

Недојна Јокст

05.05.25

Томислав Јанковић

0

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

- **poslovni prostor**– PD 17, površine 11m² u prizemlju objekta broj 1- zgrada za fizičku kulturu, na parceli br. 920, upisan u „ V“ listu lista nepokretnosti broj 810 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 810 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. Njegoševa, Nikšić

SVOJINA: CRNE GORE sa pravom korišćenja JP SPORTSKI CENTAR NIKŠIĆ sa pravom raspolaganja OPŠTINE NIKŠIĆ

U Nikšiću, 27.02.2025. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsjednica 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.poljopr.-sudski vjestak-član *Darja Vukotic*

SADRŽAJ

1.	SVRHA I PREDMET PROCJENE.....	3
2.	OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI	4
	LOKACIJA	4
	TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	6
3.	PROCJENA NEKRETNINE	9
	UVOD I METODOLOGIJA	9
	PRORAČUN VRIJEDNOSTI	12
4.	SAŽETAK PROCJENE	13
	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	13
	LEGALNI STATUS	13
5.	DOKUMENTACIJA U PRILOGU	14

predmet procjene

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti zakupa nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti 810 KO NIKŠIĆ koju čini:

- **poslovni prostor**– PD 17, površine 11m² u prizemlju objekta broj 1- zgrada za fizičku kulturu, na parceli br. 920, upisan u „ V“ listu lista nepokretnosti broj 810 KO NIKŠIĆ

svojina **CRNE GORE** sa pravom korišćenja **JP SPORTSKI CENTAR NIKŠIĆ** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ**

svrha procjene

Dana 27.02.2025.godine, po zahtjevu JP Sportski centar Nikšić broj 01-6136 od 08.02.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 810 KO NIKŠIĆ za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 810 KO NIKŠIĆ, odnosno katastarske podatke i podatke PUP- GUR-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 zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti, kao i to da se na lokaciji nalazi u okviru sportskog kompleksa Nikšić.

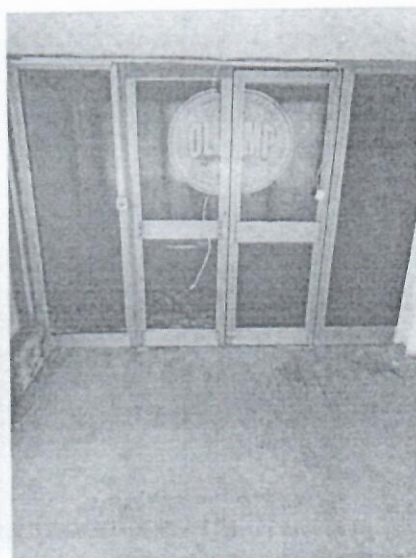
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

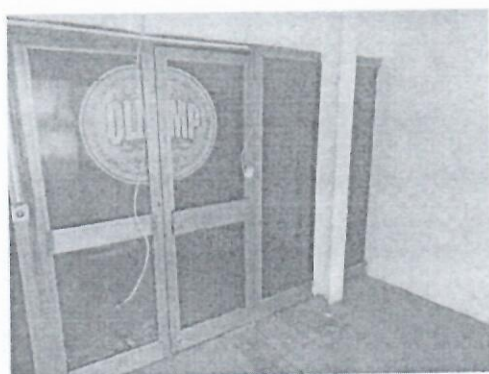
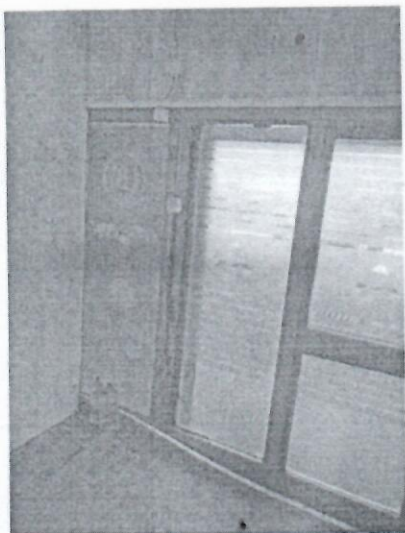
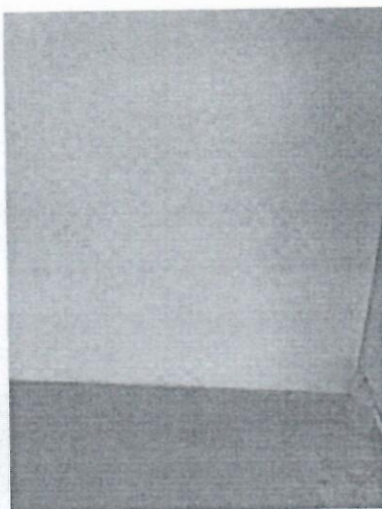
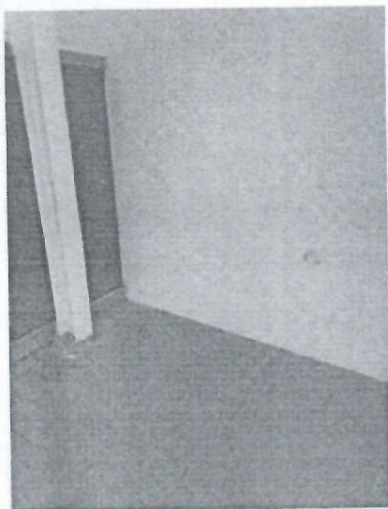
LOKACIJA:

Predmetna nepokretnost se nalazi u III gradskoj zoni u zgradi za fizičku kulturu - „Sportski centar“. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Prilaz objektu je riješen asfaltiranom ulicom sa tri strane. Objekat ima sopstveni parking, uređeno dvorište, sportske terene, ljetnju baštu kao i sve sportske sadržaje unutar objekta. Objekat je spratnosti S+P+2, ukupne površine 10610m².



POSLOVNI PROSTOR U PRIVREDI – PD17- površine 11 m² predstavlja dio objekta koji se nalazi prema parkingu , prema Bistrici.
 Prostor se sastoji od jedne prostorije.
 Pod u prostoriji je od keramičkih pločica. Prozori i vrata su od eloksirane bravarije.
 Unutar prostora su smještene elektro instalacije.





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 GRADEVINSKOG OBJEKTA

Procjena tržišne vrijednosti građevinskih objekata podrazumijeva detaljno prikupljanje i analizu podataka o predmetnoj nepokretnosti a posebno:

- postojeće stanje-

- lokacijske karakteristike
- postojeće stanje objekta i okolnog područja
- podaci o vlasničkom statusu objekta
- podaci o pravnom statusu objekta
- postojeća namjena i način korišćenja objekata i zemljišta

- planirano stanje-

- planiranu urbanističku namjenu zemljišta na kome se nekretnine nalaze
- urbanističke mogućnosti lokacije u vrijeme vršenja procjene vrijednosti objekata

- uslovi koji vladaju na tržištu nekretnina-

- uslovi i interesovanje na tržištu nekretnina za područje na kom se objekti nalaze
- obim ponude i potražnje

Za procjenu vrijednosti građevinskog objekta 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 objekta, na dan obračuna tržišne vrijednosti,
- vrijednost lokacije na kojoj je objekat izgrađen, vezano za namjenu objekta i infrastrukturnu opremljenost, kao i
- kvalitet izvedenih radova i postignutoj funkcionalnosti objekta za projektovanu namjenu.

Lokacija, funkcionalnost i kvalitet izvedenih radova mogu na tržištu da povećaju ili umanje vrijednost objekta u odnosu na proizvodnu vrijednost.

Kod objekata koji su već korišćeni, pri određivanju tržišne vrijednosti, osim navedenih kriterijuma uzima se u obzir i

- procenat amortizacije objekta
- vrijednost sanacije dijela objekta, koji su tokom eksploatacije dotrajali i koje je potrebno rekonstruisati.

Da bi procijenjena vrijednost što manje odstupala od vrijednosti koja se može postići u slobodnoj prodaji potrebno je izvršiti analizu na osnovu prikupljenih podataka, što obuhvata sledeće elemente

- spratnost,
- vrstu konstrukcije,
- tip gradnje,
- vrstu i kvalitet ugrađenih materijala,

- način i kvalitet investicionog održavanja,
- starost,
- funkcionalnost i dotrajalost objekta u cjelini,
- stabilnost i oštećenja,
- dosadašnji način eksploatacije,
- namjenu i kvalitet prostora,
- opremljenost objekta i lokacije: infrastruktura, saobraćajnice, pristup lokaciji i njena atraktivnost
- trenutnu tržišnu cijenu objekata prema lokaciji

Primjenom Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl. List CG“ – BR. 64/18) , kao i međunarodnih standarda procjene, metodoloških uputstava po međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti nepokretnosti za javni sektor, te pristupima (troškovni, upoređivanje prodajnih cijena, kapitalizacija prinosa), alokacije i ekstrakcije, a shodno raspoloživim podacima o dostignutim vrijednostima u prometu nekretninama iste vrste na tom području i cijeneći navedene parametre i utvrđuje se da na tržištu nema u ponudi sličnih objekata u zakup, kao ni u prodaji pa je za proračun u obzir uzeta troškovna metoda posebno iz razloga unutrašnjeg stanja prostora .

Vrijednost zakupa se kreće od 0,5-3,0% od cijene vrijednosti 1m2 prostora u objektu koji je različite namjene i ne predstavlja odvojivu cjelinu.

Kako na tržištu nema većih površina za zakup to nema adekvatnih komparativa kako po veličini tako ni lokaciji ni namjeni to dohodovna metoda nije primijenjena. Cijena koštanja izgradnje 1m2 poslovnog prostora slične konstrukcije urađena po standardima iznosi 500eura/m2 pa se ta vrijednost uzima kao početna sa primjenom umanjenja po osnovu starosti, dotrajalosti i oštećenja.

Vrijednost zakupa se kreće od 0,5-3,0% od cijene vrijednosti 1m2 prostora u objektu koji je različite namjene i ne predstavlja odvojivu cjelinu.

Procjena vrijednosti predmetnog objekta

Proračun sadašnje građevinske vrijednosti objekta:

umanjenje konstrukcije zbog starosti i fizičke istrošenosti:

Vrsta radova	Postotak učešća (%)	Nova vrijednost (eur/m2)	umanjenje (%)	umanjenje (eur/m2)	Sadašnja vrijednost (eur/m2)
konstrukcija	65	325,00	15,00	48,75	276,25
zanatski radovi	15	75,00	25,00	18,75	56,25
završni radovi	10	50,00	30,00	15,00	35,00
instalacije	10	50,00	30,00	15,00	35,00
ukupno	100	500,00			402,50

sadašnja građevinska vrijednost objekta :

(BRP m2)		(eur/m2)		(eur)
11	x	402,50	=	4.427,50

tržišna vrijednost objekta :

Faktor korekcije (preporučeni raspon)	Fkp (0,80-1,20)	Fp (1,00-1,50)	Fkl (0,20-1,50)	Fl (0,70-1,50)	Fpp (0,20-2,00)
4.427,50	1,00	1,10	1,00	1,00	1,50
Ukupno					7.305,38

tehnički nadzor :

(%)		(SGV)		(eur)
2,00	x	7.305,38	=	146,11

tehn . dokumentacija sa naknadom za komunalno opremanje

Eur/m2		m2		(eur)
60,00	x	11	=	660,00
			=	1.500,00
ukupno				2.160,00

rekapitulacija vrijednosti :

Opis	površina (m2)	jedinična cijena (eur/m2)	Iznos (eur)
Objekat			7.305,38
prateći troškovi			2.306,11
Ukupno			9.611,49

873,77 euro/m2

**UKUPNA VRIJEDNOST ZAKUPA poslovnog prostora PD77 u objektu
zgrade za fizičku kulturu na katastarskoj parceli 920, upisan u LN 810
KO Nikšić, po 1m2 na mjesečnom nivou iznosi od
0,5-3,0%, odnosno mjesečni zakup prostora iznosi**

	Poseban dio	sprat	Ukupna površina (m2)	Cijena (eur/m2)	€/m2 Izdavanje / mjesec	dodatak
C1	PD17	P	11	873,77	4,37 – 26,21	

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsjednica Komisije *H. Husek*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Pozegat*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Stanišić B.*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *RKapor*
Darja Vukotic, dipl.ing.poljopr.-sudski vjestak-član *Vukotic D.*