

„Parking servis Podgorica“ d.o.o. – Podgorica
- Odbor direktora Društva -
Broj:3496
Podgorica,26.04.2022. godine.

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆA

Primijeno: 28.06.2022.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
DII-	341/22-	932		

Na osnovu člana 33 Statuta „Parking servis Podgorica“ d.o.o. Podgorica, Odbor direktora Društva na sjednici održanoj dana **26.04.2022.** godine, donio je

O D L U K U

- I. USVAJA SE Izvještaj o procjeni vrijednosti nenovčanog uloga „Parking servis Podgorica“ d.o.o. – Podgorica br.14-22 od 21.04.2022. godine (zaveden kod nas pod brojem: 3429 od 21.04.2022. godine).**
- II. Tekst Izvještaja o procjeni vrijednosti nenovčanog uloga „Parking servis Podgorica“ d.o.o. Podgorica je sastavni dio ove Odluke.**
- III. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.**

- ODBOR DIREKTORA DRUŠTVA -

P R E D S J E D N I K

Dragan Prenkić





INSTITUT SERTIFIKOVANIH
RAČUNOVOĐA CRNE GORE



ACCOUNTANCY
EUROPE.



International
Federation
of Accountants

"PARKING SERVIS PODGORICA" d.o.o. PODGORICA		
Primljeno:	21.04.2022	
Org. jed.	Broj	Priloga
	3429	

D.O.O. "RAČUNOVOĐA"
Broj 14-22
Podgorica, 21.04.2022 god.

Crna Gora - Glavni grad - Podgorica
SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ

Primljeno: 28.06.2022				
Org. jed.	Jed. vlas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
D11-	341	22-	932	

Izveštaj o procjeni vrijednosti nenovčanog uloga

"PARKING SERVIS PODGORICA" DOO - PODGORICA

IZVRŠILAC USLUGE: RAČUNOVOĐA DOO

„Parking servis Podgorica“ doo
19. Decembar bb Gradski stadion
81000 Podgorica
Crna Gora

08. April 2022. godine

Poštovani,

Privredno društvo „Računovoda“ doo, pripremlilo je Izvještaj o procjeni vrijednosti nenovčanog uloga (u daljem tekstu Izvještaj) za potrebe „Parking servis Podgorica“ doo (u daljem tekstu Klijent, Društvo, Vi, Parking servis Podgorica) u vezi sa procjenom tržišne vrijednosti dijela imovine društva. Svrha procjene je bolje finansijsko izvještavanje u dijelu realnog vrednovanja imovine.

Izvještaj je strogo povjerljiv i ne smije biti stavljen na uvid trećim licima bez našeg pismenog odobrenja, osim na način i pod uslovima predviđenim Ugovorom, pri čemu „Računovoda“ doo zadržava pravo da ovakvo odobrenje ne izda. Kao autor ovog Izvještaja, „Računovoda“ doo ne preuzima odgovornost prema bilo kome, osim prema Klijentu, za bilo kakve posljedice nastale kao rezultat aktivnosti u vezi sa ovim Izvještajem.

Ovaj izvještaj nije namijenjen da bude osnova za donošenje bilo kakve investicione ili slične odluke, a preduzimanje bilo kakve investicione ili slične aktivnosti od strane Klijenta ili bilo koje treće strane, mora da ostane isključivo odluka i odgovornost rukovodstva Klijenta ili treće strane, pri čemu će uzeti u obzir pitanja koja nisu bila predmet našeg angažovanja, a kojih su Klijent/traća strana svjesni.

Po svojoj prirodi, procjena vrijednosti ne može biti smatrana egzaktnom naukom i zaključci do kojih se dođe u većini slučajeva mogu biti subjektivni i zavisiti od procjene pojedinca. Stoga se može reći da ne postoji jedinstvena vrijednost predmeta procjene i mi najčešće izražavamo naše rezultate procjene kao interval (indikativne) vrijednosti. Dok mi smatramo da su naši zaključci razumni i opravdani, drugi procjenitelji bi možda predložili neke druge (intervale) vrijednosti.

S poštovanjem,

Izvršni direktor „Računovoda“ doo
Mihailo Vukosavljević



Sadržaj

REZIME	3
SVRHA I OBIM ANGAŽIVANJA	3
1. UVODNI DIO	4
1.1 OSNOVNI ELEMENTI PREDMETA PROCJENE VRIJEDNOSTI	4
2. PODACI O CRNOJ GORI	6
3. OPIS NEKRETNINE	9
4. METODOLOGIJA PROCJENE	10
5. PROCJENA NEKRETNINE	12
5.1 TRŽIŠNI PRISTUP - METODA DIREKTOG POREĐENJA	12
6. PROCJENA ZAKLJUČNE VRIJEDNOSTI	16

Rezime

Svrha i obim angaživanja

„Parking servis Podgorica“ doo, angažovala nas je da izvršimo procjenu vrijednosti nenovčanog uloga na dan 08.04.2022. godine, pod pretpostavkom kontinuiranog poslovanja (Going Concern), isključivo za potrebe promjena osnivačkog uloga kod Centralnog registra privrednih subjekata.

<i>Ime naručioca posla</i>	„Parking servis Podgorica“ doo
<i>Predmet procjene</i>	Poslovni prostor u vlasništvu Glavnog grada Podgorice
<i>Adresa naručioca Izvještaja</i>	19. Decembar bb Gradski stadion
<i>Podaci –dokumenta u predmetu procjene</i>	List nepokretnosti
<i>Datum procjene</i>	08.04.2022. godine
<i>Svojina</i>	Glavni grad Podgorica
<i>Svrha procjene</i>	Utvrđivanje tržišne vrijednosti zbog uvećanja osnivačkog uloga
<i>Obradivač</i>	“Računovoda” doo
<i>Procijenjena vrijednost nenovčanog uloga</i>	357.750 €
<i>Napomena</i>	Uvidom na licu mjesta, utvrđeno je da je predmet procjene uredno održavan i da je sva neophodna dokumentacija data na uvid za svrhe procjene. <u>Vrijednost imovine predložene u izvještaju odgovara nominalnoj vrijednosti udjela, koji se stiču u ovom društvu sa ograničenom odgovornošću.</u>

Ekspertski tim:

Vladislav Karadžić, Ovlašćeni procjenjivač



Mihailo Vukosavljević, Ovlašćeni procjenjivač



1. Uvodni dio

1.1 Osnovni elementi predmeta procjene vrijednosti

Naručilac izvještaja

Pun naziv naručioca: „Parking servis Podgorica“ doo
Sjedište naručioca: 19. Decembar bb Gradski stadion
Poštanski broj i opština: 81000 Podgorica
PIB: 02653753
Izvršni direktor: Nusret Canović

Naziv	2017	2018	2019	2020	Trend
Broj zaposlenih	136	137	135	131	3%
Ukupni prihodi	1,531,511	1,587,784	1,699,476	1,644,601	4%
Ukupni rashodi	1,467,146	1,450,282	1,438,087	1,515,017	48%
Neto rezultat	61,352	134,121	257,659	124,276	52%
EBITDA	75,882	151,777	394,705	343,348	14%
Stalna sredstva	703,749	727,608	751,93	891,396	18%
Obrtna sredstva	281,505	422,376	621,927	737,65	18%
UKUPNA AKTIVA	985,254	1,149,984	1,374,087	1,629,076	18%
Kapital	322,885	457,006	714,665	838,941	17%
Dugoročne obaveze	0	0	0	7,112	100%
Kratkoročne obaveze	640,652	667,88	630,594	613,633	3%

Menadžment

-  Član Odbora direktora
NIKOLA JOVOVIĆ
-  Član Odbora direktora
MENSUR BOŠNJAK
-  Član Odbora direktora
DRAŠKO VUKSANOVIĆ
-  Član Odbora direktora
ŽARKO PUŠICA
-  Član Odbora direktora
DRAGAN PRENKIĆ
-  Izvršni direktor
NUSRET CANOVIĆ
-  Ovlašćeni zastupnik
NUSRET CANOVIĆ
-  Predsjednik Odbora direktora
DRAGAN PRENKIĆ

Predmet procjene

Na osnovu Ugovora o angažovanju, izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti dijela imovine „Parking servis Podgorica“ doo, na dan 08.04.2022. godine. Dio imovine „Parking servis Podgorica“ doo, koji je predmet procjene, predstavlja poslovni prostor.

Napominjemo da u skladu sa zahtjevima standarda profesije, „Računovođa“ doo nema bilo kakvu materijalnu vezu ili povezanost sa predmetom procjene.

Oznaka nekretnine

	Katastarska parcela/broj zgrade	List nepokretnosti KO Podgorica II	Površina m2
I	2253/5	2324	270
	Ukupno		270

Svrha procjene

Izveštaj je pripremljen za potrebe promjene osnivačkog uloga kod Centralnog registra privrednih subjekata.

Datum procjene i datum obilaska imovine

U skladu sa zahtjevom Klijenta, izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti predmetne imovine na dan 08.04.2022. godine.

Obzirom da je za potrebe procjene vrijednosti na dan 08.04.2022. godine izvršen obilazak predmetne imovine u periodu 15. - 20. marta 2022. godine, procijenili smo da se možemo osloniti na dokumentaciju i informacije dobijene prilikom obilaska.

Standard vrijednosti

Analiza vrijednosti je izvršena u skladu sa MRS, MSFI i MSP i opšteprihvaćenom procjenjivačkom praksom.

Korišćen standard vrijednosti je „tržišna vrijednost“ u skladu sa Međunarodnim standardima procjene, odnosno „fer vrijednost“ u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja. Procjeniteljska praksa načelno izjednačava gore navedena dva standarda vrijednosti, odnosno, smatra se da je definicija fer vrijednosti po Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja zadovoljena, ukoliko se kao standard vrijednosti odredi tržišna vrijednost u skladu sa Međunarodnim standardima procjene ili Evropskim standardima procjene.

Valuta

Korišćena valuta je EUR.

Dokumentacija

Tokom angažovanja, oslonili smo se na pismene i usmene informacije dobijene od Klijenta, a koje obuhvataju pripremljene podatke za potrebe ove procjene, kao i na tržišne podatke dobijene iz javnih izvora.

Za potrebe ove procjene, Klijent nam je obezbijedio list nepokretnosti.

2. Podaci o Crnoj Gori

Crna Gora se nalazi na Balkanskom poluostrvu, na jugoistoku Evrope. Ima samo oko 14.000 km² i oko 630.000 stanovnika, ali je njen doprinos Svjetskoj kulturnoj baštini impresivan u odnosu na njenu veličinu. Crna Gora se graniči sa Srbijom (na sjeveru), Kosovom (na istoku), Bosnom i Hercegovinom (na zapadu), Albanijom (na jugoistoku), Hrvatskom (na jugozapadu) i izlazi na Jadransko more (na jugu). Dužina granica je 614 km, a dužina obale 293km. Ima dva međunarodna aerodroma, u Podgorici i Tivtu, luke Bar, Kotor, Zeleniku i Tivat, trajekt liniju na relacijama Bar-Bari-Bar i Bar-Ancona-Bar, kao i željezničku prugu Bar-Podgorica-Beograd-Budimpešta.

Od obnove nezavisnosti 2006. godine, Crna Gora je napravila ozbiljan iskorak u svom društveno-ekonomskom razvoju, učvrstila poziciju ekonomski najrazvijenije zemlje Zapadnog Balkana i pokazala da je bezbjedna, politički stabilna i ekonomski održiva država, koja ima potencijal da brzo raste.

Regionalna saradnja je jedan od ključnih vanjskopolitičkih prioriteta. Crna Gora je članica svih regionalnih političkih, ekonomskih, bezbjednosnih i drugih inicijativa, prepoznata od Brisela, Vašingtona i drugih ključnih međunarodnih adresa kao važan faktor stabilnosti na Zapadnom Balkanu, i uspješna evropska priča. Na bilateralnom planu, pored saradnje sa susjedima i zemljama EU, Crna Gora gradi dobre odnose sa ključnim državama u svijetu, sa Amerikom, Rusijom, Kinom... Takođe, posvećuje pažnju i saradnji sa Indijom, Japanom, Australijom, Brazilom i dr. Međutim, od posebne važnosti su odnosi sa tzv. malim zemljama.

Iskustva malih ekonomija i malih uspješnih administracija dragocjena su za Crnu Goru u procesu reformi i izgradnje institucija, na putu približavanja EU. Crna Gora je veoma uspješna i na multilateralnom planu. Članica je svih značajnijih međunarodnih političkih i finansijskih organizacija i institucija.

Crna Gora kao mali i visoko otvoreni ekonomski sistem ima potencijal da se fleksibilno uklapa u svjetske trendove, te u tom pravcu prvenstveno se mora posvetiti poboljšanju svog ukupnog investicionog ambijenta. Privlačenje stranih investicija je jedan od primarnih ciljeva, imajući na umu pozitivan efekat istih na dinamiziranje proizvodnje i stvaranje nove zaposlenosti, kroz otvaranje novih preduzeća, odnosno kompanija.

Crna Gora je na temeljima principa (članica) Svjetske trgovinske organizacije potpisnica multilateralnih i bilateralnih sporazuma – Sporazum o stabilizaciji i asocijaciji sa Evropskom unijom, CEFTA 2006, EFTA, Rusijom, Bjelorusijom i Turskom, što joj omogućava kumulaciju porijekla i bescarinsku trgovinu sa oko 800 miliona potrošača.

Crna Gora ima:

- Političku, monetarnu i makroekonomsku stabilnost
- Jednostavan START UP
- Liberalni ekonomski režim spoljne trgovine,
- Povoljnu poresku politiku
- Međunarodne računovodstvene standarde
- Rast ekonomskih sloboda
- Geografski položaj i klimatski uslove

Podsticajne mjere na nacionalnom nivou obuhvataju poreske olakšice za investiranje u nerazvijene djelove zemlje i to:

1. Oslobođanje od poreza na dobit

Novoosnovana pravna lica u privredno nedovoljno razvijenim opštinama, koja obavljaju proizvodnu djelatnost, oslobađaju se poreza na dobit za prvih osam godina. Poresko oslobođenje, odnosno olakšica, ne odnosi se na poreskog obveznika koji posluje u sektoru primarne proizvodnje poljoprivrednih proizvoda, transporta ili brodogradilišta, ribarstva i čelika.

2. Porez na dohodak fizičkih lica

Poreski obveznik koji otpočne obavljanje proizvodne djelatnosti u privredno nedovoljno razvijenim opštinama oslobađa se poreza na dohodak za prvih osam godina. Poresko oslobođenje, odnosno olakšica, ne odnosi se na poreskog obveznika koji posluje u sektoru primarne proizvodnje poljoprivrednih proizvoda ili izgradnje brodova, ribarstva, čelika. Strani investitor može biti strano pravno ili fizičko lice sa sjedištem u inostranstvu, privredno društvo u kojem je učešće stranog kapitala veće od 25%, crnogorski državljanin sa prebivalištem, odnosno boravištem u inostranstvu dužim od godinu dana i privredno društvo koje je strano lice osnovalo u Crnoj Gori. Strani investitor:

- može osnovati privredno društvo (sam ili sa drugim ulagačima), ulagati u privredna društva, kupiti privredno društvo ili njegov dio, osnovati dio stranog društva.
- se oporezuju isto kao i domaći investitori.

Ulog stranog investitora može biti u novcu, stvarima, uslugama, imovinskim pravima i hartijama od vrijednosti.

Poreski sistem u Crnoj Gori čine:

- Porez na dobit pravnih lica;
- Porez na dohodak fizičkih lica;
- Porez na dodatu vrijednost (PDV);
- Porez na promet nepokretnosti;
- Doprinosi za socijalno osiguranje;
- Akcize;
- Takse;
- Carine.

Poreski sistem za strane investitore je isti kao i za domaće privredne subjekte. Porez na dobit iznosi 9%, dok je stopa poreza na dohodak fizičkih lica 9%. Privredni subjekat koji ostvaruje poslovanje u Crnoj Gori ima mogućnost da, uz prethodno plaćeni porez na dobit, na kraju godine prenese sredstva na svoj račun u inostranstvu.

Turizam predstavlja najvažniju privrednu djelatnost u Crnoj Gori. Crnu Goru na godišnjem nivou posjeti veliki broj turista. Taj broj je, prema podacima Monstata, u 2013. godini bio imponozantan: gotovo 1.5 miliona. Turizam u Crnoj Gori novu afirmaciju doživljava posljednjih godina, i praćen je nizom infrastrukturnih projekata, koji Crnu Goru, u perspektivi, čine elitnom turističkom destinacijom za turiste iz cijelog svijeta, prije svega iz regiona i drugih evropskih zemalja, posebno zemalja članica Evropske unije.

Iako je Crna Gora površinski mala zemlja (13.800 km²), karakterišu je pejzaži istinske ljepote, vjerno opisani sloganom "Wild Beauty", i raznolikosti koje se teško mogu nadmašiti: visoke planine i duboki kanjoni, široke ravnice, brze rijeke, Skadarsko jezero i slikovita obala smjenjuju jedni druge. Vegetacija je bogata vrstama, zavisno od nadmorske visine.

Kulturološki, pojedina područja karakteriše spoj tri kulturna nasljeđa. Crna Gora kao turistička destinacija može se podijeliti na šest klastera, koji se međusobno razlikuju po karakteristikama predjela i kultura:

- Strma, stjenovita obala od Luštica do Ulcinja, sa brojnim plažama predstavlja centar turizma i primarnu destinaciju za turiste koji dolaze u Crnu Goru.
- Ulcinj, sa najdužom pješčanom plažom južnog Jadrana, Adom Bojanom i Valdanosom, kao i bogatom istorijom, predstavlja veliki razvojni potencijal crnogorske turističke privrede.
- Bokokotorski zaliv, okružen planinama i jedinstven po svom istorijskom značaju i kulturnom nasljeđu, jedinstven je na Mediteranu.
- Prijestonica Cetinje i Skadarsko jezero, sa istorijskim značajem, kao i raznolikošću flore i faune, od velike su važnosti za razvoj turizma.
- Planinski predjeli Durmitora i Sinjajevine sa kanjonom Tare i Nacionalnim parkom, predstavljaju izazov za turiste i u zimskom i u ljetnjem periodu.
- Planinski predjeli Bjelasice, Komova i Prokletija sa dva nacionalna parka, planinskim i vjerskim turizmom, predstavljaju kako prirodno, tako i kulturno bogatstvo.

Primorje i planine, zbog međusobne blizine, doživljavaju se kao cjelina, što se može okarakterisati kao glavna komparativna prednost Crne Gore u bogatoj turističkoj ponudi među konkurencijom na ovom tržištu. Uz sve druge prednosti, klima čini jedan od odlučujućih preduslova za uspješni razvoj turizma. Crna Gora ima prijatnu ljetnju klimu, sličnu onoj na Sardiniji, Azurnoj obali ili Majorki, i predstavlja idealnu osnovu za kupališni i ljetnji turizam. Zimu karakterišu velike padavine na primorju, dok na planinama postoje uslovi za sve vrste zimskih sportova. Najbolje uslove za zimski turizam nude Durmitor i Bjelasica, ali i Prokletije, gdje postoje sigurni uslovi za snijeg na visini 1.650/1.750 m tokom najmanje 80–90 dana. Opština Budva sa Bečićima, trenutno kvalitativno i kvantitativno predstavlja najznačajniji turistički centar na primorju.

Nju slijede Bar i Herceg Novi. Prema projekcijama Ministarstva održivog razvoja i turizma, Tivat, sa poluostrvom Luštica i marinom „Porto Montenegro“ i Ulcinj će, zbog svojih potencijala na Velikoj plaži, Adi Bojani i u zalivu Valdanos, doživjeti ubrzani razvoj i nametnuti se kao primarne destinacije. Zahvaljujući, prije svega, svojim prirodnim ljepotama i povoljnim geografskim i drugim klimatskim uslovima, ali i politici koju na ovom polju sprovode nadležni organi, kao i naporima i dostignućima samih pružalaca turističkih usluga, Crna Gora se u relativno kratkom vremenu dokazala u odnosu na konkurentske destinacije u Sredozemlju, dostigla međunarodni nivo kvaliteta usluga, pa i premašila očekivanja kada je riječ o valorizaciji i zaštiti prirodnog bogatstva, održivosti i inovacijama.

3. Opis nekretnine

OSNOVNE INFORMACIJE I ANALIZA

Opis	
Tip nekretnine	Poslovni prostor
Ukupna površina	270 m ²
Zona	Podgorica II

Komparativna analiza	
Pristupačnost	Odlična
Vidljivost	Srednja
Funkcionalnost	Odlična
Frekventnost lokacije	Srednja

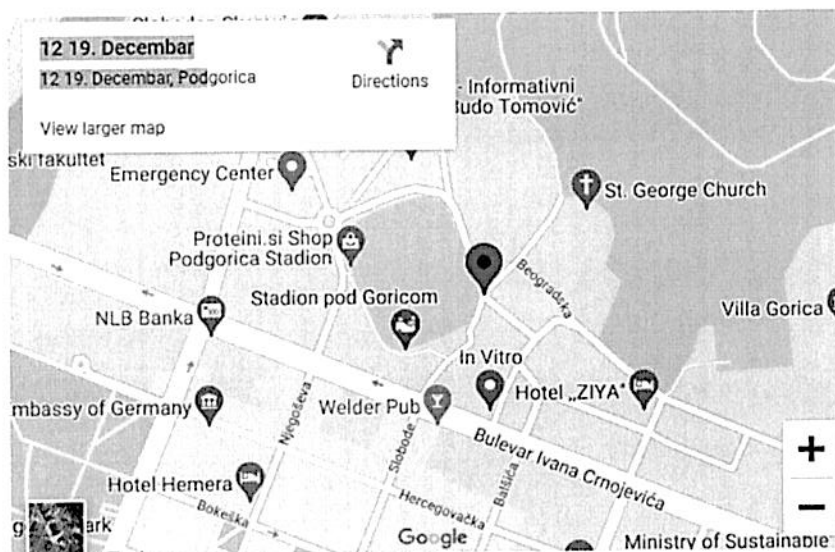
ANALIZA LOKACIJE

Makro lokacija

Podgorica se nalazi u sjevernom dijelu Zetske kotline, u središtu Crne Gore, na raskrsnici nekoliko značajnih putnih pravaca koji vode od mora, ka kontinentalnom dijelu zemlje. Nalazi se na nadmorskoj visini od 44,5 metara. Geografski položaj određen je koordinatama 42,26 sjeverne geografske širine i 19,16 stepeni istočne geografske dužine. Plodna Zetska ravnica, sastav rijeka Zete i Ribnice sa Moračom, neposredna blizina Skadarskog jezera i Jadranskog mora, povoljna klima, komunikativni i strateški položaj, omogućili su da Podgorica izraste u najveću urbanu aglomeraciju Crne Gore. Skadarsko jezero, blizina mora, nadmorska visina, reljef, geografska širina, usloveli su različitu makro i mikro klimu na području podgoričke kotline.

Mikro lokacija

Poslovni prostor se nalazi u Gradskom stadionu. Udaljen je 500 m od centra grada – glavnog gradskog trga. Izgrađen je 1947. godine a potpuno je renoviran 2 puta, i to 1983. i 2007. godine. Predmetna nepokretnost se nalazi ispod južne tribine Gradskog stadiona, sa pogledom na Ulicu slobode. Gradski stadion je lociran ispod brda Gorica u neposrednoj blizini centra Podgorice, a oivičen je Ulicom "19 Decembar", Bulevarom Ivana Crnojevića i zaobilaznicom pored KIC "Budo Tomović", koja povezuje Ulicu Vaka Đurovića sa Ulicom "19 Decembar".



4. Metodologija procjene

Ministarstvo finansija je 26. septembra 2018. godine donijelo Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine, koji definiše sledeće:

Postoje tri opšteprihvaćena pristupa procjene vrijednosti imovine (nematerijalnih i materijalnih sredstava) i kapitala, koji su definisani u Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti:

- tržišni pristup;
- prinosni pristup; i
- troškovni pristup.

Ovlašćeni procjenjivač primjenjuje određeni metod procjene u skladu sa svrhom procjene, predmetom procjene, definicijom vrijednosti, pretpostavkom vrijednosti i daje svoje stručno mišljenje i zaključak o procijenjenoj vrijednosti predmeta procjene na dan procjene. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti može biti dat i kao interval vrijednosti. Davanje zaključka vrijednosti u vidu intervala vrijednosti je diskreciono pravo ovlašćenog procjenjivača, osim u slučajevima kada se zahtijeva jedinstvena vrijednost (npr. ako je navedeno u zakonu ili u uslovima angažovanja).

Tržišni pristup bazira se na direktnom upoređivanju prodajnih cijena i/ili ponuđenih cijena na tržištu za imovinu (nematerijalna i materijalna sredstva) sličnih karakteristika ili upoređivanjem tržišne vrijednosti poslovnog subjekta sa tržišnom vrijednošću uporedivih poslovnih subjekata.

Tržišni pristup se zasniva na principu supstitucije, koji pretpostavlja da informisan kupac neće platiti više za određeno sredstvo ili kapital poslovnog subjekta, nego što bi platio za sredstvo ili kapital poslovnog subjekta istih ili sličnih karakteristika.

U slučaju da se u izvještaju o procjeni analiziraju cijene koje su ponuđene na tržištu za imovinu koja je slična imovini koja je predmet procjene, neophodno je u analizi obračunati i dodatnu korekciju za razliku između ponuđenih i ostvarenih cijena na tržištu.

Prinosni pristup procjene se zasniva na principu anticipacije. U skladu sa ovim principom, tipični investitor/kupac na tržištu će investirati samo u onu imovinu/kapital od koje očekuje buduće prilive, odnosno buduće koristi.

Troškovni pristup se zasniva na principu supstitucije, pri čemu se polazi od pretpostavke da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu (nematerijalno ili materijalno sredstvo) platiti cijenu višu nego što bi bilo potrebno da iznova nabavi imovinu koja bi imali istu upotrebnu vrijednost kao procjenjivana imovina. U kontekstu procjene kapitala, troškovni pristup polazi od pretpostavke da je vrijednost kapitala privrednog subjekta razlika između tržišne vrijednosti imovine i obaveza tog društva.

U primjeni troškovnog pristupa polazi se od procjene vrijednosti nove imovine na dan procjene, uvećano za sve zavisne troškove nabavke koji nastaju do stavljanja imovine u normalnu upotrebu tj. u funkciju. U sljedećem koraku, utvrđuje se realan otpis od dana nabavke imovine do dana procjene. Pri tome, procjenjuju se sljedeće vrste otpisa: fizički, funkcionalni i ekonomski otpis, ukoliko postoji.

U primjeni troškovnog pristupa za procjenu vrijednosti kapitala, ovlašćeni procjenjivač vrši procjenu svake stavke imovine i obaveza poslovnog subjekta nakon čega se vrijednost kapitala utvrđuje kao razlika između procijenjene vrijednosti imovine i obaveza. Obaveze se mogu korigovati jedino uz saglasnost povjerilaca.

U ovoj procjeni, mi smo se odlučili za primjenu tržišnog pristupa.

Premisa da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namjene, kvaliteta i starosti podrazumijeva pribavljanje informacija sa sekundarnog tržišta o postignutim cijenama u prometu imovine slične onoj koja se procjenjuje. Te uporedive cijene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procjene kao i uslova pod kojim je transakcija obavljena. Po korigovanju ovih cijena, one mogu biti korišćene kao tržišna vrijednost za procjenu vrijednosti konkretne imovine.

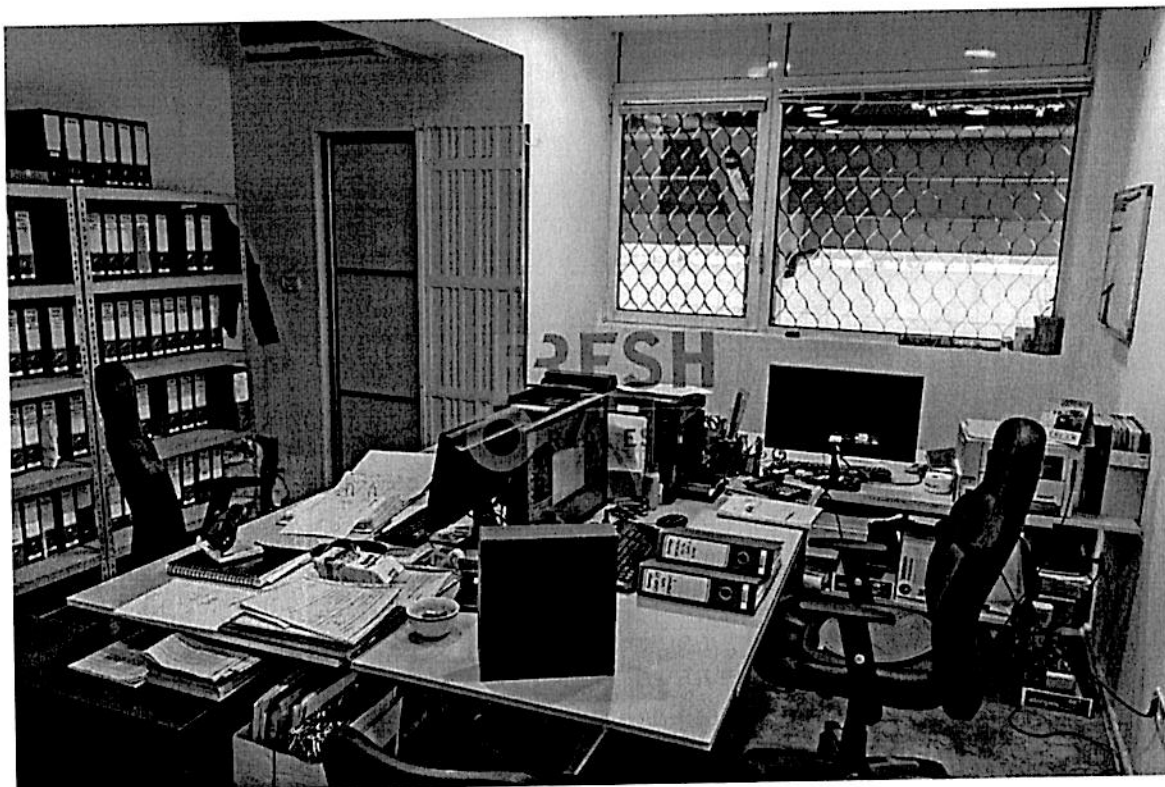
U okviru tržišnog pristupa za procjenu materijalnih sredstava primjenjuje se metod direktnog upoređivanja cijena.

5. Procjena nekretnine

5.1 Tržišni pristup - metoda direktnog poređenja

Podaci o komparativima

Komparativ 1: Poslovni prostor – Gradski stadion



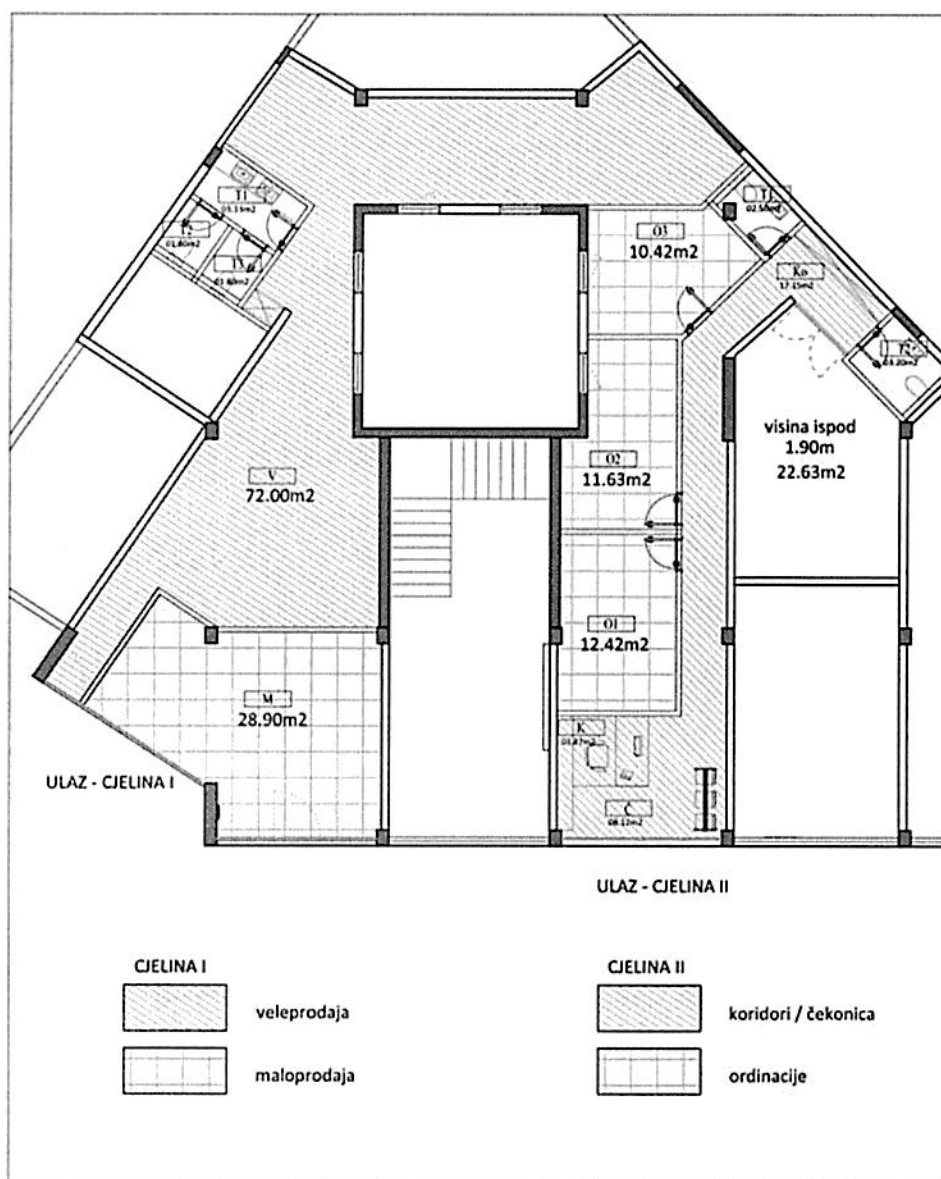
Lokacija:	Gradski stadion – I sprat
Površina:	25 m ²
Prodajna cijena:	35.000 €
Jedinična cijena:	1.400 €/m ²
Datum:	08.04.2022.godine
Izvor(i) informacije:	<ul style="list-style-type: none">Sajt: http://www.realitica.com

Komparativ 2: Poslovni prostor – Gradski stadion



Lokacija:	Gradski stadion
Površina:	30 m ²
Prodajna cijena:	33.900 €
Jedinična cijena:	1.130 €/m ²
Datum:	08.04.2022.godine
Izvor(i) informacije:	
• Sajt: http://www.realitica.com	

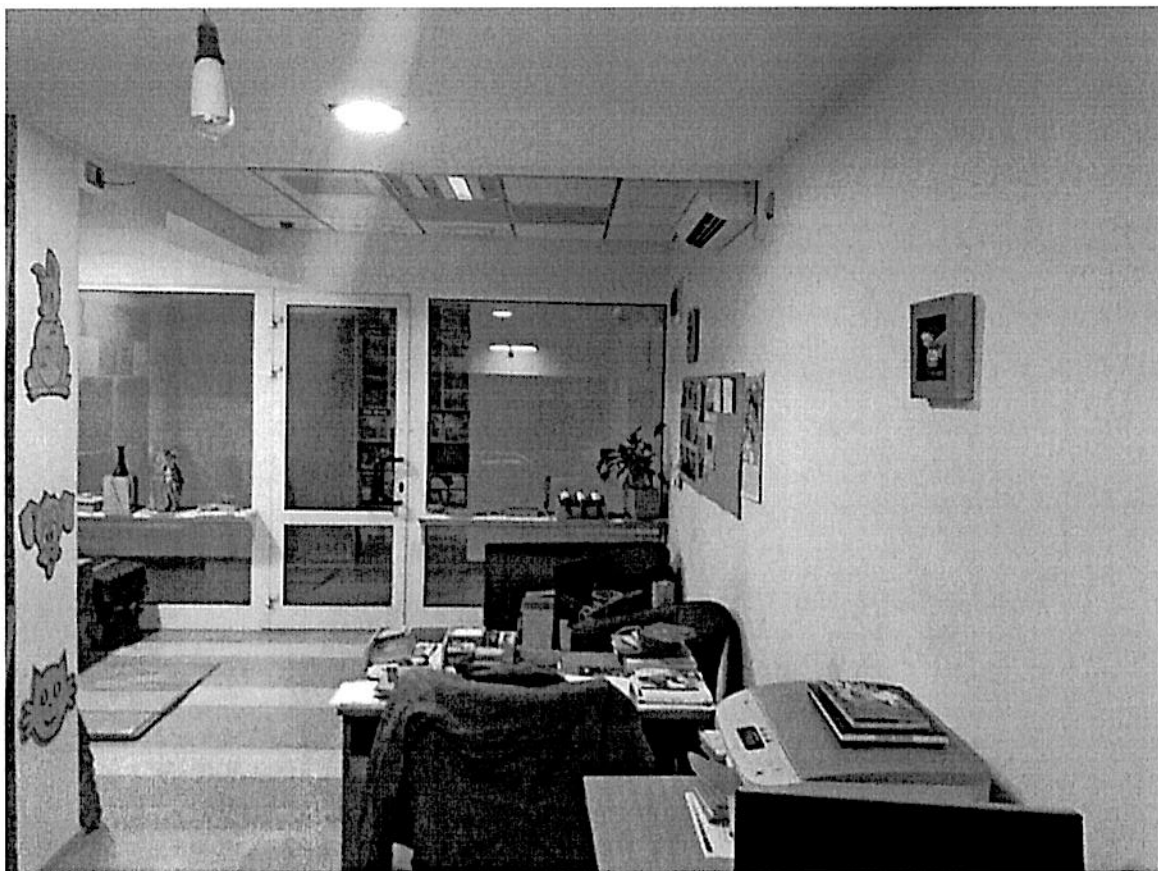
Komparativ 3: Poslovni prostor – Gradski stadion



Lokacija:	Gradski stadion - prizemlje
Površina:	192 m ²
Prodajna cijena:	192.000 €
Jedinična cijena:	1.000 €/m ²
Datum:	08.04.2022.godine
Izvor(i) informacije:	<ul style="list-style-type: none"> Sajt: http://www.realitica.com

Poslovni prostor se nalazi u sivoj fazi.

Komparativ 4: Poslovni prostor – Gradski stadion



Lokacija:	Gradski stadion – I sprat
Površina:	34 m ²
Prodajna cijena:	55.000 €
Jedinična cijena:	1.617,65 €/m ²
Datum:	08.04.2022.godine
Izvor(i) informacije:	
• Sajt: http://www.realitica.com	

Komparativna matrica:

K1	K2	K3	K4	Predmetno skladište	
25	30	192	34		Površina (m2)
35.000 €	33.900 €	192.000 €	55.000 €		Cijena
1.400,00 €	1.130,00 €	1.000,00 €	1.617,65 €		Jedinična cijena (Eur/m2)
30.9.21	30.9.21	30.9.21	30.9.21	30.9.21	Datum informacije
					Korekcije po osnovu:
1,00	1,05	0,97	1,00		Mikro lokacija
1,00	1,00	1,00	1,00		Urbanistički parametri
1,00	1,05	0,97	1,00		Okruženje
1,00	1,05	1,00	1,00		Pogled
1,00	1,00	1,00	1,00		Oblik i orijentacija
1,00	1,00	1,00	1,00		Datum promjene
1,00	1,00	1,20	0,90		Korekcija ponuđene cijene
1400	1308,11625	1129,08	1455,88235		Korigovana jedinična cijena
1.323,27 €					Prosječna jedinična cijena po m2
1.325,0 €					Zaokružena vrijednost

6. Procjena zaključne vrijednosti

U procjeni vrijednosti predmetnog poslovnog prostora, koristili smo jedan pristup procjeni imovine i to: Tržišni pristup - metoda direktnog poređenja. Oslonili smo se na uporednu metodu zbog likvidnosti tržišta i postojanja transparentnosti.

Kao što se može vidjeti iz analize, najveća prednost predmetne nekretnine je lokacija, koja je u blizini centra grada.

Na osnovu pronađenih komparativa na tržištu, a u skladu sa tržišnim pristupom – metodom direktnog poređenja, procijenili smo da je vrijednost predmetnog poslovnog prostora, po metru kvadratnom, viša od prosjeka priloženih komparativa zbog više dokazivih okolnosti od kojih je najznačajnija opremljenost.

Na osnovu gore navedenih informacija, kao i komparativne analize, došli smo do zaključka da je prosječna vrijednost predmetne lokacije viša od prosječne vrijednosti 4 navedena komparativa (njihovoj korigovanoj jediničnoj cijeni), što, nakon zaokruživanja cifre na cijeli broj, iznosi 1.325 € po m2.

Ukupno: 270 m2 x 1.325€/m2

357.750 €

PRILOZI

Izjava procjenitelja

Ovlašćeni procjenjivači potvrđuju sljedeće:

- da su analize, mišljenja i zaključci u izvještaju o procjeni ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim uslovima koji su u njemu navedeni i predstavljaju lične, nepristrasne i objektivne stručne analize, mišljenja i zaključke ovlašćenog procjenjivača;
- da nema postojeći ili potencijalni udio u vlasništvu nad predmetom procjene i nema nikakav lični interes u odnosu na zainteresovana lica te da ne postoji sukob interesa sa naručiocem procjene;
- da angažovanje na zadatku navedenom u izvještaju o procjeni, kao i naknada koju prima za obavljanje zadatka navedenog u izvještaju o procjeni, nije uslovljena prikazivanjem unaprijed dogovorenih rezultata;
- da je procjena izvršena u skladu sa relevantnim regulatornim okvirom Crne Gore i opšteprihvaćenim međunarodnim standardima procjene (Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti i Evropski standardi za procjenu vrijednosti);
- da je ovlašćen i kvalifikovan u skladu sa licencom koju dostavlja u prilogu izvještaja o procjeni.
- Vrijednost imovine predložene u izvještaju odgovara nominalnoj vrijednosti udjela, koji se stiču u ovom društvu sa ograničenom odgovornošću.

S poštovanjem,

Vladislav Karadžić. Ovlašćeni procjenjivač



Mihailo Vukosavljević, Ovlašćeni procjenjivač



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.11.2021 23:56

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICADatum: 14.11.2021 23:56
KO: PODGORICA II**LIST NEPOKRETNOSTI 2324 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2253	5	29 10		UL.VAKA DJUROVIĆA	Poslovne zgrade u vanprivredi	2093	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GLAVNI GRAD PODGORICA *	Svojina	1/1
*	SPORTSKI OBJEKTI DOO PODGORICA *	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2253	5	Poslovne zgrade u vanprivredi GRAĐENJE	2007	ČETVOROSPRATNA ZGRADA SA PODRUMOM 2093	Svojina 1/1 GLAVNI GRAD PODGORICA *
2253	5	Poslovni prostor u vanprivredi GRAĐENJE Dvoiposoban stan	35	Prvi sprat 270	Svojina 1/1 GLAVNI GRAD PODGORICA *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2253	5		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	24.12.2018	ZABILJ. STRUJNI KABAL 40 M



ACCOUNTANCY
EUROPE.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



*Institut sertifikovanih računovođa
Crne Gore*

Institute of Certified Accountants of Montenegro (ICAM)

Na osnovu Uredbe o povjeravanju poslova organa državne uprave za poslove računovodstva i revizije, član 2 („Sl. list RCG” br.44/07, “Sl. list CG 33/10), Statuta Instituta, Pravilnika o uslovima sticanja licence ovlašćenog procjenjivača, Međunarodnih standarda edukacije IES 1-8 i članova 1.43, 1.44 i 1.45B Crnogorskog obrazovnog računovodstvenog standarda CORS-1 („Sl. list RCG” br. 58/07 i 36/14), a u skladu sa standardima edukacije IVSC

izdaje

SPECIJALISTIČKU LICENCU
(Specialist Licence)

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ
(CERTIFIED APPRAISER)

Mihailo Vukosavljević

(ime i prezime)

ZA EKONOMSKU VRIJEDNOST PRAVNOG LICA

(FOR ECONOMIC VALUE OF LEGAL ENTITY)

O P 0 3 8 M V

(registarski broj)

U Podgorici, 2021. god.



Generalni sekretar,
mr Anastasija Boljević, dipl. oec



ACCOUNTANCY
EUROPE.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



**Institut sertifikovanih računovođa
Crne Gore**

Institute of Certified Accountants of Montenegro (ICAM)

Na osnovu Uredbe o povjeravanju poslova organa državne uprave za poslove računovodstva i revizije, član 2 („Sl. list RCG” br.44/07, „Sl. list CG 33/10), Statuta Instituta, Pravilnika o uslovima sticanja licence ovlašćenog procjenjivača, Međunarodnih standarda edukacije IES 1-8 i članova 1.43, 1.44 i 1.45B Crnogorskog obrazovnog računovodstvenog standarda CORS-1 („Sl. list RCG” br. 58/07 i 36/14), a u skladu sa standardima edukacije IVSC

izdaje

SPECIJALISTIČKU LICENCU

(Specialist Licence)

OVLAŠĆENI PROCJENJIVAČ
(CERTIFIED APPRAISER)

Vladislav Karadžić

(ime i prezime)

ZA EKONOMSKU VRIJEDNOST PRAVNOG LICA

(FOR ECONOMIC VALUE OF LEGAL ENTITY)

OP015VK

(registarski broj)

U Podgorici, 2015. god.



Generalni sekretar,
Igor Pavičević, dipl. oec

Igor Pavičević