

Predlog za davanje saglasnosti za izdavanje u zakup poslovnog prostora označenog je kao dio PD 1, u ukupnoj površini od 84 m² (od čega 80 m² za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, a 4 m² za prodaju duvanskih proizvoda i štampe) koji se nalazi na prizemlju objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 50, upisan u list nepokretnosti 515 KO Grbe, Opština Danilovgrad, na period od 5 godina

Zakonom o državnoj imovini ("Sl.list CG" br.21/09 i 40/11) uređuju se korišćenje, upravljanje i raspolaganje stvarima i drugim dobrima koji pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi, dok Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl.list CG" br.44/10) uređuje se način, postupak, zaključivanje ugovora i uslovi prodaje i davanja u zakup državne imovine.

Zakonom o izvršenju kazni zatvora, novčane kazne i mjera bezbjednosti, odredbom člana 84 propisano je da zatvor mora imati prostoriju za prodaju prehrambenih i drugih proizvoda (zatvorska prodavnica), dok je odredbom člana 36 Pravilnika o kućnom redu u Upravi za izvršenje krivičnih sankcija između ostalog propisano da zatvorenik u zatvorskoj prodavnici može kupovati prehrambene proizvode, proizvode za održavanje lične higijene, duvanske proizvode i štampu.

U Upravi za izvršenje krivičnih sankcija određen je prostor za navedene namjene označen kao dio PD 1, u ukupnoj površini od 84 m² (od čega 80 m² za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, a 4 m² za prodaju duvanskih proizvoda i štampe) koji se nalazi na prizemlju objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 50, upisan u list nepokretnosti 515 KO Grbe, Opština Danilovgrad.

Uprava za izvršenje krivičnih sankcija se obratila ovlašćenom procjenitelju za procjenu vrijednosti zakupa nepokretnosti dijela poslovnog prostora (prema skici), površine 84 m² (od čega 80 m² za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, a 4 m² za prodaju duvanskih proizvoda i štampe) koji se nalazi na prizemlju objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 50, upisan u list nepokretnosti 515 KO Grbe, Opština Danilovgrad.

Od strane ovlašćenog procjenitelja je sačinjen i dostavljen Upravi za izvršenje krivičnih od 24.05.2024.godine Izvještaj o procjeni vrijednosti zakupa poslovnog prostora od 84 m² (posebno za procjenu od 80 m² za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda i posebno za površinu od 4 m² za prodaju duvanskih proizvoda i štampe), koji se nalazi na prizemlju objekta broj 1, na katastarskoj parceli broj 50, upisan u list nepokretnosti 515 KO Grbe, Opština Danilovgrad.

Prema Izvještaju ovlaštenog procjenitelja od 24.05.2024.godine, minimalna mjesečna zakupnina poslovnog prostora u površini od 80 m² za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda iznosi 2.000,00 eura, a minimalna mjesečna zakupnina poslovnog prostora u površini od 4 m² za prodaju duvanskih proizvoda i štampe iznosi 1.100,00 eura.

Dakle, prostor koji se daje u zakup, namjena, rok trajanja, minimalna cijena zakupnine je:

1. Prostor namijenjen za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda je u površini od 80 m². Rok trajanja zakupa je 5 godina. Tržišna vrijednost mjesečne zakupnine predmetnog prodajnog prostora površine 80 m², koji se nalazi na prizemlju objekta br.1 na katastarskoj parceli br.50 iz lista nepokretnosti 515 KO Grbe, (Uprava za izvršenje krivičnih sankcija) za zakupca koji se bavi prodajom prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, procijenjena je na iznos od najmanje 2.000,00 eura.
2. Prostor namijenjen za prodaju duvanskih proizvoda i štampe je u površini od 4 m². Rok trajanja zakupa je 5 godina. Tržišna vrijednost mjesečne zakupnine predmetnog prodajnog prostora površine 4 m², koji se nalazi na prizemlju objekta br.1 na katastarskoj parceli br.50 iz lista nepokretnosti 515 KO Grbe, (Uprava za izvršenje krivičnih sankcija) za zakupca koji se bavi prodajom duvanskih proizvoda i štamptom, procijenjena je na iznos od najmanje 1.100,00 eura.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini („Sl.list CG“ br.21/09 i 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, članu 39 stav 1 i 2 kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina uz mogućnost produženja, i članu 40 stav 1 kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom.

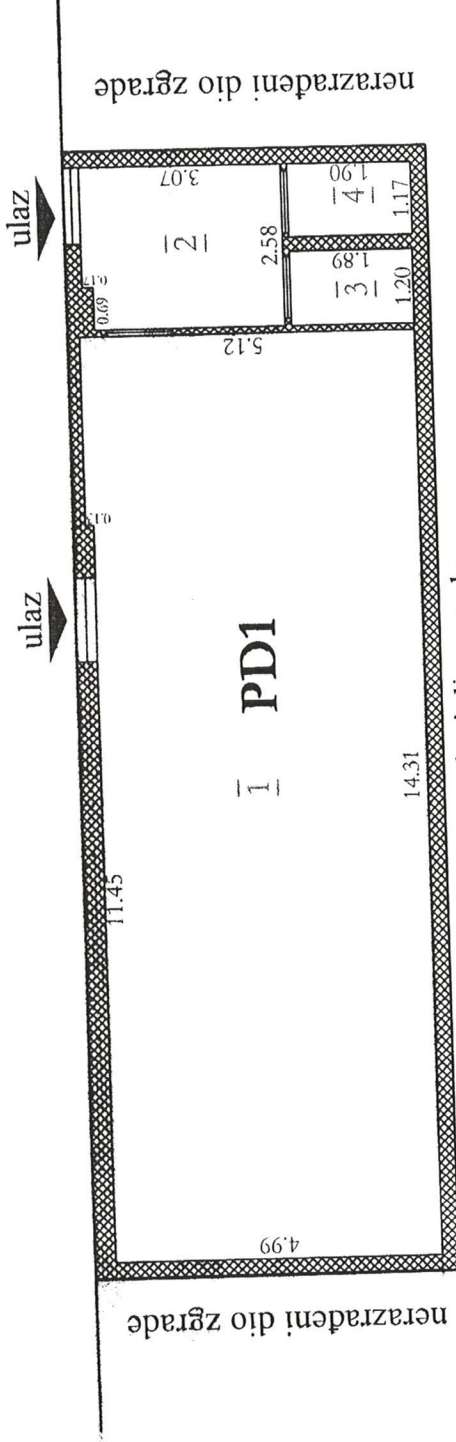


INGINERING
NA GORA
ravnja za katastar i državnu imovinu
županijska jedinica: Danilovgrad
T. OPŠTINA: Grbe
ština: Danilovgrad

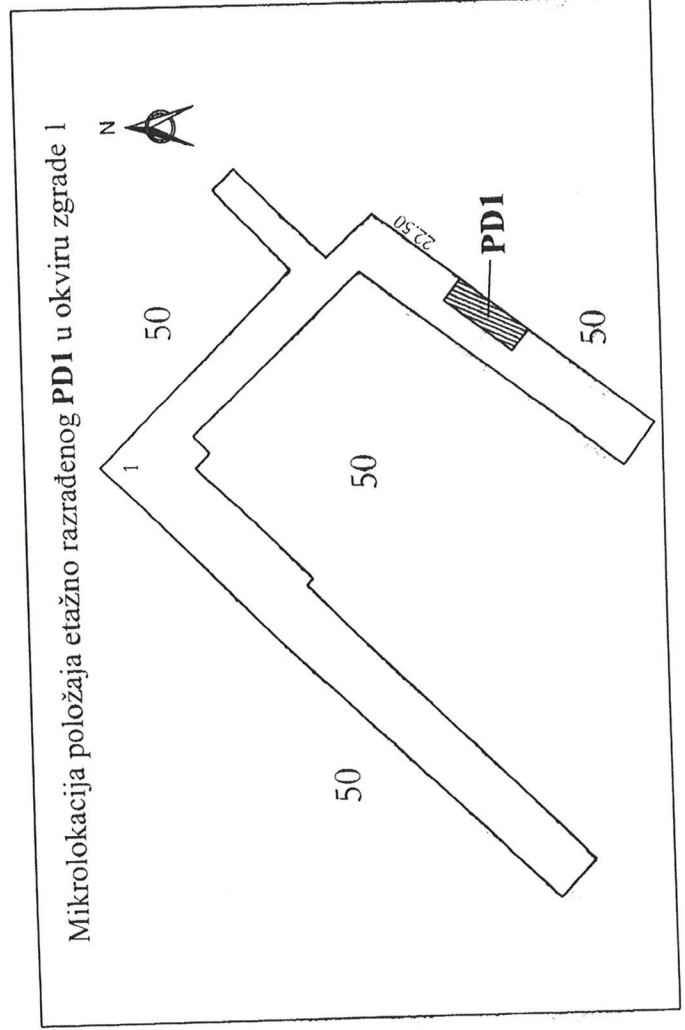
SKICA POSEBNOG DIJELA OBJEKTA

R≈1:90

br.kat.parcele: 50
poslovne zgrade u vanprivredi (zgrada 1
spratnost zgrade: P (prizemna)
PD1 - poslovni prostor
spratnost PD1: P (prizemlje)



nerazradeni dio zgrade



Površine po prostorijama		
br.	prostorija	površina(m ²)
1	prostor kantine	71,78
2	toalet	7,80
3	toalet	2,27
4	toalet	2,22
ukupna neto površina polovn.prostora - PD1		84(84,07)

Geoengineering d.o.o.Podgorica
(licenca br. 02-6578/1)
Snimio dana: 10.07.2023god.
Geodeta: Stojković Boris eng.geod.
(licenca br. 02-42/2)

pregled. dana2023go

Izvještaj

o procjeni vrijednosti zakupa
poslovnog prostora
Uprave za izvršenje krivičnih sankcija



Naručilac: Uprava za izvršenje krivičnih sankcija

Podgorica, maj 2024.godine

SADRŽAJ:

1.	Opšti podaci	3
1.1.	Naručilac procjene	3
1.2.	Procjenitelj	3
1.3.	Svrha procjene.....	3
1.4.	Predmet procjene.....	3
1.5.	Osnov vrijednosti.....	4
1.6.	Datum procjene.....	4
1.7.	Ograničenja	4
1.8.	Izjava procjenitelja.....	5
2.	Predmet procjene	6
2.1.	Lokacija	6
2.2.	Tehničke karakteristike	6
2.3.	Najbolja i najisplativija upotreba objekta procjene.....	8
3.	Analiza tržišta.....	8
3.1.	Opšte napomene	8
3.2.	Finansijski pokazatelji trenutnog zakupca.....	9
4.	Procjena visine zakupa.....	9
4.1.	Polazne osnove.....	9
4.2.	Obračun za zakupca koji se bavi prodajom prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda.....	10
4.3.	Obračun za zakupca koji se bavi prodajom duvanskih proizvoda i štampe.....	10
5.	Zaključak.....	11

1. Opšti podaci

1.1. Naručilac procjene

Naručilac procjene je Uprava za izvršenje krivičnih sankcija, na adresi: Velje brdo bb Podgorica.

1.2. Procjenitelj

Izveštaj sačinio: mr Dragan Đukić, ovlašćeni procjenitelj.

1.3. Svrha procjene

Procjenom je potrebno utvrditi tržišnu vrijednost zakupa poslovnog prostora koji se nalazi u sklopu Uprave za izvršenje krivičnih sankcija (UIKS) u Spužu. Shodno zakonskom osnovu UIKS je u obavezi da obezbijedi trgovinu prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, te duvanskih proizvoda i štampe, licima lišenim slobode u zatvorskoj prodavnici. S tim u vezi, procjena visine zakupa predstavlja nužan preduslov za pokretanje postupka o davanju u zakup stvari u državnoj imovini radi kupovine prehrambenih i drugih proizvoda za lica lišena slobode putem javnog poziva. Procjena je urađena u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine ("Sl.list CG" br. 64/2018) i opšteprihvaćenim standardima u vršenju procjene.

1.4. Predmet procjene

Predmet procjene je poslovni prostor, površine 84m², (od čega se 80m² koristi za prodaju prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, a 4m² koristi za prodaju duvanskih proizvoda i štampe) lociran u prizemlju objekta br. 1 na kat.parceli br. 50 iz LN 515 KO Grbe, Danilovgrad, kako i stoji u nastavku:

PODRUČNA JEDINICA DANILOVGRAD							
KO: GRBE							
LIST NEPOKRETNOSTI 515 - PREPIS							
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
40		2 22	01.02.2001	GRBE	Šume 4. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	771	1.62
41		2 22	01.02.2001	GRBE	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	523	3.45
50	1	3 24	01.02.2001	GRBE	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	3070	0.00
50	2	3 24	01.02.2001	GRBE	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	404	0.00
50	3	3 24	01.02.2001	GRBE	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	503	0.00
50	4	3 24	01.02.2001	GRBE	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	496	0.00

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
50	1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	0	PRIZEMNA ZGRADA 3070	Svojina 1/1 CRNA GORA * * Raspologanje 1/1 VLADA CRNE GORE-UPRAVA ZA IZVRŠENJE KRIVIČNIH SANKCIJA CRNE GORE - - *
50	1	Poslovni prostor GRADENJE	1	Prizemlje 84	Svojina 1/1 CRNA GORA * * Raspologanje 1/1 VLADA CRNE GORE-UPRAVA ZA IZVRŠENJE KRIVIČNIH SANKCIJA CRNE GORE - - *

1.5. Osnov vrijednosti

Imajući u vidu svrhu procjene, to je kao osnov za utvrđivanje vrijednosti izabrana *tržišna vrijednost*.

Definicija tržišne vrijednosti, saglasno evropskim standardima procjene (EVS 2016) glasi: *Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obje strane djelovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.*¹

Realno očekivana tržišna vrijednost zakupnine, kao cijena koju je moguće postići sa izvjesnošću u razumnom roku sa većinom potencijalnih zakupaca, nalazi se unutar opsega donje i gornje granice tržišne vrijednosti zakupnine.

Donja granica tržišne vrijednosti predstavlja cijenu koju je u kratkom vremenskom periodu moguće postići sa visokom izvjesnošću kod većine zakupaca, dok gornja granica tržišne vrijednosti predstavlja cijenu koja ima ograničenu izvjesnost i nije je lako postići, izuzev kod užeg kruga potencijalnih zakupaca.

1.6. Datum procjene

Procjena je izvršena na dan 23.05.2024.godine.

1.7. Ograničenja

Pri izradi ovog Izveštaja korišćeni su podaci dobijeni od strane naručioca kao i podaci iz izvora koji su od strane procjenitelja ocijenjeni pouzdanim, te samim tim primjenljivi za obezbjeđivanje razumne osnove za formiranje konačnog stava o visini tržišne zakupnine.

Pored toga što je uloženo maksimum napora da bi se osigurala što veća tačnost dobijenih podataka, procjenjivač ne može garantovati tačnost istih. Takođe, procjenjivač ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu ili okolnosti vezanih za iste, koje bi mogle nastati nakon predaje ovog Izveštaja, a koje bi se odnosile na mišljenja iznijeta u njemu.

¹ <https://www.tegova.org/data/bin/a5805f1d5840a0> Introducing New EVS - The Dutch Approach.NVM 2016.pdf

Svaki potencijalni zakupac podržava se u namjeri da obavi sopstvenu istragu kao i da se osloni na tako dobijene rezultate, a ne na ovaj Izveštaj.

Procjena i pretpostavke korištene u ovom Izveštaju su izvučene iz tržišnih pokazatelja.

1.8. Izjava procjenitelja

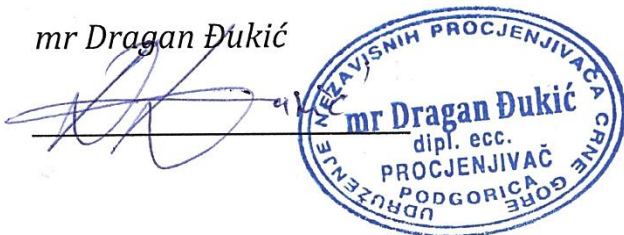
Ovim potvrđujem, u svom najboljem znanju i uvjerenju:

- Da su izjave o činjenicama sadržane u ovom Izveštaju istinite i tačne;
- Da su analize, mišljenja, pretpostavke i zaključci sadržani u ovom Izveštaju izvedeni profesionalno, nezavisno i nepristrasno;
- Da procjenjivač nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnosti koje su predmet ovog Izveštaja, kao ni trenutnih ili budućih naklonosti prema naručiocu ili drugim strankama uključenim u ovaj proces;
- Da angažovanje procjenjivača u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i određenih rezultata;
- Da naknada procjenjivaču za izradu ovog Izveštaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate i nije vezana za favorizovanje neke od strana kojih se tiče ovaj Izveštaj.

Smatram da dokazi koje sam pribavio predstavljaju kvalitetnu osnovu za izražavanje mišljenja o procjeni tržišne vrijednosti zakupa predmetnog prodajnog prostora naručioca na dan 23.05.2024. godine.

Ovlašćeni procjenitelj:

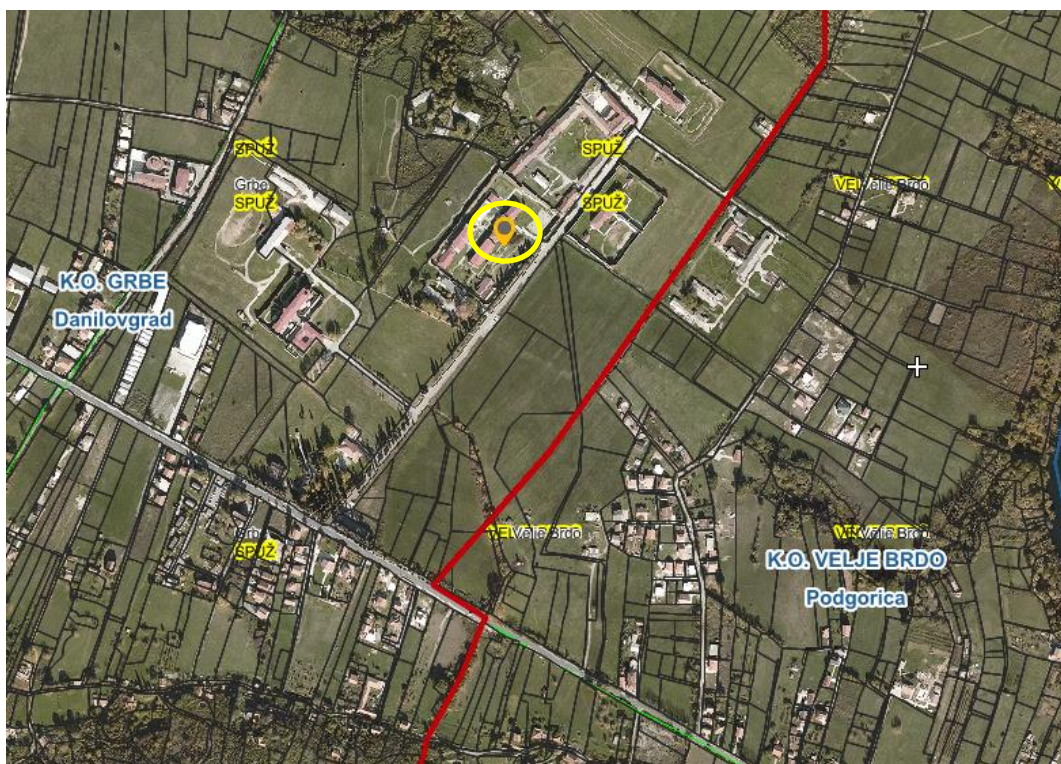
mr Dragan Đukić



2. Predmet procjene

2.1. Lokacija

Predmetna nepokretnost za koju se utvrđuje visina zakupnine nalazi se u sklopu Uprave za izvršenje krivičnih sankcija, na 11km udaljenosti od Podgorice, uz lokalni magistralni put koji spaja Podgoricu i Danilovgrad.



Sama činjenica da se radi o prodajnom prostoru unutar Uprave za izvršenje krivičnih sankcija opredjeljuje osnovne prednosti i mane ove lokacije:

Osnovna **prednost lokacije** je **monopolski položaj** – budući da je predmetni prodajni prostor jedini prodajni prostor unutar Uprave za izvršenje krivičnih sankcija u kojem pritvorena lica mogu vršiti nabavku osnovnih artikala.

Osnovna **mana lokacije** proizilazi iz prirode ustanove u kojoj se nalazi predmetni prodajni prostor pa je nužno dosledno poštovanje sigurnosnih procedura u manipulaciji robom koja je predmet potrošnje, što zahtijeva dodatno vrijeme i strpljenje.

2.2. Tehničke karakteristike

Predmetni poslovni prostor označen kao PD1, površine 84m², nalazi se u prizemlju objekta br. 1 – poslovne zgrade u vanprivredi, ukupne površine 3.070m², na kat.parceli br. 50 LN 515 KO Grbe, Danilovgrad, kako je to bliže razrađeno na skici koja je data u prilogu:



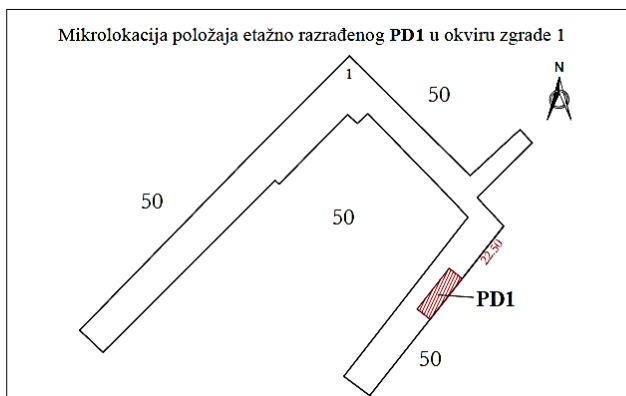
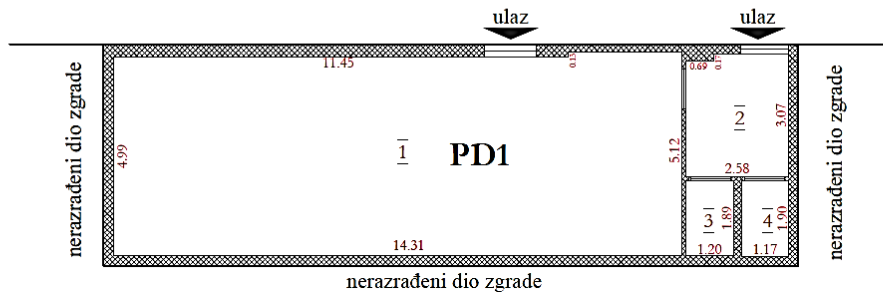
ENGINEERING
CRNA GORA
 Uprava za katastar i državnu imovinu
 Područna jedinica: Danilovgrad
 KAT. OPŠTINA: Grbe
 Opština: Danilovgrad

SKICA POSEBNOG DIJELA OBJEKTA

R≈1:90

SKICA PREMJERA br.1

br.kat.parcele: **50**
 poslovne zgrade u vanprivredi (**zgrada 1**)
 spratnost zgrade: **P** (prizemlja)
PD1 - poslovni prostor
 spratnost PD1: **P** (prizemlje)



Površine po prostorijama		
br.	prostorija	površina(m ²)
1	prostor kantine	71.78
2	toalet	7.80
3	toalet	2.27
4	toalet	2.22
ukupna neto površina polovn.prostora - PD1		84(84.07)

Geoengineering d.o.o. Podgorica
 (licenca br. 02-6578/1)
 Snimio dana: 10.07.2023god.
 Geodeta: **Stojković Boris** eng geod.
 (licenca br. 02-42/2)

pregled. dana2023god.

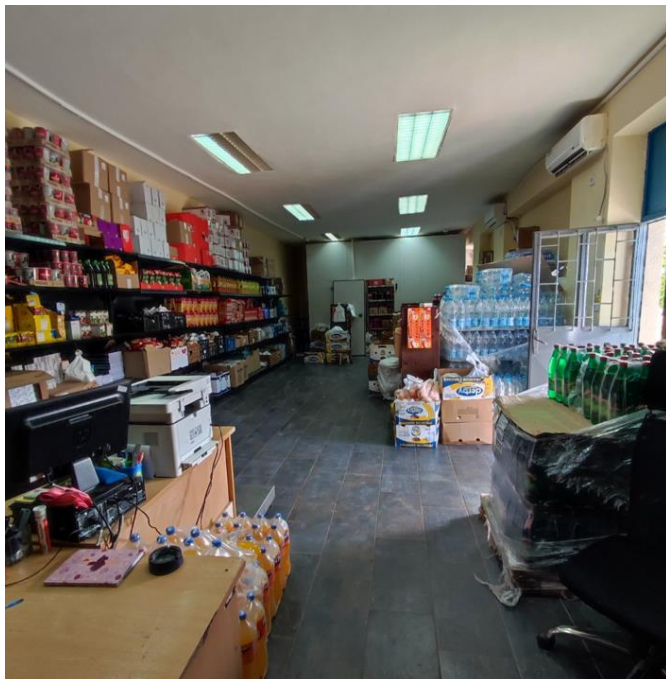
U pitanju je prodajni prostor ukupne površine 84m², koji je priveden namjeni, a što se može zaključiti na osnovu foto elaborata sa lica mjesta:



Ovlašćeni procjenitelj mr Dragan Đukić

Adresa: Bul. Vlada Četkovića Obj.1/1, Podgorica

Kontakt telefon: 067 634 555, 069 073 876, E-mail: kapetan1974@gmail.com



2.3. Najbolja i najisplativija upotreba objekta procjene

Evropski standardi procjene vrijednosti definišu "najbolju i najisplativiju upotrebu" ("highest and best use") na sledeći način: "Tržišna vrijednost nepokretnosti podrazumijeva da se nepokretnost nalazi u najboljoj i naisplativijoj upotrebi".

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o utvrđivanju adekvatne cijene zakupa za predmetni prodajni prostor to je od značaja činjenica da se isti trenutno koristi na način koji je "fizički moguć, pravno dopušten, finansijski izvodljiv i koji omogućava maksimalnu profitabilnost od njegove upotrebe".

Samim tim je eliminisana i dilema oko njegove buduće upotrebe od strane trećih lica – zakupaca, budući da vrijednost koju poslovni prostor postiže na tržištu kao rezultat pregovaranja između racionalnih i informisanih zakupaca može značajno da varira zavisno od toga koja poslovnu aktivnost zakupac planira da realizuje u tom objektu i kakva je njegova percepcija razvoja biznisa. Odnosno, različiti privredni subjekti mogu imati različite poslovne rezultate u istom poslovnom prostoru.

3. Analiza tržišta

3.1. Opšte napomene

Zbog specifičnosti lokacije na kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor te činjenice da se komparativnom analizom ne mogu naći upoređujuće nepokretnosti, analiza tržišta će se bazirati na postojećim parametrima koji su procjenitelju poznati u postupku izrade ovog Izveštaja.

Naime, trenutni zakupci predmetnog prodajnog prostora su privredna društva "Voli trade" d.o.o. Podgorica i "Tobacco S press" d.o.o. Podgorica. U pitanju su privredna društva koja u sklopu svoje djelatnosti imaju sektor veleprodaje i sektor maloprodaje, što im omogućava značajno veće marže kod artikala kod kojih su direktni uvoznici, odnosno distributeri za crnogorsko tržište.

3.2. Finansijski pokazatelji za privredno društvo "Voli trade" d.o.o. Podgorica

Budući da su mi od naručioca Izveštaja stavljeni na uvid podaci o prometu koji je trenutni zakupac ostvario u predmetnom prodajnom prostoru od 80m² (prodaja prehrambene i druge robe) bilo je potrebno dovesti ih u vezu sa parametrima koji karakterišu ovo privredno društvo u cjelini.

Uvidom u Bilanse uspjeha privrednog društva "Voli trade" d.o.o. Podgorica za 2020., 2021., 2022. i 2023.godinu, koji su javno dostupni na portalu Uprave prihoda i carina Crne Gore, može se zaključiti da je ovo privredno društvo u posmatranom periodu ostvarilo konstantan rast stope profitabilnosti, od 1,15% u godini COVID 19 krize, preko 2,13% u 2021.godini, 3,80% u 2022.godini do 4,48% u 2023.godini:

R.b.	POZICIJA	2020	2021	2022	2023
1	POSLOVNI PRIHODI	215.007.908,00	251.336.330,00	305.533.373,00	348.657.404,00
2	NETO REZULTAT:	2.465.194,00	5.358.187,00	11.611.306,00	15.632.781,00
3	Profitna stopa (10/1):	1,15%	2,13%	3,80%	4,48%
4	Rast profitne stope:		85,94%	78,26%	17,98%

Najveći rast je ostvaren u 2021.godini, što je i razumljivo, da bi u narednom periodu dinamika rasta bila usporenija, pa je u 2023.godini ostvaren rast od cca 18%.

Dovođenjem u okvirnu vezu prikazanih podataka sa podacima koji se odnose na ostvarenim promet u predmetnom prodajnom prostoru, moguće je izvući zaključke koji će opredijeliti konačan stav po pitanju visine zakupa.

4. Procjena visine zakupa

4.1. Polazne osnove

Pomenuto privredno društvo je u toku 2021.godine, prema podacima naručioca Izveštaja, ostvarilo promet od 881.401,45€, u toku 2022.godine promet u iznosu od 1.199.450,22€ a u toku 2023.godine promet u iznosu od 1.534.034,75€.

U isti vrijeme mjesečna zakupnina za 2021.godinu iznosila je 950,00€, za 2022.godinu 950,00€, a za 2023.godinu 1.200,00€:

R.b.	POZICIJA	2021	2022	2023
1	Promet:	881.401,45	1.199.450,22	1.534.034,75
2	Cijena zakupa po godinama:	950,00	950,00	1.200,00

Asortiman artikala koji se trenutno nalaze na policama u predmetnom objektu je u najvećoj mjeri asortiman koji podliježe oporezivanju po stopi PDV-a od 21%.

Obračun koji slijedi pokazuje okvirnu vezu trenutne zakupnine sa procijenjenim profitnim stopama ostvarenim poslovanjem u predmetnom prodajnom prostoru.

4.2. **Obračun za zakupca koji se bavi prodajom prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda**

Napomena: računica koja slijedi daje okvirnu procjenu učešća troškova zakupa u procijenjenoj neto zaradi zakupca za period 2021-2023.godina:

R.b.	POZICIJA	2021	2022	2023
1	Promet sa PDV-om:	881.401,45	1.199.450,22	1.534.034,75
2	Prihod:	728.430,95	991.281,17	1.267.797,31
3	Profitna stopa (10/1):	2,13%	3,80%	4,48%
4	Korekcija na ime monopolske pozicije:	20,00%	20,00%	20,00%
5	Korigovana profitna stopa:	2,56%	4,56%	5,38%
6	Procijenjeni neto prihod:	18.635,12	45.206,46	68.213,20
7	Mjesečna cijena zakupa:	950,00	950,00	1.200,00
8	Godišnja zakupnina:	11.400,00	11.400,00	14.400,00
9	Učešće troškova zakupa u neto prihodu:	61%	25%	21%

Značajni porast procijenjenog profita u 2022.godinu u odnosu na 2021.godinu nije pratilo povećanje visine zakupa, koje je sa učešćem od 61% u 2021.godini palo na 25% u 2022.godini. Iako je u 2023.godini uslijedilo uvećanje zakupnine, procijenjeno učešće iste u profitu je nastavilo da se smanjuje na nivo od 21%.

Nezavisno od toga koliko je prikazana kalkulacija okvirna, može se izvući zaključak da tržišna vrijednost mjesečne zakupnine predmetnog prodajnog prostora površine 80m², lociranog u prizemlju objekta br. 1 na kat.parceli br. 50 iz LN 515 KO Grbe, Danilovgrad (Uprava za izvršenje krivičnih sankcija) za zakupca koji se bavi prodajom prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, treba da iznosi najmanje **2.000,00€**.

4.3. **Obračun za zakupca koji se bavi prodajom duvanskih proizvoda i štampe**

Na osnovu podataka dobijenih od naručioca o ostvarenom prometu postojećeg zakupca predmetnog prodajnog prostora površine 4m² za poslednje tri godine može se vidjeti da je učešće godišnjeg troška zakupnine izuzetno malo u odnosu na ostvareni godišnji promet, te da isto iznosi svega 0,59% za 2021.godinu, zatim 0,45% za 2022.godinu i 1,07% za 2023.godinu:

R.b.	POZICIJA	2021	2022	2023
1	Promet:	504.381,76	660.460,71	843.381,86
2	Rast prometa:		31%	28%
7	Mjesečna cijena zakupa:	250,00	250,00	750,00
8	Godišnja zakupnina:	3.000,00	3.000,00	9.000,00
9	Učešće troškova zakupa u godišnjem prometu:	0,59%	0,45%	1,07%

Stavljanjem u odnos ostvarenih prometa postojećih zakupaca predmetnog prostora dolazi se do relativno ujednačenih vrijednosti za posmatrani period u visini od 55%:

R.b.	POZICIJA	2021	2022	2023
1	Promet "Voli trade"	881.401,45	1.199.450,22	1.534.034,75
2	Promet "Tobacco S press"	504.381,76	660.460,71	843.381,86
7	Odnos prometa:	57%	55%	55%

Shodno navedenom, tržišna vrijednost mjesečne zakupnine predmetnog prodajnog prostora površine 4m², lociranog u prizemlju objekta br. 1 na kat.parceli br. 50 iz LN 515 KO Grbe, Danilovgrad (Uprava za izvršenje krivičnih sankcija) za zakupca koji se bavi prodajom duvanskih proizvoda i štampe, procijenjena je na iznos od najmanje **1.100,00€**.

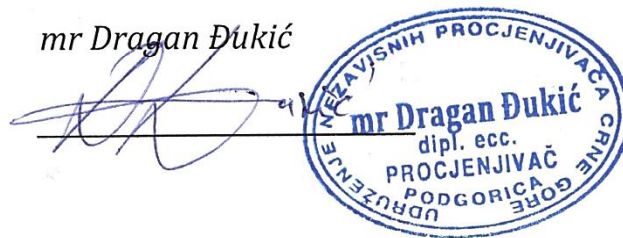
5. Zaključak

- Tržišna vrijednost mjesečne zakupnine predmetnog prodajnog prostora površine 80m², lociranog u prizemlju objekta br. 1 na kat.parceli br. 50 iz LN 515 KO Grbe, Danilovgrad (Uprava za izvršenje krivičnih sankcija) za zakupca koji se bavi prodajom prehrambenih proizvoda, proizvoda za održavanje lične higijene i drugih proizvoda, procijenjena je na iznos od najmanje **2.000,00€**.
- Tržišna vrijednost mjesečne zakupnine predmetnog prodajnog prostora površine 4m², lociranog u prizemlju objekta br. 1 na kat.parceli br. 50 iz LN 515 KO Grbe, Danilovgrad (Uprava za izvršenje krivičnih sankcija) za zakupca koji se bavi prodajom duvanskih proizvoda i štampe, procijenjena je na iznos od najmanje **1.100,00€**.

Podgorica, 24.05.2024.godine

Ovlašćeni procjenitelj:

mr Dragan Đukić



Prilog: Licenca procjenitelja