

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- **katastarske parčele broj 4162/2**
 - **građevinska parcela**- površine 783m²
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 787 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: Brlja , Nikšić

U Nikšiću , 27.02.2025. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *Nikčević*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa Nedić*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Stanišić B.*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *R.Kapor*
Darja Vukotic, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *Vuković 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	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 787 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 4162/2**
- **građevinska parcela-** površine 783m²
upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 27.02.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-410/24/7 od 18.12.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 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 787 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 se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalaze i zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti odnosno ograničavaju mogućnost korišćenja iste, kao i to da parcela nema obezbijeden prilaz sa javnog puta.

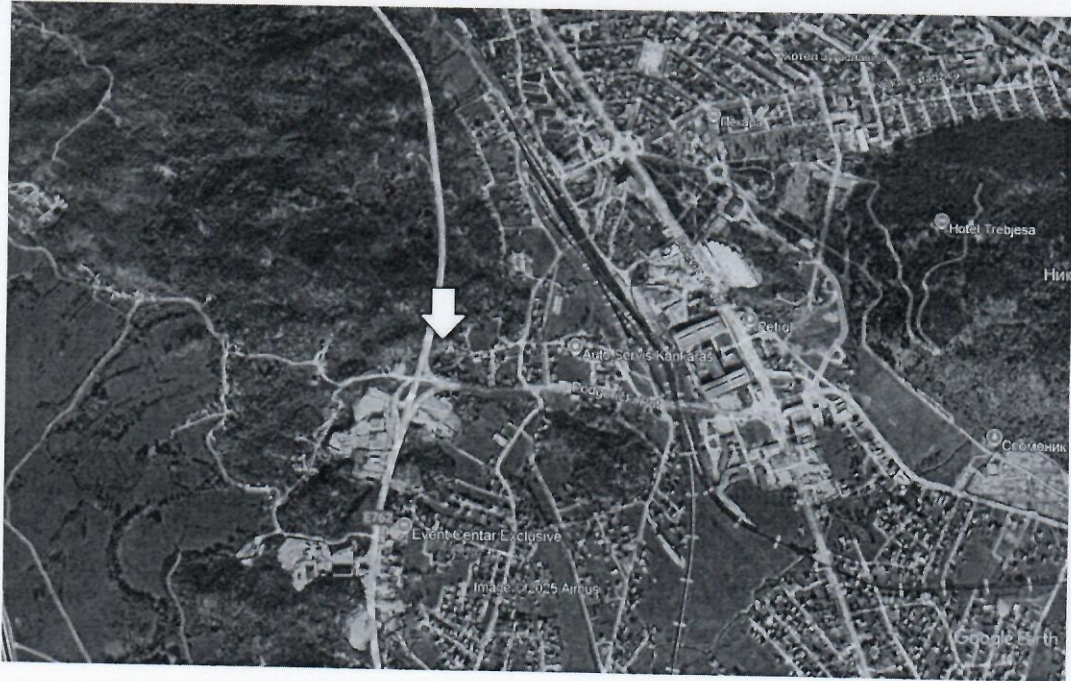
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

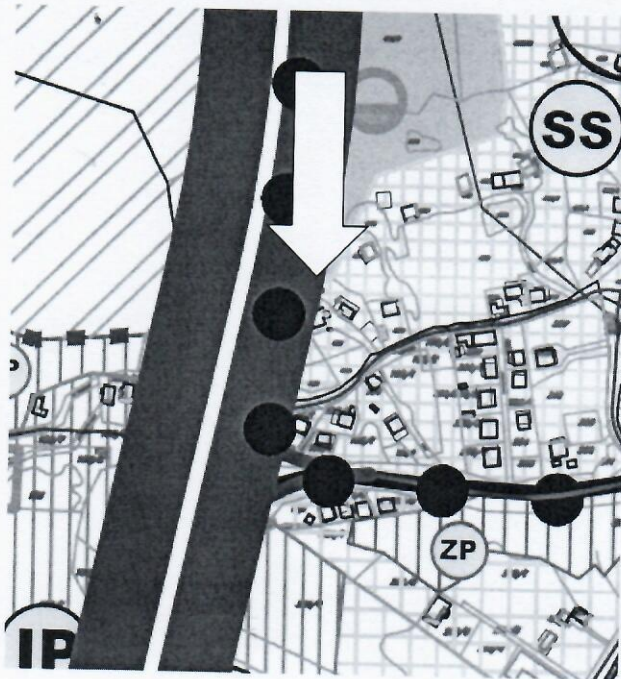
Predmetne nepokretnosti se nalazi na području PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV gradskoj zoni, katastarska opština Nikšić, u neposrednoj blizini magistralnog puta Nikšić- Podgorica, u mjestu Mostainje, u blizini petlje, na udaljenosti od oko 2,5 km od centra grada. Lokacija je djelimično opremljena komunalnom infrastrukturom. Parcela je približno trapeznog geometrijskog oblika, zemljište je sa neravnim terenom bez mogućnosti direktnog priključenja na magistralni put.

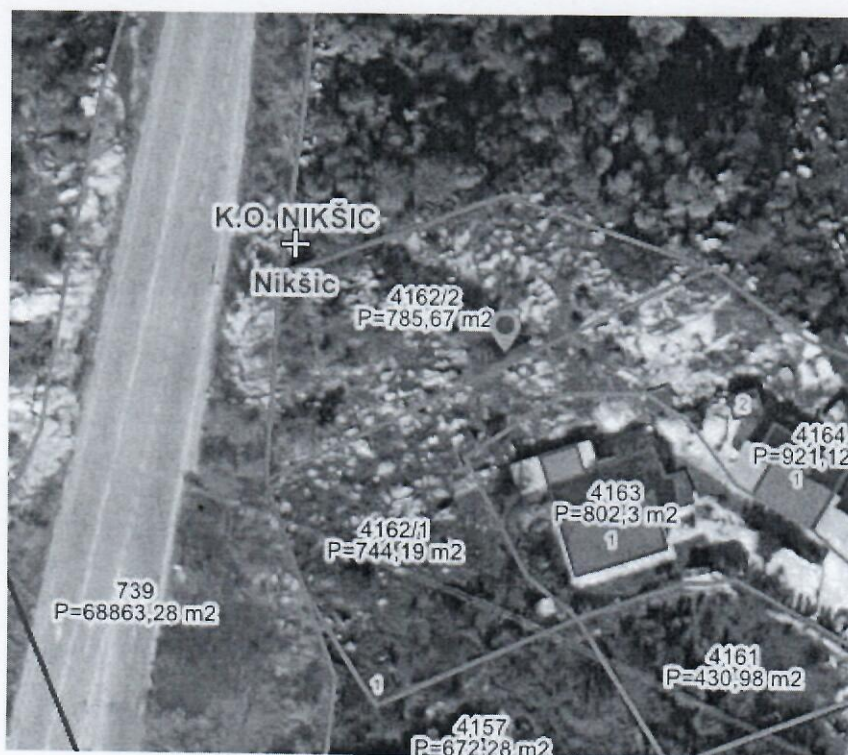
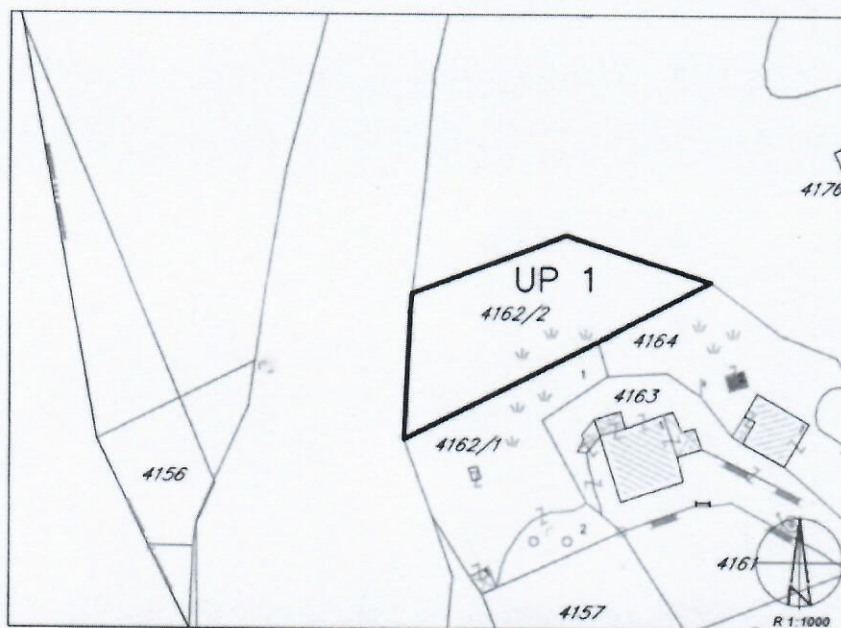
Parcela sa zemljištem okolnih parcela može da čini cjelinu i ima pješački prilaz preko susjedne parcele, dok kolski prilaz nije omogućen.



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 datim uslovima za parcelaciju sa namjenom površine **SS- stanovanje srednje gustine** sa sledećim parametrima:

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i spratnosti P+2+Pk





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	Brlja	Kočani		Grebice		Mokra njiva	
površina	783	3001		3726		1820	
Datum izloženosti kupoprodaje		01.11.2024.		22.07.2024.		04. 11. 2024.	
Cijene	-	65.000		130.410		91.000	
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	21,66		35,00		50,00	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	22,00	[EUR /m ²]	35,00	[EUR /m ²]	50,00	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	0%	0%	0%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0	-5	-5
korišćenje / use	-	0	0	0
prilaz	-	0	-10	-10
infrastruktura / infrastructure	-	-5	-5	-5
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	10	10	5
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	5%	-10%	-15%
korektivni faktori / correction factors	-	1,05	0,90	0,85
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		23,10	31,50	42,50
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		32,36 usvojeno 32,00 eura/m²		

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$783\text{m}^2 \times 32,00 \text{ €/m}^2 = 25.056,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI

- zemljište- kat. parcela broj 4162/2

UPISANE U „A“ LISTU LN 787 KO NIKŠIĆ IZNOSI

25.056,00 €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 *Darja Vukotic*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodaja, zemljište, 3001m2, Kočani, Nikšić

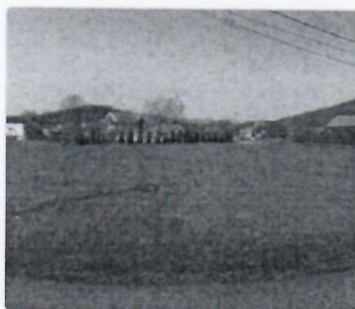
65,000 €

📍 Kočani, Nikšić, Crna Gora

Lokacija: Zemljište se nalazi u Kočanima, opština Nikšić, u zoni 2, na svega 100 metara od carinskog terminala i 300 metara od magistralnog puta. Ukupna površina parcele...



Dodato: 01.11.2024.



Prodaja, zemljište, 3726m2, Nikšić

130,410 €

📍 Nikšić, Crna Gora

Na prodaju dva placa u Nikšiću! Direktno od vlasnika! Lokacija: Grebice, pored puta za Žabljak, samo 5 minuta vožnje od centra grada. Plac 1: 3726 m², 2. klasa,...



Dodato: 22.07.2024.



estitor

Prodaja

Izdavanje

Stan na dan

Novogradnja

Luksuzno

📍 Omiljeno

🔗 Podijelite

Za navigaciju kroz galeriju možete koristiti strelice

Opis

Na prodaju dva placa u Nikšiću! Direktno od vlasnika!

Lokacija: Grebice, pored puta za Žabljak, samo 5 minuta vožnje od centra grada.

Plac 1: 3726 m², 2. klasa, dozvoljena gradnja. Nalazi se odmah pored puta.

Struja i voda dostupni.

Cijena: 35€ po kvadratu.

Plac 2: 4000 m², 2. klasa. Nalazi se u neposrednoj blizini.

Struja i voda dostupni.

Cijena: 25€ po kvadratu.

Ovi placevi nude savršenu kombinaciju blizine grada i prirodnog okruženja, idealno za izgradnju vašeg novog doma ili poslovnog prostora.

Kontaktirajte nas za više informacija.



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.

