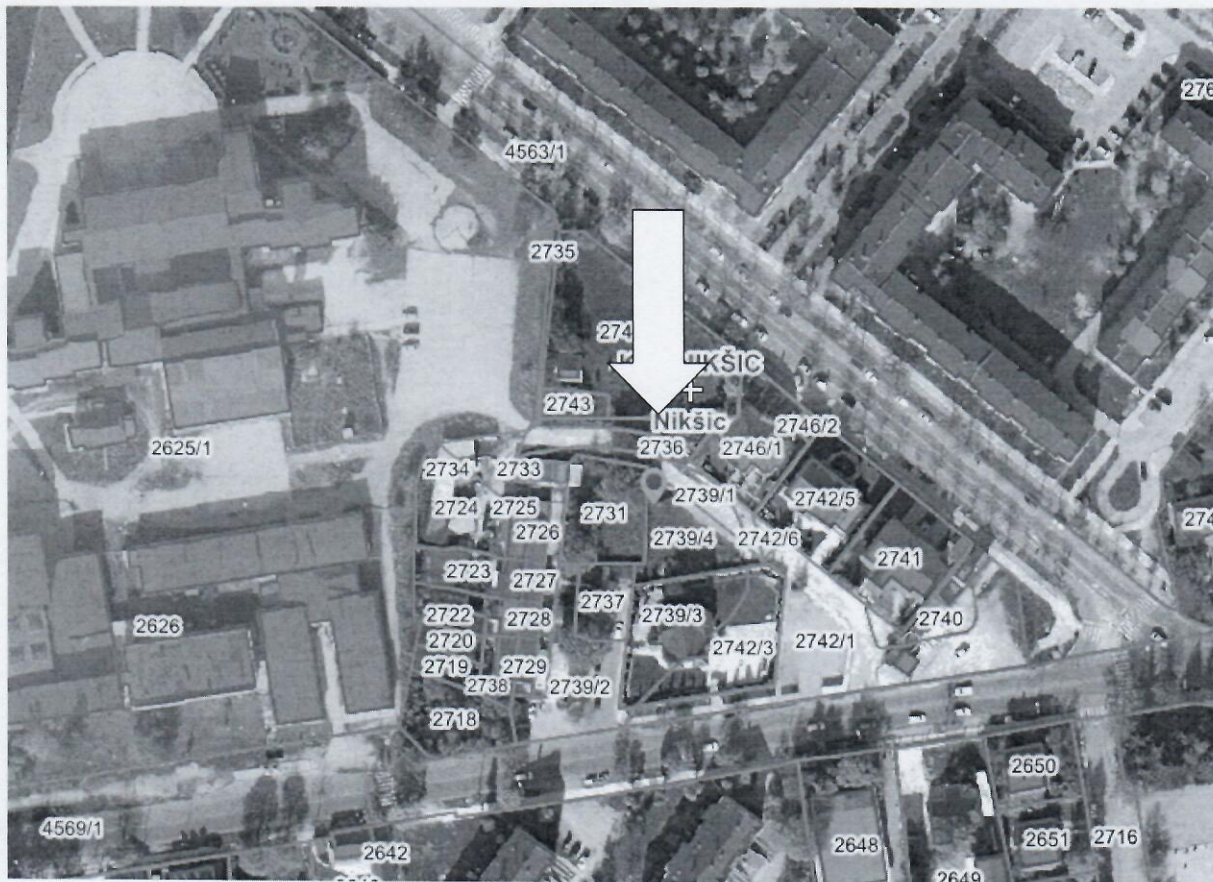


# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



## NEPOKRETNOSTI:

### -zemljište-

- katastarska parcela broj 2742/2–

- građevinska parcela - površine 183 m<sup>2</sup>

- katastarska parcela broj 2736/2–

- građevinska parcela - površine 47 m<sup>2</sup>

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

**LIST NEPOKRETNOSTI: 787 KO NIKŠIĆ**

**LOKACIJA: ul. Josipa Broza Tita , Nikšić**

**U Nikšiću , 29.11.2024. godine**

### 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*



## SADRŽAJ

<b>1. SVRHA I PREDMET PROCJENE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....</b>	<b>3</b>
LOKACIJA.....	3
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA .....	4
<b>3. PROCJENA NEKRETNINE .....</b>	<b>4</b>
UVOD I METODOLOGIJA .....	4
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	7
<b>4. SAŽETAK PROCJENE .....</b>	<b>9</b>
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE .....	9
LEGALNI STATUS.....	9
<b>5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU .....</b>	<b>10</b>



## *predmet procjene*

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ koju čini:

### **-zemljište-**

- katastarska parcela broj 2742/2–

- građevinska parcela - površine 183 m<sup>2</sup>

- katastarska parcela broj 2736/2–

- građevinska parcela - površine 47 m<sup>2</sup>

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 29.11.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-442/24/6 od 21.11.2024.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 – lokacija 29 , UP1. 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. Josipa Broza –Tita ( Narodne omladine), katastarska opština Nikšić, na području Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić – lokacija 29 , u II gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SS- stanovanje srednje gustine, označena kao urbanistička parcela UP1.

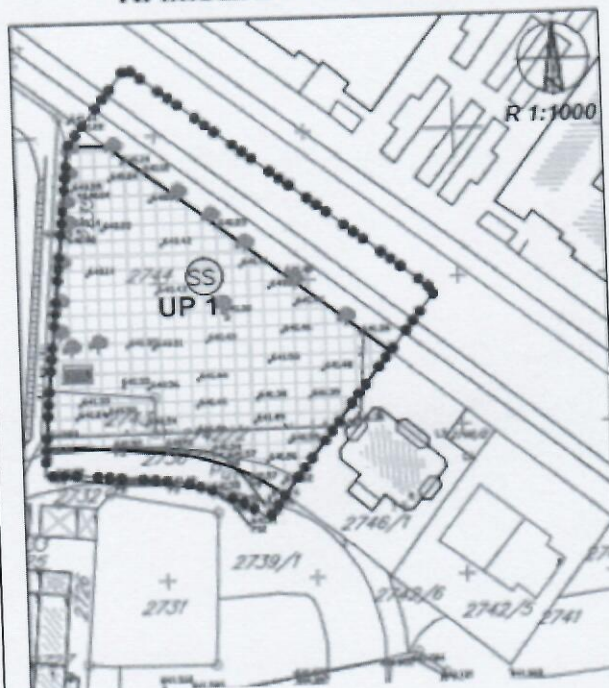
Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Prilaz parceli je asfaltirana ulica.



## LEGENDA

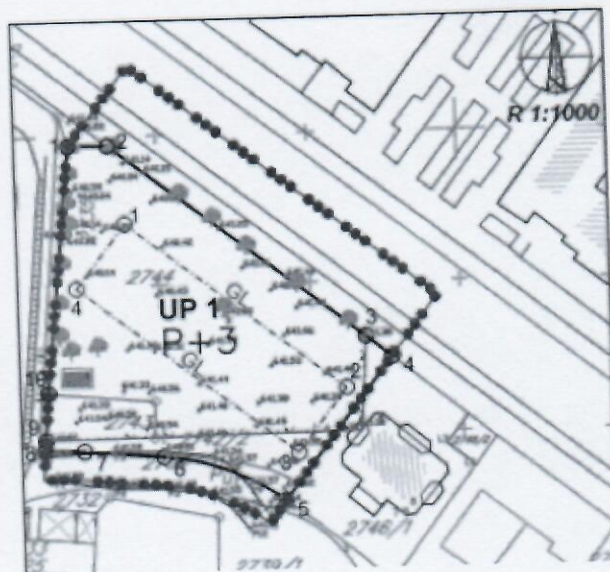
- 1 ●●●● 2 GRANICA OBUHVATA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 4470/3 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA
- KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
- OSOVI NA SAOBRAĆAJNICE
- 1 2 URBANISTIČKA PARCELA
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 1 GL 2 GRADEVINSKA LINIJA
- S+P+2 SPRATNOST OBJEKTA

## NAMJENA POVRŠINA



Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu :

- Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do 4 etaže;
- Spratnost, formu i arhitekturu novih objekata treba uskladiti sa odlikama postojećih objekata višeporodičnog stanovanja u kontaktnom području;
- Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.30;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele - preporuka plana je da se grade podzemne garaže kako bi se slobodne površine bloka koristile kao zelene i rekreativne površine.



## 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	<b>Josip Broza Tita</b>	<b>Bistričko naselje</b>		<b>Rastoci</b>		<b>Nikca od Rovina</b>	
površina	<b>2011</b>	<b>3523</b>		<b>771</b>		<b>2.750</b>	
Datum izloženosti kupoprodaje		09.10.2024.		15.10.2024.		19.08.2024.	
Cijene	-	250.000		65.535		369.000	
Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	-	70,96		85,00		134,18	
modifikovana cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	-	<b>71,00</b>	[EUR /m <sup>2</sup> ]	<b>85,00</b>	[EUR /m <sup>2</sup> ]	<b>134,00</b>	[/m <sup>2</sup> ]

### Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)

Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	10%	5%	-5%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0	5	-5
korišćenje / use	-	0	10	-5
prilaz	-	5	5	0
infrastruktura / infrastructure	-	5	0	0
okruženje / environment	-	5	0	0
Veličina parcele	-	10	-10	3
pravni / legal	-	0	0	0
<b>ukupno / total:</b>	-	35%	15%	-12%
korektivni faktori / correction factors	-	1,35	1,15	0,88
modifikovana cijena jedinice (EUR /m <sup>2</sup> ) / modified unit price (EUR /sqm)		95,85	97,75	117,92
<b>Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m<sup>2</sup>) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)</b>		<b>103,84 eura</b>		



## REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

### METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

#### UP (2011 m2)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **603,30m2**, i max spratnosti **P+3**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 1,20 ukupna dozvoljena BRP objekta je **2413,20m2**.

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

$2413,20m2 \text{ BRP} \times 0,80 = 1.930,56m2 \text{ NKP}$  ili u prosjeku po 482,64m2 po etaži ukoliko se gradi P+3.

UKUPNO **603m2 NKP** po urbanističkoj parceli, stambenog i 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 kalkulisana 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:

1930m2 x 1300 € = 2.509.000,00€

UKUPNO 2.509.000,00 €

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:

$1930m2 \text{ (np)} \times 90,00 \text{ €/m2} = 173.700,00€$

---

UKUPNO =173.700,00 €

#### - TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$2413m2 \text{ (brp)} \times 30 \text{ €/m2} = 72.390,00 €$

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

$2.509.000€ \times 0,10 = 250.900,00 €$



- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$2413\text{m}^2 (\text{brp}) \times 750,00 \text{ €/m}^2 = 1.809.750,00 \text{ €}$$

$$\text{Po: } 173.700,00 \text{ €} + 72.390,00 \text{ €} + 250.900,00 \text{ €} + 1.809.750,00 \text{ €} = 2.306.740,00 \text{ €}$$

$$\text{WG} = W - \text{Po} = 2.509.000,00 - 2.306.740,00 = 202.260,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 202.260,00 €  
(100,57 eura/m<sup>2</sup>)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

**VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –**

$$230\text{m}^2 \times 102,00 \text{ €/m}^2 = 23.460,00 \text{ €}$$

**UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI**  
**- zemljište- kat. parcele broj 2742/2 i 2736/2-**  
**UPISANE U „A“ LISTU LN 787 KO NIKŠIĆ IZNOSI**  
**23.460,00 €ura**

*KOMISIJA*

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član *R. Nedić*

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

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

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



# KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU




**Prodaja, zemljište, 3523m2, Centar, Nikšić** 250,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

Prodaje se urbanizovano zemljište u Nikšiću, sa mogućnošću izgradnje objekta sa 4 etaže. Površina: 3523 m2 Urbanizovano građevinsko zemljište površine 3523m2. Po važećim urbanističkim uslovima.

Dodato: 09.10.2024.

[Pozovite](#) [Email](#) [WhatsApp](#) [Omiljeno](#) [Podijelite](#)




**Prodaja, zemljište, 2750m2, Centar, Nikšić** 369,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

PRODAJA Niksic Nikca od Rovina Prodaje se plac od 2750m2 uz glavni put Nalazi se na putu od restorana Durmitor prema semaforima kod katolicke. U neposrednoj blizini: Gimnazija "Stojan Cerovic"...

Dodato: 19.08.2024.

[Pozovite](#) [Email](#) [WhatsApp](#) [Omiljeno](#) [Podijelite](#)



**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 porodičnog i...)

Dodato: 16.07.2024.

Max. spratnost - P+4+PK  
Max. iz. - 1.8  
Max. iz. - 0.4 (nadzemnim etažama)  
Max. iz. - 0.9 (podzemnom etažom)

[Pozovite](#) [Email](#) [WhatsApp](#) [Omiljeno](#) [Podijelite](#)



**Prodaja, zemljište, 771m2, Centar, Nikšić** 65,535 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

Prodajem urbanizovan plac 771m2 Rastoci Niksic

Dodato: 15.10.2024.

[Pozovite](#) [Email](#) [WhatsApp](#) [Omiljeno](#) [Podijelite](#)



**Prodaja, zemljište, 1236m2, Centar, Nikšić** 100 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

Urbanizovane građevinske parcele na odličnoj lokaciji pored zgrada Karingtonke, Put pored Bistrice-Nikšić. Stanovanje srednjih gustina. Max index zauzetosti parcele 0.4/izgrađenosti 1.2. Mogućnost iz...

Dodato: 07.05.2023.

[Pozovite](#) [Email](#) [WhatsApp](#) [Omiljeno](#) [Podijelite](#)