

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 3173/1,3177/2 i 3176/1 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: **145 i 3624 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **ul. Vuka Karadžića - Željezara 2 , Nikšić**

U Nikšiću , 09.12.2024. godine

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa*

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

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

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

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	4
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	6
UVOD I METODOLOGIJA	6
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	8
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 145 i 3624 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 3173/1–**

- **građevinska parcela** - površine 241 m²

- **katastarska parcela broj 3177/2–**

- **građevinska parcela** - površine 64 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 145 KO NIKŠIĆ

- **katastarska parcela broj 3176/1-**

- **građevinska parcela** - površine 41896 m²

upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 3624 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 09.12.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-408/23/13 od 09.12.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 145 i 3624 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 145 i 3624 KO NIKŠIĆ, 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 nalazili zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti, kao i to da se na lokaciji nalaze izvorišta vode koja nijesu riješena odvođnjavanjem.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na području Generalnog urbanističkog plana Nikšić, u III gradskoj zoni – biznis zoni, katastarska opština Nikšić, u neposrednoj blizini kompleksa Željezare na udaljenosti 2,5 km od centra grada, na potesu između ul. Vuka Karadžića, puta prema Oštrovcu i pruge za željezaru, u blizini centra za tehnički pregled vozila, sigurne ženske kuće, plinare, preko puta kompleksa „Neksan“, Diskonta „Laković“ i naselja Humci, odnosno Naselja Željezare. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Parcele su nepravilnog geometrijskog oblika, zemljište je većim dijelom ravno i smješteno na lokaciji ispod nasipa industrijskog kolosjeka za željezaru i ulice Vuka Karadžića. Na parceli se u zimskim uslovima nalazi veća količina vode kao posljedica kišnog perioda, gdje je na nekoliko mjesta na predmetnoj lokaciji primijećeno izbijanje vode u obliku izvora. Prema raspoloživim analizama tla na pomenutoj lokaciji došlo se do podataka da na tom području postoji veći broj izvora koji su se nekada grupisali i činili potok koji je oticao kroz naselje Humci. Potok je izgradnjom kompleksa „Neksan“ prekinut, vode su djelimično kanalisane i odvedene u rijeku Bistricu.

Prema Izmjjenama i dopunama PUP- GUR-a predmetno zemljište predstavlja **lokaciju 27 urbanistička parela UP1** sa namjenom površina CD- centralne djelatnosti sa sledećim parametrima:

- Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do P+1;
- Formu i arhitekturu objekata prilagoditi namjeni i vremenu izgradnje;
- Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,6;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- Po potrebi predvidjeti drenažne kanale ili cijevi za podzemne vode koje se pojavljuju u vrijeme dugotrajnih kiša.

3.3. PRAVILA I USLOVI ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na površinama centralnih djelatnosti mogu se planirati:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; - poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

Na površinama centralnih djelatnosti, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima

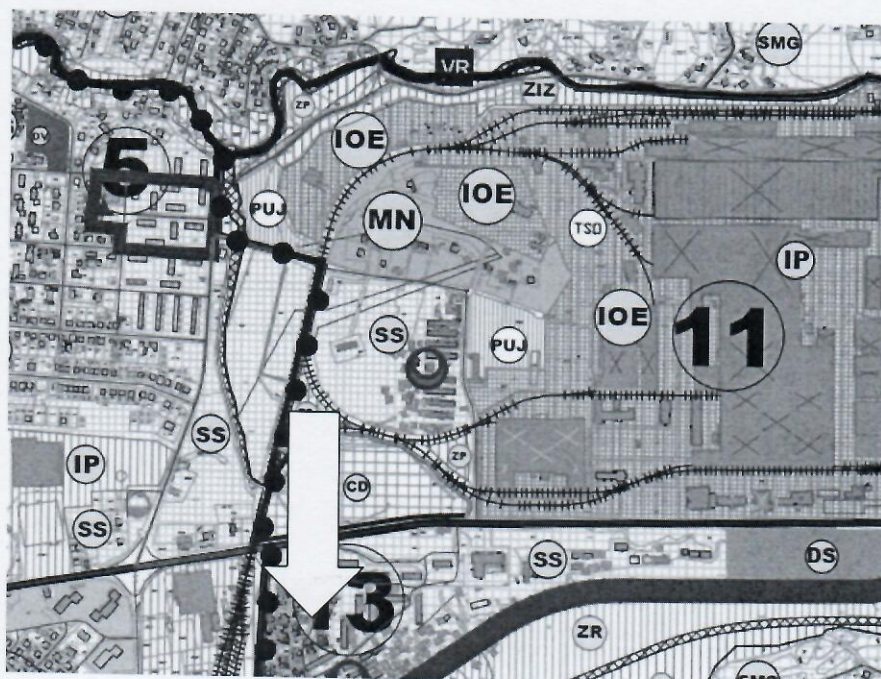
Osnovni uslovi i pravila organizacije:

- Objekti i kompleksi svojom organizacijom i oblikovnim karakteristikama treba da budu

ukomponovani u ambijentalnu cjelinu u kojoj se nalaze;

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.6 a indeks izgrađenosti i spratnost treba da su usklađeni sa pravilima i parametrima gradnje datim za stambenu zonu unutar koje se nalaze;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- U okviru parcele obezbijediti potrebne parking površine za sve korisnike.

Zemljište na toj lokaciji se trenutno koristi kao park.



NAMJENA POVRŠINA



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.

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Željezara	Straševina		Željezara		Naselje pod Trebjesom	
površina	42201	2255		9000		844	
Datum izloženosti kupoprodaje		25.09.2024.		28. jul 2024.		16. sept 2024.	
Cijene	-	56.375,00		270.000,00			
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	25,00		30,00		30,00	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	25,00	[EUR /m ²]	30,00	[EUR /m ²]	30,00	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	10%	10%	10%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	20	20	20
korišćenje / use	-	5	5	5
prilaz	-	5	5	0
infrastruktura / infrastructure	-	5	5	5
okruženje / environment	-	-5	0	-10
Veličina parcele	-	-10	-5	-15
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	30%	40%	15%
korektivni faktori / correction factors	-	1,30	1,40	1,15
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		32,50	42,00	34,50
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		36,33 eura/m²		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (42201 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **12660,30m²**, i max spratnosti **P+1**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 0,6 ukupna dozvoljena BRP objekta je **25320,60m²**.

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

25320,60m² BRP x 0,80 = 20.256m² NKP ili u prosjeku po 10.128 m² po etaži ukoliko se gradi P+1.

UKUPNO **20.256m² NKP** po urbanističkoj parceli poslovnog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i na etaži. tako da će biti kalkulirana prosječna cijena prodaje posebnih poslovnih prostora. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 700 €/m² za nedovršene poslovne prostore.

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

NADZEMNE ETAŽE:

20.256m² x 700 € = 14.179.200,00€

UKUPNO 14.179.200,00 €

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:

20256m² (np) x 25,00 €/m² = **506.400,00 €**

UKUPNO = **506.400,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

25320m² (brp) x 30 €/m² = **759.600,00 €**

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

14.179.200€ x 0,10 = **1.417.920,00 €**

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$25.320\text{m}^2 (\text{brp}) \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 10.128.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Po: } 506.400,00 \text{ €} + 759.600,00 \text{ €} + 1.417.920,00 \text{ €} + 10.128.000,00 \text{ €} = 12.811.920,00 \text{ €}$$

$$\text{WG} = W - \text{Po} = 14.179.200,00 - 12.811.920,00 = 1.367.280,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 1.367.280,00 €
(32,39 eura/m²)

Usvojena vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$42201\text{m}^2 \times 35,00 \text{ €/m}^2 = 1.477.035,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI

- zemljište- kat. parcela broj 3173/1, 3177/2

UPISANE U „A“ LISTU LN 145 KO NIKŠIĆ I

- zemljište- kat. parcela broj 3176/1 -

UPISANE U „A“ LISTU LN 3624 KO NIKŠIĆ IZNOSI

1.477.035,00 €ura

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa*

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

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

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

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodajem Zemljište, Strasevina

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Strasevina

Cijena: €25

Zemljište: 2.255 m²

Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate

Opis: Prodajem plac 2255 m² u Strasevini - Nikšić. Plac se nalazi pored Mesne Industrije Goranović i firme Ening. Cijena 25 eur/m²

Upozorenje: Račun nije verificiran.

Oglas Broj: 3389893

Postavljeno: 25 Sep, 2024

Zadnja Promjena: 25 Sep, 2024

Tags: [Nekretnine Strasevina](#) | [Prodaja Zemljišta Strasevina](#) | [Nekretnine Nikšić](#) | [Prodaja Zemljišta Nikšić](#)



Prodajem Zemljište, Nikšić

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Nikšić

Cijena: €270.000

Zemljište: 9.000 m²

Opis: Prodaje se plac od 9000m² u Nikšiću. Nalazi se na obilaznom putu do željezare. Parcelisan je u nekoliko manjih placeva, pa je moguće kupiti kvadraturu po želji. U blizini su struja i voda, a do placa vodi asfaltni put. Jedan dio placa se može koristiti i kao industrijska zona, mješovite je namjene.

Cijena po m² je 30€

Šifra oglasa: E 409

Cijena: 270.000€

+38268113773

Više detalja na: pontarealestate.com

Država oglašivača: **ME**

Oglas Broj: 3146409

Postavljeno: 20 Nov, 2023

Zadnja Promjena: 28 Jul, 2024

Tags: [Nekretnine Nikšić](#) | [Prodaja Zemljišta Nikšić](#)



Prodajem Građevinsko Zemljište, Pod Trebjesom

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Pod Trebjesom

Adresa: Nikšić

Opis: Prodaje se urbanizovana parcela površine 844 m². Idealna je za izgradnju porodične stambene zgrade. Sva infrastruktura je na placu. Put, struja, voda. Nalazi se u naselju pod Trebjesom. Cijena 30€/m².