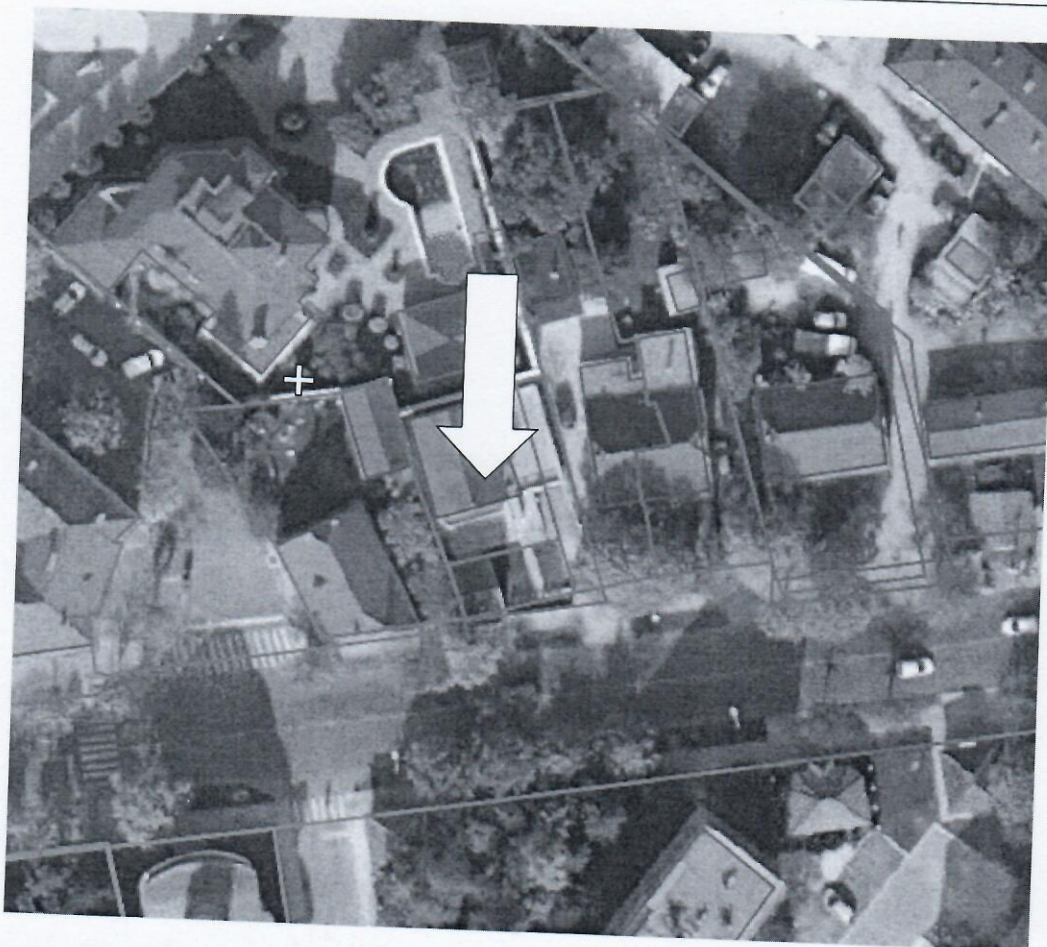


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 4569/3-

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

LIST NEPOKRETNOSTI: 764 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. Vuka Karadžića , Nikšić

U Nikšiću , 17.07.2025. godine

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član

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

Radmila Kapor, dipl.prav.- član

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

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-

- katastarska parcela broj 4569/3–površine 15m2

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 17.07.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-496/24/7 od 17.04.2025. 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.

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 odvodnjavanjem.

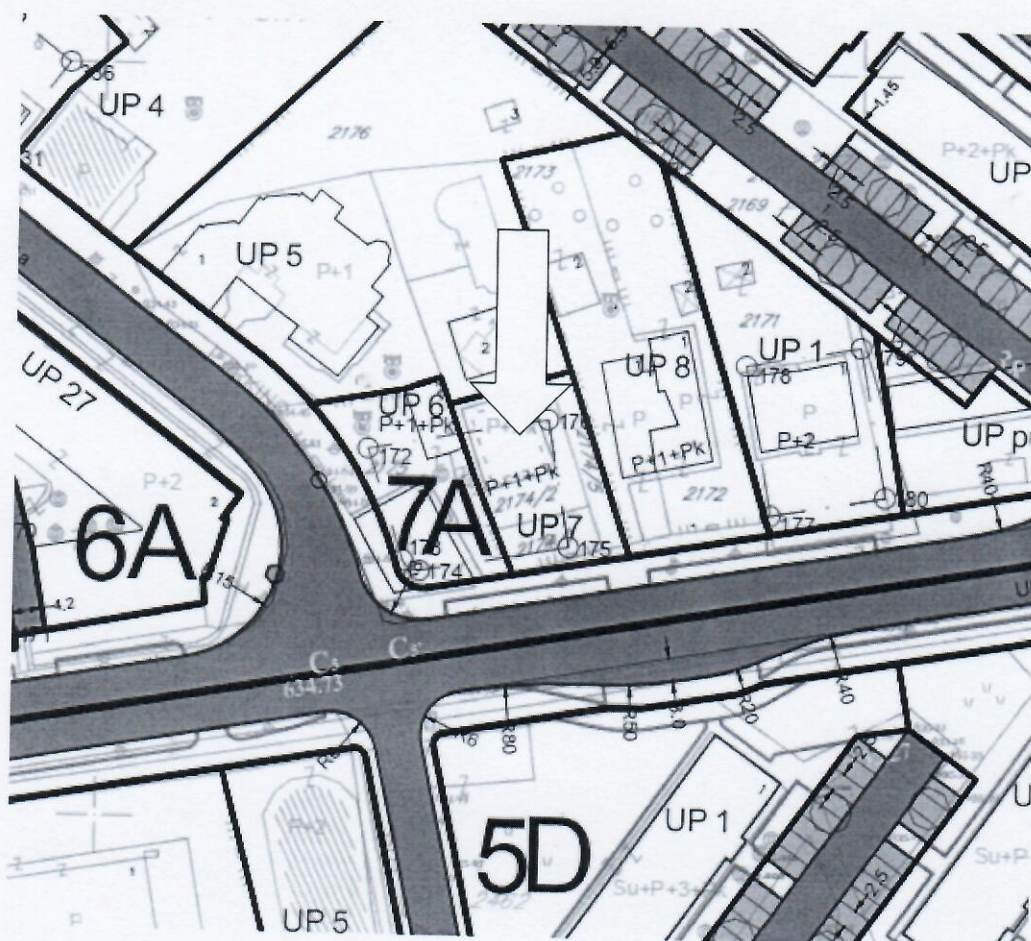
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u ul. Vuka Karadžića, katastarska opština Nikšić, u zahvatu DUP-a „Centar“, u I gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SS-stanovanje srednjih gustina.

Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom.

Prilaz parceli je asfaltirana ulica.



ZONA A BLOK 7														
UP	Površina UP	Namjena		Površina osnove		Indeks zauzetosti		BGP		Indeks izgrađenosti		Spratnost		Intervencije
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	
1	1377	CD	CD	367	367	0.26	0.26	734	734	0.53	0.53	P+1	P+1	zadržavanje
2	240	SMG	SS	75	75	0.31	0.31	150	150	0.63	0.63	P+1	P+1	zadržavanje
3	568	SS	SS	146	227	0.25	0.40	146	681	0.25	1.20	P	P+1	rekonstrukcija
4	1633	SMG	SS	368	368	0.22	0.22	539	539	0.33	0.33	P+Pk	P+Pk	zadržavanje
5	2038	SMG	SS	481	481	0.23	0.23	864	864	0.42	0.42	P+1	P+1	zadržavanje
6	391	SMG	SS	180	180	0.46	0.46	310	506	0.79	1.29	P+PK	P+1+Pk	rekonstrukcija
7	400	SMG	SS	105	159	0.26	0.40	210	476	0.52	1.19	P+PK	P+1+Pk	rekonstrukcija
8	1068	SMG	SS	244	244	0.22	0.22	244	360	0.22	0.34	P	P+1+Pk	rekonstrukcija
Uk.	7715			2109	2399			3340	5205					

Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu UP7 blok 7 zona A :

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 1,19;
- Maksimalna spratnost P+1+Pk

Namjena parcele je SS- stanovanje srednjih gustina

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 DUP-a.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Vuka Karadžića	Kod bolnice		Narodnih heroja		Uži dio grada	
površina	400	750		483		484	
Datum izloženosti kupoprodaje		17.03.2025.		Jun 2025.		3.12.2024.	
Cijene	-	150.000		Realizovana po ugovoru		95.000	
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	200		330		196,28	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	200,00	[EUR /m2]	330,00	[EUR /m2]	196,00	[/m2]
Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)							
Aspekti / Aspects		%		%		%	
tehnički / technical	-	10%		-10%		10%	
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0		0		0	
korišćenje / use	-	10		0		10	
prilaz	-	0		-10		5	
infrastruktura / infrastructure	-	0		0		0	
okruženje / environment	-	0		0		0	
Veličina parcele	-	5		0		0	
pravni / legal	-	0		0		0	
ukupno / total:	-	25%		-20%		25%	
korektivni faktori / correction factors	-	1,25		0,80		1,25	
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		250,00		264,00		245,00	
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		253,00 eura					

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (400 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **159m²**, i max spratnosti **P+1+Pk**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 1,19 ukupna dozvoljena BRP objekta je **476m²**.

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

$$476\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,80 = 380,80\text{m}^2 \text{ NKP}.$$

UKUPNO **381m² NKP** po urbanističkoj parceli, stambenog i poslovnog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i stambenog u potkrovlju. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 2300 €/m² za stambeni prostor.

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$381\text{m}^2 \times 2.300 \text{ €} = \mathbf{876.300,00\text{€}}$$

$$\mathbf{UKUPNO \quad 876.300,00 \text{ €}}$$

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:

$$381\text{m}^2 \text{ (np)} \times 135,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{51.435,00\text{€}}$$

$$\mathbf{UKUPNO = 51.435,00 \text{ €}}$$

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$476\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 30 \text{ €/m}^2 = \mathbf{14.280,00 \text{ €}}$$

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

$$876.300,00\text{€} \times 0,10 = \mathbf{87.630,00 \text{ €}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$476\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 1200,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{571.200,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{Po: 51.435,00 \text{ €} + 14.280,00 \text{ €} + 87.630,00 \text{ €} + 571.200,00 \text{ €} =}$$

$$\mathbf{724.545,00 \text{ €}}$$

$$WG = W - Po = 876.300,00 - 724.545,00 = 151.755,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 151.755,00 € sa umanjnjem za komunalije za postojeći objekat od 34.425 eura , pa je vrijednost zemljišta (293,33 eura/m²)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$15\text{m}^2 \times 273,00 \text{ €/m}^2 = 4.095,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 4569/3-
UPISANE U „A“ LISTU LN 764 KO NIKŠIĆ IZNOSI
4.095,00 €ura

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član

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

Radmila Kapor, dipl.prav.- član

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