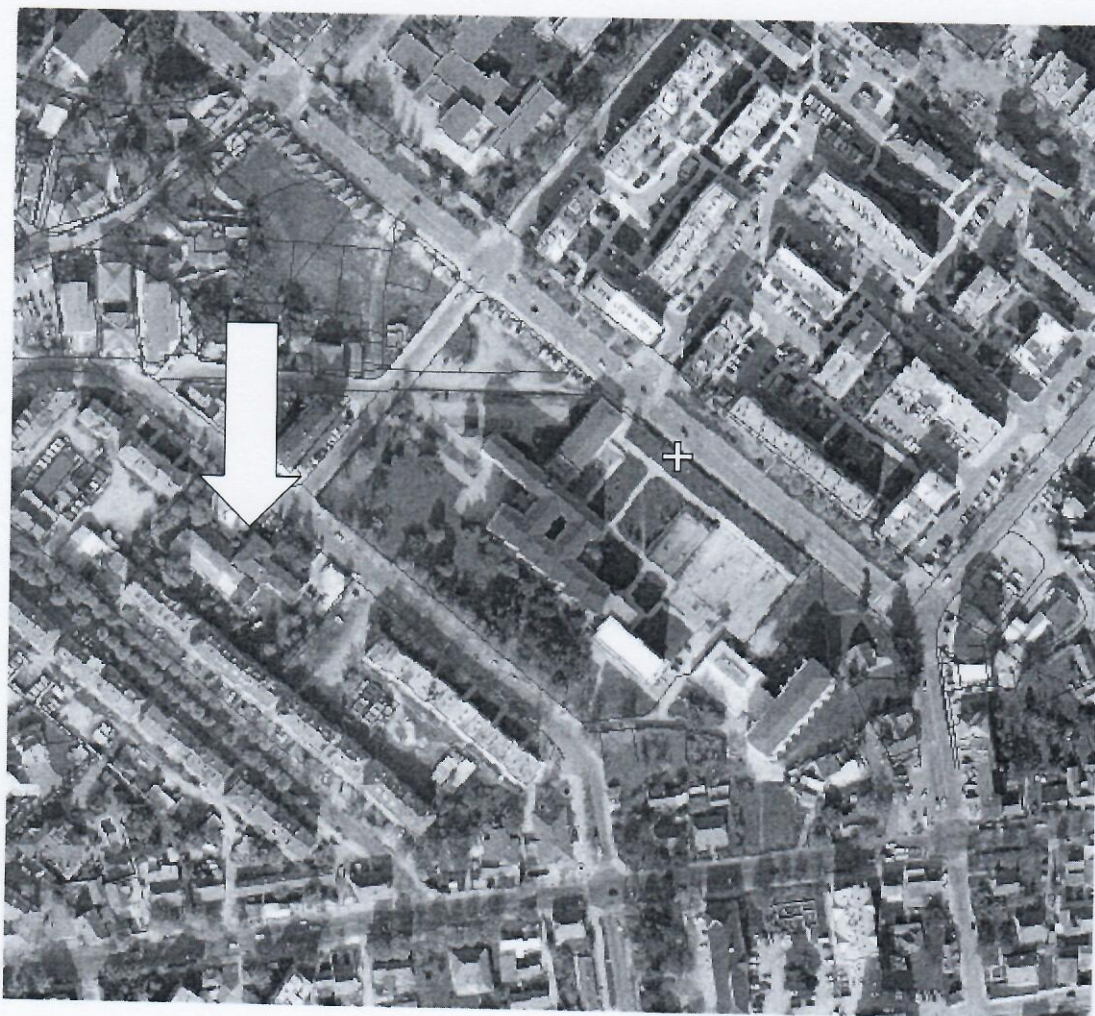


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 5001—površine 479m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2826 KO NIKŠIĆ .

LIST NEPOKRETNOSTI: 2826 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: **ul. Danila Bojovića , Nikšić**

U Nikšiću , 18.07.2025. 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 *RKapor*
Darja Vukotic,dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *Vukotic D.*

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	3
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	5
UVOD I METODOLOGIJA	5
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 2826 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 5001**—površine 479m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2826 KO NIKŠIĆ svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 18.07.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-480/23/5 od 08.05.2025. godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2826 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 2826 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz DUP-a „Centar“.

Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

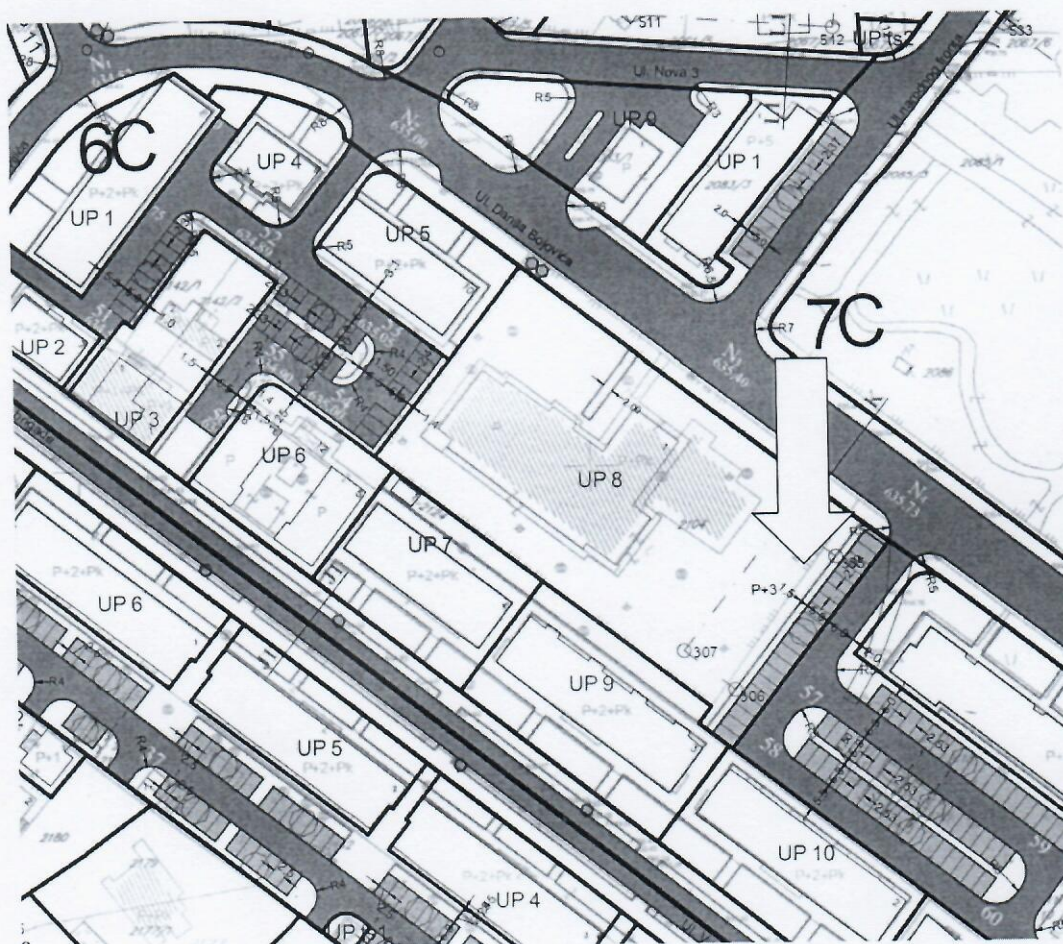
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalaze zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti, kao i to da se na lokaciji ne nalaze izvorišta vode koja nijesu riješena odvođenjem.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u ul. Danila Bojovića, katastarska opština Nikšić, u zahvatu DUP-a „Centar“, u I gradskoj zoni, sa predviđenom namjenom površine- CD-centralne djelatnosti.

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



ZONA C BLOK 6														
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	898	SS	SS	474	474	0,53	0,53	1896	1896	2,11	2,11	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
2	381	SS	SS	158	158	0,41	0,41	632	632	1,66	1,66	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
3	769	SS	SS	243	308	0,32	0,40	410	923	0,53	1,20	P+1+Pk	P+1+Pk	rekonstrukcija
4	441	SS	SS	160	160	0,36	0,36	628	628	1,20	1,20	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
5	774	SS	SS	345	345	0,45	0,45	1380	1380	1,78	1,78	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
6	804	SS	SS	332	332	0,40	0,40	332	332	0,40	0,40	P	P	zadržavanje
7	978	SS	SS	382	382	0,39	0,39	1486	1486	1,52	1,52	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
8	4258	CD	CD	1175	1665	0,28	0,39	2025	4500	0,40	1,06	P+Pk	P+Pk/P+3	rekonstrukcija
9	1299	SS	SS	489	489	0,38	0,38	1956	1956	1,51	1,51	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
10	1150	SS	SS	479	479	0,42	0,42	1916	1916	1,67	1,67	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
11	910	SS	SS	385	385	0,42	0,42	1540	1540	1,69	1,69	P+2+Pk	P+2+Pk	zadržavanje
12	1613	SMG	SS	433	533	0,27	0,33	587	1937	0,36	1,20	P+Pk	P+3	rekonstrukcija
13	1226	CD	CD	379	379	0,31	0,31	758	758	0,62	0,62	P+1	P+1	zadržavanje
14	2124	SS	SS	974	974	0,46	0,46	3896	3896	1,83	1,83	P+3	P+3	zadržavanje
Uk.	17625			6408	7063			19442	23780					

Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu UP8 zona C blok 6:

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,39;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 1,06;
- Maksimalna spratnost P+Pk/P+3

Namjena parcele je CD- centralne djelatnosti, a predmetna parcela je najvećim dijelom namijenjena za izgradnju parking prostora.

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.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Danila Bojovića	Kod bolnice		Centar		Uži dio grada	
površina	479	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%		5%		10%	
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	10		5		10	
korišćenje / use	-	10		-5		10	
prilaz	-	0		0		5	
infrastruktura / infrastructure	-	0		0		0	
okruženje / environment	-	0		0		0	
Veličina parcele	-	5		0		0	
pravni / legal	-	0		0		0	
ukupno / total:	-	35%		5%		35%	
korektivni faktori / correction factors	-	1,35		1,05		1,35	
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		270,00		346,50		264,60	
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		293,70 eura					

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (4258 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **1665m²**, i max spratnosti **P+Pk/P+3**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 1,06 ukupna dozvoljena BRP objekta je **4500m²**.

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

$$4500\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,75 = 3375\text{m}^2 \text{ NKP}.$$

UKUPNO 3375m² 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.

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$3375\text{m}^2 \times 2.300 \text{ €} = \underline{\underline{7.762.500,00\text{€}}}$$

UKUPNO 7.762.500,00 €

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:

$$3375\text{m}^2 \text{ (np)} \times 135,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{455.625,00\text{€}}}$$

UKUPNO =455.625,00 €

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

$$4500\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 30 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{135.000,00 \text{ €}}}$$

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

$$7.762.500,00\text{€} \times 0,10 = \underline{\underline{776.250,00 \text{ €}}}$$

- **TROŠKOVI IZVOĐENJA:**

$$4500\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 1200,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{5.400.000,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Po: } 455.625,00 \text{ €} + 135.000,00 \text{ €} + 776.250,00 \text{ €} + 5.400.000,00 \text{ €} =$$

6.766.875,00 €

$$WG = W - P_o = 7.762.500,00 - 6.766.875,00 = 995.625,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 995.625,00 €, pa je vrijednost zemljišta (233,82 eura/m²)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$479\text{m}^2 \times 264,00 \text{ €/m}^2 = 126.456,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 5001-
UPISANE U „A“ LISTU LN 2826 KO NIKŠIĆ IZNOSI
126.456,00 €ura

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *N. Nikčević*
 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.polj.-sudski vjestak-član *Darja Vukotic*