



Centar za finansijske procjene i konsalting

IZVJEŠTAJ

***o procjeni tržišne vrijednosti putničkih vozila Opštine Herceg Novi
sa stanjem na dan 30.09.2015. godine***

Oktobar, 2015. godine

<i>S A D R Ź A J</i>	<i>Strana</i>
UVOD	2
PREDMET I SVRHA PROCJENE	2
METODOLOGIJA I POLITIKA PROCJENE	2-3
PROCES PROCJENE	3-4
TABELEARNI PREGLED PROCJENE	5-6
IZVORI INFORMACIJA, PRETPOSTAVKE I USLOVI PROCJENE	7
IZJAVA PROCJENJIVAČA	7
ZAKLJUČAK PROCJENE VRIJEDNOSTI	8
PRILOG (Uzorak dokumentacije korišćene za upoređivanje cijena)	



**Centar za finansijske
procjene i konsalting
DOO, Podgorica**

CRPS registarski broj: 50740815
PIB: 03063054
NLB Montenegrobanka AD,
Podgorica, ž/r broj 530-24017-33

Sjedište: Vasa Raičkovića
broj 8, 81000 Podgorica
Tel/fax: 020 656 810
Mob. telefon: 069 088 011

OPŠTINA HERCEG NOVI
Trg Maršala Tita broj 2, Herceg Novi

Predmet: Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti putničkih vozila Opštine Herceg Novi
sa stanjem na dan 30.09.2015. godine

Poštovani,

U prilogu Vam dostavljamo Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti putničkih vozila Opštine Herceg Novi sa stanjem na dan 30.09.2015. godine (u daljem tekstu: Izvještaj) koji smo izradili shodno Vašem zahtjevu.

Rezultati Izvještaja su relevantni samo u skladu sa definisanom svrhom, vremenskim okvirom i pretpostavkama i ograničenjima navedenim u Izvještaju i nijesmo u obavezi da ažuriramo Izvještaj, zbog događaja koji eventualno mogu nastupiti nakon izdavanja istog.

Kao nezavisni procenjivači, mi nemamo zajedničkih interesa sa rukovodstvom Opštine Herceg Novi, niti smo uključeni u neke poslovne aranžmane koji bi uticali na našu objektivnost u vršenju predmetne procjene. Naknada za naš rad nije zasnovana i ne zavisi od rezultata procjene.

Naše je zadovoljstvo dostaviti Izveštaj o procjeni tržišne vrijednosti polovnih putničkih vozila Opštine Herceg Novi.

Podgorica, 05. oktobar 2015. godine

**“Centar za finansijske procjene i
konsalting” DOO, Podgorica**

Miodrag Milačić, izvršni direktor

UVOD

Opština Herceg Novi (u daljem tekstu: Opština) je angažovala "Centar za finansijske procjene i konsalting" DOO, Podgorica (u daljem tekstu: Konsultant) da izvrši procjenu tržišne vrijednosti 14 polovnih putničkih vozila Opštine Herceg Novi sa stanjem na dan 30. septembar 2015. godine.

Predmetna procjena je vršena u skladu sa profesionalnim pravilima struke, primjenjivanjem adekvatne metodologije u skladu sa zahtjevima i potrebama Opštine.

Fer tržišna vrijednost je definisana kao "cijena po kojoj se može obaviti kupoprodajna transakcija između zainteresovanog prodavca i zainteresovanog kupca, u uslovima kada ni jedan ni drugi nisu pod prinudom da prodaju odnosno kupe imovinu koja je predmet transakcije i u kojima obe strane raspolažu odgovarajućim saznanjima i relevantnim činjenicama.

Učinili smo sve i pružili naše najbolje znanje da odredimo fer tržišnu vrijednost predmetnih vozila u skladu sa metodologijom primjenjivom za ovu svrhu.

Izveštaj je isključivo namijenjen Vama za navedenu svrhu i ne može se koristiti za bilo koje druge svrhe i namjene.

PREDMET I SVRHA PROCJENE

Predmet procjene su 14 polovnih putničkih vozila Opštine prema specifikaciji dostavljenoj od strane predstavnika Opštine (Naručioca izvještaja), a kako je navedeno u "Tabelarnom pregledu procjene" na stranama 5. i 6. ovog Izvještaja.

Namjera Opštine je da izvrši zamjenu postojećih polovnih vozila kojima se trenutno obavlja djelatnost Opštine, zbog neadekvatnog stanja tj. dotrajalosti najvećeg dijela tih vozila, i za tu svrhu je vršena predmetna procjena i izdat Izvještaj. Znači, svrha procjene je utvrđivanje stvarne tržišne vrijednosti za predmetna putnička vozila, koju bi Opština mogla da ostvari prilikom prodaje tih vozila.

METODOLOGIJA I POLITIKE PROCJENE

Za potrebe ovog izvještaja, koristili smo definiciju Američkog udruženja procjenjivača (ASA - American Society of Appraisers) prema kojima je fer tržišna vrijednost "cijena po kojoj bi se mogla obaviti kupoprodajna transakcija između zainteresovanog prodavca i zainteresovanog kupca, u uslovima kada ni jedan ni drugi nisu pod prinudom da prodaju odnosno kupe imovinu koja je predmet transakcije, i u kojima obje strane raspolažu odgovarajućim saznanjima i relevantnim činjenicama".

U skladu sa smjernicama Međunarodnih standarda procjene postoje tri tradicionalna pristupa koji se koriste kod utvrđivanja vrijednosti osnovnih sredstava: troškovni metod-pristup (princip uloženi sredstava), tržišni pristup (metod direktnog upoređivanja prodajnih cijena) i prinosni pristup (rijetko primenljiv kod procjene vrijednosti većine opreme). Vrsta i starost opreme, s jedne strane, kao i obim i kvalitet dostupnih podataka s druge, utiču na primjenljivost svakog pristupa u svakoj pojedinačnoj situaciji.

Prvi pristup u procjeni je “Troškovni pristup”. Ovaj pristup baziran je na principu supstitucije, pri čemu se polazi od aksioma da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti cijenu više nego što bi bilo potrebno da iznova napravi i/ili nabavi istu ili sličnu opremu ili da izgradi slična postrojenja. Pretpostavka na kojoj počiva ova tehnika je da je inherentna tržišna vrijednost imovine približno jednaka troškovima njene zamjene, tj. troškovima rada i materijala potrebnim da se slična imovina izradi.

Drugi pristup u vršenju procjene je “metod direktnog upoređivanja cijena” (tzv. transakcioni ili tržišni pristup). Ovaj pristup počiva na premisi da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cijena, tako da je takođe baziran na principu supstitucije. Drugim riječima, ona počiva na premisi da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namjene i kvaliteta. Ova tehnika podrazumijeva pribavljanje informacija sa tržišta o cijenama prometa imovine slične onoj koja se procenjuje. Te uporedive cijene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procjene. Pouzdanost ovog pristupa zavisi od: stepena uporedivosti posmatrane imovine koja je predmet procjene; vremena proteklog od uporedive transakcije; preciznosti podataka o obavljenim transakcijama i odsustva neuobičajenih okolnosti koje mogu uticati na tržišnu transakciju.

Treći pristup koji se koristi u procjeni vrednosti imovine jeste “Prinosni pristup”. Ovaj pristup procjene počiva na principu anticipacije. Po ovom principu, tipičan investitor/kupac na tržištu ulaže u onu imovinu od koje očekuje da mu u budućnosti donosi prihod i druge koristi. Drugim riječima, vrijednost se može definisati kao sadašnja vrijednost svih prava na buduće koristi.

Poslednji korak u procesu procjene je utvrđivanje finalne vrijednosti, do koje se dolazi uz uvažavanje nalaza korišćene metode procjene ili metoda procjena ako ih je više bilo prihvatljivo. Proces utvrđivanja finalne vrijednosti uključuje razmatranje svih prednosti i nedostataka korišćene metode/korišćenih metoda kao i razmatranje na koji način se ovi metodi odnose na procjenu konkretne imovine kao i na tržišne uslove uopšte. Kao rezultat, dolazi se do konačne procijenjene vrijednosti imovine, čime se i ispunjava svrha procjene.

Iz razloga što navedeni Izvještaj o procjeni vrijednosti neće služiti za računovodstveno evidentiranje, isti ne sadrži elemente potrebne za tu svrhu.

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLOVNIH PUTNIČKIH VOZILA

Procjena tržišne vrijednosti putničkih vozila Opštine je bazirana na zatečenom stanju putničkih vozila na dan 30.09.2015. godine. Prilikom procjene nijesu uzimane u obzir posebne vrijednosti dodatne opreme na vozilima (svjetlosno-signalna oprema i slično) iz razloga ne postojanja iste u značajnom smislu i nemanja materijalno značajnog uticaja.

Od Naručioca procjene (Opštine) smo dobili odgovarajuće potrebne informacije, upute, neophodna objašnjenje i dokumentaciju, kako je opisano u ovom Izvještaju.

Nakon što smo izvršili uvid u dobijene podatke i sproveli osnovne analize, pristupili smo terenskom radu, kako bi obezbijedili bolje razumijevanje predmeta procjene i realno procijenili tržišnu vrijednost predmeta procjena. Izvršen je obilazak predmetnih vozila na terenu i detaljan vizuelni pregled svih vozila. Nijesu radjeni fizički i mehanički testovi na vozilima. Takođe je obavljen dodatni razgovor sa stručnom službom Opštine koja je zadužena za praćenje upotrebe vozila.








Sva vozila su su fotografisana (spoljašnjost i unutrašnjost) i narativno opisani svi značajni detalji koji su mogli biti od koristi za adekvatno vršenje procjene vrijednosti.

Nakon pregleda i fotografisanja vozila, kojemu su prisustvovali predstavnici Opštine, preuzeli smo kopije saobraćajnih dozvola i konstatovali postojeću pređenu kilometražu za sva vozila.

Imajući u vidu gore navedene tri opšte poznate metode procjene, kao najpouzdaniju i jedinu relevantnu metodu za vršenje ove procjene koristili smo "Metodu direktnog upoređivanja cijena" (tzv. transakcioni ili tržišni pristup). Ova metoda je izabrana kao najrelevantnija u skladu sa svrhom procjene i zajtjevima Opštine a u cilju određivanja stvarne tržišne vrijednosti za predmetna putnička vozila, koju bi Opština mogla da ostvari prilikom prodaje tih vozila.

Sa lokalnog tržišta smo prikupili ponude za nabavku polovnih putničkih vozila istih ili sličnih karakteristika i izvršili detaljne analize i upoređenje cijena. Uvid u ponude je izvršen putem web-sajta "Auto diler" (www.autodiler.me), koji prezentira ponudu i tražnju polovnih vozila u Crnoj Gori i koji se smatra najrelevantnijim na ovom području. Takođe je izvršen uvid u aktuelne "Tender oglase" (štampana i elektronska verzija) i prikupljene određene pisane ponude od strane lokalnih preduzeća koja se bave prodajom polovnih vozila. Detaljnom integralnom analizom svih obezbijedenih ponuda, procijenjena je vrijednost predmetnih putničkih vozila, kako je navedeno u daljem tekstu u "Tabelarnom pregledu procjene".

TABELARNI PREGLED PROCJENE

Rb	Putničko vozilo-opis	God. proizv.	Predeni kilometri	Procijenjena tržišna vrijednost u €	Fotografija
1	VW Pasat 1,9 TDI , Reg. broj: HN CG001 Broj šasijske: WVWZZZ3BZ4E066943 Zapremina/Snaga motora: 1896/96 Vrsta goriva: Nafta Boja vozila: Siva metalik Stanje: Dobro	2003	302.807	4.100	
2	Škoda Oktavia 1,9 TDI , Reg. broj: HN CG058 Broj šasijske: TMBBS21Z672150690 Zapremina/Snaga motora: 1896/77 Vrsta goriva: Nafta Boja vozila: Siva metalik Stanje: Dobro	2007	342.853	5.200	
3	Škoda Oktavia 1,9 TDI Reg. broj: HN CG044 Broj šasijske: TMBDG11UX42887279 Zapremina/Snaga motora: 1896/66 Vrsta goriva: Nafta Boja vozila: Siva metalik Stanje: Solidno	2004	280.258	3.400	
4	Dacia Logan 1, 4 benz., Reg. broj: HN CG051 Broj šasijske: UU1LSDAEH38658053 Zapremina/Snaga motora: 1390/55 Vrsta goriva: Benzin 98 Boja vozila: Zrno crvena Stanje: Solidno	2007	109.262	2.100	
5	Opel Corsa 1,2 benz. , Reg. broj: HN CG050 Broj šasijske: W0L000073T4145435 Zapremina/Snaga motora: 1195/33 Vrsta goriva: Benzin 98 Boja vozila: Bijela Stanje: Loše	1995	267.211	400	
6.	Opel Corsa 1,4 benz, Reg. broj: HN CG054 Broj šasijske: W0L000078V4048653 Zapremina/Snaga motora: 1389/44 Vrsta goriva: Benzin 98 Boja vozila: Plava metalik Stanje: Loše	1996	249.026	500	
7	Lada 1,5 benz., Reg. broj: HN CG061 Broj šasijske: XTA21103040699874 Zapremina/Snaga motora: 1499/67 Vrsta goriva: Benzin 98 Boja vozila: Siva metalik Stanje:	2004	113.166	1.000	

Opština Herceg Novi
Procjena vrijednosti polovnih putničkih vozila

8	Reno Clio 1,2 benz. Reg. broj:HN CG083 Broj šasijske:VF1BB0FCF27449366 Zapremina/Snaga motora:1149/49 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Granat crvena met. Stanje:Djelimično solidno	2002	191.585	1.500	
9	VW Polo1,2 benz., Reg. broj:HN CG085 Broj šasijske:WVWZZZ9NZ2Y103028 Zapremina/Snaga motora:1198/47 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Tamno plava metalik Stanje:Djelimično solidno	2002	259.244	1.600	
10	Škoda Fabia, 1,2 benz ., Reg. broj:HN CG060 Broj šasijske:TMBBH451783013719 Zapremina/Snaga motora:1198/51 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Bijela Stanje:Djelimično solidno	2007	206.306	2.500	
11	Zastava 101, 1,1 benz., Reg. broj:HN CG018 Broj šasijske:VX1128A0001109372 Zapremina/Snaga motora:1116/40,5 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Teget plava Stanje:Loše	2006	nema	500	
12	Reno Clio, 1,2 benz., Reg. broj:HN CG075 Broj šasijske:VF1357K0F14908786 Zapremina/Snaga motora:1149/43 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Trula višnja metalik Stanje:Loše	1996	209.412	600	
13	Jugo Tempo 1.1, Reg. broj:HN CG015 Broj šasijske:VX1145A0001075905 Zapremina/Snaga motora:1116/41 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Bijela Stanje:Loše	2002	nema	300	
14	Jugo Tempo 1.1, Reg. broj:HN CG053 Broj šasijske:VX1145A0001060639 Zapremina/Snaga motora:1116/41 Vrsta goriva:Benzin 98 Boja vozila:Crvena Stanje:Loše	1999	nema	200	
UKUPNO:				23.900 €	

IZVORI INFORMACIJA, PRETPOSTAVKE I USLOVI PROCJENE

Kao nezavisni procenjivači, uzeli smo u obzir sve činjenice relevante pri vršenju predmetne procjene. U toku rada na ovoj procjeni prezentirane su nam informacije i podaci pripremljeni od strane rukovodstva i stručnih službi Opštine. Sve informacije i opisi, dostavljeni od strane Opštine a vezane za predmetnu procjenu su prihvaćene kao ispravne.

Pretpostavlja se da ne postoje skriveni uslovi i informacije vezane za predmetna vozila koje mogu uticati na njihove vrednosti. Ne preuzimamo odgovornost za postojanje eventualnih skrivenih informacija.

Informacije dostavljene od Opštine u vezi sa vlasništvom nad vozilima su prihvaćene kao ispravne i podrazumijeva se da predmetna vozila nijesu subjekt bilo kakvog zakupa, iznajmljivanja, kreditne kupovine ili hipotekarnog ugovora.

Vrijednosti navedene u Izvještaju su iskazane bez poreskih obaveza. U skladu sa tim pretpostavili smo da kupac snosi sve troškove poreza u nabavci.

Osim za svrhu procjene koja je ovdje navedena, nikakva druga namjera nije postojala, niti treba da se podrazumijeva. Rezultati naše procjene ne predstavljaju savjete u investicionom smislu i ne treba ih tumačiti na taj način.

Ovaj izvještaj ne treba da se koristi u bilo koju drugu svrhu osim navedenu, bez pisanog odobrenja Konsultanta. Kao autor ovog Izvještaja, Konsultant ne preuzima nikakvu obavezu niti odgovornost za bilo koju eventualnu štetu koju bi Naručilac izvještaja ili bilo koja druga strana mogli da imaju, primjenom i donošenjem odluka po osnovu ovog Izvještaja.

IZJAVA PROCJENJIVAČA

Ovim se potvrđuju sledeće izjave u vezi sa ovom procjenom:

- Izvršili smo pregled putničkih vozila obuhvaćenih u ovoj Procjeni, u mjeri u kojoj smo smatrali za neophodno;
- U skladu sa znanjem koje posjedujemo i našim uvjerenjem, sve računice i podaci sadržani u ovom Izvještaju i korespondirajući zaključci su iznijeti korektno;
- Ovaj Izveštaj o procjeni vrijednosti je pripremljen u saglasnosti sa opšte prihvaćenim procjenjivačkim standardima i relevantnim profesionalnim i etičkim standardima;
- Predmetnu procjenu smo izvršili na nepristrasan način i nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica (fizičkih i/ili pravnih) na koja se procjena odnosi. Mi smo nezavisni od Opštine, i bilo koje treće strane koja bi mogla da ima neki interes od ove procjene i nemamo nikakvih trenutnih niti budućih interesa vezano za ovu procjenu i prateći Izvještaj;
- Naša naknada za konsultantske usluge nije ni na koji način povezana sa rezultatima naše procjene.

ZAKLJUČAK PROCJENE VRIJEDNOSTI

Zaključak o procijenjenoj vrijednosti smo bazirali na osnovu gore navedene primijenjene metodologije, izvršenih analiza i konsultacija i obavljenih razgovora sa predstavnicima Opštine, te našem profesionalnom sudu.

Na osnovu toga, procjenjujemo da ukupna fer tržišna vrijednost polovnih putničkih vozila navedenih u "Tabelarnom pregledu procjene", sa stanjem na dan 30. septembra 2015. godine, iznosi **23.900 EUR**.

Podgorica, 05. oktobar 2015. godine

**“Centar za finansijske procjene i
konsalting” DOO, Podgorica**

Miodrag Milačić, izvršni direktor