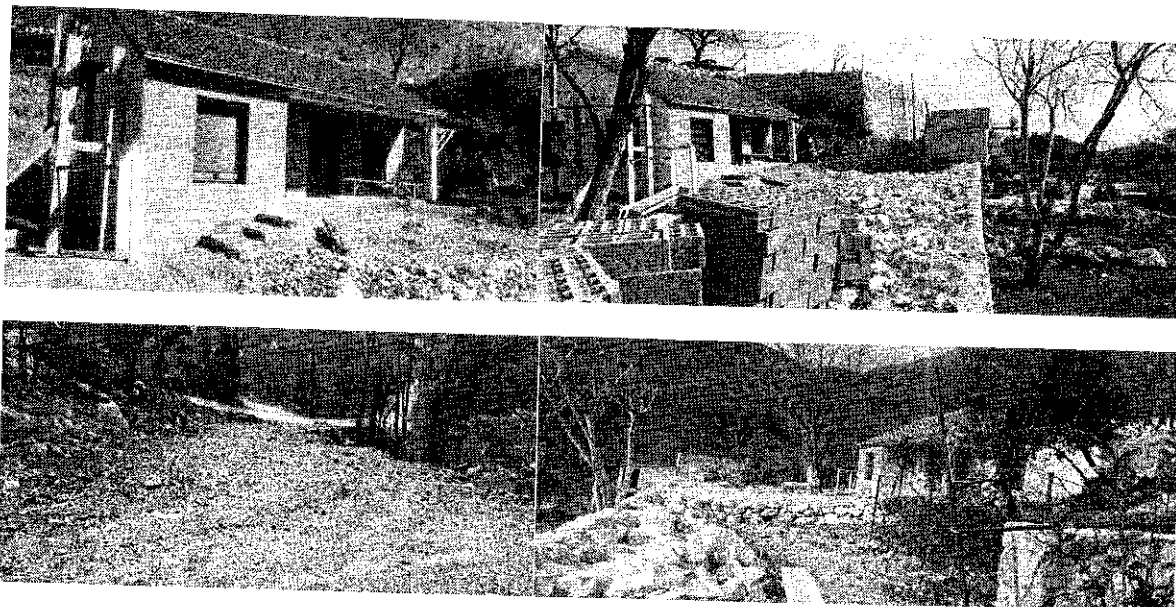


IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ PROCJENI VRIJEDNOSTI

Naručilac: Na zahtjev stranke **BABAYIGIT YUNIS** sa boravištem i adresom stanovanja u Budvi , Markovići bb. Državljanin Republike Turske

Metoda procjene: Tržišna metoda

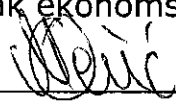
Predmet procjene je: Šuma III klase površine 475 m², dvorište površine 500 m², porodična stambena zgrada površina 68 m²

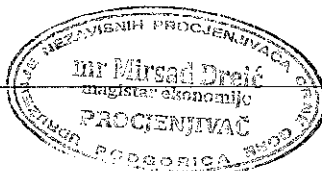


PROCIJENJENA VRIJEDNOST:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1) Šuma III klase Bjelov Dub u Budvi površine 475 m ² | 28.785,00 eura |
| 2) Dvorište Bjelov Dub u Budvi površine 500 m ² | 30.300,00 eura |
| 3) Porodična stambena zgrada Bjelov Dub u Budvi 68 m ² | 95.200,00 eura |

Procjenu izvršio: mr Mirsad Dreić procjenjivač,
Sudski vještak ekonomsko-finansijske struke,


U Budvi 15.03.2022 godine



I Z V J E Š T A J

o izvršenoj procjeni

1. Razlozi za procjenu:

BABAYIGIT YUNIS sa boravištem i adresom stanovanja u Budvi , Markovići bb. državljanin Republike Turske je zahtijevao procjenu vrijednosti, a radi ličnih potreba:

- 1) Šuma III klase Bjelov Dub u Budvi površine 475 m²
- 2) Dvorište Bjelov Dub u Budvi površine 500 m²
- 3) Porodična stambena zgrada Bjelov Dub u Budvi 68 m²

2. Predmet i cilj procjene nepokretnosti :

Predmet procjene je šuma III klase površine 475 m², dvorište površine 500m², porodična stambena zgrada površine 68 m.

Cilj procjene je da se utvrdi vrijednost nepokretnosti po tri metode:

- a) tržišna
- b) troškovna
- c) prinosna od strane nezavisnog procjenjivača

3. Objektivnost procjene

Objektivan iskaz – procijenjena vrijednost nepokretnosti nije vezana za želje, zahtjeve ili potrebe klijenta koji je angažovao procjenjivača.

Predmetna lokacija je upoznata i sačinjen je detaljan opis i foto elaborat procjene marta 2022 godine. Pismenim putem uvidom u fakture konstatovano je da je vršena rekonstrukcija postojećih nekretnina. Takođe smo u pisanom vidu dobili Listove nepokretnosti PDF formata, evidentirano od strane notara Irene Polović iz Budve, adresa Filipa Kovačevića 1/1 br.dokumeta: UZZ br.142/2021 od 01.03.2021 godine. Izvršili smo samo upoređenje istih sa podacima na Web – site Crne Gore. Normalno razmotreni su novi tržišni trendovi i prodaje sličnih nepokrtenosti na približnim lokacijama radi inoviranja vrijednosti procjene.

4. Definicija pravedne – fer tržišne vrijednosti

Koncept fer vrijednosti jeste vrijednost koja bi preovlađivala na otvorenom tržištu ili iznos za koji bi sredstvo moglo biti razmijenjeno između poznatih , valjanih stranaka u nezavisnoj razmjeni. Tržišna vrijednost je obično ista kao i fer vrijednost .

Dakle : definicija fer tržišne vrijednosti polazi od slijedećih činjenica i pretpostavki :

- Imovina treba da ima vrijednost , da je razmjenjiva i da postoji dobra volja kupca i prodavca da dodje do razmjene
- Nijedna strana nije ničim prisiljena da vrši predmetnu razmjenu, svaka strana je upoznata podjednako sa relativnim činjenicama onoga što je predmet razmjene
- Razmjena proizvodi podjednake koristi za obje strane na dan razmjene. Proizilazi da je fer tržišna vrijednost neke imovine ona veličina koja proizvodi podjedanke koristi za kupca i prodavca pod gore citiranim uslovima

5. Nezavisnost procjenjivača

Za procjenu vrijednosti imovine odabran je nezavisni procjenjivač koji nema interes niti namjerava da stekne interes u vezi sa predmetnom imovinom, posredovanjem u njenoj prodaji ili kupovini, kao ni u vezi sa upravljanjem istom.

- Procjenjivači posjeduju sertifikate:
 - Procjenjivač , Udruženja procjenjivača Crne Gore,
 - Sudski vještak ekonomsko finansijske struke – Udrženje sudskih vještaka Crne Gore.

6. Procjena vrijednosti nepokretnosti

- Metod –tehnike procjene.

Za procjenu su korišćene tehnike predložene Uputstvom o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća / Sl.list RCG, br 16/92 /, kao i Zakonom propisani kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti / "Zakon o porezu na nepokretnosti " Sl.list R CG . 65 / 2001 g. i 75 /10 / i čl.

6 tog zakona, kao i pravilnika i Uredbe o mjerilima i kriterijumima za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti .Sl.list CG br 36/11, kao i Uputstva Ministarstva finansija o povraćaju oduzetih prava i obeštećenja i Uredbe Vlade CG o metodi obračuna vrijednosti o povraćaju oduzetih prava i obeštećenja .

Međunarodno prihvaćeni standardi utvrđivanja vrijednosti zahtijevaju da se najveća pažnja posveti pristupu analize prodaje gdje god postoji aktivno tržište nepokretnosti, kao i da se značajna pažnja posveti pristupu kapitalizacije prihoda kad postoji aktivno tržište davanja nekretnina pod zakup i kada se mogu dobiti podaci o zakupnini i opertivnim troškovima. .

Posebno su korišćena pravila i standardi iz opštih načela i principa procjene vrijednosti (GAVP).

- Procenjivači i računovođe koriste uzajamno. MRS 1 – Presentacija finansijskih izveštaja, definiše tržišnu vrijednost, analogno MSV 1 - Tržišna vrijednost kao osnova vrjednovanja. Međunarodni standard vrjednovanja 1 – Tržišna vrijednost kao osnova vrjednovanja, stupio je na snagu 31.07.2007. godine. Ovaj standard se oslanja na MPV 1 – Vrjednovanje za finansijsko izvještavanje, koje daje smjernice procenjivačima, računovođama i javnosti.
- Osnova vrijednost je izveštaj o osnovnim principima, vrijednost na određeni datum. Fer vrijednost je iznos za koji se može izvršiti razmjena. Investiciona vrjednost je vrijednost imovine za određenog investitora u odnosu na konkurentnu investiciju. Poseban kupac je onaj za koga određena sredstva imaju specijalnu vrijednost. Specijalna vrijednost je iznos koji je veći od tržišne vrijednosti. Sinergijska vrijednost je vrijednost koja se dobija kombinacijom dva ili više interesa i veća je od iznosa zbira pojedinačnih interesa.
- MPV 1 – Vrjednovanje za finansijsko izvještavanje Amortizovani trošak zamjene je trošak zamjene sredstva njegovim savremenim ekvivalentom. Poboljšanja su troškovi rada i kapitala namijenjeni povećanju vrijednosti. Tržišna vrijednost je procenjeni iznos za razmjenu imovine na datum vrednovanja. Specijalizovana imovina je ona koja se rijetko ili nikad ne prodaje na tržištu. Knjigovodstvena vrijednost je definisana u MRS 36. Jedinica za generisanje gotovine je najmanja grupa sredstava koja dovodi do priliva gotovine. Otpisana vrednost je definisana u MRS 16. Amortizacija je

izdvajanje iznosa sredstava u toku njegovog korisnog vijeka trajanja. Ekonomski vijek je period ekonomske upotrebljivosti sredstva ili broj proizvoda koji će se dobiti od nekog sredstva. Fer vrijednost je iznos za koji se sredstvo može zamijeniti. Fer vrijednost umanjena za troškove prodaje, definisana je u MRS 36. Imparitetni gubitak je iznos za koji knjigovodstvena vrijednost prelazi nadoknadivi iznos. Investiciona imovina je ona koja se drži da bi se zaradila zakupnina ili da bi se povećala vrijednost (MRS 40). Neto prodajna vrijednost je procenjena prodajna cijena umanjena za troškove završetka i prodaje (MRS 2). Imovina koju koristi vlasnik definisana je u MRS 40. Nekretnine, postrojenja i oprema definisana je u MRS 16. Nadoknadivi iznos je veći iznos – fer vrijednost umanjena za troškove prodaje ili upotrebna vrijednost. Preostala vrijednost je vrijednost sredstva na kraju vijeka upotrebe. Revolarizacija je fer vrijednost sredstva umanjena za akumularnu amortizaciju i gubitke zbog obezvređenja. Koristan vijek trajanja je period u kome je sredstvo dostupno za korišćenje ili broj jedinica koje će se dobiti od sredstva. Vrijednost u upotrebi je sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova.

Za objekte koncept nekretnina , imovina i sredstava (upotrebljivost nekretnine).Tržišna vrijednost ili vrijednost na otvorenom tržištu definisan u Standardu 1 međunarodnih procjena vrijednosti .Koncept vrijednosti razmatra novčani iznos pridružen transakciji . Prodaja procijenjene vrijednosti ,pak , nije nužan uslov za procjenu cijene po kojoj imovina treba da bude prodana ako je prodana na dan procjene .Koncept tržišne vrijednosti odražava kolektivnu percepciju i dešavanja na tržištu i predstavlja osnovu za vrednovanje većine resursa u tržišnim ekonomijama ..

Smjernica 8 – Troškovni pristup za finansijsko izveštavanje

Ova smjernica primenjuje amortizovani trošak zamjene (ATZ) za vrjednovanje u svrhe finansijskog izveštavanja. Primenjuje se kada ne postoje podaci o uporedivim prodajama. ATZ bazira se na principu supstitucije. Ova smjernica zasniva se na postulatima MPV 1, Smjernice 3 i MPV 3.

Amortizovani trošak zamjene je trenutni trošak zamjene sa modernijim sredstvom, umanjeno za fizičko propadanje i zastarijevanje. Poboljšanja su ulaganja u radnu snagu i kapital s namjerom da se poveća vrijednost. Moderno ekvivalentno sredstvo je ono koje ima sličnu funkciju i kapacitet.

Optimizacija je opcija najnižeg troška zamene ili preostali potencijal korišćenja sredstva. Postrojenja i oprema obuhvataju: postrojenja, mašine i opremu. Specijalizovana imovina je imovina koja se rijetko prodaje na tržištu.

ATZ se koristi kada nema dovoljno tržišnih podataka. Po MRS 16 u odsustvu tržišnih pokazatelja, fer vrijednost se procenjuje za specijalizovanu imovinu metodom prihoda ili ATZ. Po MRSJS 17 vrjednovanje specijalizovane imovine vrši se metodom ATZ. Po MRS 1 prezentacija fer vrijednosti, između ostalog, vrši se po ATZ.

U odsustvu direktnog tržišnog dokaza, za vrjednovanje specijalizovane imovine, koristi se ATZ, koji podrazumijeva sve nepredvidive troškove: dizajn, isporuka, instalacija i puštanje u rad. Trošak kupovine zemljišta za izgradnju postrojenja, uključuje se u ukupnu vrijednost.

Stopa obezvredjenja zavisi od:

1. fizičkog propadanja,
2. funkcionalnog zastarijevanja i
3. eksternog zastarijevanja.

Fizičko propadanje nastaje uslijed korišćenja, a vrjednovanje se zasniva na procjeni iznosa da se fizičko stanje sredstva poboljša. Funkcionalno zagrijevanje uzrokovano je naprednim tehnologijama a vrjednovanje se zasniva na procjeni iznosa optimizacije sredstva. Eksterno zastarijevanje je rezultat spoljnih uticaja.

Izveštaj mora da sadrži IZJAVU:

- za profitno preduzeće
- da je sredstvo podložno testu adekvatne profitabilnosti.

Smjernica 8 – Troškovni pristup za finansijsko izvještavanje, stupila je na snagu 31.07.2007. godine.

Pristupi u procjeni vrijednosti koji nje zasnovan na tržištu:

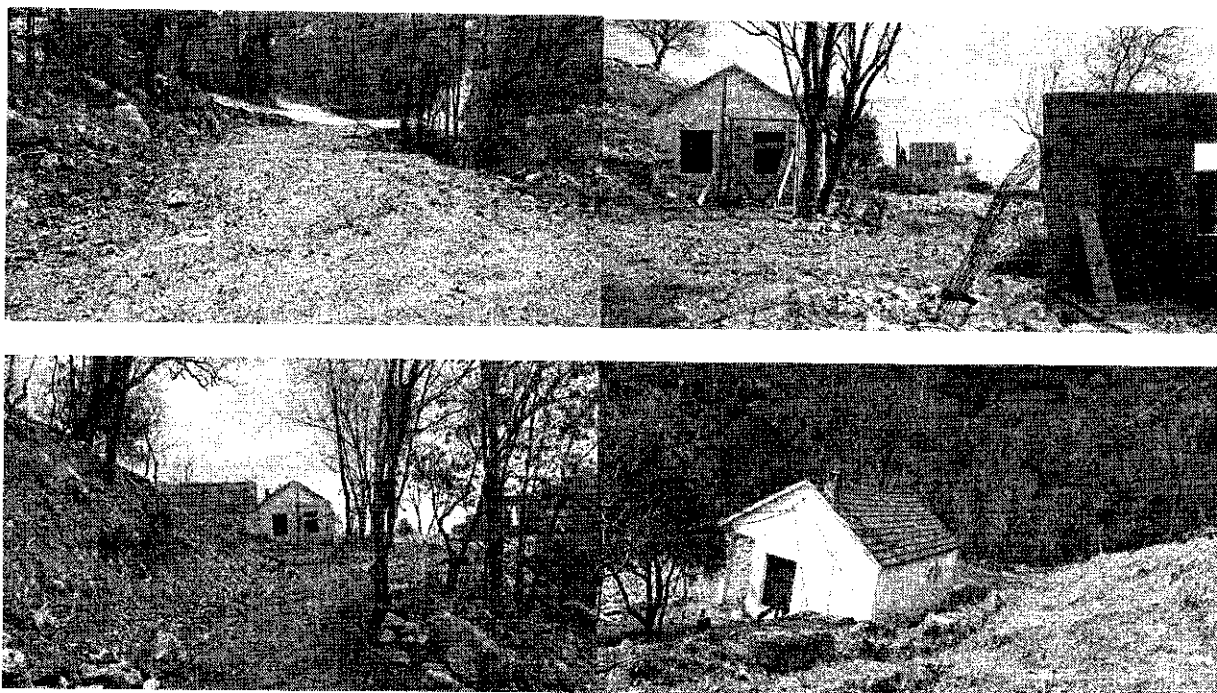
1. pristup zasnovan na poređenju prodaje ; imovina koja se procjenjuje se poredi sa prodajom slične imovine koja je bila prenijeta na otvorenom tržištu, a takodje se mogu razmotriti i spiskovi i ponude
2. pristup zasnovan na kapitalizaciji neto prihoda (stope prinosa ili eskontne stope) koje odražavaju mjere povraćaja ulaganja
3. pristup zasnovan na nabavnoj vrijednosti koji kao komparativni pristup ima u vidu mogućnost da kao zamjena za kupovinu neke date imovine , neko može doći do druge imovine ,koja je ili kopija originala ili može imati jednaku upotrebu uz uvažavanje faktora vrijeme, rizik i drugi angažmani i nelagodnosti. Ovaj pristup ima u vidu i depresijaciju cijena za stariju imovinu (SMR 8).

Svaki pristup u procjeni vrijednosti ima svoj alternativni metod ili primjenu. Ekspertiza procjenitelja i njegova obuka, lokalni standardi ,zahtjevi tržišta, raspoloživi podaci,čine kombinaciju koja određuje koji će se metod ili metodi primijeniti. Razlog za alternativne metode i pristupe u procjeni je da se procjenitelju omoguće niz analitičkih procedura koje će na kraju biti izmjerene i pretočene u konačnu procjenu vrijednosti u zavisnosti od posebnih vrsta vrijednosti koje se razmatraju.

Pristupi i metodi u procjeni vrijednosti su generalno zajednički za bukvalno sve vrste procjena vrijednosti uključujući: nepokretnu imovinu, pokretnu imovinu, preduzeća i finansijska prava. Naglasak je na korišćenju faktičkih tržišnih informacija iz kojih se može izvući profesionalni sud u vezi sa procjenom vrijednosti imovine . Imajući u vidu vrstu i namjenu nekretnine a posebno namjenu iste, mikrolokacijske uslove, tehnicke karakteristike i tržišne pokazatelje,izvršen je izbor prioriternih tehnika za procjenu vrijednosti.

Prva tehnika je kao prioritarna dok su osatle kao komplementarne, a ista se zasniva se na tržišnom pristupu procjene, ali u ovom slučaju je korišćena druga tehnika tj. troškovna metoda jer tržište sličnih nekretnina u aktuelnom trenutku – 2022 godine i na istoj lokaciji praktično ne postoji zbog ekonomske krize .Pored toga ne postoje stabilne ponude niti u agencijama za nekretnine niti kod ponuđača .

2. Osnovni podaci o nepokretnosti:



2.1 Opis – identifikacija – lokacija:

2.2 Šuma treće klase površine 475 m²

2.3 Dvorište površine 500 m²

Predmetno dvorište i šuma III klase se nalaze na veoma atraktivnoj lokaciji u Budvi, na udaljenosti od oko 6 km od centra. Ista su upisana u Listu nepokretnosti br.1157 KO Maine kao katastarska parcela br. 2668/2 ukupne površine 475 m² i 500 m². U podacima o vlasniku ili nosiocu prava gore pomenute parcele su upisane na ime Mijanović Boška kao nosioca i to po osnovu prava - korišćenje u obimu prava 1/1. Prema postojećem L.N.-u u okviru predmetne parcele su upisane i porodična stambena zgrada površine 68 m², sa pripadajućim posebnim dijelom: stambeni prostor PD1, spratnost P, 52 m². Sve evidentirano od strane notara Irene Polović iz Budve, adresa Filipa Kovačevića 1/1 br.dokumeta: UZZ br.142/2021 od 01.03.2021 godine.

Napomena kako zemljište ima prilaz , kako se na istom ne gaje nikakve poljoprivredne kulture, to nije bilo potrebe da se angažuje agronom koji bi utvrdio mogući rod prinose poljoprivrednih kultura kako bismo diskontovanjem tih prihoda došli do vrijednosti .

2.4 Pravni status i procjene nepokretnosti:

Predmetna nepokretnost je upisana u Listu nepokretnosti br. 1157 KO Maine, na kat. parceli br. 2668/2, površine šume 3.klase 475m² i dvorišta površine 500m² , kao svojina, u obimu prava 1/1.

Na predmetnoj nepokretnosti ne postoje tereti niti ograničenja.

3. Procjena predmetnog zemljišta:

$$Puk = 475 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 975 \text{ m}^2$$

$$V = [(a + c + e) - g] \cdot y \cdot k \cdot r$$

$$a=50$$

$$c=8$$

$$e=4$$

$$g=13$$

$$y=0,025$$

$$k=15\text{€}$$

$$r=3,3$$

$$V = [(50 + 8 + 4) - 13] \cdot 0,025 \cdot 15\text{€} \cdot 3,3 = 60,60 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{V = 60,60 \text{ €/m}^2}$$

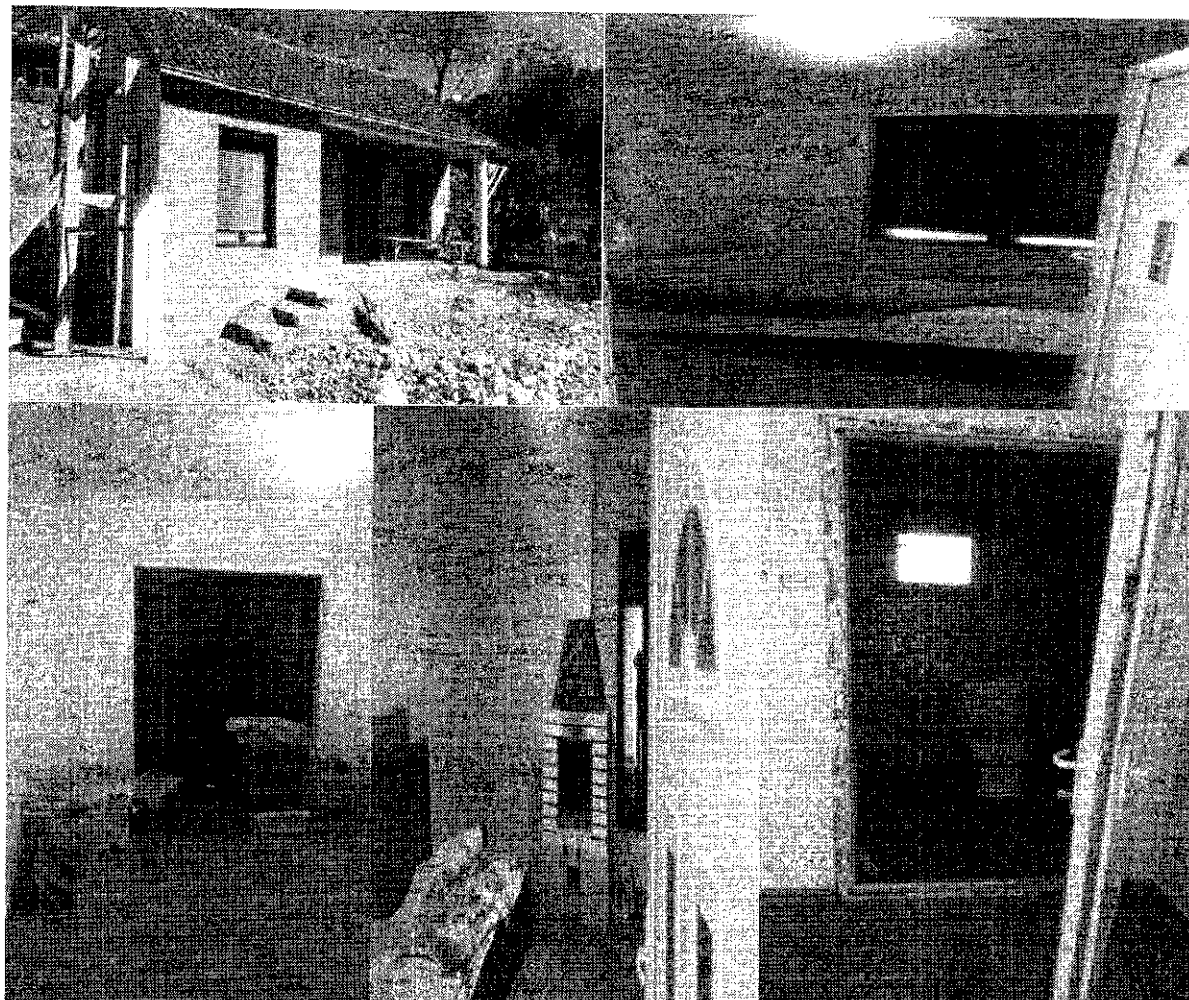
$$Vuk = 975 \text{ m}^2 \cdot 60,60 \text{ €/m}^2 = 59.085,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{Vuk = 59.085,00 \text{ €}}$$

Izvršeno je poređenje prodaja sličnih zemljišta po veličini, lokaciji i kvalitetu kao i ponuda za slične lokacije , izvršen je uvid u opštinske planove –

urbanizam prema kojima je na ovom zemljištu, izvršen je uvid u ponude objavljene u javnim glasilima, i nakon detaljnih analiza tržišta a zbog trenda pada prodaje na ovom terenu ovo zemljište je procijenjeno na 60,60 eura/m² ili 975 m² puta 60,60 eura = 59.085,00 eura.

4.1 Opis – identifikacija – lokacija:



4.2 Porodična stambena zgrada 68 m²

Predmetna nepokretnost – porodična stambena zgrada i stambeni prostor kao jedna cjelina je locirana na lokaciji KO. Maine .Pomenuta poslovno-stambena zgrada pripada kat. parceli br. 2668/2 Budva po načinu korišćenja: porodična stambena zgrada površine 68m². Unutrašnji zidovi su

omalterisani i završno obrađeni molerajem. Porodična stambena zgrada i stambeni prostor, koji je i predmet ove procjene vrijednosti, površine 68 m².

Ukupno: 68 m²

Podovi u stanu su izrađeni zavisno od namjene pojedinih prostorija. U spavaćoj sobi, kao i u dnevnom boravku podna obloga je parket, a u ostalim prostorijama (hodnik, kupatilo, kuhinja) podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama.

Prozori i vrata su od PVC-bravarije (prozori zastakljeni i sa roletnama).

Predmetna nepokretnost je opremljena svim tehničkim instalacijama (elektro, telefonske i instalacije vodovoda i kanalizacije).

4.3 Pravni status i procjene nepokretnosti:

Predmetna nepokretnost je upisana u Listu nepokretnosti br. 1157 KO Maine, na kat. parceli br. 2668/2, ukupne površine 68m², kao svojina, u obimu prava 1/1.

Na predmetnoj nepokretnosti ne postoje tereti niti ograničenja.

5. Procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti

Ukupna korisna površina nepokretnosti: porodična stambena zgrada 68 m²

$$P_{kor} = 68m^2$$

$$V = [(a+b+c+d) - (f+g+h+i)] \cdot k \cdot y \cdot r \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$a = 68$$

$$b = (22+7+3+6+10+8) = 56$$

$$c = (10+10+5+10+1+1) = 37$$

$$d = 0$$

$$f = 30$$

$$g = 0,15 \cdot 2 = 0,30$$

$$h = (8+8+8)/50 \cdot 2 = 0,96$$

$$i=0,5$$

$$y=0,679$$

$$k=12$$

$$r=1,0$$

$$V = [(68+56+37+0)-(30+0,30+0,96+0,5)] \cdot 12 \cdot 0,679 \cdot 1,0 = 1.053,00$$

$$\mathbf{V = 1.053,00 \text{ €/m}^2}$$

Analizom tržišta nekretnina u Budvi, posebno na ovoj mikrolokaciji, u poslednjih dvije godine, a imajući u vidu kvalitet lokacije i atraktivnost iste, kao i očuvanost predmetne nepokretnosti koja je renovirana i u pogledu održavanja, procjenjivač je procijenilo da je vrijednost predmetne nepokretnosti :

$$V = 1.400,00 \text{ €/m}$$

$$Vuk = 68\text{m}^2 \cdot 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 95.200,00 \text{ €}$$

Izvršeno je poređenje prodaja sličnih nekretnina po veličini, lokaciji i kvalitetu kao i ponuda za slične lokacije , izvršen je uvid u ponude objavljene u javnim glasilima, internet stranicama, ponudama nekretnina i nakon detaljnih analiza tržišta ova nekretnina se procijenje na 95.200,00 €.

Z A K L J U Č A K

O metodu procjene koji se predlaže kao prihvatljiv uz obrazloženje:

Procjena je uskađena i sa Zakonom o računovodstvu i reviziji i MRS ,

Posebno su korišćena pravila i standardi iz opštih načela i principa procjene vrijednosti (GAVP); za objekte koncept nekretnina ,imovina i sredstava (upotrebljivost nekretnine).

Pri procjeni su u potpunosti ispoštovane preporuke :

a) Evropskog saveza računovodstvenih, finansijskih i ekonomskih eksperata (UEC)

b) postupci koje primjenjuju finansijski eksperti prilikom procjene vrijednosti preduzeća

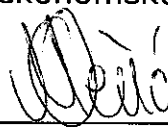
c) principi prakse procenjivanja i kodeks profesionalne etike

d) Zaključci studijske radionice u Ljubljani na temu prosječne vrijednosti napokretnosti u oktobru 2007 godine.

U konačnom je prihvaćena metoda tržišne vrijednosti – upoređenja sa cijenama sličnih nepokrenosti, prinosna metoda je bila neprimjenljiva kao ni troškovna metoda .

Procjenu izvršio: mr Mirsad Dreić procjenjivač,

Sudski vještak ekonomsko-finansijske struke,



U Budvi 15.03.2022 godine

