

ОПШТИНА КОЧАНИ				
Примљено 28.9.26				
Број	Име	Класификација	Прилог	Вриједност
01-1-010-1808/26-1/1				

IZVJEŠTAJ

o procjeni tržišne vrijednosti zakupa objekta 2 u izgradnji na kp
197/47 KO Topla evidentiranog u listu nepokretnosti 494 KO Topla

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač,
Dejan Šinik, dipl.ing.građ.
9/25/2026



Sadržaj

Rezime procjene.....	2
1. Naziv i sjedište naručioca procjene	3
2. Predmet procjene	3
3. Svrha procjene	3
4. Podaci o nepokretnosti	3
4.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti.....	3
4.2. Naziv i adresa nosioca prava	4
4.3. Tereti i ograničenja	4
4.4. Raspoloživa dokumentacija.....	4
4.5. Identifikacija.....	4
4.6. Analiza formalno-pravnog statusa i urbanistički parametri.....	5
4.7. Analiza optimalne iskorišćenosti (HABU analiza).....	5
5. Lokacija nekretnine	5
5.1. Mikrolokacija.....	5
6. Rizik od poplava i seizmičkih dejstava, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	7
7. Tehničke karakteristike	7
8. Analiza tržišta	8
9. Metodologije procjene vrijednosti.....	11
9.1. Osnov vrijednosti	11
9.2. Tržišni pristup procjeni.....	12
9.3. Dan procjene	14
10. Zaključak procjene	14
11. Foto dokumentacija	15
Prilozi.....	17
Izjava	20

Rezime procjene

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
Predmet izvještaja	nekretnina	Objekat 2 u izgradnji na kp 197/47 KO Topla evidentiran u listu nepokretnosti 494
	lokacija	Igalo, Opština Herceg Novi
Katastarska identifikacija	List nepokretnosti br. 494 KO Topla od 16.09.2026.godine preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore	
Svrha izvještaja	Određivanja početne cijene zakupa prije raspisivanja javnog poziva za davanje u zakup	
Svojina/korišćenje	Opština Herceg Novi	
Izvještaj sačinio	Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač, Dejan Šinik, dipl.inž.građ.	
Datum procjene	25.09.2026.godine	
Standardi procjene	Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine EVS	
Osnova vrijednosti	Tržišna vrijednost	
Uvid u nekretninu	Izlazak na lice mjesta i vizuelni pregled nekretnine	
Procijenjena početna vrijednost zakupa na dan 25.09.2026.godine iznosi		
UKUPNO: 6.000,00€ / mjesečno (11,79 €/m²)		

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Prema Ugovoru br. 01-1-018-635/26 od 01.04.2026.godine, Kabinet predsjednika Opštine Herceg Novi je aktom br. 01-1-018-1808/26 od 23.09.2026.godine naručio procjenu tržišne vrijednosti zakupa predmetne nepokretnosti.

2. Predmet procjene

Objekat 2 u izgradnji na kp 197/47 KO Topla evidentiran u listu nepokretnosti 494 KO Topla.

3. Svrha procjene

Prema zahtjevu naručioca posla, procjena utvrđivanja tržišne vrijednosti dugoročnog zakupa predmetne nekretnine se vrši za potrebe određivanja početne cijene prije raspisivanja javnog poziva za davanje u zakup iste. Rezultat ove procjene i konsultantskih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav. Ova procjena je urađena u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine 18.11.2022.godine donesenom od strane Ministarstva finansija Crne Gore i EVS standardima vršenja procjena.

4. Podaci o nepokretnosti

4.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Prema, od strane naručioca procjene, dostavljenoj dokumentaciji:

“OBJEKAT B - ANEKS CENTRALNOG OBJEKTA - zamišljen je kao objekat komercijalno ugostiteljskog sadržaja.

Ovim projektom isti je obrađen u unutrašnjosti do sive faze, dok je u spoljašnjem izgledu potpuno završen i uklopljen u celinu sa ostalim sadržajima. Ovaj prostor namenjen je za rentiranje pa je na taj način ostavljena mogućnost budućim zakupcima da prostor osmisle u skladu sa svojim zahtevima.”

- Ukupna neto prodajna površina 399,21m²
- Ukupna neto površina magacina 110,40m²

Ograničenja procjene:

- Objekat nije etažno razrađen niti evidentiran u listu A
- Glavnim projektom i ugovorom o građenju nisu definisani svi unutrašnji radovi potrebni za završetak objekta (količine, jedinične cijene)

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

4.2. Naziv i adresa nosioca prava

Nosioc prava korišćenja u obimu 1/1 na predmetnoj parceli je Opština Herceg Novi.

4.3. Tereti i ograničenja

U listu nepokretnosti broj 494 KO Topla ima evidentiranih tereta i ograničenja (vidi prilog 1).
Procjenitelj nije odgovoran za pravno tumačenje navedenih tereta i ograničenja.

4.4. Raspoloživa dokumentacija

List nepokretnosti broj 494 KO Topla od 16.09.2026.godine.

Tehnički opis i bilans površina iz glavnog projekta.

Kopija katastarske podloge preuzeta sa sajta Geoportal, digitalni katastarski plan Crne Gore.

Podaci preuzeti sa Google Earth-a.

4.5. Identifikacija

Identifikaciju i vizuelni pregled predmetne lokacije sam izvršio dana 25.09.2026.godine, na osnovu listova nepokretnosti, kopije katastarske podloge - geoportal mape i Google Earth-a.

U trenutku pregleda izvode se radovi na izgradnji pristupnih saobraćajnica.



geoportal mapa

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

4.6. Analiza formalno-pravnog statusa i urbanistički parametri

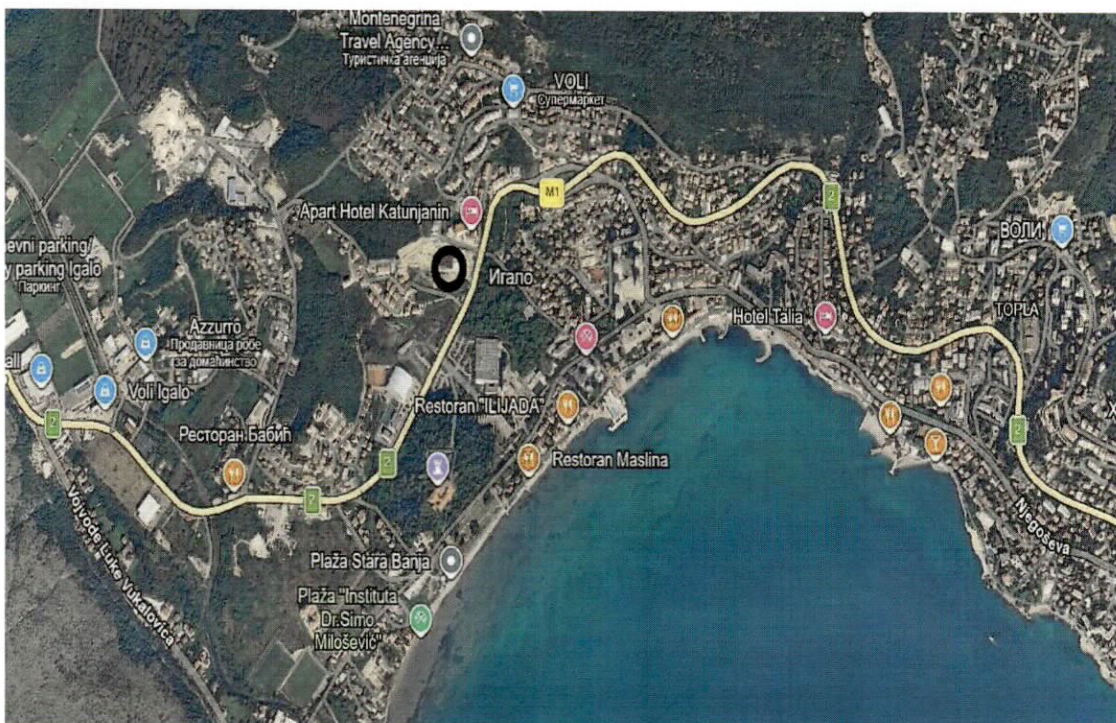
U listu nepokretnosti predmetna nekretnina je evidentirana kao objekat 2 u izgradnji po prijavi gradnje br. 01-1-018-2622/22 od 29.12.2022.godine za objekat autobuske stanice sa pratećim sadržajima investitora opštine Herceg Novi.

4.7. Analiza optimalne iskorišćenosti (HABU analiza)

Tržišna vrijednost procjenjivane nepokretnosti po pravilu podrazumjeva njenu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost (Highest and Best Use) podrazumjeva upotrebu nekretnine koja maksimizira njenu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva. Prema mišljenju procjenitelja, predmetni objekat u izgradnji, po završetku radova i stavljanja u funkciju biće u svojoj najboljoj i najisplativijoj namjeni.

5. Lokacija nekretnine

5.1. Mikrolokacija



Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti zakupa objekta 2 u izgradnji na kp 197/47 KO Topla evidentiranog u listu nepokretnosti 494



Predmetna lokacija pripada širem gradskom području, nalazi se uz Jadransku magistralu, na udaljenosti vazdušne linije, cca. 500m od šetališta i mora, 700m od centra Igala, 1000m od TC Tehnomax, 1200m od supermarketa "Voli" i "HDL" TC Okov, Azzurro, Cungu i Katunjanin, 200m od instituta "Simo Milošević", 300m od sportske dvorane, 6km od granice sa Hrvatskom. Aerodrom Čilipi je udaljen 23 km, a Aerodrom Tivat 25 km. Prema opštinskoj odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, lokacija se najvećim dijelom nalazi u II zoni.

Javni prevoz putnika odvija se Jadranskom magistralom, na lokalnim i međugradskim linijama.

Nekretnina je utrživa po parametrima: lokacija, mikrolokacija, kvalitet objekta, saobraćajna povezanost.

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

6. Rizik od poplava i seizmičkih dejstava, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici

Procjenitelj nije izvršio istraživanja u vezi gore navedenih rizika. Ukoliko se dokaže da na posmatranoj nepokretnosti postoji kontaminacija, onda se procijenjena vrijednost mora umanjiti za iznos dekontaminacije zemljišta. Mišljenja sam da predmetna nepokretnost nije ugrožena poplavama. Za predmetnu zonu očekuje se maksimalni intezitet dejstva zemljotresa od IX stepeni MCS skale pa u cilju zaštite od zemljotresa treba postupati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima.

7. Tehničke karakteristike

“OBJEKAT B - ANEKS CENTRALNOG OBJEKTA - zamišljen je kao objekat komercijalno ugostiteljskog sadržaja.

Ovim projektom isti je obrađen u unutrašnjosti do sive faze, dok je u spoljašnjem izgledu potpuno završen i uklopljen u celinu sa ostalim sadržajima. Ovaj prostor namenjen je za rentiranje pa je na taj način ostavljena mogućnost budućim zakupcima da prostor osmisle u skladu sa svojim zahtevima. Sve neophodne instalacije dovedene su do samog aneksa – elektroinstalacije, vodovod, kanalizacija i predviđena su zasebna merna mesta.

Do objekta je doveden napojni kabal direktno iz trafostanice do posebnog mernog mesta koji omogućava trofazni priključak angažovane snage do 150kW.

Jedina instalacije koja su u potpunosti projektovane i izvedene kroz objekat aneksa su sprinkler instalacije, kako bi se omogućila PP zaštita čitavog kompleksa čak i ako prostor aneksa nije u funkciji. U objektu je instalirana i zasebna jedinica za klimatizaciju i ventilaciju ali razvod nije odrađen kako bi se isti prilagodio budućem enterijeru u samom objektu.

U skladu sa projektom, instalacija kanalizacije sprovedena je unutar objekta do zone u kojoj su predviđena dva sanitarna čvora.

KONSTRUKCIJA - OBJEKAT B - ANEKS CENTRALNOG OBJEKTA - Ovaj objekat je u nivou tavanice dilatiran od centralnog objekta autobuske, zbog nepovoljnog prostornog oblika, kao i neravnomjerne spratnosti. Dilatacija je 5 cm. Objekat aneksa predstavlja prizemni objekat mješovitog sistema. Krovna ploča je ab monolitna tavanica debljine 20 cm. Opterećenje se sa krovne ploče prenosi na ab rigle dimenzija 50x50 cm, 25x50 cm i 25x70 cm, ab stubove dimenzija 50x50 cm, 25x50 cm, 25x75 cm i ab zidove debljine 25 cm.

Centralni objekat autobuske stanice i objekat aneksa se fundiraju na zajedničkoj temeljnoj ploči debljine 40 cm koja je povezana ab temeljnim gredama prema pozicijama koje su sastavni dio projektne dokumentacije. Ukopani dio objekta (podrum) i liftovsko jezgro se fundiraju na temeljnoj ploči debljine 50 cm.

MATERIJALIZACIJA - OBJEKAT B - ANEKS CENTRALNOG OBJEKTA - objekt je predviđen za kompletnu završnu obradu fasade oblaganje kamenom "kiklop" slogu. Krov objekta je ravan, sa šljunkom kao završnim zaštitnim slojem. Tokom izgradnje doslo je do promene tako da je kompletan ravni krov popločan keramikom.

Unutrašnjost objekta je ostvarena u "sivoj fazi" kako bi budući korisnici mogli da prilagode prostor svojim potrebama. Zidovi i plafoni nisu malterisani kako bi razvod elektroinstalacija mogao da se odradi nakon definisanja namene. Iz istog razloga nije odrađena ni završna obrada poda i plafona.

OBRACUN ANEKSA AUTOBUSKE STANICE - OBJEKAT B						
OBRACUN POVRŠINA I ZAPREMINA PRIZEMLJA ANEKSA - B						
n°	Komponente prostora / Mjerenje površina	P (m ²)	P (m ²)	Mjerenje površina		
	LA (površina etaže)	571,70	0,00	(nekorisna površina etaže) NLA		
	GFA (bruto površina poda)	571,70	50,94	(površina pod spoljašnjom konstrukcijom) ECA		
	IFA (unutrašnja površina poda)	520,76	2,50	(površina pod unutrašnjom konstrukcijom) ICA		
	NFA (Neto površina poda)	518,26	8,65	(površina pod pregradnim zidovima) PWA		
	NRA (Neto površina prostorija)	509,61	0 (m ²)	Pod	Zidovi	Plafon
	TA (površine tehničkih prostorija)	85,33				
Pa 03	Magacin	62,88	42,60	Keramika	Disperzija	Disperzija
Pa 04	Magacin	16,75	17,74	Keramika	Disperzija	Disperzija
Pa 08	Tehnicka prostorija	5,70	9,70	Keramika	Disperzija	Disperzija
	CA (površine za komunikaciju)	14,60				
	Horizontalna komunikacija	14,60				
Pa 01	Vetrobran	8,52	12,58	Keramika	Staklo/Disperzija	Disperzija
Pa 05	Pristupni hodnik	6,08	10,20	Keramika	Disperzija	Disperzija
	AA (površine sanitarnih prostorija)	10,47				
Pa 06	Toalet	5,27	9,30	Keramika	Keramika	Disperzija
Pr 07	Toalet	5,20	9,30	Keramika	Keramika	Disperzija
	PA (površine primarne namjene)	399,21				
Pa 02	Komercijalni prostor	399,21	89,77	Keramika	Disperzija	Disperzija
OBRACUN GBP ANEKSA (LA)		571,70m ²				
OBRACUN NETO POVRŠINE ANEKSA (NRA)		509,61m ²				
BRUTO ZAPREMINA ANEKSA		2681,27m ³				

(Preuzeto iz glavnog projekta)

8. Analiza tržišta

Situacija na crnogorskom tržištu nekretnina je još uvijek nepromjenjena u dijelu koji se odnosi na (ne)transparentnost realizovanih transakcija. Nema sistematizovane i javno dostupne baze podataka, već se mišljenje o vrijednosti nepokretnosti formira pretežno na osnovu analize ponuda koje su preuzete iz baze podataka koju čine informacije prikupljene sa web stranica agencija za promet nekretnina, podataka iz dnevnih novina, nedjeljnika (Tender oglasi..), vanskudskih prodaja. Saglasno tome stepen preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe procjene vrijednosti nepokretnosti u direktnoj je zavisnosti od navedenih ograničenja.

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

Uprava za statistiku Crne Gore (Monstat) obrađuje samo uski segment podataka o realizovanim transakcijama na tržištu nekretnina i to onaj koji se odnosi na kretanje prosječne cijene stambenog prostora u novogradnji (prva prodaja) na nivou primorske, centralne i sjeverne regije Crne Gore i na prostoru Glavnog grada.

Cijene stanova za godinu porasle 20%: Kvadrat na primorju blizu 2.500 EUR

Objavio Novski portal - 21/11/2025

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u trećem kvartalu iznosila je 2.228 EUR, pokazuju preliminarni podaci Monstata. To je 1,23% više u odnosu na drugi kvartal, dok su u odnosu na isti period lani cijene porasle 20%. Ako se vratimo još jednu godinu unazad, dolazimo do rasta od 36%. Za period od pet godina, cijena kvadrata u novogradnju porasla je čak 154%.

Podaci Monstata pokazuju i da je cijena kvadrata u novogradnji u trećem kvartalu u Podgorici iznosila 2.153 EUR i bilježi rast od oko dva procenta u odnosu na drugo tromjesečje.

Ukoliko uporedimo statistiku, vidjećemo da je prosječna cijena stana u Podgorici za godinu porasla 18%, dok za period od pet godine taj rast iznosi 96%.

Najskuplji kvadrati bili su na primorju, pa je prosječna cijena iznosila 2.458 EUR i u odnosu na drugi kvartal bilježi rast od 5,4%. U poređenju sa istim periodom lani, cijene kvadrata stana u novogradnji bilježe rast od 23%, dok u petogodišnjem periodu taj rast iznosi 74%.

Kada je riječ o sjevenom regionu, kvadrat stana u novogradnji u prosjeku je koštao 1.578 EUR, što je dva odsto više u odnosu na prethodni kvartal. Za godinu dana cijene u ovom regionu porasle su oko 20%, a za period od pet godina zabilježen je rast od čak 162 procenta.

Podaci pokazuju i da u središnjem regionu nije zabilježena prodaja stanova u novogradnji.

Iz Monstata pojašnjavaju da prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u značajnoj mjeri zavisi od učešća stanova koji pripadaju kategoriji solidarne stambene izgradnje.

U ovoj statistici prikazane su prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji prema kategorijama privredna društva (prosječna tržišna cijena) i solidarna stambena izgradnja.

“Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u kategoriji privredna društva u trećem kvartalu iznosila je 2.228 EUR, dok u kategoriji solidarna stambena izgradnja nije zabilježena prodaja stanova u novogradnji“, kazali su iz Monstata.

(izvori: <https://novski.me/cijene-stanova-za-godinu-porasle-20-kvadrat-na-primorju-blizu-2-500-eur/>)

22/01/2026

Cijene stanova u Crnoj Gori u posljednjoj godini porasle su za čak 20,2%, što je gotovo četiri puta više nego u prosjeku Evropske unije, gdje su cijene stambenih nekretnina rasle oko 5,1%, pokazuju podaci EUROSTAT-a. Trend pokazuje snažan rast vrijednosti nekretnina u Crnoj Gori, naročito u većim gradovima i primorskim zonama, dok je rast cijena stanova u EU znatno umjereniji i stabilniji. Iako nije članica Evropske unije, Crna Gora danas ima skuplje stanove od brojnih država EU – uključujući Španiju, Italiju, Rumuniju, Bugarsku i Grčku – gdje je prosječna cijena kvadrata niža nego na domaćem tržištu.

Izvor: Standard: https://novski.me/crna-gora-skuplja-od-eu-plate-60-nize-od-evropskog-prosjeka-kvadrat-stana-skuplji-nego-u-spaniji-i-italiji/#google_vignette

Prema analizi platforme [Estitor](#) za Q1 2026, prosječna cijena stana dostigla je 2.910 eura po kvadratu, uz godišnji rast od 8,5%. Podgorica prednjači sa rastom od 17,2%, dok primorski gradovi nastavljaju da privlače strane kupce i investitore.

Izvor: https://www.linkedin.com/posts/nekretnine-crnogora-trzistenekretnina-share-7454398734567825408-KwPW?utm_source=social_share_send&utm_medium=android_app&rcm=ACoAAA306PYBrOv2_NUt8bQbHjogTV26QQllnei&utm_campaign=share_via

Herceg Novi, sa 3.072 eura po kvadratu i prinosom od 3,9 posto, privlači mirnije tražioce: iseljenike koji bježe od Budvanskog tempa, kupce koji žele pogled na Boku bez premium cijene Kotora. [Prodaja stanova u Herceg Novom](#) bilježi stabilan rast od 9,2 posto — i sve je primjetniji rast zajednice stranih stanovnika.

Grad	Cijena/m ²	Godišnji rast	Prinos najma	Aktivni oglasi
Tivat	4.192 €	▲ +6,3%	4,0%	2.421
Kotor	3.605 €	▲ +11,8%	4,3%	898
Budva	3.344 €	▲ +9,9%	4,7%	3.932
Herceg Novi	3.072 €	▲ +9,2%	3,9%	1.346
Podgorica	2.707 € ★	▲ +17,2%	4,9%	4.421
Bar	2.655 €	▲ +9,1%	4,1%	1.136

Izvor: Estitor.com — medijana traženih cijena, Q1 2026. Uprava za statistiku MSP br. 3/2026.

Prema prognozama Estitor izveštaja za prvi kvartal 2026, temeljenim na podacima Uprave za statistiku i istorijskim trendovima, postoje tri scenarija. U najvjerovatnijoj varijanti, rast od pet do sedam posto, prosječna cijena kvadrata do kraja 2026. dostigla bi 3.085 eura.

Izvor: <https://www.vijesti.me/marketing/poslovni-marketing/805801/estitor-cijene-stanova-porasle-85-ko-zapravo-kupuje-nekretnine-u-crnoj-gori-promo>

Posebno su rasle cijene novogradnje, kako zbog tražnje tako i zbog rasta troškova materijala i radne snage. Cijene starogradnje je zabilježila slabiji rast.

Cijene stambenih i poslovnih prostora u Herceg Novom variraju u zavisnosti lokacije, veličine, stepena završenosti, starosti, kvaliteta gradnje, nivoa opremljenosti, očuvanosti, ali su i pod uticajem hitnosti transakcije, emocionalne vezanosti, sposobnosti pregovarača i drugih nematerijalnih činilaca koji utiču na tržište. Najviše se trguje stambenim jedinicama, zantano manje porodičnim zgradama i poslovnim prostorima.

*Sadašnji trendovi na tržištu nekretnina su:

- zbog sadašnjeg rata u Ukrajini došlo je do značajnog poskupljenja građevinskog materijala što za posljedicu ima rast cijena nekretnina
- građani koji imaju novac žele da zaštite njegovu vrijednost od evidentne inflacije kupovinom nekretnina, tako da je veća potražnja za stanovima u proteklih par meseci
- velika potražnja i manjak ponude bitno utiče na povećanje cijene nekretnina
- ima niz razloga rasta cijena u prethodnih godinu, ali su glavni globalna inflacija, poskupljenje građevinskog materijala, rast zarada primjenom programa Evropa sad, kao i velika tražnja usljed povećanja cijena rente.

Svakako, potražnja će imati odlučujuću ulogu kao i do sada.

Obzirom na navedeno, koristio sam podatke iz ponude nekretnina koja je dostupna na internetu i podatke dobijene od agencija za promet nekretnina. Smatram da se prikazani trendovi cijena i rente stanova mogu primijeniti i za rentu komercijalnih prostora.

Utvrдио sam da se cijena zakupa u prodaji odnosno ponudi sličnih nekretnina na sličnim lokacijama na primorju kreće od 14€/m² do 17€/m² mjesečno, u zavisnosti od namjene, mikrolokacije, veličine objekta, starosti objekta, kvaliteta, spratnosti, izloženosti i mogućnosti pristupa.

9. Metodologije procjene vrijednosti

9.1. Osnov vrijednosti

Prema Pravilniku o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine ("Službeni list Crne Gore", br. 126/22 od 18.11.2022.), donesenom od strane Ministarstva finansija Crne Gore, propisano je sljedeće:

Postoje tri opšteprihvaćena pristupa procjene vrijednosti imovine (nematerijalnih i materijalnih sredstava) i kapitala koji su definisani u okviru Međunarodnih standarda za procjenu vrijednosti:

- tržišni pristup;
- prinosni pristup;
- 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 ovlaštenog procjenjivača, osim u slučajevima kada se zahtijeva jedinstvena vrijednost (npr. ako je navedeno u zakonu ili u uslovima angažovanja).

Obzirom da postoji dovoljan broj uporedivih nekretnina kao relevantan pristup izabrao sam tržišni pristup

- metod uporedivih cijena.

9.2. Tržišni pristup procjeni

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.

Podaci do kojih se dolazi prikupljanjem na tržištu rijetko se odnose na sredstva koja su identična sa sredstvom koje je predmet procjene. U skladu sa tim neophodno je izvršiti korekcije kojima će biti minimizirane razlike između vrijednosti transakcija uporedivih sredstava i vrijednosti sredstva koje je predmet procjene:

- starosti, površini, strukturi, tehničkim karakteristikama;
- ograničenjima pri korišćenju predmeta procjene u planiranoj upotrebi i namjeni (eksproprijacija, restitucija, konverzija, prenamjena i slično).
- ograničenjima predmeta procjene (tehnička, imovinska ili pravna ograničenja);
- mikrolokaciji, kao i regulatornom i/ili ekonomskom okruženju;
- specifičnim uslovima u komparativima, ukoliko postoje;
- stepenu utrživosti;
- kvalitativnim karakteristikama.

Komparativi korišteni u matrici poređenja zakupa poslovnih prostora: (C1, C2 i C3)

su prikazani u prilogu 2. Pretpostavke procjene: U vezi pravnog statusa komparativa, pretpostavljam da se radi o uknjiženim nekretninama sa "čistim i urednim papirima". Za karakteristike komparativa koje nisu date u oglašenoj ponudi, pretpostavljam da su slične karakteristikama procjenjivane nekretnine, odnosno da je korektivni faktor 1. Ako je neka od, u izvještaju, korištenih pretpostavki netačna onda je i rezultat procjene tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina netačan i u tom slučaju bi trebalo ponoviti procjenu sa novim ulaznim podacima.

Matrica poređenja zakupa komercijalnog prostora

Komparativne nepokretnosti							
adresa		površina (m ²)	vrsta transakcije	vrijeme prodaje/ponude	etaža	cijena rente (€/mjesečno)	jed. cijena (€/m ²)
C 1	Bijela	240	prodaja	2026	P	3.360	14
C 2	Radanovići	115	ponuda	2026	P	1.900	17
C 3	Radanovići	268	ponuda	2026	P	4.100	15
predmetna nekretnina		399			P		

pozicija	Podaci o komparativima		
	C 1	C 2	C 3
jedinična cijena koja se traži (€/m ²)	14	17	15
korekcija po vrsti transakcije	1,000	0,950	0,950
datum transakcije	2026	2026	2026
korekcija po datumu	1,000	1,000	1,000
korigovana jedinična cijena (€/m ²)	14	16	15

parametar	U poređenju sa komp predmetna nekretnost je			
	udio	C 1	C 2	C 3
lokacija	50%	0,950	0,950	0,950
etaža	5%	1,000	1,000	1,000
faza završenosti	30%	0,700	1,000	1,000
površina	10%	0,900	0,750	0,900
kvalitet	0%	1,000	1,000	1,000
izloženost	5%	0,800	0,800	0,800
garaža/parking	0%	1,000	1,000	1,000
dodatne karakteristike	0%	1,000	1,000	1,000
uskladjivanje	100%	87%	94%	96%
sračunata jed. cijena (€/m ²)		12	15	14

indikator vrijednosti predmetne nekretnine (€/m ²)	13,58
--	--------------

Za indikator tržišne vrijednosti zakupa prodajnog prostora usvajam 13,58€/m²

odnosno: 399m² x 13,58€/m²5,418,00€/mjesečno

Za indikator tržišne vrijednosti zakupa magacinskog prostora usvajam 5,50€/m²

odnosno: 110m² x 5,50€/m²605,00€/mjesečno

UKUPNO (zaokruženo):.....6.000,00€/mjesečno
(11,79€/m²)

9.3. Dan procjene

25.09.2026.godine

Dan izrade izvještaja

27.09.2026.godine

10. Zaključak procjene

Uvažavajući pretpostavke od kojih sam pošao u ovoj procjeni, mišljenja sam da početna cijena prije raspisivanja javnog poziva za davanje u zakup predmetnog prostora, na dan 25.09. 2026.godine iznosi:

UKUPNO6,000,00 €/mjesečno

Herceg Novi, 27.09.2026.godine

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač,
Dejan Šinik, dipl.inž.građ.

**Dejan
Šinik**

Digitally signed
by Dejan Šinik
Date: 2026.09.27
14:27:58 +02'00'

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.građ.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

11. Foto dokumentacija





Prilozi

Prilog 1

16. 9. 2026. 11:39

eKatastar

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.09.2026 11:38

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Datum: 16.09.2026 11:38

KO: TOPLA

LIST NEPOKRETNOSTI 494 - 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
197/47		11 90	06.03.2017	JGALO	Šume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	11991	13.19
						11991	13.19

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	OPŠTINA HERCEG NOVI	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
197/47	0		1	Šume 2. klase	06.03.2017	Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED O.SUDOM U H NOVOM POD POSL.BR.RS.22/09 PO TUŽBI KAUZLARIČA I DRUGIH PROTIV TUŽENIH OPŠTINE H NOVI I DRUGIH RADI ODREĐIVANJA NAKNADE ZA SKSPROPRIJANE NEPOKRETNOSTI.

<https://www.ekatastar.me/ekatastarweb/section/search/knreportNew>

1/2

Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti zakupa objekta 2 u izgradnji na kp 197/47 KO Topla evidentiranog u listu nepokretnosti 494

16. 9. 2026, 11:39

eKatastar

197/47	0		2	Šume 2. klase	31.07.2026	Objekat u izgradnji sa prijavom gradnje OBJ.1 U IZGRADNJI POV.2062m2, OBJ.2 U IZGRADNJI POV.569m2 PO PRIJAVI GRADNJE BR.01-1-018-2622/22 OD 29.12.2022 GOD ZA OBJEKAT AUTOBUSKE STANICE SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA INVESTITORA OPŠTINE HERCEG NOVI.
--------	---	--	---	---------------	------------	---

Podaci o aktivnim zahtjevima

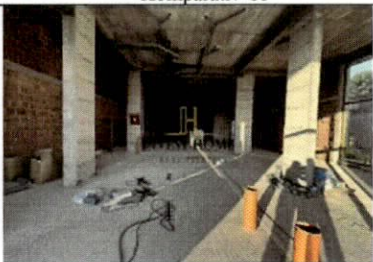
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Podnosilac	Sadržina
	197	47	0		919	995	2022	OPŠTINA HERCEG NOVI	UPIS PARCELACIJE NA K.P 195/2, 197/1, 197/43 I DR KO TOPLA LN 1547 I 2393 I DR. KO TOPLA ELABORAT BR. 917-109-383/21-2 GEO-METAR DOO PODGORICA
	197	47	0		919	563	2024	GEONANA DOO PODGORICA- CEDIS DOO PG	ZA SPROVODJENJE PARCELACIJE I KNJIZENJE NA KP. 124, 195/1 I DR. KO. TOPLA- OPŠTINA H. NOVI I DR.
	197	47	0		919	28	2026	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJE, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	ZA UREDJENJE LISTA NEPOKRETNOSTI 494 KO. TOPLA
	197	47	0		919	2482	2026	OPŠTINA HERCEG NOVI	OVJERA I SPROVODJENJE SNIMANJA I ET RAZ OBJ NA KP 197/47 KO TOPLA

<http://www.ekatastar.me/ekatastarweb/action/search/knreportNew>

2/2

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

Prilog 2

Komparativ C1	Komparativ C2	Komparativ C3
 Komparativ C 1 preuzet iz ugovora o zakupu OV 2313/2022 od 21.06.2022.godine ovjeren od strane notarke Tamare Marić. Navedeni ugovor o zakupu je i sada na snazi. Zakupljen je prodajni prostor površine 240m² za 14€/m² i magacinski prostor površine 100m² za 6€/m². Lokacija komparativa je slična predmetnoj. Više je na mapi prikazana lokacija (Bijela, uz Jadransku magistralu) komparativa C 1	 Poslovni prostor, Radanovići, 115m² 16,5 Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Kotor Lokacija: Radanovići Cijena: €1.900 Kupatila: 1 Stambena Površina: 115 m² Opis: Za izdavanje poslovni prostor u Kotoru, površine 115m². Prostor se nalazi u prizemlju stambene zgrade. Veoma je komforan i funkcionalan. U sivoj je fazi. Pogodan je za razne djelatnosti. Nalazi se nedaleko od svih gradskih sadržaja. Posjeduje parking mjesto. Više detalja na: investhome.me/nekretnine/... Država oglašivača: ME Klikni za telefonski broj Kontaktiraj Oglašivača Svi oglasi ovog oglašivača Prijavi Oglašivača Oglas Broj: 3840236 (5383) Postavljeno: 17 May, 2026 Zadnja Promjena: 18 May, 2026 https://www.realitica.com/hr/listing/3840236	 Poslovni prostor, Radanovići, 268m² 15,3 Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Kotor Lokacija: Radanovići Cijena: €4.100 Stambena Površina: 268 m² Opis: Za izdavanje poslovni prostor u Kotoru, površine 268m². Prostor je u sivoj fazi. Pogodan je za razne djelatnosti. Nalazi se u blizini svih gradskih sadržaja. Više detalja na: investhome.me/nekretnine/... Država oglašivača: ME Klikni za telefonski broj Kontaktiraj Oglašivača Svi oglasi ovog oglašivača Prijavi Oglašivača Oglas Broj: 3582408 (2977) Postavljeno: 7 Jun, 2025 Zadnja Promjena: 7 Jun, 2025 https://www.realitica.com/hr/listing/3582408

Prema niže prikazanim linkovima cijena zakupa magacinskog prostora u ponudi se kreće oko 6 €/mesečno:

<https://www.realitica.com/hr/listing/3839313>

<https://www.realitica.com/hr/listing/3929419>

<https://www.realitica.com/hr/listing/3841688>

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com

Izjava

ovlaštenog procjenitelja, opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno, profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine.

Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izveštaju 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.

Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izveštaju prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlaštenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izveštaju detaljno obrazloženi.

Odabrani metod procjene tržišne vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.

Prezentirani Izveštaj 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.

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 aktualizovati Izveštaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.

Procjena i pretpostavke korišćene u Izveštaju su pribavljene 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.

Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izveštaju.

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 Izveštaja. 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.

Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izveštaja. Procjeniteljovo angažovanje i naknada za izradu Izveštaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izveštaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izveštaj.

Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izveštaju, 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 Izveštaja. Izjave i stajališta sadržani u Izveštaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izveštaja u cjelini.

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 Izveštaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

Sadržaj ovog Izveštaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovana na bilo koji način ili distribuirana bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izveštaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izveštaja.



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

SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovim se potvrđuje da je
This is to certify that

Dejan Šinik

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

OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA CERTIFIED VALUER

u oblasti procjene nekretnina
in the real estate field

Registarski broj sertifikata / Certificate registration number:
IOPCG-N-009-2028

Izdat / Issued on: 05.12.2023.

Važi do / Valid until: 05.12.2028.


Predsjednica / President
Sanja Radović

Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com



Sudski vještak i ovlašćeni procjenjivač Dejan Šinik, dipl.inž.grad.
tel: 067211342, e-mail: dejangi60@gmail.com