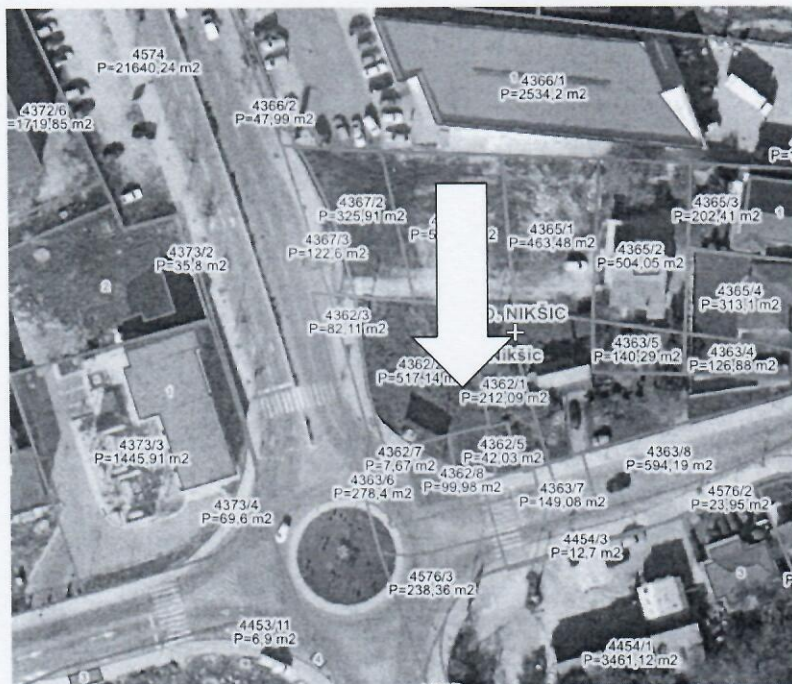


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 4362/1-
- građevinska parcela - površine 194 m²
- katastarska parcela broj 4362/4-
- građevinska parcela - površine 19 m²
- katastarska parcela broj 4362/5-
- građevinska parcela - površine 40 m²
- katastarska parcela broj 4362/6-
- građevinska parcela - površine 2 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2961 KO NIKŠIĆ

- katastarska parcela broj 4363/1-
- građevinska parcela - površine 354 m²
- katastarska parcela broj 4363/7-
- građevinska parcela - površine 3m²
- katastarska parcela broj 4366/2-
- građevinska parcela - površine 3 m²
- katastarska parcela broj 4367/3-
- građevinska parcela - površine 9 m²
- katastarska parcela broj 4367/6-
- građevinska parcela - površine 2 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 2961 i 787 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: Bulevar 13.jul, Nikšić

U Nikšiću, 24.02.2025. godine

KOMISIJA

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

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 2961 i 787 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- katastarska parcela broj **4362/1**–
 - građevinska parcela - površine 194 m²
- katastarska parcela broj **4362/4**–
 - građevinska parcela - površine 19 m²
- katastarska parcela broj **4362/5**–
 - građevinska parcela - površine 40 m²
- katastarska parcela broj **4362/6**–
 - građevinska parcela - površine 2 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2961 KO NIKŠIĆ

- katastarska parcela broj **4363/1**–
 - građevinska parcela - površine 354 m²
- katastarska parcela broj **4363/7**–
 - građevinska parcela - površine 3m²
- katastarska parcela broj **4366/2**–
 - građevinska parcela - površine 3 m²
- katastarska parcela broj **4367/3**–
 - građevinska parcela - površine 9 m²
- katastarska parcela broj **4367/6**–
 - građevinska parcela - površine 2 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 24.02.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-478/24/4 od 30.01.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2961 i 787 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 2961 i 787 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić – lokacija 1 , UP5.

Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

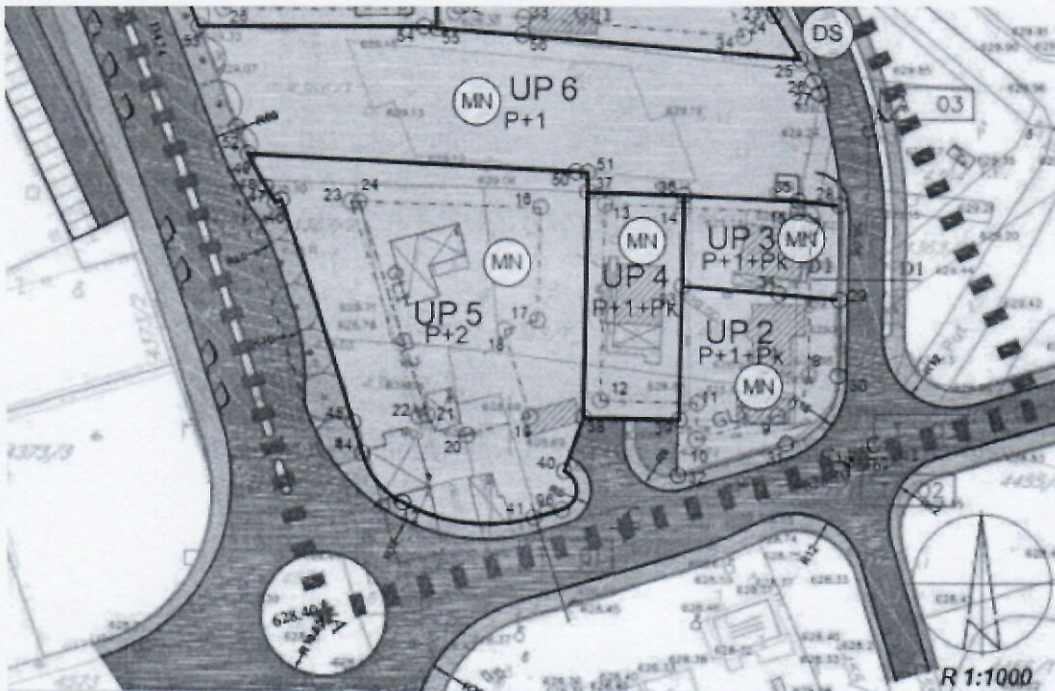
- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalaze zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u ul. Bulevar 13.jul, katastarska opština Nikšić, na području Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić – lokacija 1 , urbanistička parcela UP5, u II gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- MN- mješovite namjene. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Prilaz parceli je asfaltirana ulica.



Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu :

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekte na površinama mješovite namjene

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi objekti različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno poslovnih, ali i privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama. Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i preko 50% pa čak i cio blok može da bude bez stambenih objekata . Oblik i veličina urbanističkih parcela definisani su numerički.

Na površinama mješovite namjene objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu. Izgradnja objekata kao dvojnih ili u nizu moguća je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže.

Građevinska linija novih objekata je grafički prikazana, maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8.

Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je predviđeno građenje.

Građevinska linija na zemlji – GL1, određuje zonu u okviru koje se formira gabarit objekta za prizemlja i definisana je grafički.

Tabela br.8 – Urbanistički parametri

Br. UP	P UP	Indeks zauzetosti		Površina osnove		Indeks izgrađ.		BGP		Spratnost	Broj jedinica		Broj korisnika	
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan		plan	stanje	plan	stanje
2	725	0,16	0,30	160	296	0,26	0,60	260	592	P+1+Pk	1	2	3	6
3	429	0,24	0,30	135	171	0,58	0,60	335	342	P+1+Pk	2	2	6	6
4	639	0,20	0,30	132	192	0,35	0,60	232	384	P+1+Pk	1	2	3	6
5	2654	0,00	0,40	0	1062	0,00	0,80	0	2124	P+2	0	1	0	20
6	2450	0,37	0,37	914	914	0,37	0,37	914	914	P+1	1	1	10	10
7	1767	0,09	0,40	247	707	0,09	0,80	247	1414	P+2	3	2	7	20
8	1232	0,14	0,40	192	493	0,14	0,80	192	986	P+2	2	4	6	10
9	5994	0,08	0,40	382	2398	0,08	0,80	382	4795	P+2	4	6	13	50
10	3259	0,13	0,40	415	1304	0,13	0,80	415	2608	P+1	6	6	18	25
11	3011	0,17	0,20	498	602	0,20	0,20	602	2408	P	1	1	4	4
12	1600	0,06	0,40	102	640	0,06	0,80	102	1280	P+1	3	2	6	10
Ts2	48													
ukupno	23808	0,13	0,37	3177	8779	0,15	0,75	3681	17847		24	29	76	167

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 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	Bulevar 13.jul	Mrkošnica		Bulevar 13.jul		Nikca od Rovina	
površina	2654	5160		7407		2623	
Datum izloženosti kupoprodaje		15.01.2025.		16.07.2024.		12.12.2024.	
Cijene	-	900.000				369.000	
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	174,42		150,00		134,18	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	174,00	[EUR /m ²]	150,00	[EUR /m ²]	134,00	[/m ²]
Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)							
Aspekti / Aspects		%		%		%	
tehnički / technical	-	5%		5%		5%	
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	-10		-10		-10	
korišćenje / use	-	-15		-15		-15	
prilaz	-	0		5		0	
infrastruktura / infrastructure	-	0		0		0	
okruženje / environment	-	0		0		0	
Veličina parcele	-	-5		-10		0	
pravni / legal	-	0		0		0	
ukupno / total:	-	-25%		-25%		-20%	
korektivni faktori / correction factors	-	0,75		0,75		0,80	
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		130,50		112,50		107,20	
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		116,73 eura					

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (2654 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **1062m²**, i max spratnosti **P+2**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 0,80 ukupna dozvoljena BRP objekta je **2124m²**.

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

2124 m² BRP x 0,80 = 1.699,20m² NKP ili u prosjeku po 566,40m² po etaži ukoliko se gradi P+2
UKUPNO **1.700m² NKP** po urbanističkoj parceli poslovnog 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 1300 €/m² za nedovršene poslovne prostore u prizemlju, a stambeni po 1300 eura.

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

NADZEMNE ETAŽE:

1700m² x 1300 € = 2.210.000,00€

UKUPNO 2.210.000,00 €

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:

1700m² (np) x 60,00 €/m² = **102.000,00€**

UKUPNO = **102.000,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

2124m² (brp) x 30 €/m² = **63.720,00 €**

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

2.210.000€ x 0,10 = **221.000,00 €**

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$2124\text{m}^2 (\text{brp}) \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 1.486.800,00 \text{ €}$$

$$\text{Po: } 102.000,00 \text{ €} + 63.720,00 \text{ €} + 221.000,00 \text{ €} + 1.486.800,00 \text{ €} = 1.873.520,00 \text{ €}$$

$$\text{WG} = W - \text{Po} = 2.210.000,00 - 1.873.520,00 = 336.480,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 336.480,00 €
(126,78 eura/m²)

Usvojena vrijednost je prosječna vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$626\text{m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 75.120,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 2742/2 i 2736/2-
UPISANE U „A“ LISTU LN 787 KO NIKŠIĆ IZNOSI
75.120,00 €ura

KOMISIJA

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

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodaja, zemljište, 5160m2, Nikšić

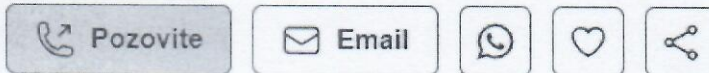
900,000 €

📍 Nikšić, Crna Gora

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



Dodato: 15.01.2025.



Prodaja, zemljište, 2623m2, Centar, Nikšić

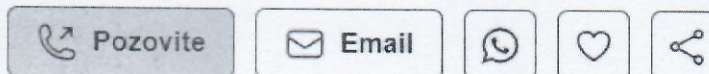
369,000 €

📍 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...



Dodato: 12.12.2024.



Prodaja, zemljište, 7407m2, Centar, Nikšić

150 €

📍 Centar, Nikšić, Crna Gora

PRODAJA Niksic Bulevar 13 jul Zemljište - 7407 m2 Prema PUP Niksic (predlog izmjena i dopuna) STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA (stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodicnog i...

PREMIUM



Dodato: 16.07.2024.

