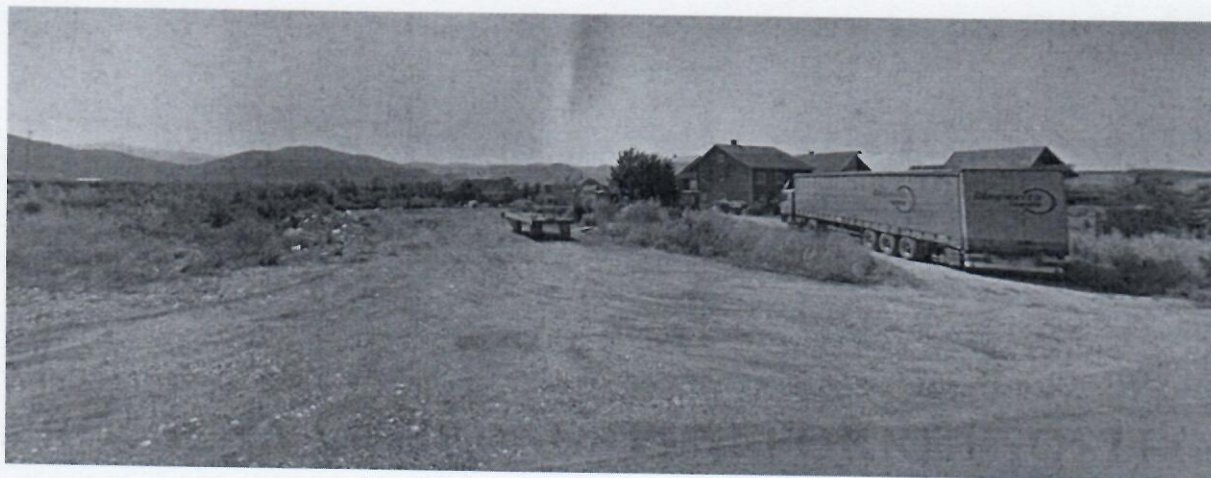


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA - OPŠTINA NIKŠIĆ



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 187/38 KO STRAŠEVINA

CRNA GORA - OPŠTINA NIKŠIĆ
DIREKCIJA ZA IMOVINE

Priloga	25 02. 2025			
Organizac. jedinica	Klasifikac. znak	Imeni broj	Priloga	Vrijednost
10-	03 2	-	25	4/23/P

LIST NEPOKRETNOSTI: 500 KO STRŠEVINA

LOKACIJA: Brlja , Nikšić

U Nikšiću , 17.01.2025. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.grad.-predsj. komisije *N. Nikčević*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa Nedić*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Branko Stanišić*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *R. Kapor*
Darja Vukotic, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *D. Vukotic*

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	4
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	7
UVOD I METODOLOGIJA	7
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	9
4. SAŽETAK PROCJENE	11
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	11
LEGALNI STATUS.....	11
5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU	12

predmet procjene

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti 500 KO Straševina koju čini:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 187/38-

- neplodna zemljišta - površine 1607m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 500 KO STRAŠEVINA

svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 17.01.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-254/23/6 od 15.01.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 500 KO STRAŠEVINA za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 500 KO STRAŠEVINA, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić. Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

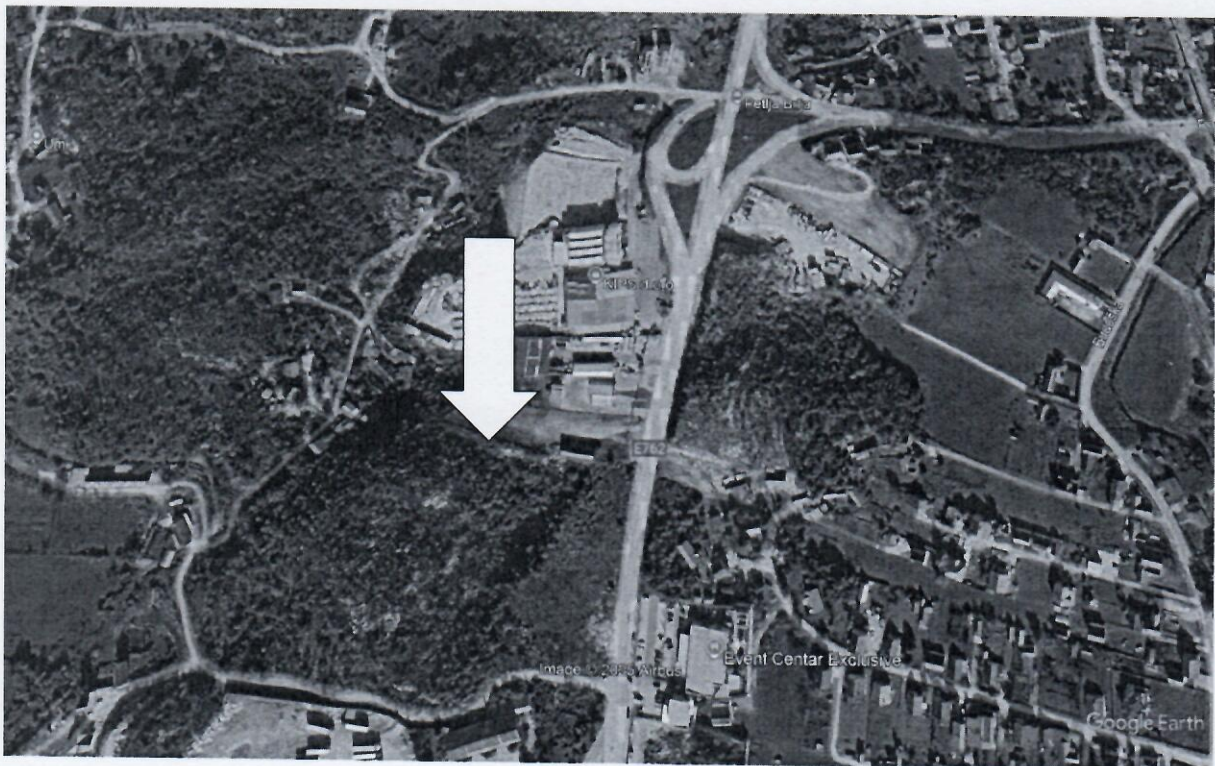
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini nalaze i zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti odnosno ograničavaju mogućnost korišćenja iste, kao i to da se lokacija ne nalazi uz javni put..

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na području PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV gradskoj zoni, katastarska opština Straševina, u neposrednoj blizini magistralnog puta Nikšić-Podgorica, u mjestu Brlja, u industrijskoj zoni, na udaljenosti od oko 3 km od centra grada. Lokacija je djelimično potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika, zemljište je predstavljalo devastiranu površinu, smetlište, sa neravnim terenom i nalazi se uz parcelu na kojoj se nalazi poslovno- skladišni objekat.



Uvidom u važeći planski dokument Izmjene i dopune PUP- GUR-a Opštine Nikšić, konstatovano je da se predmetno zemljište, nalazi u zahvatu istog, sa detaljnom razradom kao **UP1** sa namjenom površine **IP- industrija i proizvodnja** sa sledećim parametrima:

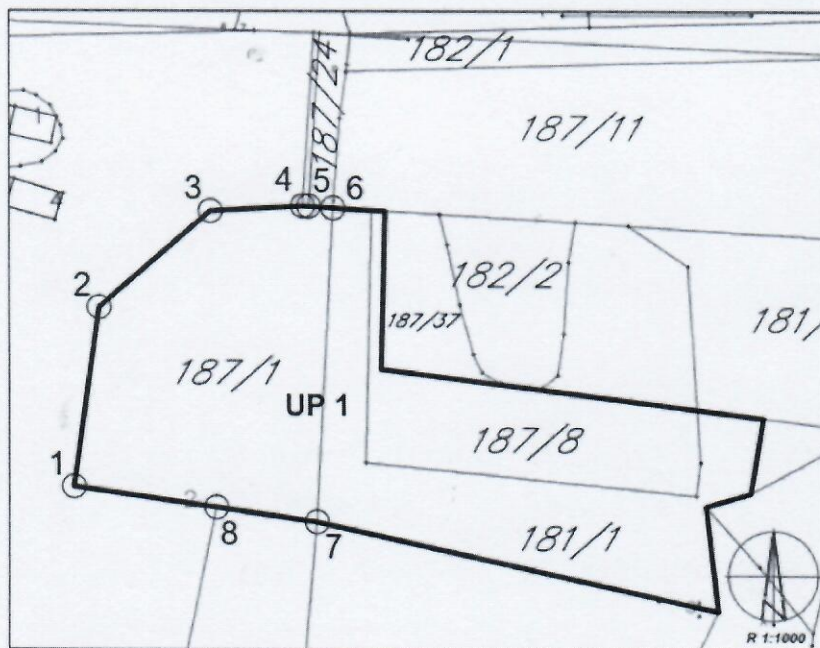
Uslovi i parametri:

- Objekat je slobodnostojeći;
- Maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža a visina usaglašena sa potrebama procesa rada;
- Građevinska linija objekta je definisana kordinatama graničnih tačaka;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.6;
- Arhitekturu objekata prilagoditi namjeni i karakteristikama susjednih objekata.



USLOVI ZA PARCELACIJU

(KP 187/1 KO STRAŠEVINA)



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA		
REDNI BROJ	X	Y
01	4735737.72	6577187.59
02	4735766.23	6577191.53
03	4735781.58	6577209.07
04	4735782.43	6577223.05
05	4735782.38	6577224.65
06	4735782.07	6577228.40
07	4735732.23	6577225.92
08	4735734.52	6577209.99

UVOD I METODOLOGIJA

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, uobičajenom poslovnom prometu nekretnina saglasno pravnim odredbama, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući uticaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobijene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Proračun se sprovodi metodama usvojenim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, uporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, zavisno od vrste nekretnine i njenih specifičnosti.

Troškovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom baziran je na proračunu troškova gradnje zamjenske građevine, a odnos sa tržištem uspostavlja se koeficijentima korekcije. Tako određena sadašnja tržišna vrijednost objekta sumira se sa cijenom koštanja zemljišta i vrijednošću doprinosa, te sa ostalim pratećim troškovima i troškovima spoljašnjeg uređenja predstavlja sadašnju tržišnu vrijednost nekretnine.

Uporedna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Cijena se određuje uporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju.

U tu svrhu korišćeni su podaci iz arhive, iz specijalizovanog štaba, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

Dohodovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno tržišna vrijednost nekretnine zavisi i od preostalog održivog vijeka korišćenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina.

Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentisane“ nekretnine, koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim upravljanjem.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Zemljište se prema njegovoj namjeni dijeli na:

- građevinsko zemljište
- poljoprivredno zemljište

- šumsko zemljište i
- druga zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta podrazumijeva detaljno prikupljanje i analizu podataka o predmetnoj nepokretnosti a posebno:

- postojeće stanje-

- lokacijske karakteristike
- postojeće stanje zemljišta i okolnog područja
- podaci o vlasničkom statusu zemljišta
- podaci o pravnom statusu zemljišta
- postojeća namjena i način korišćenja zemljišta

- planirano stanje-

- planiranu urbanističku namjenu zemljišta koje je predmet procjene
- urbanističke mogućnosti lokacije u vrijeme vršenja procjene vrijednosti zemljišta

- uslovi koji vladaju na tržištu nekretnina-

- uslovi i interesovanje na tržištu nekretnina za područje na kom se nepokretnost nalazi
- obim ponude i potražnje

Za procjenu vrijednosti zemljišta podrazumijeva se procjena koja se može postići u slobodnoj prodaji. Postoji više metoda kojima se vrši ova procjena, a uglavnom se baziraju na:

- proizvodnoj vrijednosti zemljišta, na dan obračuna tržišne vrijednosti,
- vrijednost lokacije, vezano za namjenu zemljišta, infrastrukturnu opremljenost, kvalitet zemljišta, saobraćajni pristup, parking površine, pješačke površine, javne zelene površine i njihovo uređenje sa pratećim sadržajima, ukoliko se radi o građevinskom zemljištu, odnosno
- kultura i kvalitet zemljišta, vrsta zasada, broj sadnica, starost, prinos, ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu;
- kultura zemljišta, vrste drveća, klasa, starost, kvalitet, mogućnost eksploatacije, ukoliko se radi o šumskom zemljištu, kao i
- kvalitet, klasa i površina parcela, moguća namjena za druge vrste zemljišta

Lokacija, funkcionalnost i kvalitet izvedenih radova mogu na tržištu da povećaju ili umanje vrijednost zemljišta u odnosu na proizvodnu vrijednost.

Primjenom Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl. List CG“ – BR. 64/18) , a shodno raspoloživim podacima o dostignutim vrijednostima u prometu nekretninama iste vrste na tom području, a cijeneći navedene parametre utvrđuje se:

Cijena zemljišta na predmetnoj lokaciji je utvrđena KOMPATIVNOM METODOM pri čemu je za komparative uzeti raspoloživi podaci sa tržišta.

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Straševina	Straševina		Vitalac		Mokra njiva	
površina	1607	542		958		1820	
Datum izloženosti kupoprodaje		20.12.2024.		30.08.2024.		04. 11. 2024.	
Cijene	-					91.000	
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	45,00		100,00		50,00	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	45,00	[EUR /m ²]	100,00	[EUR /m ²]	50,00	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	-10%	-10%	-10%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0	0	0
korišćenje / use	-	0	0	0
prilaz	-	-5	-10	-10
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	0
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	-10	-5	3
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	-25%	-25%	-17%
korektivni faktori / correction factors	-	0,75	0,75	0,83
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		33,75	75,00	41,50
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		50,08 eura/m²		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (1607 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **964m²**, i max spratnosti **P**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 0,6 ukupna dozvoljena BRP objekta je **964m²**.

S obzirom na predviđeni tip gradnje i na funkciju prostora cijeni se da bi neto korisna površina prostora bila:

$$964\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,85 = 819,40\text{m}^2 \text{ NKP} .$$

UKUPNO **819m² NKP** po urbanističkoj parceli poslovnog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju tako da će biti kalkulisana prosječna cijena prodaje posebnih poslovnih prostora. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 650 €/m² za nedovršene poslovne prostore.

Iz toga slijedi da bi očekivani prihod od prodaje predmetnog objekta bio:

NADZEMNE ETAŽE:

$$819\text{m}^2 \times 650 \text{ €} = \mathbf{532.350,00\text{€}}$$

UKUPNO 532.350,00 €

Troškovi gradnje za predmetne objekte sa uračunatim troškovima komunalnih naknada, troškovima projektovanja, nadzora, uređenja terena, uračunatim rizikom/dobiti i dodatnim troškovima bi za objekte ovog tipa iznosili:

- KOMUNALNI DOPRINOSI:

$$819\text{m}^2 \text{ (np)} \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{20.475,00 \text{ €}}$$

UKUPNO =**20.475,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$964\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 40 \text{ €/m}^2 = \mathbf{38.560,00 \text{ €}}$$

- URAČUNATI RIZIK/DOBIT (10% TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GOTOVOG OBJEKTA):

$$532.350\text{€} \times 0,10 = \mathbf{53.235,00 \text{ €}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$964\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 370,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{356.680,00 \text{ €}}$$

Po: 20.475,00 € +38.560,00 € +53.235,00 € +356.680,00 € = 57.330
468.950,00 €

WG = W – Po = 532.350,00 – 468.950,00 = 63.400,00 €

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 63.400,00 €
(39,45 eura/m²)

Usvojena vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

1607m² x 45,00 €/m² = 72.315,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcela broj 187/38
UPISANE U „A“ LISTU LN 500 KO STRAŠEVINA IZNOSI
72.315,00 €ura

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *N. Nikčević*

Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa Nedić*

Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Branko Stanišić*

Radmila Kapor, dipl.prav.- član *R. Kapor*

Darja Vukotic, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *D. Vukotic*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodaja, zemljište, 542m2, Straševina, Nikšić 45 €

📍 Straševina, Nikšić, Crna Gora

Prodaju se parcele 669/1 i 670/5 ukupne površine 542 m2. Nalaze se u Straševini, pod Čađalicom. Sva infrastruktura je na placu. Put, struja, voda. Idealno za izgradnj...

Dodato: 20.12.2024.

[Pozovite](#) [Email](#) [WhatsApp](#) [❤️](#) [🔗](#)

← NAZAD | Početna / Zemljište / Prodaja zemljišta / Crna Gora / Nikšić 📅 30.08.2024

Građevinsko zemljište 958m2 - Nikšić - Nikšić (uži dio) Šifra oglasa: OG48783853ME

100.00€ Fiksno

Tip oglasa:	Prodaja
Vrsta zemljišta:	Građevinsko zemljište
Površina placa:	958m2



LOKACIJA OGLASA

Država	Crna Gora
Grad	Nikšić
Lokacija	Nikšić (uži dio)

OPIS OGLASA

PRODAJE SE PLAC U MJESTU VITALAC, KO ŠTEDIM, U NIKŠIĆU

- Uz glavni magistralni put Nikšić- Risan, 100m od restorana " Kastel", (sa lijeve strane iz pravca Nikšića).
- Površina- 958 m2, (mogućnost kupovine još 200m2).
- Voda i struja do placa.
- Pristup sa tri strane.
- Pogodno za industrijsku halu, skladište, radionice, restoran, smještajni objekat, izgradnju objekta za tehnički pregled vozila i slično.

Cijena- 100 eura po m2.

Više informacija:
069/739-772 - Dalibor.



Prodaja, zemljište, 1820m2, Mokra Njiva, Nikšić

91,000 €


📍 Mokra Njiva, Nikšić, Crna Gora


PREMIUM


Lokacija: Plac se prostire na 1820 m² i nalazi se u Grebicama. Ova lokacija je izuzetno pogodna zbog svoje idealne lokacije uz magistralu regionalnog puta ,na...



Dodato: 04.11.2024.

 Pozovite

 Email

 WhatsApp

