Kastratović, dipl.inž.građ.
Ovlašćeni procjenitelj nekretnina;
REV Certificate - Recognised European Valuer;

**Procjenjena fer vrijednost
nepokretnosti**

1.456.980,56 €

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni fer vrijednosti predmetne nepokretnosti je JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, ul. Popa Jola Zeca bb, Budva, Crna Gora.

1.2. Predmet procjene

Predmet procjene su poslovni prostori PD 1, PD 2, PD 6 i PD 7, zgrade br.1, pomoćni objekat koji nije evidentiran u LN i zemljište u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529 na kat.parc.br.1577, evidentirani u listu nepokretnosti broj 2460 KO Budva, PJ Budva.

1.3. Svrha procjene

Procjena fer vrijednosti predmetne nepokretnosti je izrađena za potrebe Naručioca procjene, u svrhu finansijskog izvještavanja.

1.4. Osnov procjene

Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti je urađen u skladu sa Međunarodnim standardom finansijskog izvještavanja 13 (MSFI 13), Međunarodnim računovodstvenim standardom 16 (MRS 16), kao i nacionalnom zakonodavstvu koje je definisano Pravilnikom o Metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list Crne Gore“ br. 64/2018.god. od 04.10.2018.god.).

Za svrhu finansijskog izvještavanja – fer vrijednost je posebno prihvaćena kao pojam u okviru MSFI koji, iako sa nešto manje detaljnim pretpostavkama nego što se to navodi u punoj definiciji tržišne vrijednosti, često rezultira istom vrijednošću kao i tržišna vrijednost. Kao osnova vrijednosti primijenjena je kategorija fer vrijednosti nepokretnosti.

Pojam **fer vrijednosti** za svrhu finansijskog izvještavanja je definisan kao „cena koja bi bila primljena pri prodaji nekog sredstva ili plaćanja za transfer obaveze u redovnoj transakciji između tržišnih učesnika na datum procjene“.

Pojam **fer zakupnine** je izveden iz definicije fer vrijednosti koji je definisan kao „zakupnina koja bi se primila davanjem u zakup nekretnine u redovnoj transakciji zakupljivanja između tržišnih učesnika na datum procjene“.

Fer vrijednost će se određivati na osnovu najboljeg i naisplativijeg korišćenja, odnosno najvrednijeg načina korišćenja sredstva koji je fizički moguć, zakonski dozvoljen i finansijski izvodljiv na datum procjene.

1.5. Datum procjene

Procjena fer vrijednosti predmetne nepokretnosti urađena je sa presjekom stanja na dan 01.10.2022.god.

1.6. Namjena i mogućnost promjene namjene

Objekat u kojem se nalazi predmetna nepokretnost je sagrađen namjenski kao poslovni objekat koji se koristi u skladu sa namjenom. Predmetna nepokretnost se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Priobalnog pojasa Opština Budva za sektor „Budva – Bečići“, detaljni urbanistički plan za ovu zonu nije urađen, pa stoga u procjeni nije razmatrana mogućnosti promjene namjene predmetnih poslovnih prostora.

1.7. Najbolja i najisplativija namjena

Najbolja i najisplativija namjena je definisana kao „...razumno vjerovatna upotreba nekretnine koja je fizički moguća, pravno dopuštena, finansijski izvodljiva i maksimalno produktivna, što kao rezultat daje najvišu vrijednost toj nekretnini“, na dan vršenja procjene.

U listu nepokretnosti nisu evidentirani tereti po osnovu neposjedovanja građevinske i upotrebne dozvole, pretpostavlja se da je objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori izgrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i planiranom namjenom. S obzirom da se predmetni poslovni prostori nalaze u poslovnom objektu i koriste u skladu sa namjenom evidentiranom u listu nepokretnosti, konstatuje se da je nepokretnost u svojoj najboljoj i najisplativijoj namjeni.

1.8. Posebne pretpostavke

Za predmetnu nepokretnost, na terenu, nije vršena provjera katastarskih podataka, stoga je usvojena pretpostavka da predmetna nepokretnost koja je prezentovana u izvještaju, odgovara katastarskim podacima iz lista nepokretnosti. Usvojene pretpostavke ne moraju biti odraz stvarnog činjeničnog stanja u trenutku izrade ovog izvještaja o procjeni i mogu imati značajan uticaj na procjenjenu tržišnu vrijednost.

U takvim okolnostima, oslonili smo se na dostavljenu dokumentaciju dobijenu od naručioca procjene, informacije dobijene od vlasnika nekretnine, katastarske podatke, podlogu sa geoportala, sopstveno dugogodišnje iskustvo i javno raspoložive informacije o cijenama uporedivih nekretnina, uz pretpostavku da su iste informacije dovoljne, potpune i tačne a vezane za predmet ovog izvještaja o procjeni.

2. PODACI O NEPOKRETNOSTI

2.1. Identifikacija nepokretnosti

Identifikacija predmetne nepokretnosti urađena je na osnovu dostavljene dokumentacije, obilaskom predmetne nepokretnosti sa vizuelnim pregledom nepokretnosti, koji je izvršen dana 29.08.2022. god.

2.2. Adresa nepokretnosti

Ulica Popa Jola Zeca bb, Budva, Crna Gora.

2.3. Podaci iz katastarske evidencije

2.3.1. Katastarski podaci nepokretnosti

Predmet procjene je:

- Poslovni prostor, posebni dio PD 1, površine 63 m², u prizemlju,
 - Poslovni prostor, posebni dio PD 2, površine 260 m², na I spratu,
 - Poslovni prostor, posebni dio PD 6, površine 167 m², u prizemlju i
 - Poslovni prostor, posebni dio PD 7, površine 195 m², na I spratu,
- zgrade br.1 na kat.parc.br.1577 KO Budva i zemljište u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529, evidentiranih u listu nepokretnosti 2460 KO Budva, PJ Budva.

Napomena: Pored glavnog ulaza u objekat sa lijeve strane, nalazi se pomoćni objekat – portirnica, površine 15 m², koji nije evidentiran u listu nepokretnosti.

2.3.2. Vlasnik nepokretnosti

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine CG, tj. u prikazu Lista nepokretnosti 2460 KO Budva, PJ Budva, preuzetih sa www.nekretnine.co.me gdje su podaci ažurirani 01/10/2022.god., nosioci prava nad predmetnom nepokretnosti su:

- ✚ Za zemljište:
 - Crna Gora - osnov prava svojina u obimu 1/1,
 - JP Regionalni vodovod Crnogorsko primorje - osnov prava upravljanje u obimu 1038/1529,
 - JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore - osnov prava sukorišćenje u obimu 491/1529 i
 - Vlada Crne Gore - osnov prava raspolaganje u obimu 1/1.
- ✚ Za poslovni prostor PD 1:
 - JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore - osnov prava upravljanje u obimu 1/1.
- ✚ Za poslovne prostore PD 2, PD 6 i PD 7:
 - JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore - osnov prava svojina u obimu 1/1.

2.3.3. Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine CG, tj. u prikazu Lista nepokretnosti 2460 KO Budva, PJ Budva, preuzetih sa www.nekretnine.co.me gdje su podaci ažurirani 01/10/2022.god., nad predmetnom nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja. U prilogu list nepokretnosti 2460 KO Budva, PJ Budva, preuzet sa www.nekretnine.co.me gdje su podaci ažurirani 01/10/2022.god.

3. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI

U listu nepokretnosti za objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori, nisu evidentirani tereti po osnovu neposjedovanja građevinske i upotrebne dozvole, pa se pretpostavlja da je objekat izgrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Nekretnina je locirana u zahvatu Generalnog urbanističkog plana Priobalnog pojasa Opština Budva za sektor „Budva – Bečići“, detaljni urbanistički plan za ovu zonu nije urađen.

U nastavku slijedi prikaz katastarske parcele sa geoportala koji je preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore.



Preklop katastarske na ortofoto podlogu

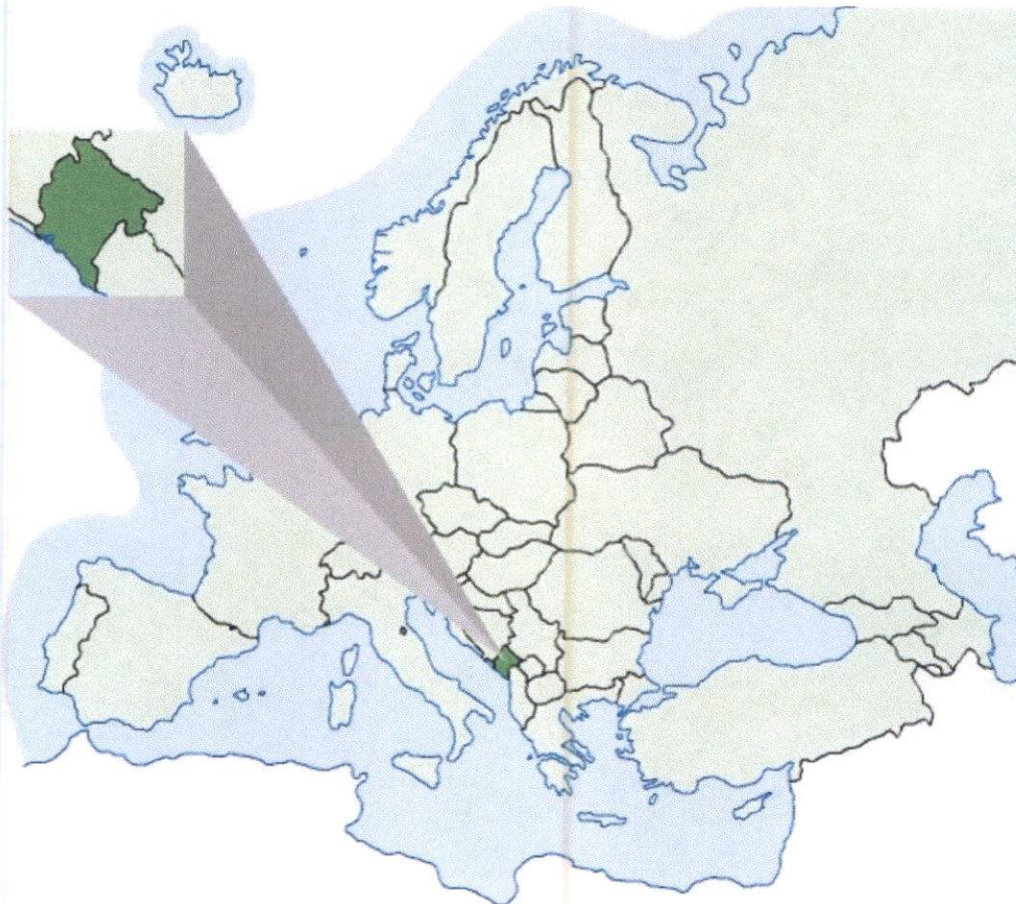
4. OPIS LOKACIJE

4.1. Makrolokacija

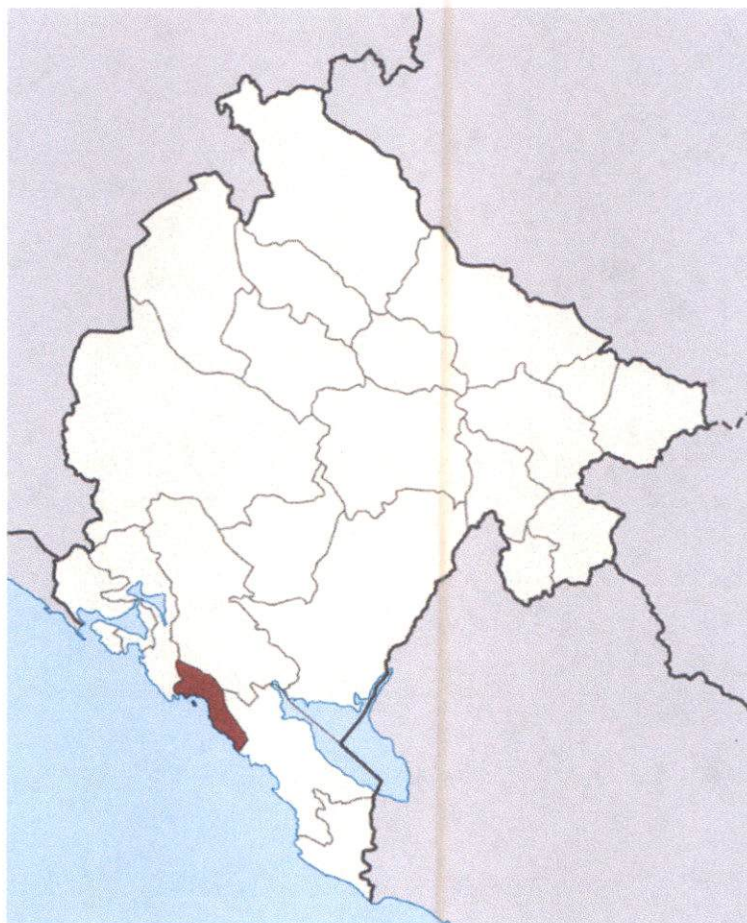
Predmetna nepokretnost se nalazi u Budvi, na jugu Crne Gore. Crna Gora je južno-evropska i mediteranska zemlja, leži na Balkanskom poluostrvu, locirana u jugoistočnoj Evropi i izlazi na južni dio Jadranskog mora.

Kopnene granice Crne Gore duge su 614 km i graniči se na istoku i sjeveroistoku sa Srbijom, na zapadu i sjeverozapadu sa Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom, na istoku sa Kosovom i na jugoistoku sa Albanijom. Na jugozapadu Crna Gora dužinom od 293,5 km izlazi na Jadransko more, što odgovara skoro polovini dužine njenih kopnenih granica. Ujedno, priobalni dio mora, uz međunarodne vode, čini granicu sa Italijom.

Crna Gora se prostire između $41^{\circ} 51'$ i $43^{\circ} 30'$ sjeverne geografske širine, te između $18^{\circ} 26'$ i $20^{\circ} 21'$ istočne geografske dužine. Najjužnija tačka se nalazi na ušću rijeke Bojane u Jadransko more, a najsjevernija duboko u kontinentalnom dijelu nedaleko od tromeđe Bosne, Srbije i Crne Gore.



U središnjem dijelu u samom srcu crnogorskog primorja zahvaljujući pogodnom položaju i blagoj klimi vrlo rano su se razvile prve naseobine budvanskog područja. Grad Budvu čine dva gradska naselja – Stari grad i Nova Budva. Često Budvu danas nazivaju „metropolom turizma“, jer je najposjećenija destinacija u Crnoj Gori i jedna od najposjećenijih na Jadranu. Ono što Budvu čini prepoznatljivom u odnosu na ostale turističke destinacije su prelijepe pješčane i šljunkovite plaze, koje spadaju u najviše kategorije.



Opština Budva, prema zadnjem popisu, ima oko 18.000 stanovnika. Najveća naselja su Budva sa oko 10.000 stanovnika, Petrovac sa 4.000 stanovnika, Sveti Stefan sa blizu 2.000 stanovnika i Bečići sa oko 1.500 stanovnika. Duž rivijere ima oko četrdeset naselja, sela i zaseoka među kojima su Pržno-neobično ribarsko selo, Miločer-nekadašnja kraljevska rezidencija, poluostrvce Sv.Stefan kao jedinstveni grad-hotel i Petrovac, nekadašnja Kastel Lastva.

Budvanska rivijera zauzima središnji dio Crnogorskog primorja, smještena na 35 km obale Jadranskog mora, koja obuhvata najljepše plaže primorja. Njpoznatije su: Buljarica, Lučice, Petrovačka plaža, Perazića Do, Drobni pijesak, Crvena glavica, Sveti Stefan, Plaža Miločer, Kraljičina plaža, Pržno, Kamenovo, Bečićka plaža, Dukley Beach, Slovenska plaža, Pizana, Ričardova glava, plaža Mogren i plaža Jaz. Bečićka plaža je u Parizu 1935. godine dobila „Grand prix“ i proglašena za najljepšu plažu u Evropi, a trideset godina kasnije dobija i Zlatnu palmu kao najljepša plaža Mediterana.

Ove plaže privlače stotine hiljada turista svake godine svojom lepotom, prostorom i pripadajućom infrastrukturom. Najveće ostrvo na južnom dijelu Jadrana, ostrvo

Sv.Nikola (ime dobilo po istoimenoj crkvi koja se na njemu nalazi) udaljeno je nepun kilometar od Budve i ima tri pješčane plaže.

Sa sjeverozapada se graniči kotorskom, sa sjeveroistoka i istoka cetinjskom a sa jugoistoka barskom opštinom.

Posebnu vrijednost imaju sakralni objekti, najstarija je crkva Santa Maria in Punta. Između crkava je i scena za predstave Grada teatra. Od ustanova kulture najznačajnije su Muzej grada Budve sa arheološkom i etnografskom postavkom, Moderna galerija i spomen dom "Stefan Mitrov Ljubiša".

Budva ima tipičnu mediteransku klimu sa blagim zimama i toplim i suvim ljetima. Nema izrazito velikih temperaturnih razlika, ekstreme padavina i snage vjetrova, pa su klimatske prilike ujednačenije nego u susjednim krajevima. Budvansko je primorje među najtoplijim predjelima u Crnoj Gori. Kupališna sezona traje od sredine maja do novembra, temperatura vode dostiže i do 26°C.

4.2. Komunikacije

Aerodromi

Putnicima koji u Crnu Goru stižu avionom, na raspolaganju su dva međunarodna aerodroma, u Podgorici i Tivtu. Aerodrom Golubovci - Podgorica udaljen 65 km od Budve. Aerodrom Tivat je udaljen 25 km od Budve.

Brodске linije

Feribot saobraća na liniji:
Bar-Bari-Bar (od aprila do novembra)

Željeznički saobraćaj

Dužina željezničke pruge iznosi 250 km. Glavni željeznički pravci su Bar-Podgorica-Beograd-Subotica sa krakom Podgorica-Nikšić.

Drumski saobraćaj

Ukupna dužina puteva u Crnoj Gori iznosi 8.000 km. Dva najvažnija putna pravca u Crnoj Gori su Jadranska magistrala od Igala do Ulcinja (duž obale) i magistralni pravac: Petrovac na moru - Podgorica - Kolašin - Bijelo Polje - granica Srbije (povezuje sjever i jug države). Izgradnjom tunela Sozina povezanost sa sjeverom je izuzetno poboljšana. U izgradnji je autoput Bar-Boljari, izgrađena je I dionica autoputa Podgorica – Mataševo.

4.3. Mikrolokacija

Predmetna nepokretnost se nalazi u neposrednoj blizini administrativnog centra grada, u ulici Popa Jola Zeca, u Budvi. Udaljenost nepokretnosti od Jadranske magistrale iznosi 110 metara a od obilaznice 300 metara, vazdušne linije.

Kolski prilaz nepokretnosti od Jadranske magistrale se odvija ulicom Filipa Kovačevića u dužini od 400 metara a od obilaznice ulicom Popa Jola Zeca u dužini od 350 metara.

Glavni ulaz u predmetne poslovne prostore je orijentisan prema istoku, kolski prilaz se kontroliše kapijom. U pogledu infrastrukturne opremljenosti lokacija je potpuno infrastrukturno opremljena. Parkiranje se odvija na slobodnim javnim površinama u okruženju.

Procjenitelju nisu poznati slučajevi plavljenja predmetne lokacije. Obzirom da se lokacija nalazi u zoni, u kojoj nema proizvodnih industrijskih postrojenja, smatram da ne postoje bezbjedonosni i zdravstveni rizici. Procjenitelj ne raspolaže podacima o geomehaničkim karakteristikama tla. Lokacija se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS skali.



Udaljenost i prilaz predmetnoj nepokretnosti u odnosu na Jadransku magistralu

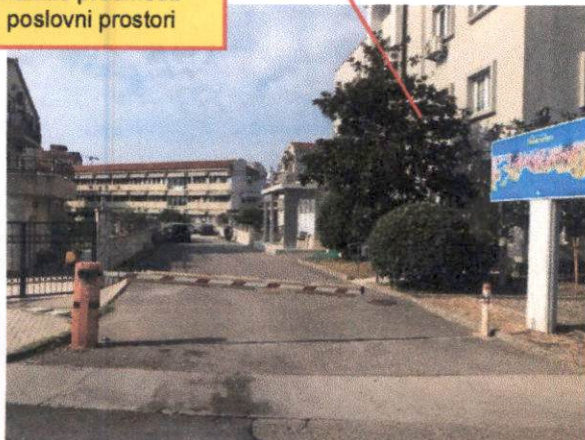


Lokacija predmeta procjene u odnosu na šire okruženje



Lokacija predmeta procjene u odnosu na uže okruženje

Objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori



Objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori



Položaj nepokretnosti u odnosu na prilaznu saobraćajnicu

5. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

Predmetnu nepokretnost čine četiri poslovna prostora PD 1 i PD 6 u prizemlju i PD 2 i PD 7 na I spratu, pomoćni objekat koji nije evidentiran u LN i zemljište u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529, na katastarskoj parceli broj 1577 KO Budva, ukupne površine 1.529 m².

Predmetni poslovni prostori, na terenu čine funkcionalnu cjelinu, odnosno kancelarijske prostore koji se ne izdaju u zakup, već ih vlasnik koristi za sopstvene potrebe. Ukupna površina poslovnih prostora iznosi 685 m².

Objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori je poslovni objekat, spratnosti P2Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje). Objekat je izgrađen i priveden namjeni 2001.god.

U konstruktivnom smislu, objekat je sagrađen u sistemu AB konstrukcije, sa AB zidnim platnima i stubovima kao vertikalnim elementima i AB pločama i gredama kao horizontalnim elementima konstrukcije. Krovna konstrukcija je kosa AB ploča. Komunikacija unutar predmetnih poslovnih prostora se odvija unutrašnjim AB stepeništem. Fasada objekta je malterisana, završna obrada bavalit.

Glavni ulaz je orijentisan prema istoku, iz kojeg se ulazi u centralni prostor. Prizemlje je organizovano u tri cjeline, I dio je centralni prostor sa prijemnim pultom, u II dijelu su smještene tri kancelarije sa predprostorom i u III dijelu su smještene tri kancelarije sa predprostorom. Iza prijemnog pulta u centralnom dijelu se nalaze dva toaleta i ostava. U zapadnom dijelu centralnog prostora smješteno je dvokrako stepenište koje povezuje prizemlje i I sprat.

U prizemlju se nalazi i prostor koji posjeduje zaseban ulaz sa južne strane objekta, koji se sastoji od hodnika, jedne kancelarije iz kojeg se ulazi u prostor arhive i dva toaleta.

Na I spratu prostor je organizovan u više cjelina, u I dijelu je centralni hodnik, kabinet (koji se sastoji od tri kancelarije), četiri kancelarije, kuhinja i dva toaleta. U II dijelu je hodnik sa tri kancelarije salom za sastanke i četiri toaleta. III dio čini hodnik sa pet kancelarija. IV dio čini hodnik sa jednom kancelarijom, čajna kuhinja i sala za sastanke.

Zanatska obrada unutar objekta je u skladu sa visokim standardima koji važe za objekte ove namjene. Plafoni su spuštene sa ugrađenom rasvjetom, zidovi su malterisani, gletovani i bojani. U toaletima i kuhinji, postavljena je keramika kao zidna obloga. Zidovi stepenišnog prostora su obloženi ukrasnim kamenom, ograda na stepeništu je od inox-a. Podovi su obloženi keramikom ili laminatom, u zavisnosti od namjene prostorija. U sali za sastanke („staklena sala“), u centralnom dijelu, otvor u podu i plafonu je izveden kao stakleni pod, za koji se koristi kaljeno-laminirano staklo zbog svoje izdržljivosti i otpornosti na lom, koje je postavljeno na inox konstrukciji. Fasadna stolarija je od plastificiranog aluminijuma u bijeloj boji, sa metlanom konstrukcijom zastakljena sa dvostrukim „izopan“ staklom, unutrašnja stolarija je drvena.

Pored klasičnih instalacija - jake i slabe struje, gromobranska instalacije, vodovoda i kanalizacije, izvedene su instalacije video-nadzora, centralnog grijanja i klimatizacije i sistemom za dojavu požara.

Pretpostavlja se da je objekat građen od standardnih građevinskih materijala koji zadovoljavaju propise koji se odnose na zaštitu zdravlja ljudi i u skladu sa važećim propisima aseizmičkog projektovanja i pravilima struke koji su definisani shodno pripadajućoj zoni seizmičkog rizika.

Vizuelnim pregledom može se konstatovati da su predmetni poslovni prostori u dobrom stanju, redovno se održavaju i koriste u skladu sa namjenom.

Na samom ulazu glavnog objekta, sa lijeve strane se nalazi pomoćni objekat, površine 15 m², koji služi kao kancelarija za kontrolore prostora Morskog dobra. Na osnovu dostavljene dokumentacije i vizuelnog pregleda, može se konstatovati da je prostor priveden namjeni i da je isti stavljen u funkciju 2022.god.

Dvorišni prostor i objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori

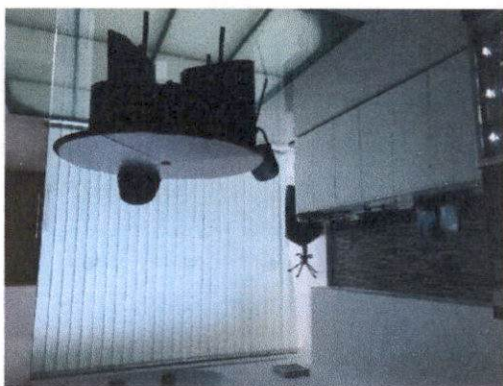


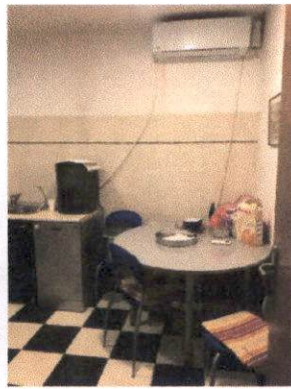


Predmetni poslovni prostori PD 2, PD 6 i PD 7, koji čine funkcionalnu cjelinu









Pomoćni objekat (pored glavnog ulaza u predmetne poslovne prostore)



6. METODOLOGIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI

Metodologija procjene vrijednosti opisuje način kojim se procjenitelj bavi prilikom procjene fer vrijednosti nepokretnosti i obuhvata procjeniteljev izbor da koristi određeni pristup ili pristupe u svom radu, izbor metode kao i korišćenje analitičkih procesa ili tehnika kako bi protumačio inpute procjene i na osnovu njih došao do zaključaka.

Metoda procjene vrijednosti je poseban postupak, zasnovan na jednom ili više pristupa procjeni fer vrijednosti, koji koristi procjenitelj kako bi došao do procjene fer vrijednosti. Kako bi izvršio procjenu fer vrijednosti određene nepokretnosti, koja je zasnovana na relevantnim osnovama vrijednosti, mogu se koristiti jedan ili više pristupa procjeni.

Iako postoje određene razlike u primjeni i veće razlike u terminologiji, postoje zapravo samo tri osnovna pristupa za procjenu nekretnina i to: Komparativni pristup, Prinosni pristup i Troškovni pristup. U okviru ova tri osnovna pristupa procjeni, postoji niz metoda koje se koriste, u zavisnosti od toga kako se određivanje cijena razvija u određenoj zemlji ili na određenom tržištu.

Komparativnim pristupom procjena se izvodi poređenjem predmetne nekretnine sa dokazima koji su dobijeni iz tržišnih transakcija ili ponudama dovoljno uporedivih nekretnina sa lokalnog tržišta, koje ispunjavaju kriterijum relevantne osnove vrijednosti.

Prinosni pristup se koristi kako bi se opisao bilo koji metod procjene gdje se kapitalna vrijednost dobija kapitalizovanjem ili diskontovanjem procjenjenog budućeg prihoda koji treba da se dobije od nekretnine, bilo da je taj prihod zakupnina ili je prihod do koga se došlo iz poslovanja nekretnine.

Troškovni pristup obezbjeđuje pokazatelje vrijednosti zasnovane na ekonomskom principu da kupac neće platiti za nekretninu više nego što bi bili troškovi da nabavi nekretninu jednake upotrebljivosti, bilo da do toga dođe kupovinom, bilo gradnjom, uključujući i trošak zemljišta koje je potrebno za gradnju, pri čemu je neophodno izvršiti

odbijanja za istrošenost predmetne nekretnine u poređenju sa njenim potpuno novim ekvivalentom.

Razmatranja u vezi sa procjenom

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- izvršio obilazak predmetne nepokretnosti dana 01.10.2022.god.,
- provjerio relevantna dokumenta koja su mu data na uvid,
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti,
- primjenio korekcije cijena na uporednim nepokretnostima,
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost.

7. PROCJENA FER VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEPOKRETNOSTI

Predmetnu nepokretnost čine četiri poslovna prostora koja na terenu čine funkcionalnu cjelinu, pomoćni objekat i zemljište u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529. S obzirom da je zemljište privedeno namjeni i nema dalji razvojni potencijal, nosilac fer vrijednosti u ovom slučaju su poslovni prostori. Prilikom procjene fer vrijednosti predmetne nepokretnosti kao prioritetan pristup za procjenu poslovnih prostora i zemljišta je korišćen **Prinosni pristup** odnosno **Metod direktne kapitalizacije**.

Za potrebe alokacije fer vrijednosti, na vrijednost koja pripada poslovnim prostorima i vrijednost koja pripada zemljištu, korišćen je **Komparativni pristup** odnosno **Metod direktnog poređenja**, odnosno određena je fer vrijednost zemljišta koja je oduzeta od ukupne dobijene fer vrijednosti da bi se odredila fer vrijednost poslovnih prostora. Prilikom određivanja fer vrijednosti pomoćnog objekta korišćen je **Troškovni pristup**.

7.1. Metod direktne kapitalizacije

Direktna kapitalizacija obuhvata pretvaranje očekivanog prihoda u indikativnu vrijednost, primjenom odgovarajuće stope prinosa na procjenjeni prihod (najčešće neto prihod od zakupa ili neto operativni prihod). Prihod koji se kapitalizuje je očekivani prihod za jednu godinu (obično za prvu godinu obračuna).

S obzirom da direktna kapitalizacija obuhvata kapitalizaciju prihoda predmetne nekretnine iz prve godine, u beskonačnost, ovaj metod ne odražava bilo koju potencijalnu buduću varijaciju prihoda od zakupnina, osim ukoliko nije došlo do usklađivanja stope prinosa kako bi se to obuhvatilo.

Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod. Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se stopa prihoda.

Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjene za moguće rizike. Ukoliko se stvarno postignuti prihodi uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovog poslovanja; za ovo se mogu koristiti prihodi uporedivih nekretnina ili uopšte prihvaćeni statistički podaci.

7.2. Analiza tržišta

U Crnoj Gori u poslednjih par godina, prisutna je značajna potražnja za nekretninama, a cijene za stambene i poslovne prostore su u odnosu na 2020.god., prije izbijanja novog koronavirusa, porasle u prosjeku skoro 20%. Ostale vrste nekretnina bilježe stagnaciju. Generalna očekivanja su da stabilizaciju tržišta nekretnina u Crnoj Gori, možemo očekivati u narednoj godini, ukoliko ne dođe do eskalacije sukoba u Ukrajini i rat se produži.

Iako se Budva smatra prijestonicom turizma i investicija, prepoznata je i kao grad zone poslovanja. U Budvi su rijetko zastupljeni samostojni poslovni objekti. U zadnjih dvadeset godina uglavnom su se gradili stambeno-poslovni objekti čija je organizacija takva da su u prizemlju poslovni prostori, dok su spratne etaže predviđene za stanovanje.

I pored velikog broja poslovnih prostora, postoji značajna tražnja za ovom vrstom nekretnina. Cijene zakupa poslovnih prostora u Budvi, značajno osciliraju, najviše u zavisnosti od mikrolokacije. Predmetna mikrolokacija je povoljna i dobro povezana, nalazi se u neposrednoj blizini administrativnog centra grada.

U postupku analize tržišta, u zavisnosti od vrste, namjene i lokacije predmetne nepokretnosti, prikupljeni su raspoloživi podaci o cenama zakupa poslovnih prostora u Budvi.

Analiza tržišta pokazala je da u ponudi za prodaju ili izdavanje trenutno nema samostalnih komercijalnih objekata sličnog tipa, dok je ponuda većih poslovnih prostora u ograničenom obimu.

Cijene zakupa poslovnih prostora u Budvi, površine od 145 do 550 m², kreću se u intervalu od 10,41 do 26,66 €/m², zavisno od mikrolokacije i karakteristika same nekretnine. Od ukupno 9 identifikovanih oglasa za poslovne prostore, samo jedan oglas se odnosi na poslovni prostor površine 550 m², dok se su ostali oglasi odnose na poslovne prostore površine manje od 360 m².

7.3. Proračun fer vrijednosti

Stopa kapitalizacije zavisi od samih okolnosti na tržištu nekretnina, tj. kretanje stope kapitalizacije je u funkciji kretanja cijena nepokretnosti na tržištu nekretnina. Pad cijena nekretnina na tržištu dovodi do porasta stope kapitalizacije, dok porast cijena nekretnina uslovljava smanjenje stope kapitalizacije.

Za potrebe procjene, a zbog trenutne situacije na globalnom nivou, do stope kapitalizacije došlo se iz tržišne transakcije slične imovine.

Uporediva nekretnina je poslovni prostor na dvije etaže (etaža suterena i prizemna etaža), koji je u potpunosti privedena namjeni, ukupne površine 442 m². Predmetna nekretnina je od uporedive na udaljenosti od cca 300 metara vazdušne linije, boljih lokacijskih karakteristika, veće površine, sličnog kvaliteta gradnje, bolje funkcionalne organizacije, boljeg položaja u objektu i bolje izloženosti. Uporedna nekretnina je prometovana po cijeni od 1.550.000,00 €, sa neto godišnjim gotovinskim tokom od 138.000,00 €. Na osnovu izvršene transakcije i raspoloživih podataka, dobijena je stopa kapitalizacije:

$$Sk = (NOI/tržišna vrijednost) \times 100 = (138.000,00 \text{ €}/1.550.000,00 \text{ €}) \times 100 = 8,9\%$$

Nakon usklađivanja uočenih razlika, koje se odnose na mikrolokacijske i ostale karakteristike predmetne nekretnine od uporedne nekretnine, dobijena je stopa kapitalizacije koja se može primjeniti za predmetni nekretninu.

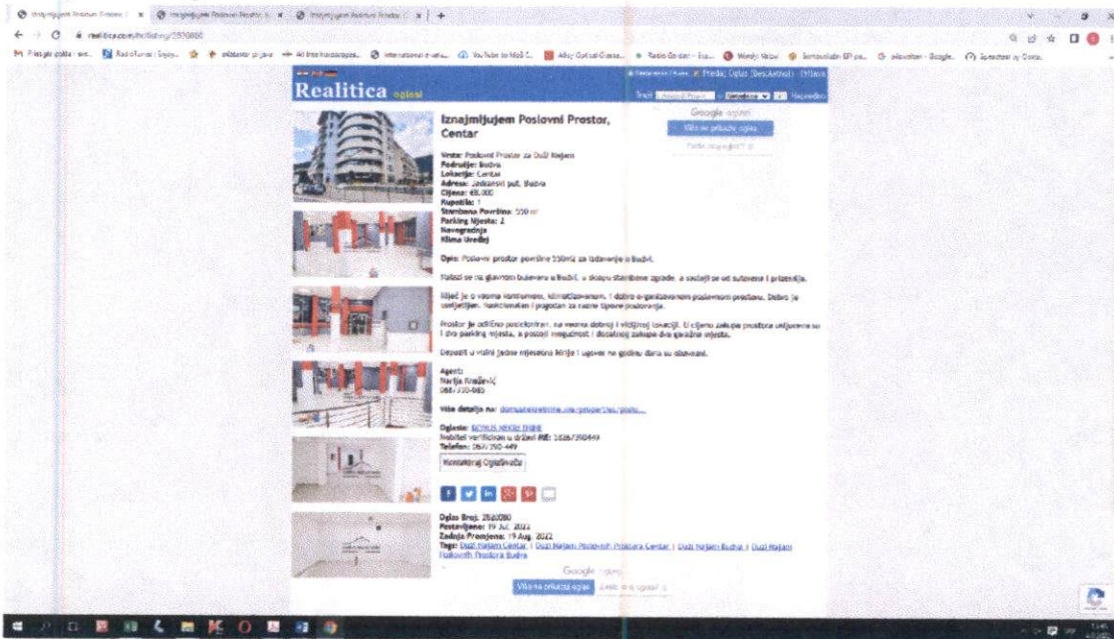
| stopa kapitalizacije iz tržišne transakcije | | |
|---|--|---|
| 8,9 | | |
| karakteristike | predmetna nekretnina je u odnosu na uporednu | korekcije u odnosu na uporednu nekretninu |
| lokacija | lošija | 1 |
| površina | veća | 1 |
| kvalitet gradnje | slična | 0 |
| funkcionalnost | bolja | -1 |
| položaj u objektu | bolja | -1 |
| dobijena stopa kapitalizacije | | 8,9 |
| usvojena stopa kapitalizacije | | 9 |

Predmetna nepokretnost se ne izdaje u zakup već se koristi za sopstvene potrebe. Prilikom izrade Izvještaja analizirane su cijene zakupa dovoljno uporedivih nekretnina, u konkretnom slučaju poslovnih prostora u neposrednom okruženju, da bi se kroz usklađivanje uočenih razlika u bitnim elementima donio zaključak o visini realne neto tržišne cijene zakupnine koja se može postići na tržištu.

U nastavku su prezentovane prikupljene informacije koje su razmatrane u postupku procjene i korišćene za uži izbor u primeni odgovarajuće metode procene.

Uporedna nekretnina br.1

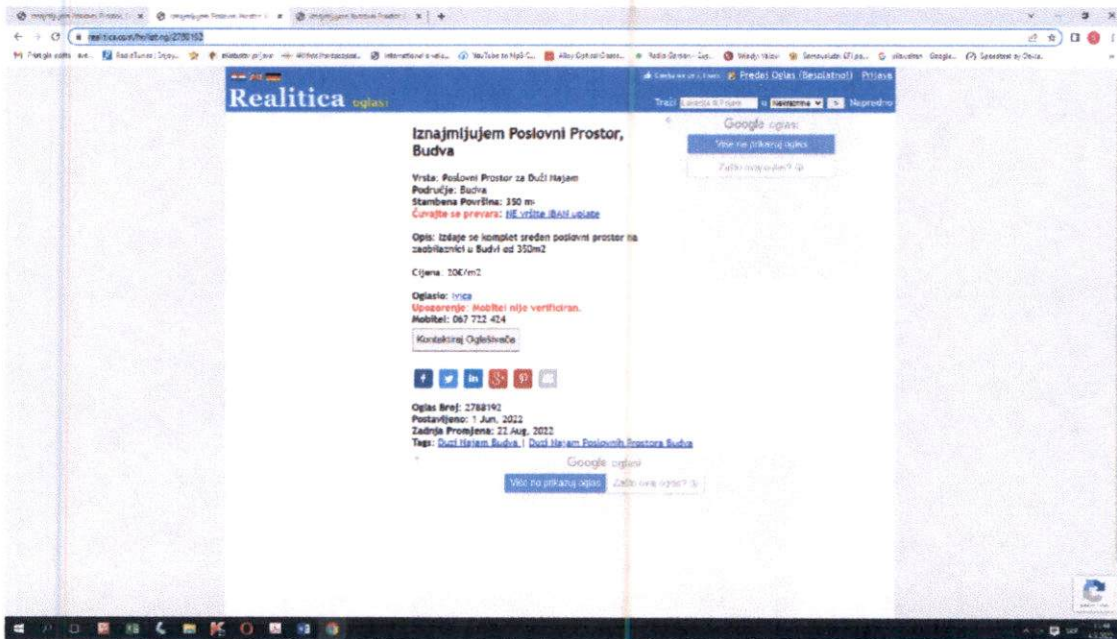
Poslovni prostor u Budvi, površine 550 m², nalazi se u suterenu i prizemlju stambeno-poslovne zgrade, izdaje se u zakup po cijeni od 8.000 € mjesečno. Jedinična cijena zakupnine iz oglasa iznosi 14,55 €/m².



Informacije se mogu dobiti na:
<https://www.realitica.com/hr/listing/2820080>

Uporedna nekretnina br.2

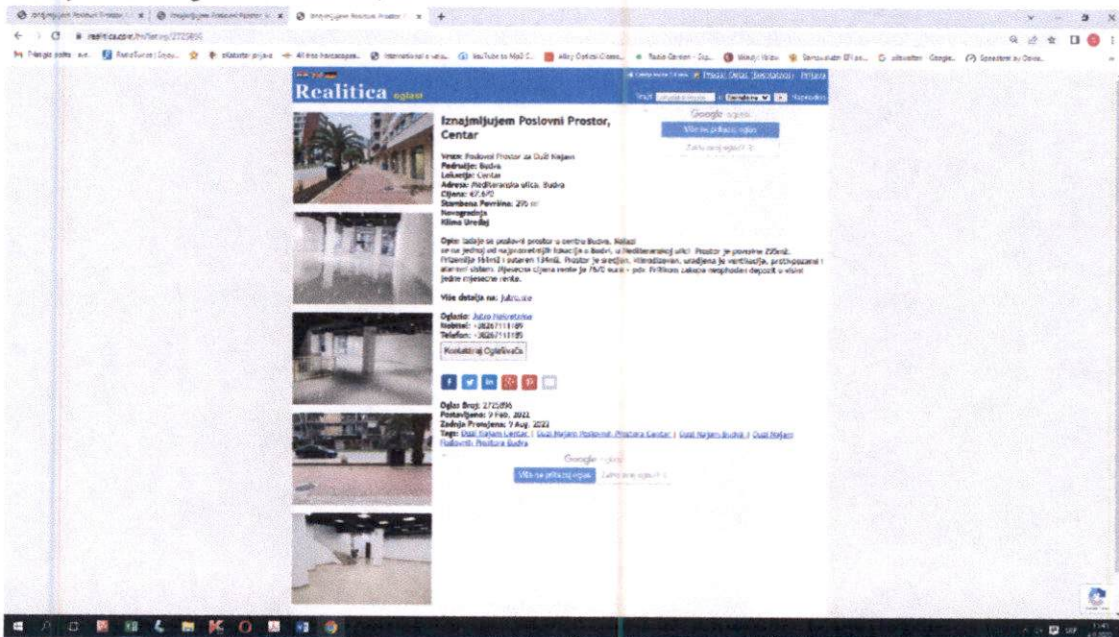
Poslovni prostor u Budvi, površine 350 m², nalazi se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, izdaje se u zakup po cijeni od 7.000 € mjesečno. Jedinična cijena zakupnine iz oglasa iznosi 20,00 €/m².



Informacije se mogu dobiti na:
<https://www.realitica.com/hr/listing/2788192>

Uporedna nekretnina br.3

Poslovni prostor u Budvi, površine 295 m², nalazi se u suterenu i prizemlju stambeno-poslovne zgrade, izdaje se u zakup po cijeni od 7.670 € mjesečno. Jedinična cijena zakupnine iz oglasa iznosi 26,00 €/m².



Informacije se mogu dobiti na:
<https://www.realitica.com/hr/listing/2725896>

Pregled poslovnih prostora koji se izdaju u zakup, a nalaze se u okruženju predmetne nepokretnosti sa korekcijama po osnovu transakcije, lokacije, kvaliteta, veličine, položaja u objektu i dr., prikazan je u tabeli koja slijedi:

| Opis nekretnine | Površina (m ²) | Cijena zakupa (€/m ²) | Vrsta transakcije | Korekcija vrijednosti | | | | | | Korigovana vrijednost (€/m ²) |
|--|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|---|
| | | | | Korekcija po osnovu lokacije | Korekcija po osnovu kvaliteta | Korekcija po osnovu veličine | Korekcija po osnovu izlošt. | Korekcija po osnovu pristupa | Korekcija po osnovu položaja u objektu | |
| Poslovni prostor u suterenu i prizemlju objekta, orijentisan prema Jadranskoj magistrali | 550 | 14,55 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 15,05 |
| Poslovni prostor u prizemlju objekta, orijentisan prema obilaznici | 350 | 20,00 | 0,90 | 1,10 | 1,10 | 0,85 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 17,59 |
| Poslovni prostor u suterenu i prizemlju objekta, orijentisan prema Mediteranskoj ulici | 295 | 26,00 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 18,53 |
| | | | | | | | | | | 17,06 |
| | | | | | | | | | | ≈ 17,00 |

Prinosna vrijednost predmetnih poslovnih prostora je utvrđena saglasno sledećim parametrima:

- Ukupna korisna površina poslovnih prostora iznosi 685 m²;
- Vrijednost zakupnine odgovara tržišnim parametrima u neposrednom i širem okruženju i za isti se usvaja 17,00 €/m²;
- S obzirom na stanje tržišta nekretnina, ne predviđa se rast vrijednosti zakupnine za naredni period od 10 godina;
- Usvojena stopa kapitalizacije je 9 %;
- Ukupni troškovi održavanja održavanja – 3 % od godišnjeg zakupa;
- Nepopunjenost je usvojena na – 5 % od godišnjeg zakupa;

| Vrijednost poslovnih prostora primjenom Prinosnog pristupa | PD | broj zgrade | kat. par. br. | LN | Korisna površina m ² | Površina za izdavanje m ² | Mjesečna zakupnina €/m ² | Mjesečna zakupnina € |
|--|-------|-------------|---------------|------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | | 1 | 1577 | 2460 | 685 | 685 | 17,00 | 11.645,00 € |
| Grad | Budva | | | | | | | |
| KO | Budva | | | | | | | |
| prizemlje | 1 | | | | 63 | 63 | 17,00 | 1.071,00 € |
| I sprat | 2 | | | | 260 | 260 | 17,00 | 4.420,00 € |
| prizemlje | 6 | | | | 167 | 167 | 17,00 | 2.839,00 € |
| I sprat | 7 | | | | 195 | 195 | 17,00 | 3.315,00 € |
| Ukupni mjesečni prihod (€) | | | | | | | | 11.645,00 € |
| Ukupni godišnji prihod (€) | | | | | | | | 139.740,00 € |

| | | |
|--|-------|----------------|
| Ukupni godišnji troškovi održavanja (%) | 3,00% | 4.192,20 € |
| Nepopunjenost/ rizik od neizdavanja i dr.(%) | 5,00% | 6.987,00 € |
| Ukupni godišnji profit | | 128.560,80 € |
| stopa kapitalizacije (%) | 9,00% | |
| Vrijednost poslovnih prostora (€) | | 1.428.453,33 € |

Nakon sprovedene analize konstatuje se da realna očekivana jedinična fer vrijednost poslovnih prostora i zemljišta u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529, iznosi 2.085,33 €/m². Ukupna fer vrijednost predmetne nepokretnosti iznosi 1.428.453,33 €.

Za svrhu alokacije rezultata procjenjene fer vrijednosti predmetne nepokretnosti po prinom pristupu, na poslovne prostore i zemljište, korišćeni su komparativi o cijenama zemljišta, koji se odnose na realizovane transakcije u neposrednom okruženju, uglavnom radi formiranja urbanističkih parcela.

Određivanje fer vrijednosti zemljišta - Metod direktnog poređenja

Metod direktnog poređenja je metod koji se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju fer vrijednosti. Kroz proces korigovanja vrijednosti, u bitnim elementima u kojima se razlikuju upoređivane nekretnine, a koji opredeljuju vrijednost nepokretnosti, dolazi se do fer vrijednosti nepokretnosti koja se procjenjuje.

Kako u Crnoj Gori ne postoje raspoložive baze podataka o realizovanim transakcijama nekretnina, analizirane su vrijednosti realizovanih transakcija tokom 2021.god., koje su objavljene u službenim listovima kao odluke o prodaji opštinskog zemljišta radi formiranja urbanističkih parcela.

Lokacija, odnosno položaj nekretnine jedan je od najvažnijih faktora vrijednosti, stoga su za analizu posmatrane tri uporedne nekretnine koje su najsličnije karakteristikama nekretnine koja se procjenjuje. U postupku procjene predmetne nepokretnosti, upoređivanjem prodajnih cijena dovoljno uporedivih nekretnina, u konkretnom slučaju zemljišta na sličnim lokacijama same nekretnine, kroz usklađivanje uočenih razlika analiziranih nekretnina, tj. kroz računsko usaglašavanje razlika u bitnim elementima koji određuju cijenu upoređivanih nekretnina, donosi se zaključak o cjeni koja bi se za predmetnu nekretninu mogla postići na tržištu.

Prikaz položaja predmetne nepokretnosti u odnosu na uporedne



Uporedna nekretnina br.1

ODLUKA

o prodaji suvlasničkog dijela na kat. parcelama 507/24 KO Budva i 507/30 KO Budva radi formiranja urbanističke parcele br. 6 u bloku br. 6 u skladu sa DUP-om " Rozino I"

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 036/21 od 09.11.2021)

Član 1

Opština Budva prenosi prava na suvlasničkom dijelu nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela 507/24 KO Budva u površini od 23m² (4/86 je 1,07m²) i katastarskoj parceli 507/30 KO Budva u površini od 14m² (4/86 je 0,65 m²) neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele br. 6 u bloku br. 6 u skladu sa DUP-om " Rozino I", Pejović Goranu iz Budve.

Član 2

Nepokretnost iz člana 1 ove Odluke prenosi se uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja Komore procjenitelja Crne Gore od 31.08.2021. godine za kat. parcelu 507/24 KO Budva u iznosu od 324,63 eura/m² a za kat. parcelu 507/30 KO Budva u iznosu od 326,74 eura/m², odnosno u ukupnom iznosu za suvlasnički dio koji se prenosi 559,73 eura (1,07m² x 324,63€/m² + 0,65m² x 326,74 €/m²).

Uporedna nekretnina br.2

ODLUKA

o prenosu prava na nepokretnostima radi formiranja urbanističkičke parcele urbanističke parcele br. 1 u bloku br. 1 u skladu sa DUP-om "Rozino II"

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 012/21 od 29.04.2021)

Član 1

Opština Budva prenosi prava na nepokretnostima označenim katastarska parcela 1456/2 KO Budva u pov.38m2, katastarska parcela 1455/3 KO Budva u pov.16m2, katastarska parcela 1455/4 KO Budva u pov.22m2 upisana u LN 3963, I katastarska parcela 1455/9 KO Budva površine 3m2 upisana u LN 3964, Božović Milvoju radi formiranja urbanističke parcele br. 1 u bloku br. 1 u skladu sa DUP-om "Rozino II".

Član 2

Nepokretnosti iz člana 1 ove Odluke prenose se uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja procjeni nekretnina Komore procjenitelja Crne Gore od 25.01.2020. godine i 09.04.2021. godine u ukupnom iznosu od 30 598,73 eura.

Uporedna nekretnina br.3

ODLUKA

o prenosu prava na nepokretnostima radi formiranja urbanističke parcele br. 2, u bloku br. 15 u skladu sa DUP-om "Dubovica I "

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 010/21 od 16.04.2021)

Član 1

Opština Budva prenosi prava na nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela 3086/4 KO Budva u površini od 41m2, neposrednom pogodbom radi formiranja urbanističke parcele br. 2 u bloku br. 15 u skladu sa DUP-om "Dubovica I " Zvicer Zoranu iz Budve.

Član 2

Nepokretnosti iz člana 1 ove Odluke prenose se uz naknadu utvrđenu na osnovu Izvještaja o procjeni nekretnina Komore procjenitelja Crne Gore od 22.02.2021. godine, po kojem je utvrđena vrijednost za katastarsku parcelu 3086/4 u visini od 288,55 €/m2.

Ukupna vrijednost nepokretnosti koja se prenosi iznosi 11.830,61 eura.

U nastavku slijedi prikaz proračuna fer vrijednosti predmetnog zemljišta, napominje se da površina zemljišta u ovom slučaju ne utiče na dobijenu jediničnu vrijednost zemljišta:

Prikaz komparativa

| DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA | | | | | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|---------------|-----------------------------|--|-------------------------|--|
| Lokacija komparativa | površina zemljišta (m ²) | vrsta transakcije | datum prodaje | ukupna cijena zemljišta (€) | jedinična cijena zemljišta (€/m ²) | detalji o komparativima | |
| C1 | k.p.507/24 i k.p.507/30 KO Budva, DUP "Rozino I", Budva | 37 | prodaja | 25.10.2021.god. | 12.040,65 | 325,43 | urbanizovano zemljište, udajenosti cca 330 metara od predmetne nepokretnosti |
| C2 | k.p.1456/2, k.p.1455/3, k.p.1455/4 i k.p.1455/9 KO Budva, DUP "Rozino II", Budva | 79 | prodaja | 15.04.2021.god. | 30.596,73 | 387,33 | urbanizovano zemljište, udajenosti cca 100 metara od predmetne nepokretnosti |
| C3 | k.p.3086/4 KO Budva, DUP "Dubovica I", Budva | 41 | prodaja | 31.03.2021.god. | 11.630,55 | 288,55 | urbanizovano zemljište, udajenosti cca 600 metara od predmetne nepokretnosti |
| ukupna površina zemljišta | | | | 1.529 m ² | | | |

Procjena poređenjem predmetne nekretnine sa komparativima

| POZICIJA | PODACI O KOMPARATIVIMA | | |
|-------------------|---|--|--|
| | C1 | C2 | C3 |
| Lokacija | k.p.507/24 i k.p.507/30 KO Budva, DUP "Rozino I", Budva | k.p.1456/2, k.p.1455/3, k.p.1455/4 i k.p.1455/9 KO Budva, DUP "Rozino II", Budva | k.p.3086/4 KO Budva, DUP "Dubovica I", Budva |
| Površina | 37 | 79 | 41 |
| Prodajna cijena | 325,43 € | 387,33 € | 288,55 € |
| Datum prodaje | 25.10.2021.god. | 15.04.2021.god. | 31.03.2021.god. |
| Korigovana cena | 100% 325 € | 100% 387 € | 100% 289 € |
| Vrsta transakcije | prodaja | prodaja | prodaja |
| Korigovana cijena | 100% 325 € | 100% 387 € | 100% 289 € |
| Jedinična cijena | 325 € /m ² | 387 € /m ² | 289 € /m ² |

Komparativna matrica

| KARAKTERISTIKA | UDIO | U POREĐENJU SA C1 PREDMETNA NEPOKRETNOST JE: | | U POREĐENJU SA C2 PREDMETNA NEPOKRETNOST JE: | | U POREĐENJU SA C3 PREDMETNA NEPOKRETNOST JE: | |
|--|------|--|-------|--|------|--|-------|
| | | | | | | | |
| Lokacija | 40% | 110 | boja | 110 | boja | 120 | boja |
| Urbanizovanost | 15% | 90 | lošja | 100 | ista | 90 | lošja |
| Pristup | 15% | 100 | ista | 110 | boja | 110 | boja |
| Oblik parcele | 10% | 110 | boja | 110 | boja | 110 | boja |
| Konfiguracija terena | 10% | 100 | ista | 100 | ista | 110 | boja |
| Ostale karakteristike | 10% | 100 | ista | 100 | ista | 110 | boja |
| Usklađivanje | 100% | 103,5% | | 106,5% | | 111,0% | |
| Jedinične cene | | 337 € /m ² | | 413 € /m ² | | 320 € /m ² | |
| Sracunata jedinična cijena (€/m ²) | | 356,54 € | | | | | |

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Jedinična fer vrijednost zemljišta | 356,54 €/m ² |
| Ukupna površina zemljišta | 1.529 m ² |
| Ukupna fer vrijednost zemljišta | 545.144,94 € |
| Površina predmetnog zemljišta | 491 /1529 |
| Fer vrijednost predmetnog zemljišta | 175.059,62 € |

Nakon sprovedene analize konstatuje se da realna očekivana jedinična fer vrijednost zemljišta na katastarskoj parceli broj 1577 KO Budva iznosi 356,54 €/m².

S obzirom da je primjenom prinosnog pristupa, fer vrijednost zemljišta koje nema dalji razvojni potencijal, izražena kroz fer vrijednost predmetnih poslovnih prostora, za potrebe finansijskog izvještavanja izvršena je alokacija fer vrijednosti na fer vrijednost poslovnih prostora i fer vrijednost zemljišta u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529.

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Fer vrijednost nepokretnosti | 1.428.453,33 € |
| Alokacija na poslovne prostore | 1.253.393,71 € |
| Alokacija na zemljište | 175.059,62 € |

Određivanje fer vrijednosti pomoćnog objekta – Troškovni pristup

Pomoćni objekat površine 15 m², nije evidentiran u listu nepokretnosti, započet je sa gradnjom 2019.god. a priveden namjeni tokom ove godine.

Troškovna metoda je bazirana na proračunu troškova gradnje. Ideja je da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji. Kroz primjenu metoda utvrđivanja troškova, korišćenjem tehnike utvrđivanja tržišnih cijena izgradnje objekta donosi se zaključak o cijeni koja bi se za predmetnu nepokretnost mogla postići na tržištu. Prema ovoj tehnici tržišna vrijednost objekta jednaka je zbiru direktnih i indirektnih troškova a odbija se iznos amortizacije odnosno fizička, funkcionalna i ekonomska zastarjelost objekta. S obzirom da se u ovom slučaju radi o novoizgrađenom objektu, koj je stavljen u funkciju tokom ove godine, ne odbija se iznos amortizacije.

Kako prilikom izrade ovog izvještaja, nije dostavljena potrebna tehnička dokumentacija, kao dokumentaciona podloga korišćena je finansijska dokumentacija odnosno privremene situacije i računi koji su dostavljeni i plaćeni od strane naručioca procjene. Ispostavljene situacije i računi su potpisani od strane izvođača radova, nadzornog organa i naručioca radova, tako da se troškovi na izgradnji pomoćnog objekta usvajaju bez korekcije.

Prema III privremenoj situaciji troškovi na izgradnji objekta iznose 26.314,04 € a pripadaju direktnim troškovima. Račun za pružanje usluga izrade glavnog projekta iznosi 818,19 €, računi za pružanje usluga nadzora nad gradnjom objekta iznose 878,33 € i 516,67 €, što ukupno daje vrijednost od 2.213,19 € i pripadaju indirektnim troškovima.

Ukupna vrijednost troškova izgradnje pomoćnog objekta odnosno fer vrijednost pomoćnog objekta iznosi 28.527,23 €.

7.4. Rekapitulacija vrijednosti nepokretnosti

Za određivanje fer vrijednost poslovnih prostora i zemljišta na kojem se nalazi objekat je dobijena primjenom Prinosnog pristupa odnosno Metodom direktne kapitalizacije, kako u ovom slučaju nije riječ o zemljištu koje ima dalji razvojni potencijal određena je vrijednost zemljišta Komparativnim pristupom odnosno Metodom direktnog poređenja i odbijena je od ukupne vrijednosti da bi se za potrebe finansijskog izvještavanja izvršila alokacija na objekat i zemljište. Vrijednost novoizgrađenog pomoćnog objekta koji je priveden namjeni tokom ove godine je dobijena Troškovnim pristupom.

Nepostojanje javno dostupnih podataka o izvršenim transakcijama o kupoprodaji za poslovne prostore većih površina u Budvi kao i nedovoljno oglasa za prodaju sličnih nekretnina, je razlog zašto Komparativni pristup nije korišćen. Troškovni pristup za objekat u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori, u ovom slučaju nije korišćen jer je objekat izgrađen prije 20 godina i obično su trošak i vrijednost nekretnine mnogo bliže povezane kada su nekretnine nove ili relativno novije gradnje.

Rekapitulacija vrijednosti nekretnina, koje ispunjavaju uslove za priznavanje propisane standardom MRS 16:

| REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE na dan 01.10.2022.god. | | | | | | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--|----------------------|
| KONTO | NAZIV | KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | | | PROCJENJENA VRIJEDNOST | Povećanje/Smanjenje sadašnje vrijednosti | |
| | | Nabavna | Otpisana | Sadašnja | | Povećanje | Smanjenje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 0206 | zemljište | 189.000,00 € | - € | 189.000,00 € | 175.059,62 € | | - 13.940,38 € |
| 02201 | objekat - poslovni prostori | 1.206.133,00 € | 28.220,62 € | 1.177.912,38 € | 1.253.393,71 € | 75.481,33 € | |
| 02201 | objekat - pomoćni objekat | 28.527,23 € | - € | 28.527,23 € | 28.527,23 € | | |
| UKUPNO: | | 1.423.660,23 € | 28.220,62 € | 1.395.439,61 € | 1.456.980,56 € | 75.481,33 € | - 13.940,38 € |

Velika povećanja kod procjene vrijednosti poslovnih prostora, ali i smanjenja kod procjene vrijednosti zemljišta u odnosu na Izvještaj o procjeni nepokretnosti u predmetu JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE od 31.12.2019.god. su uslovljena:

- Na povećanje vrijednosti predmetnih poslovnih prostora bitno je uticala značajna potražnja i porast cijena i zakupnina stambenih i poslovnih nekretnina. U odnosu na 2020.god. cijene navedene vrste nekretnina su porasle i do 20%;
- Procjena zemljišta urađena je u skladu sa zahtjevima paragrafa 58 MRS 16 - „Nekretnine, postrojenja i oprema”, kojim je regulisano da su zemljište i objekti zasebna sredstva koja se obračunavaju zasebno, čak i kada su zajedno

pribavljeni, pa sa tim u vezi, došlo je do povećanja površine zemljišta za 113 m² koja je procjenom iz 2019.god. podjeljeno na dio od 113 m², koji se nalazi ispod objekta i koji prema izvještaju o procjeni zemljišta ulazi u vrijednost poslovnih prostora, dok je ostatak koji je van objekta, površine 378 m² procjenjen na iznos od 500 €/m². Procjenjena jedinična cijena kvadrata zemljišta, u ovom izvještaju, iznosi 356,54 €/m², koja je dobijena na osnovu realizovanih transakcija i predstavlja umanj enje od 143,46 €/m², u odnosu na jediničnu vrijednost zemljišta u procjeni iz 2019.god.;

Napomena: Iako je trenutna epidemiološka situacija u Crnoj Gori povoljna, Svjetska zdravstvena organizacija još uvijek nije proglasila kraj globalne pandemije COVID-19. Takođe dalji razvoj situacije u Ukrajini, može se u značajnoj mjeri odraziti na tržište nekretnina u Crnoj Gori. Shodno tome, procjeni treba pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj. S obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi navedeni razlozi mogli imati na tržište nekretnina, preporučuje se češće vršenje revizije procjene.

8. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE

Na osnovu svega navedenog u izvještaju, mišljenja sam da realna fer vrijednost predmetne nepokretnosti, iznosi

1.456.980,56 €

Prilog:

- Stalna imovina (instrukcija za knjiženje) - sadašnja vrijednost, ispravke vrijednosti, procijenjena vrijednost, nova nabavna vrijednost, razlike, rashodi;
- List nepokretnosti broj 2460 KO Budva, PJ Budva;
- preuzet sa www.nekretnine.co.me gdje su podaci ažurirani 01/10/2022.god.;
- Izjava;

Bar,
01.10.2022.god.

Izradila:
Svetlana Kastratović, dipl.ing.građ.
Ovlašćeni procjenitelj nekretnina
REV Certificate - Recognised European Valuer



Stalna imovina (instrukcija za knjiženje) - sadašnja vrijednost, ispravke vrijednosti, procijenjena vrijednost, nova nabavna vrijednost, razlike, rashodi

| R. br. | Inv. br. | Nekretnine postrojenja i oprema | Nabavna vrijednost | Ispravka vrijednosti | Sadašnja vrijednost | Procijenjena vrijednost | Razlika PV - SV = revalorizaciona rezerva | Koeficijent | Nova nabavna vrijednost | Nova ispravka vrijednosti | Razlika NNV - NV | Razlika NIV - IV | Razlika 11 - 12 | Promjene na revalor rezervama | Rashodi | Revalorizacione rezerve prije procjene | Revalorizacione rezerve 01.10.2022 |
|----------|----------|--|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|---|----------------|-------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------|--|------------------------------------|
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 = (3-4) | 6 | 7 = (6 - 5) | 8 = (6 / 5) | 9 = (3*8) | 10 = (4 * 8) | 11 = (9 - 3) | 12 = (10 - 4) | 13=11-12 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 1 | 779 | Zemljište | 189.000,00 | 0,00 | 189.000,00 | 175.059,62 | -13.940,38 | 0,93 | 175.059,62 | 0,00 | -13.940,38 | 0,00 | -13.940,38 | -13.940,38 | | 111.500,00 | 97.559,62 |
| 2 | 619 | Građevinski objekat - poslovni prostori | 1.206.133,00 | 28.220,62 | 1.177.912,38 | 1.253.393,71 | 75.481,33 | 1,06 | 1.283.422,72 | 30.029,01 | 77.289,72 | 1.808,39 | 75.481,33 | 75.481,33 | | 305.291,19 | 380.772,52 |
| 3 | | Građevinski objekat - pomoćni objekat - portirnica | 28.527,23 | 0,00 | 28.527,23 | 28.527,23 | 0,00 | 1,00 | 28.527,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| 4 | | | | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| 5 | | | | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| 6 | | | | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| 7 | | | | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| A | | SUM NEPOKRETNIA IMOVINA,po kontima | 1.423.660,23 | 28.220,62 | 1.395.439,61 | 1.456.980,56 | 61.540,95 | 1,04410 | 1.487.009,57 | 30.029,01 | 63.349,34 | 1.808,39 | 61.540,95 | 61.540,95 | 0,00 | 416.791,19 | 478.332,14 |

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 01.10.2022 09:50
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 2460 - 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 |
| 1577 | 1 | 10 | | POP JOLO ZECA | Zgrade u komunalnoj djelatnost GRADENJE | 514 | 0.00 |
| 1577 | | 10 | | POP JOLO ZECA | Njiva 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 1015 | 13.19 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| * | CRNA GORA | Svojina | 1/1 |
| * | J.P.REGIONALNI VODOVOD CRNOG.PRIMORJE | Upravljanje | 1038/1529 |
| * | JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG | Sukorišćenje | 491/1529 |
| * | VLADA CRNE GORE Subjekt Raspolaganja | Raspolaganje | 1/1 |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta | | | | | |
|---|-------------|---|---------------------|---------------------------|---|
| Broj/podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Ploščina | Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
| 1577 | 1 | Zgrade u komunalnoj djelatnost GRADENJE | 919 | TROSPRATNA ZGRADA 514 | Svojina 1/1 CRNA GORA * Raspolaganje 1/1 VLADA CRNE GORE Subjekt Raspolaganja * Upravljanje 1/1 J.P.REGIONALNI VODOVOD CRNOG.PRIMORJE * |
| 1577 | 1 | Poslovni prostor KUPOVINA | 1 | Prizemlje 63 | Svojina 1/1 CRNA GORA * Upravljanje 1/1 JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE * Raspolaganje 1/1 VLADA CRNE GORE Subjekt Raspolaganja * |
| 1577 | 1 | Poslovni prostor KUPOVINA | 2 | Prvi sprat 260 | Svojina 1/1 JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE * |

| | | | | | |
|------|---|---|---|-------------------|---|
| 1577 | 1 | Poslovni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 6 | Prizemlje 167 | Svojina 1/1 JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG * |
| 1577 | 1 | Poslovni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 7 | Prvi sprat 195 | Svojina 1/1 JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CG * |

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|----|---------------|---------------------|----------------|------------|
| Broj/podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava |

ДОРБОМ ЦРНЕ ГОРЕ
БУДВА

| | | | |
|-----------|------------|-------|------------|
| Помилена: | 03.10.2022 | | |
| Орг. јед. | Број | Појас | Вриједност |
| 0202-61 | 195 | | |

Izjava

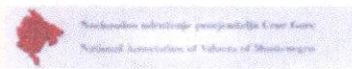
JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE, izjavljuje da na predmetnim poslovnim prostorima PD 2, PD 6 I PD 7, zgrade br.1 sa pripadajućim zemljištem u vlasničkom dijelu sukorišćenja u obimu 491/1529 na kat.parc.br.1577, evidentiranim u listu nepokretnosti broj 2460 KO Budva, PJ Budva, nije bilo promjene u odnosu na datum obilaska nekretnine koji je izvršen dana 29.08.2022.god.

Bar, 01.10.2022.god.

Naručilac procjene:

JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE





CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF MONTENEGRO (NAV M)

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

Svetlana Kastratovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-ME/NAV M/2023/8

Issued on: 01/12/2018

Valid until: 30/11/2023

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Milan Mirkovic
President
NAV M

. National Association of Valuers of Montenegro (NAV M) . Studentska lamela 11 . ME-81000 Podgorica . Montenegro .