

Priloga: 27-02-2025

Organizacija jedinica	Klasifikacijski znak	Priloga	Vrijednost
10-032-55		25/1	

A. Bunio
 26.02.2025.god

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

- **Dio poslovnog prostora**– PD 14, površine 152,37m² na drugom spratu i krovne terase u površini od 162,36m² , objekta broj 1- na parceli br1055, upisan u „ V“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI, 787 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. Njegoševa- Dom revolucije, Nikšić

U Nikšiću, 25.02.2025. godine

KOMISIJA

- Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsjednica Komisije *A. Ametalić*
- Nedić Rosa-ing.geod.-član *Pegibst*
- Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *W. Stanišić*
- Radmila Kapor, dipl.prav.- član *R. Kapor*
- Darja Vukotic,dipl.ing.poljopr.-sudski vjestak-član *M. Vukotić*

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 787 KO NIKŠIĆ koju čini:

- **Dio poslovnog prostora**– PD 14, površine 152,37m² na drugom spratu i krovne terase u površini od 162,36m² , objekta broj 1- na parceli broj 1055, upisan u „ V“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ

svojina **OPŠTINE NIKŠIĆ**

sa upisanom zabilježbom u „V“ listu LN 787 KO Nikšić
„ Zabilježba postupka ZABILJEŽBA DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA DOMA REVOLUCIJE LOKALNOM JAVNOM EMITERU RADIO TELEVIZIJA DOO NIKŠIĆ PO UGOVORU OVP BR 9771/2019 OD 26.12 2019 GODINE NOTARA MARKOVIĆ LJUBIŠE”

svrha procjene

Dana 20.02.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-55/25 od 18.02.2025.godine izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ, odnosno katastarske podatke i podatke DUP-a „Centar“. 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 nema zagađivača koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u obuhvatu DUP „Centar“, sa namjenom za centralne djelatnosti, u I gradskoj zoni u objektu u izgradnji - „Dom revolucije“, u bloku koji se na sjeveru graniči sa ulicom Dr Nika Miljanića, sa istočne strane Njegoševom ulicom, sa južne strane je ulica Radoja Dakića, dok je sa zapadne Skadarska ulica. Ulica Dr Nika Miljanića i Njegoševa ulica su među najprometnijim ulicama u gradu. Parcela se nalazi na samom prelazu iz radijalne u ortogonalnu urbanu gradsku matricu. U neposrednom okruženju se nalaze: sa sjeverne i južne strane stambeni blokovi; sa istočne strane Hotel „Onogošt“, Robna kuća “Nikšićanka” i zgrada Opštine Nikšić, sa zapadne strane objekat Prve banke i džamija.

U južnom dijelu parcele, na platou neposredno ispred objekta nalazi se parking. U jugozapadnom dijelu parcele nedavno je izgrađen privremeni parking dok se na jugoistočnom dijelu parcele nalazi park sa dječijim igralištem. Objekat je ukupne površine u osnovi 11372m².

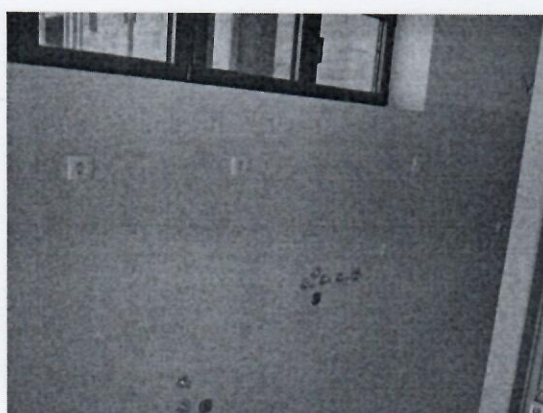
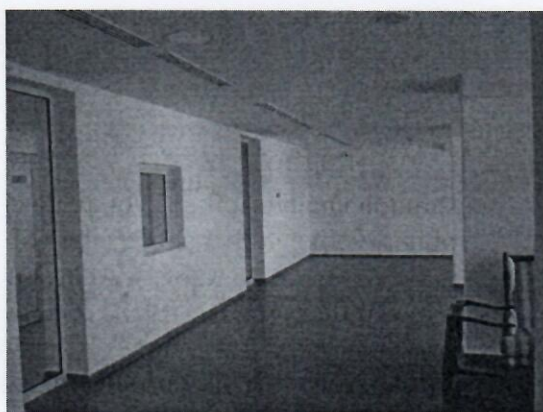


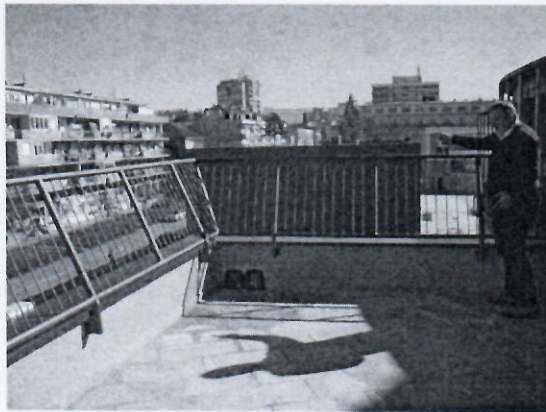
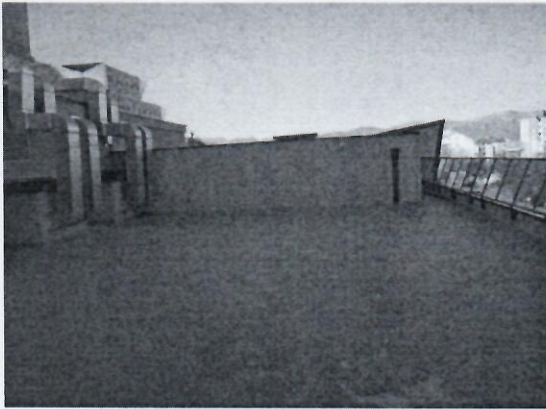
POSLOVNI PROSTOR - PD 14 - se nalaze na drugom spratu objekta i čine cjelinu, na sjevernom dijelu, okrenut prema ul. Nika Miljanića. Na ovom dijelu objekta spratnost je SU+P+2.

U prostorijama su izvedeni građevinski i zanatski radovi, tj. Postavljena unutrašnja i spoljašnja stolarija, razvedene instalacije, postavljene podne i zidne pločice, zidovi omalterisani i ofarbani posnom bojom, potpuno završen mokri čvor.

Prostor ima zaseban ulaz sa platoa doma revolucije. Djelovi su povezani liftom i stepeništem.

Prostor je predviđen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti gdje je na drugom spratu predviđena kuhinja i restoranski dio, a na terasi mogućnost postavljanja stolova i stolica kao i enterijera i korišćenje iste kao sastavnog dijela restorana kada vremenski uslovi to budu omogućavali.





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 uporedboj 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 GRAĐEVINSKOG 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 postoje ponude sličnih karakteristika pa je za proračun u obzir uzeta dohodovna metoda .

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.

Komparativi preuzeti sa tržišta su dati u prilogu.

Procjena vrijednosti predmetnog objekta

Prosječna vrijednost zakupa poslovnog prostora u užem dijelu grada sličnih karakteristika uzeta iz komparativa i informisanjem od zakupaca je uzeta u obračun u iznosu od 11eura/m².

IZRAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI DOHODOVNOM METODOM

Izračunavanje tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m2	eur/m2	eur
	Poslovni prostor:	152 11,00	1.672,00
Mjesečni brutto prihod			1.672,00
Godišnji brutto prihod			20.064,00
Troškovi upravljanja nekretninom	3,00	%	601,92
Rizik gubitka najamnine	5,00	%	1.003,20
Troškovi investicijskog održavanja	5,00	eur/m2	760,00
Modernizacija	0,50	%	100,32
Ukupni troškovi gazdovanja	13,71	%	2.465,44
Godišnji neto prihod nekretnine			17.598,56
Stopa kapitalizacije (prosječna)	9,00	%	
Faktor kapitalizacije	11,11		
Vrijednost poslovnog prostora			195.539,55
VRIJEDNOST NEKRETNINE po dohodovnoj metodi (eur) :			195.540,00

Shodno Odluci o lokalnim komunalnim taksama za Opštinu Nikšić u tarifnom broju 1 „korišćenje prostora na javnim površinama ispred ugostiteljskih objekata u svrhu formiranja ljetnje terase od svakog cijelog ili započetog m2 prostora koji se koristi, visina takse se utvrđuje na mjesečnom nivou i iznosi za i zonu 14,20eura/m2,“ a ukoliko se izdaje na godinu dana visina takse se umanjuje za 55%.

Vrijednost zakupa terase bi iznosila 6,39eura/m2 na godišnjem nivou.

U prosječnim uslovima zakupa cijena terase u objektu bi iznosila 40% od cijene zakupa poslovnog prostora.

UKUPNA VRIJEDNOST ZAKUPA dijela poslovnog prostora PD14 u objektu na katastarskoj parceli 1055, upisan u LN 787 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	PD14	P2	152		6,43 – 38,58	
	terasa		162		2,57- 15,43	

NAPOMENA: Cijena zakupa po m2 će se utvrditi na osnovu načina korišćenja, opremljenosti, korišćenja infrastrukture, tj. uslova koji će biti utvrđeni tenderom.

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsjednica Komisije *H. Hrnčević*
 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.poljopr.-sudski vjestak-član *D. Vukotic*

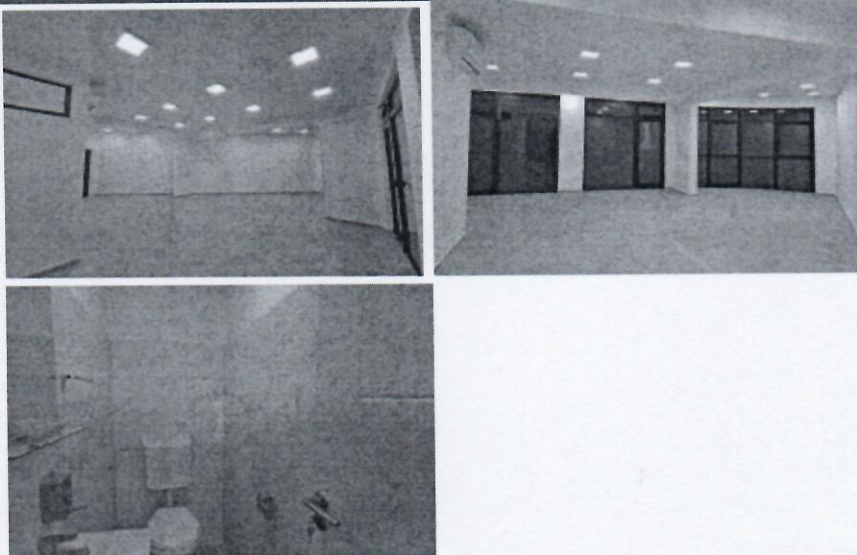
Realitica oglasi

Traži

Lokacija ili Poja

u

Napredno



Poslovni Prostor za Duži Najam, Nikšić, €750

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam

Područje: Nikšić

Adresa: Nikšić, Crna Gora

Cijena: €750

Stambena Površina: 63 m²

Opis: U prilici smo da vam ponudimo odličan poslovni prostor za izdavanje u centru Nikšića. Prostor ima 63m², nalazi se na prvom spratu i vrlo je vidljiv sa ulice. Odličan za sve poslovne djelatnosti kojima je potrebno da budu uočljive. Prostor je po principu open space - sastoji se od jedne prostorije i toaleta. Vrlo je lijepo osvijetljen zbog velikih prozora što ga čini pogodnim za sve djelatnosti, od kancelarijskih do salona ljepote. Odmah dostupan. Prilikom ulaska u prostor obavezno je potpisivanje ugovora o zakupu kod notara. Način plaćanja: jedna mjesečna kirija + depozit u visini kirije. Depozit se vraća po isteku perioda na koji je ugovor zaključen ako su ispoštovane sve odredbe ugovora.

Cijena mjesečnog zakupa je 750EUR+PDV. Moguće je spajanje sa prostorom od 54m² na istom spratu.

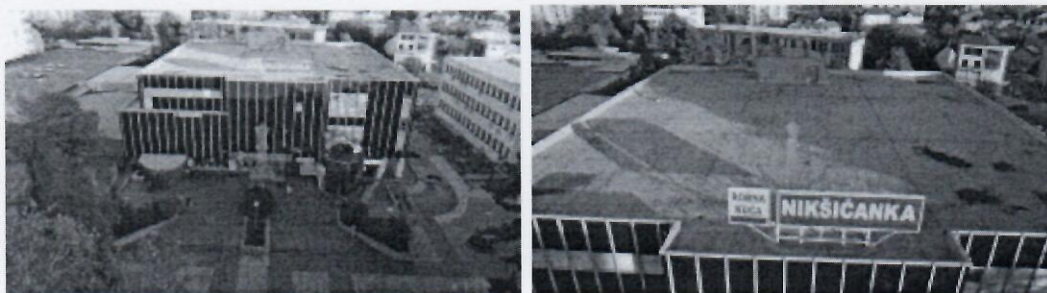
Država oglašivača: ME
Klikni za telefonski broj
Kontaktiraj Oglašivača
Svi oglasi ovog oglašivača
Prijavi Oglašivača

Oglas Broj: 3492939 (IP202410061744MB)

Postavljeno: 11 Feb, 2025

Zadnja Promjena: 11 Feb, 2025

Tags: [Duži Najam Nikšić](#) | [Duži Najam Poslovnih Prostora Nikšić](#)



Poslovni Prostor za Duži Najam, Nikšić, €4

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam

Područje: Nikšić

Adresa: Nikšić, Crna Gora

Cijena: €4

Stambena Površina: 600 m²

Opis: U prilici smo da vam ponudimo jedinstvenu nekretninu, na najprometnijoj lokaciji u Nikšiću. Izdajemo plato koji se nalazi u srcu Nikšića, ispred robne kuće "Nikšićanka". Plato je površine 600 m² koji se izdaje po cijeni od 4 €/m². Ova frekventna lokacija, smještena u neposrednoj blizini opštine i glavnih gradskih saobraćajnica, idealna je za razvoj različitih poslovnih djelatnosti. Konstantan protok ljudi garantuje veliku vidljivost i potencijal za privlačenje velikog broja klijenata. Izdavanje je fleksibilno i prilagodljivo vašim potrebama. Na platou je moguće postavljanje montažnih objekata, kioska ili manjih poslovnih jedinica, a postoji i opcija dodatnog parcelisanja kako bi se ispunili specifični zahtjevi vašeg poslovanja. Ova lokacija je savršena za ugostiteljske objekte, sezonske prodajne štandove, maloprodaju ili različite uslužne djelatnosti. Pristupačnost, odlična infrastruktura i blizina ključnih institucija dodatno doprinose atraktivnosti prostora.

Iskoristite priliku da svoj biznis postavite na jednu od najpoželjnjih lokacija u Nikšiću i obezbijedite maksimalnu vidljivost i profitabilnost....

Država oglašivača: **ME**
Klikni za telefonski broj
Kontaktiraj Oglašivača
Svi oglasi ovog oglašivača
Prijavi Oglašivača

Oglas Broj: 3438560 (IP202410061731MB)

Postavljeno: 28 Nov, 2024

Zadnja Promjena: 28 Nov, 2024

Tags: Duzi Najam Nikšić | Duzi Najam Poslovnih Prostora Nikšić



Iznajmljujem Poslovni Prostor, Centar

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam

Područje: Nikšić

Lokacija: Centar

Adresa: Centar

Cijena: €800

Stambena Površina: 111 m²

Opis: □□IZDAJE SE POSLOVNI PROSTOR U NIKŠIĆU □□

- Zgrada " Inđije ".
- Površina- 111 m² + magacinski prostor površine 12m².
- Prizemlje.
- Prilaz sa dvije strane.
- Dva toaleta.
- Klimatizovano, centralno grijanje.
- Parking sa dvije strane.

□□Cijena zakupa cijelog prostora- 800 eura.

- Mogućnost dijeljenja na dva nezavisna poslovna prostora površine 68m² i 43m².

- Cijena zakupa manjeg prostora- 350 eura.

- Cijena zakupa većeg prostora- 450 eura.

?Više informacija:

☎ □069/739-772 - Dalibor.

Država oglašivača: **ME**

Klikni za telefonski broj

Kontaktiraj Oglašivača

Svi oglasi ovog oglašivača

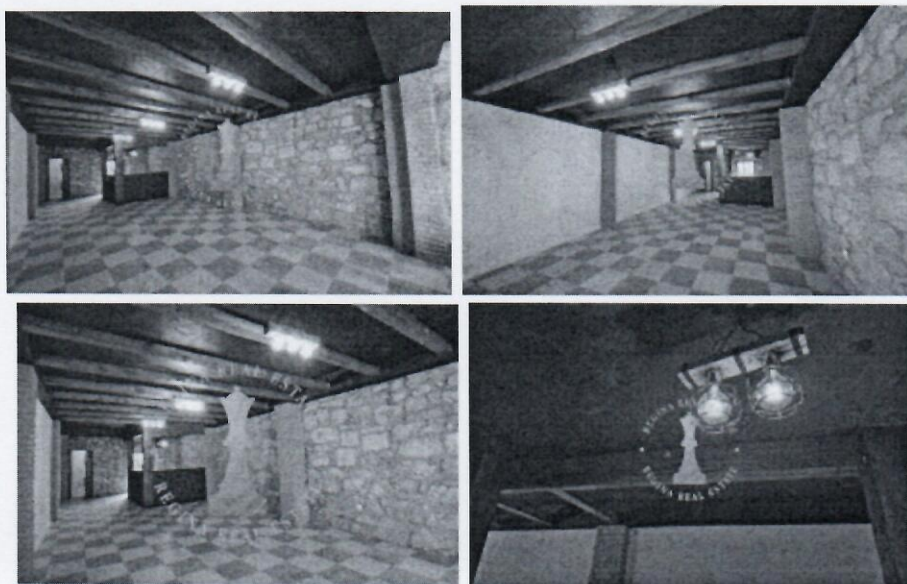
Prijavi Oglašivača

Oglas Broj: 3424623

Postavljeno: 9 Nov, 2024

Zadnja Promjena: 2 Dec, 2024

Tags: Duzi Najam Centar Nikšić | Duzi Najam Poslovnih Prostora Centar Nikšić | Duzi Najam Nikšić | Duzi Najam Poslovnih Prostora Nikšić



Poslovni Prostor za Duži Najam, Nikšić, €650

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam

Područje: Nikšić

Adresa: Nikšić, Nikšić, Crna Gora

Cijena: €650

Stambena Površina: 60 m²

Opis: Izdaje se poslovni prostor od 60m², na centralnoj lokaciji u Nikšiću. Prostor je temeljno renoviran i uređen u modernom stilu koji kombinuje prirodne materijale poput kamena i drveta, stvarajući prijatan i autentičan ambijent. Otvorenog je rasporeda, idealan za različite poslovne namjene, posebno za lounge bar, kafeteriju ili druge mirnije aktivnosti.

Prostor se nudi neopremljen, pružajući mogućnost budućem zakupcu da ga prilagodi svojim potrebama. U okviru prostora nalazi se toalet, dok je ventilacija obezbjeđena za maksimalnu udobnost. Dodatna pogodnost je mogućnost povezivanja sa susjednim prostorom od 80m², što omogućava proširenje prostora i dodatnu fleksibilnost u uređenju.

Ovaj prostor nudi savršenu kombinaciju funkcionalnosti i modernog dizajna, spreman da postane dio vašeg poslovnog uspjeha na jednoj od najatraktivnijih lokacija u gradu. Možete pozvati i zakazati termin za obilazak sa agentom.

Država oglašivača: ME

Klikni za telefonski broj

Kontaktiraj Oglašivača
Svi oglasi ovog oglašivača
Prijavi Oglašivača

Oglas Broj: 3391748 (IP00066)

Postavljeno: 27 Sep, 2024

Zadnja Promjena: 12 Nov, 2024

Tags: Duzi Najam Nikšić | Duzi Najam Poslovnih Prostora Nikšić



Izdavanje, poslovni prostor, 185m2, Nikšić

2,000 €

📍 Nikšić, Crna Gora

U prilici smo da vam ponudimo poslovni prostor za izdavanje u Nikšiću. Nalazi se u blizini fakulteta. Ima ukupno 185m2 i prostire se na dva nivoa i oba su open space ...



Dodato: 22. 10. 2024.

Pozovite

Email

WhatsApp

