

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 1662/1 –
- katastarska parcela broj 1662/2 –
- katastarska parcela broj 1666 –
- katastarska parcela broj 1667 –
- katastarska parcela broj 1668 –
- katastarska parcela broj 1669 –

upisani u „A“ listu lista nepokretnosti broj 79 KO KLIČEVO i

- objekti-

- **porodična stambena zgrada-** površine 34m², objekat br. 1 prizemlje
- **pomoćna zgrada-** površine 16m², objekat br. 2 na parceli 1666
- **porodična stambena zgrada-** površine 156m², objekat br. 1 koju čine:
- **pomoćna zgrada-** površine 48m², objekat br. 1 na parceli 1668
- **pomoćna zgrada-** površine 9m², objekat br. 2 na parceli 1668
- **pomoćna zgrada-** površine 10m², objekat br. 1 na parceli 1669

upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 79 KO KLIČEVO

LIST NEPOKRETNOSTI: 79 KO KLIČEVO

LOKACIJA: ul. Straševska- Kličevo, Nikšić

SVOJINA: BACKOVIĆ MARKO iz Nikšića

iznos procjene 332.910,00 eura

U Nikšiću , 20.06.2024. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. Komisije

Nedić Rosa-ing.geod.-član

Branko Stanišić, dipl.ecc.- član

Radmila Kapor, dipl.prav.- član

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

SADRŽAJ

1.	SVRHA I PREDMET PROCJENE.....	3
2.	OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI	4
	LOKACIJA	4
	TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	5
3.	PROCJENA NEKRETNINE	13
	UVOD I METODOLOGIJA	13
	PRORAČUN VRIJEDNOSTI	17
4.	SAŽETAK PROCJENE	19
	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	19
	LEGALNI STATUS	19
5.	DOKUMENTACIJA U PRILOGU	20

PREDMET PROCJENE:

Predmet procjene su nepokretnosti upisane u LN 79 KO KLIČEVO koje čine:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 1662/1 –
 - voćnjak 3.klase - površine 1572m²
 - dvorište - površine 500m²
- katastarska parcela broj 1662/2 –
 - voćnjak 3.klase - površine 1245m²
- katastarska parcela broj 1666 –
 - porodična stambena zgrada- površine 42m², objekat br. 1
 - pomoćna zgrada- površine 16m², objekat br. 2
 - dvorište - površine 618m²
- katastarska parcela broj 1667 –
 - porodična stambena zgrada- površine 156m², objekat br. 1
- katastarska parcela broj 1668 –
 - pomoćna zgrada- površine 48m², objekat br. 1
 - pomoćna zgrada- površine 9m², objekat br. 2
- katastarska parcela broj 1669 –
 - pomoćna zgrada- površine 10m², objekat br. 1

upisani u „A“ listu lista nepokretnosti broj 79 KO KLIČEVO i

- objekti-

- porodična stambena zgrada- površine 34m², objekat br. 1 prizemlje
- pomoćna zgrada- površine 16m², objekat br. 2 na parceli 1666
- porodična stambena zgrada- površine 156m², objekat br. 1 koju čine:
- stambeni prostor PD1- površine 117m² u prizemlju i
- stambeni prostor PD2- površine 134m² na spratu na parceli 1667
- pomoćna zgrada- površine 48m², objekat br. 1 na parceli 1668
- pomoćna zgrada- površine 9m², objekat br. 2 na parceli 1668
- pomoćna zgrada- površine 10m², objekat br. 1 na parceli 1669

upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 79 KO KLIČEVO
vlasništvo su **BACKOVIĆ MARKO** iz Nikšića u obimu prava 1/1.

SVRHA PROCJENE

Dana 10.05.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-99/24/1 od 08.05.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ i „V“ istu listu nepokretnosti broj 79 KO Kličevo za potrebe utvrđivanja pravične naknade za navedene nepokretnosti.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- list nepokretnosti od 12.05.2024. godine
- kopija plana parcele
- izvod iz GUR-a - PUP-a

NAPOMENA: Na osnovu date dokumentacije i izlaskom na lice mjesta urađena je procjena o tržišnoj vrijednosti nepokretnosti objekata i zemljišta uz sledeću konstataciju: Dana 10.05.2024. godine uviđajem na licu mjesta je konstatovano da predmetna nepokretnost nalazi u naselju Kličevo u Nikšiću, u ul. Straševskoj, sa ulazom okrenutim prema ulici.

Procjena je urađena na osnovu pretpostavke da na predmetnoj lokaciji kao i okolini nema deponija niti zagađivača koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

MAKRO LOKACIJA

NIKŠIĆ je najprostranija crnogorska opština sa površinom od 2065km² u kome živi oko 65.000 stanovnika. Obuhvata 15% teritorije Crne Gore što je čini, po površini, najvećom opštinom države. Nalazi se na nadmorskoj visini od 630 m. Grad sa tri rijeke, sa tri vjestačka jezera ukupne površine 15 km i okružen planinama do 2000 m nadmorske visine. Povoljan geografski položaj i prirodni uslovi učinili su da Nikšić postane raskrsnica puteva i čvorište za povezivanje planinskog, središnjeg i primorskog dijela Crne Gore kao i susjednih država i teritorija: Hrvatske, Bosne i Hercegovine, Albanije, Srbije i Kosova. Dobra saobraćajna povezanost Nikšića sa susjednim državama, predstavlja jedan od najznačajnijih faktora razvoja, te se intenzivno radi na izgradnji i modernizaciji saobraćajnih pravaca. Klima opštine Nikšić ima karakter prelaza od mediteranske ka planinskoj i kontinentalnoj klimi. Nikšić je druga po broju stanovnika opština u Crnoj Gori, odmah nakon Podgorice.

Nikšić ima za crnogorske prilike izvrsnu saobraćajnu mrežu. Gradske ulice su široke i njima dnevno cirkuliše i do 30000 motornih vozila. Veliko rasterećenje gradskog saobraćaja predstavljaju novoizgrađene obilaznice. Glavni saobraćajni pravci, koji poraze kroz grad Nikšić, su Podgorica-Nikšić-Sarajevo(BiH), Risan-Nikšić-Žabljak, Nikšić-Plužine-Šćepan Polje, Nikšić-Kolašin, Nikšić-Trebinje(BiH), Nikšić -Bileća-Mostar(BiH), Nikšić-Krstac-Gacko(BiH). Na teritoriji opštine postoji industrijska obilaznica, dvije saobraćajne petlje (Brlja i Garnizon), kao i biciklističke staze u dužini od 30 kilometara, koje povezuju izletišta i spomenike kulture.

MIKRO LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina nalazi se u Nikšiću, na lokaciji Kličevo, u središnjem dijelu naselja, u obuhvatu KO Kličevo, u IV gradskoj zoni, na području PUP-GUR-a (generalne urbanističke razrade) opštine Nikšić gdje je predviđena stambena zona nižih gustina stanovanja.

Nepokretnosti se nalaze na udaljenosti od oko 2km jugoistočno od centra grada, u blizini OŠ „Jagoš Kontić“ i OŠ „Milija Nikčević“, doma zdravlja, doma mjesne zajednice, apoteke i niza drugih poslovnih sadržaja. U neposrednoj blizini su stambeni objekti sa pratećim pomoćnim objektima.

Lokacija je djelimično opremljena komunalnom infrastrukturom. Naime, na tom dijelu nema ulične kanalizacije. Prilazni put nepokretnosti je asfaltirana ulica. Područje nije pokriveno detaljnim planom, tj. za ovo područje postoji samo plan generalne urbanističke razrade- GUR Nikšića.

Parcela je pravilnog pravougaonog geometrijskog oblika gdje su smještene dvije porodične stambene zgrade i pomoćna zgrada. Nepokretnosti su ograđene betonskom ogradom prema glavnoj ulici i dijelom prema bočnim ulicama sa kojih je takođe moguć prilaz lokaciji, gdje je postavljena elektro instalacija za osvetljenje i video nadzor. Zemljište je uređeno, do objekta porodične zgrade postoji betonirana staza sa ulice, kao i betonirana staza između dva stambena objekta. Iza objekata je zasađen voćnjak, proveden je sistem za navodnjavanje i nalazi se i bunar.





PORODIČNA STAMBENA ZGRADA- površine 156m², je spratnosti P+1 (prizemlje+ sprat).

Nosiva konstrukcija objekta je od blokova ojačana horizontalnim i vertikalnim gredama.

Meduspratna konstrukcija je AB ploča. Krovna konstrukcija je drvena, a pokrivač crijep .

Fasadni zidovi su omalterisani cementnim malterom ofarbani fasadnom bojom.

Podovi su u hodnicima, kuhinji i kupatilu popločani keramikom, a u sobama i dnevnom boravku parket.

Zidovi su omalterisani produžnim malterom i ofarbani posnom bojom, a u kuhinji i kupatilu obloženi keramičkim pločicama.

Tavanice su omalterisane produžnim malterom i ofarbani posnom bojom .

Unutarnja stolarija je tipska, drvena.

Vanjska stolarija je PVC stolarija.

Instalacije su razvedene i u funkciji. Struja i voda su vezani na javnu mrežu, kanalizacija na fekalnu jamu.

Grijanje je na centralno.

Starost kuće : sagrađena 1953.godine a kasnije renovirana i objekat sa dogradnjom i nadgrađen potkrovlja.

Komunikacija prizemlja i potkrovlja je riješena spoljašnjim AB stepeništem sa ogradom od ukrasnih betonskih stubića.

Prostor u prizemlju - **stambeni prostor PD1** - površine 117m² čine :

- terasa ispred ulaza površine 28,20m²,
- hodnik površine 9,90m²,
- dnevna soba površine 21,34m²,
- ostava površine 2,10m²,
- tri sobe površine 19,44m², 11,86m² i 19,40m²
- kupatilo površine 4,69m²

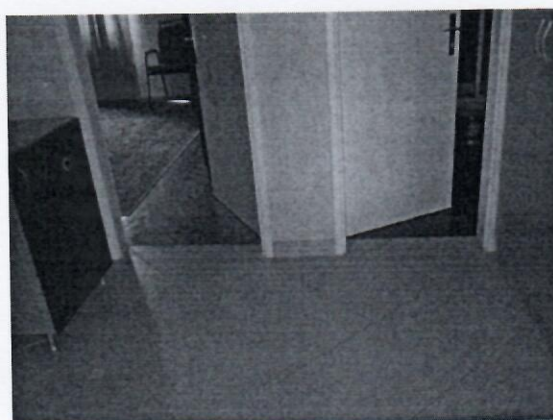
Prostor u potkrovlju - **stambeni prostor PD2** - površine 134m² čine :

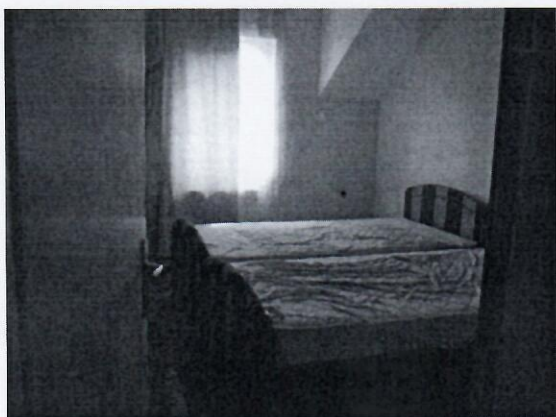
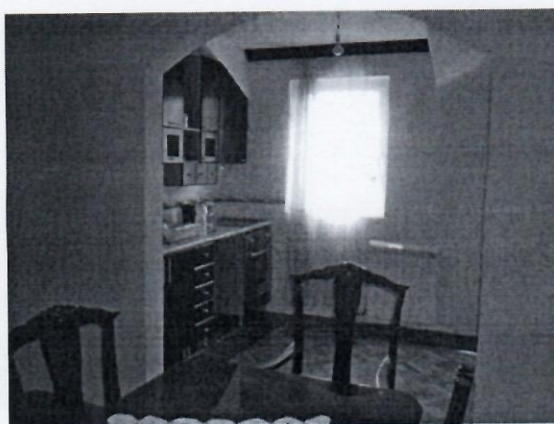
- terasa ispred ulaza površine 27,86m²,
- hodnik površine 9,96m²,
- dnevna soba površine 26,33m²,
- tri sobe površine 25,49m², 14,06m² i 25,21m²
- kupatilo površine 4,88m²

Orijentacija otvora je na sjever- jug- istok.

FOTO ELABORAT









PORODIČNA STAMBENA ZGRADA- površine 42m², objekat broj 1 na katastarskoj parceli 1666 KO Kličevo je spratnosti P (prizemlje).

Nosiva konstrukcija objekta je od blokova ojačana horizontalnim i vertikalnim gredama. Krovna konstrukcija je drvena, a pokrivač crijep .

Fasadni zidovi su omalterisani cementnim malterom bez fasadne boje.

Podovi su keramičke pločice i laminat.

Zidovi su omalterisani produžnim malterom i ofarbani posnom bojom, a u kupatilu obloženi keramičkim pločicama.

Tavanice su omalterisane produžnim malterom i ofarbani posnom bojom .

Unutarnja stolarija je tipska, drvena.

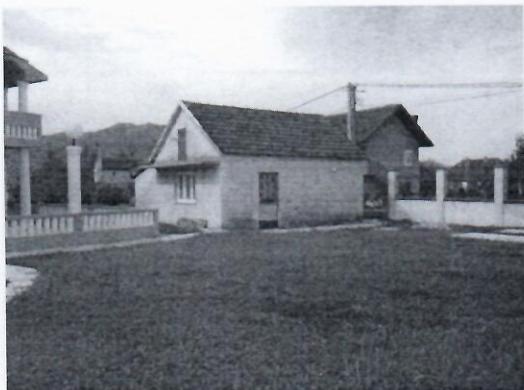
Vanjska stolarija – ulazna vrata bravarija, prozor je PVC stolarija.

Instalacije su razvedene i u funkciji. Struja i voda su vezani na javnu mrežu, kanalizacija na fekalnu jamu.

Grijanje je na klasično.

Starost kuće : sagrađena 1968.godine .

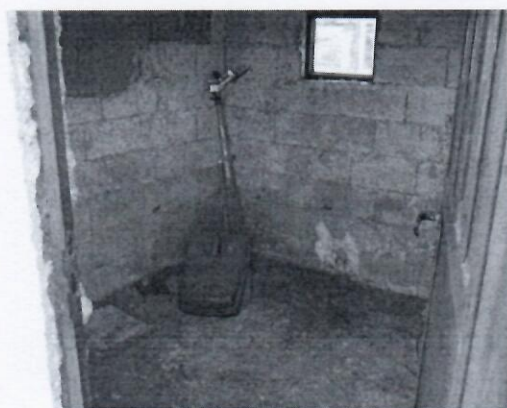
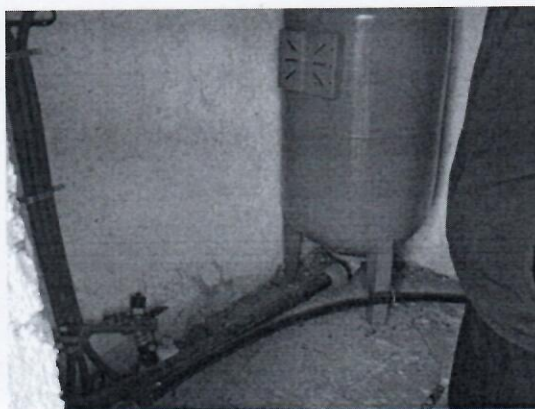
POMOĆNA ZGRADA- površine 16m², objekat broj 2 na katastarskoj parceli 1666 KO Kličevo je spratnosti P (prizemlje). Događen je uz objekat broj 1. Ima jednovodni kosi krov pokriven crijepom. Prostor se koristi kao ostava.



POMOĆNI OBJEKTI

NAPOMENA: Na katastarskoj parceli broj 1668 upisana su dva objekta- dvije pomoćne zgrade površine 48m² i 9m² koje ne postoje na terenu- porušene su.

Na katastarskoj parceli 1669 se nalazi pomoćna zgrada površine 10m² u kojoj su smješteni kotlarnica i ostava.



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 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

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 kao komparativi su uzeti oglasi o prodaji nekretnina iste vrste na sličnim lokacijama i utvrđuje se vrijednost nepokretnosti UPOREDNOM - KOMPARATIVNOM METODOM.

Za komparative su uzete nekretnine sličnih karakteristika sa približno lokacijski sličnim osobinama, udaljenosti, opremljenosti lokacije i atraktivnosti.

Vrijednost pomoćnog objekta je 30% od vrijednosti stambenog, a vrijednost manjeg stambenog objekta 60% od vrijednosti većeg objekta.

Uporedive nekretnine su date u sledećoj tabeli (oglasu su dati u prilogu):

MATRICA POREĐENJA PRODAJE				
OSNOVNI PODACI	predmetna nepokretnost	uporedna 1	uporedna 2	uporedna 3
NKP objekta / površina zemljišta	251/4216	180/530	190/947	230/478
DATUM PONUDE		02.06.2024.	11.05.2024.	11.05.2024.
PRODAJNA CIJENA (€/m ² objekta)		65.000	78.000	151.000
		361,11	410,52	656,52

EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		ponuda 1	ponuda 2	ponuda 3
poređenje		0,95	0,95	0,95
Datum ponude		2024	2024	2024
brzina prodaje		0,95	0,95	0,95
Legalnost	sa grad doz	sa grad doz	sa grad doz	sa grad doz
pripadajućeg objekta				
poređenje		1,00	1,00	1,00

FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija i mikrolokacija	odlična	povoljna	povoljna	odlična
poređenje		1,20	1,20	1,00
Starost nekretnine	stariji objekat renoviran	objekat nezavršen	nezavršen	srednje
poređenje		1,40	1,30	1,00
Infrastrukturna opremljenost	Bez GKM	Bez GKM	Bez GKM	Bez GKM
lokacije objekta				
poređenje		1,00	1,00	1,00
Površina pripadajućeg zemljišta		manja	manja	manja
poređenje		1,20	1,10	1,20
Sredenost	odlična	srednje	srednje	srednje
pripadajućeg dvorišta				

poređenje		1,30	1,20	1,20
Veličina nekretnine	veća		veća	veća
poređenje		0,75	0,80	0,90
Stanje objekta	dobro	srednja	srednje	dobro
poređenje		1,20	1,30	1,10
Iskorišćenost	srednja	približno	približno	približno
površine objekta u odnosu na strukturu				
poređenje		1,10	1,10	1,10
Završna obrada prostora	standardna	nezavršen	nezavršen	standardna
poređenje		1,50	1,50	1,00
Opremljenost instalacijama mimo standardnih	Centralno grijanje	prosječno	prosječno	standardno
poređenje		1,30	1,30	1,00
INDIKATOR	517,80	412,50	464,20	676,72
VRIJEDNOSTI (€/m² objekta)				

VRIJEDNOST OBJEKTA NA KP 1667

$$251,00 \text{ m}^2 \times 517,80 \text{ €/m}^2 = 129.967,80 \text{ €}$$

VRIJEDNOST OBJEKTA NA KP 1666

$$34,00 \text{ m}^2 \times 311,00 \text{ €/m}^2 = 10.574,00 \text{ €}$$

$$16,00 \text{ m}^2 \times 155,38 \text{ €/m}^2 = 2.486,08 \text{ €}$$

VRIJEDNOST POMOĆNOG OBJEKTA NA KP 1669

$$10,00 \text{ m}^2 \times 155,38 \text{ €/m}^2 = 1.553,80 \text{ €}$$

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

$$4.216,00 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = 168.640,00 \text{ €}$$

VRIJEDNOST OGRADE

$$\text{Paušalno} \quad 20.000,00 \text{ €}$$

Zaključak Kako je na sličnoj lokaciji na tržištu nekretnina moguće naći uporedne stambene objekte sa pripadajućim zemljištem sličnog kvaliteta gradnje i uređenja terena, koristili smo uporednu metodu za izračunavanje vrijednosti nekretnina. Vrijednost dobijena primjenom opšteprihvaćenih pristupa za procjenu predmetnog tipa nepokretnosti je:

☐ Tržišnim pristupom..... 333.220,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENIH NEPOKRETNOSTI
- katastarske parcele broj 1662/1, 1662/2, 1666, 1667, 1668 i 1669 sa objektima - UPISANIH U „A“ i „V“ LISTU LN 79 KO KLIČEVO IZNOSI

333.220,00 €ura

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 *Kapor*

Darja Vukotic, dipl.ing.poljopr.-sudski vjestak-član *Vukotic*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodaja, kuća, 180m2, Kličevo, Nikšić 65,000 €

Kličevo, Nikšić, Crna Gora

Kuća je preko puta bivšeg Doma, sadašnjeg vrtića u Klicevu. Na dva sprata, osnova 90 kvadrata, plac 530 kvadrata. Cijena 65000€. Tel: 067805719

Dodato: 02.06.2024.

Pozovite Email WhatsApp Omiljeno Podijelite

Opis

Kuća je preko puta bivšeg Doma, sadašnjeg vrtića u Klicevu. Na dva sprata, osnova 90 kvadrata, plac 530 kvadrata.

Osnovne karakteristike

Referentni ID: 251628

Broj terasa: 1

Parking: 100 kvadrata

Grijanje tip: Drvo

Dvorište: 530 kvadrata

Sprat: 2

Broj kupatila: 2

Broj etaža: 2

Broj soba: 4

Godina izgradnje: 2011

Površina placa m2: 530

Sadržaj

Kuhinja

Ostava

Predsooblje

Hodnik

- Referentni ID: 251628
- Objavljen: 02.06.2024
- Ažuriran: 02.06.2024
- Oglas objavio: Dragan
- RegistarSKI broj posrednika: 0
- Naselje: Kličevo
- Cijena: 65,000€
- Kvadratura: 180m2

Kličevo, Nikšić, Crna Gora



Prodaja, kuća, 190m2, Kličevo, Nikšić 78,000 €

© Kličevo, Nikšić, Crna Gora

Prodajemo- kuću u Nikšiću, Trebješka ulica (u blizini novog staračkog doma). U osnovi ima 95 m2 i sprat koji nije potpuno uređen takodje od 95m2. Ima i pomoćne objekte od 48m2. Nalazi se placu od 947

Dodato: 11.05.2024

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

Opis

Prodajemo- kuću u Nikšiću, Trebješka ulica (u blizini novog staračkog doma). U osnovi ima 95 m2 i sprat koji nije potpuno uređen takodje od 95m2. Ima i pomoćne objekte od 48m2. Nalazi se placu od 947 m2. Odlična je lokacija. Ciste papire 1/1. Cijena: 78.000 EUR Za sve informacije pozovite: Cvetanka +06*/****-*** www.remontenegro.me



Prodaja, kuća, 230m2, Kličevo, Nikšić 151,000 €

© Kličevo, Nikšić, Crna Gora

U prilici smo da vam ponudimo spratnu kuću za kupovinu u Nikšiću, u naselju Kličevo, na oko 3km od centra grada. Kuća se nalazi u mirnoj ulici, na placu pravilnog oblika veličine 478m2. Kuća se sastoji

Dodato: 11.05.2024

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

Opis

U prilici smo da vam ponudimo spratnu kuću za kupovinu u Nikšiću, u naselju Kličevo, na oko 3km od centra grada. Kuća se nalazi u mirnoj ulici, na placu pravilnog oblika veličine 478m2. Kuća se sastoji od prizemlja, prvog sprata i potkrovlja. Prizemlje i prvi sprat imaju po 88m2 što je uknjižena površina od 176m2 dok dio prostora do 230m2 ide na potkrovlje. U zavisnosti od dogovora koji bude postignut sa kupcem moguće je završiti dokumentaciju za punu kvadraturu.

Ovaj objekat funkcioniše kao dvije odvojene jedinice, trenutno je prizemlje pod zakupom, dok prvi sprat i potkrovlje koriste vlasnici. Čitava kuća je građena od čvrstih i kvalitetnih materijala, održavana, tako da budući kupac nema potrebe da izvodi radove bilo koje vrste.

Prizemlje se sastoji od tri spavaće sobe, dnevne sobe sa kuhinjom i kupatila. Prvi sprat se sastoji od dvije spavaće sobe, dnevne sobe sa kuhinjom, ostave, kupatila i terase. Potkrovlje se sastoji od dvije spavaće sobe, dnevne, kupatila i terase. Kuća je u odličnom

stanju, ima više opcija za grijanje i predstavlja odličnu priliku za sve koji žele da naprave svoj dom. Moguć je parking u dvorištu, a iza kuće postoje i pomoćni objekti i budući kupac ima sve na raspolaganju.

Uredna dokumentacija, bez tereta i ograničenja. Za sve dodatne informacije i zakazivanje obilaska možete nas kontaktirati.



Opis

Prodaje se kuća u Nikšiću, površine 160m² na placu od 1000m². Kuća se nalazi u naselju Kličevo, u mirnom dijelu grada. Sastoji se od dva dvosobna stana površine 80m². Kuća je legalizovana.

Osnovne karakteristike

Referentni ID: 105158

- Referentni ID: 105158
- Objavljen: 30.01.2023
- Ažuriran: 30.01.2023
- Oglas objavio: P&G Real Estate
- Naselje: Kličevo
- Cijena: 74,000€
- Kvadratura: 160m²

Kličevo, Nikšić, Crna Gora

Nikšić je drugi grad u državi Crnoj Gori po broju stanovnika (oko 80000 stanovnika živi u opštini Nikšić), a po veličini teritorije koju opština zauzima je na prvom mjestu. Nalazi se ipod planine Trebjese u centralnom dijelu Crne Gore. Prvi izvori o postojanju grada su zabilježeni u IV vijeku kao rimsko vojno utvrđenje sa nazivom Anderba o čijem postojanju svedoči tvrđava Onogošt. Ostaci Starog Grada predstavljaju najveći kulturno-istorijski spomenik današnjeg Nikšića. Kroz grad protiče rijeka Zeta a u blizini se nalaze tri jezera. Nikšić je poznat i kao rodni grad čuvenih ličnosti iz oblasti, kulture, sporta, a takođe i narodnih heroja iz II sv. rata. Najpoznatiji od njih su : najbolji sportista svijeta

Novak Đoković, komadant Sava Kovačević, revolucionar sa prkosnim osmjehom - Ljubo Čupić i svakako kantautor Miladin Šobić. Najpoznatiji režiseri, vajari, slikari, književnici ne samo iz Crne Gore nego i bivše SFRJ, takođe vuku svoje korijene iz Nikšića.