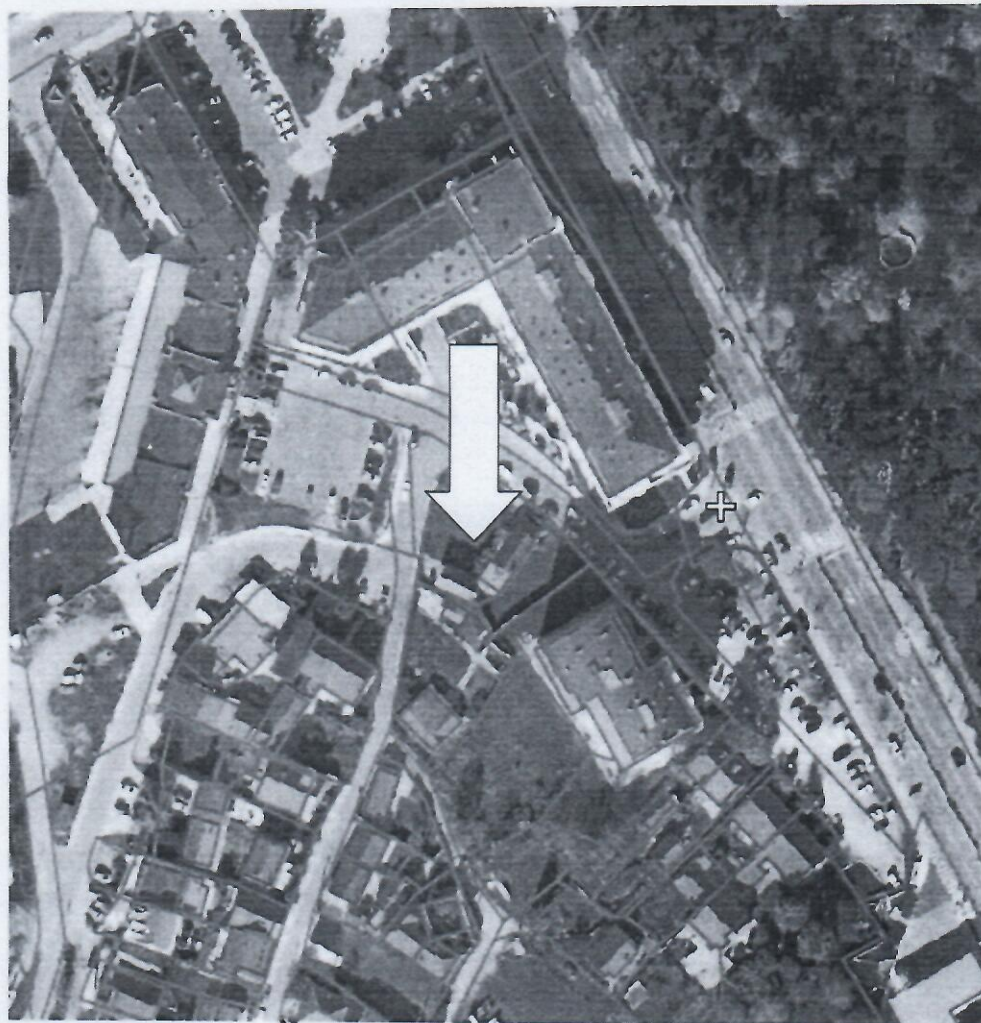


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 4272/2– površine 20 m²
 - katastarska parcela broj 4275/2– površine 2 m²
 - katastarska parcela broj 4275/5– površine 19 m²
- upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 764 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: Mrkošnica , Nikšić

U Nikšiću , 21.07.2025. godine

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. Vukotić*

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	3
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	4
UVOD I METODOLOGIJA	4
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	7
4. SAŽETAK PROCJENE	9
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	9
LEGALNI STATUS.....	9
5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU	10

predmet procjene

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti 764 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

-zemljište-

- katastarska parcela broj 4272/2– površine 20 m²

- katastarska parcela broj 4275/2– površine 2 m²

- katastarska parcela broj 4275/5– površine 19 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 21.07.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-529/25/3 od 21.07.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić – lokacija 39 , UP1.

Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- list nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalaze zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti, kao i to da su se na lokaciji nalazila izvorišta vode koja nijesu riješena odvođnjavanjem.

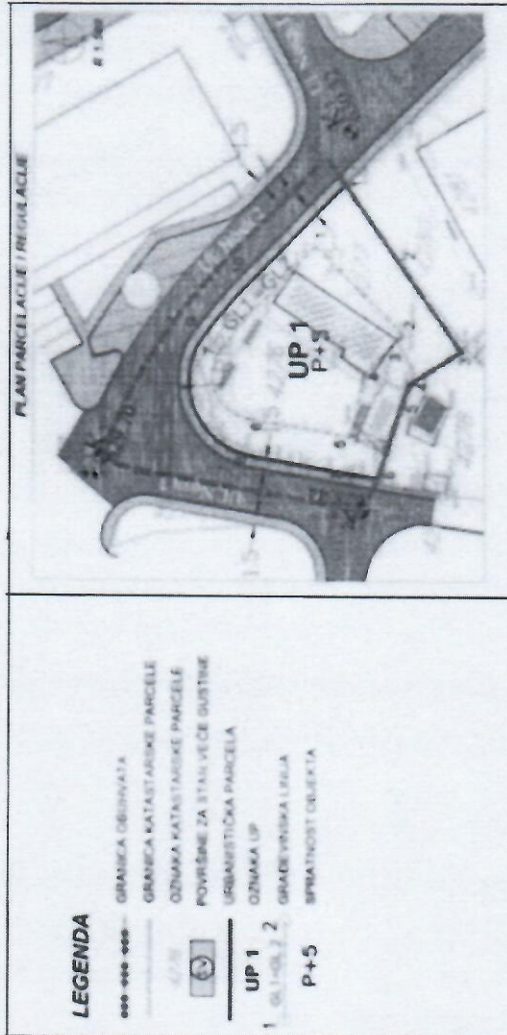
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u naselju Mrkošnica, pored autobuske stanice, u blizini gradskog parka, katastarska opština Nikšić, na području Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić – lokacija 39 , urbanistička parcela UP1, u II gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SV- stanovanje većih gustina..

Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom.

Prilaz parceli je asfaltirana ulica.



Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu :

- Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.40;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 2.4;
- Maksimalna spratnost je šest nadzemnih etaža;
- Podrum je predviđen kao garažni prostor i tehnička etaža;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenom i u podzemnoj garaži.

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.

Utvrdjivanje 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 KOMPARATIVNOM METODOM pri čemu je za komparative uzeti raspoloživi podaci sa tržišta, kao i REZIDUALNOM METODOM imajući u vidu da se tu radi o parceli koja se nalazi u obuhvatu PUP-a sa detaljnom razradom.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Mrkošnica	Mrkošnica		Bulevar 13.jul		Nikca od Rovina	
površina	915	5160		7407		2623	
Datum izloženosti kupoprodaje		15.01.2025.		16.04.2025.		12.12.2024.	
Cijene	-	900.000				369.000	
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	174,42		150,00		134,18	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	174,00	[EUR /m2]	150,00	[EUR /m2]	134,00	[/m2]
Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)							
Aspekti / Aspects		%		%		%	
tehnički / technical	-	15%		15%		15%	
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	5		5		10	
korišćenje / use	-	0		0		5	
prilaz	-	0		0		0	
infrastruktura / infrastructure	-	0		0		0	
okruženje / environment	-	0		0		5	
Veličina parcele	-	10		15		5	
pravni / legal	-	0		0		0	
ukupno / total:	-	30%		35%		40%	
korektivni faktori / correction factors	-	1,30		1,35		1,40	
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		226,20		202,50		187,60	
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		205,43 eura					

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (915m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **366m²**, i max spratnosti **P+5**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 2,40 ukupna dozvoljena BRP objekta je **2196m²**.

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

2196 m² BRP x 0,80 = 1.757m² NKP ili u prosjeku po 292,80m² po etaži ukoliko se gradi P+5

UKUPNO **1.757m² NKP** po urbanističkoj parceli poslovnogili stambenog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i stambenog na etažama dok bi u suterenu bili smješteni garaže i ostave. tako da će biti kalkulirana prosječna cijena prodaje posebnih stambenih i poslovnih prostora. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 1500 €/m² za nedovršene poslovne prostore u prizemlju, a stambeni po 2000 eura.

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

NADZEMNE ETAŽE:

1757m² x 1800 € = 3.162.600,00€

UKUPNO 3.162.600,00 €

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:

1757m² (np) x 90,00 €/m² = **158.130,00€**

UKUPNO = **158.130,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

2196m² (brp) x 30 €/m² = **65.880,00 €**

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

3.162.600,00€ x 0,10 = **316.260,00 €**

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$2196\text{m}^2 (\text{brp}) \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = 2.415.600,00 \text{ €}$$

$$Po: 158.130,00 \text{ €} + 65.880,00 \text{ €} + 316.260,00 \text{ €} + 2.415.600,00 \text{ €} = 2.955.870,00 \text{ €}$$

$$WG = W - Po = 3.162.600,00 - 2.955.870,00 = 206.730,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 206.730,00 €
(225,93 eura/m²)

Usvojena vrijednost je prosječna vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$41\text{m}^2 \times 216,00 \text{ €/m}^2 = 8.856,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 4272/2, 4275/2 i 4275/5-
UPISANE U „A“ LISTU LN 764 KO NIKŠIĆ IZNOSI
8.856,00 €ura

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član

Branko Stanišić, dipl.ecc.- član

Radmila Kapor, dipl.prav.- član

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

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodaja, zemljište, 5160m2, Nikšić

900,000 €

Nikšić, Crna Gora

PRODAJA Niksic Prema PUP Niksic STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA (stambeni objekti se mogu graditi kao objekti...

M

Dodato 15.01.2025.



Pozovite



Email



Prodaja, zemljište, 2623m2, Centar, Nikšić

369,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

PRODAJA Niksic Nikca od Rovina Prodaje se plac od 2623 m2 uz glavni put Nalazi se na putu od restorana Durmitor prema...

M

Dodato: 12.12.2024



Pozovite



Email



Prodaja, zemljište, 7407m2, Centar, Nikšić

150 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

PRODAJA Niksic Dulevar 13 na Zvezde - 7407 m2 Prema PUP Niksic (predlog uređenja i dopuna) STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA (stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i...

M

Dodato: 16.07.2024



Pozovite



Email



WhatsApp



Omiljeno



Podijelite