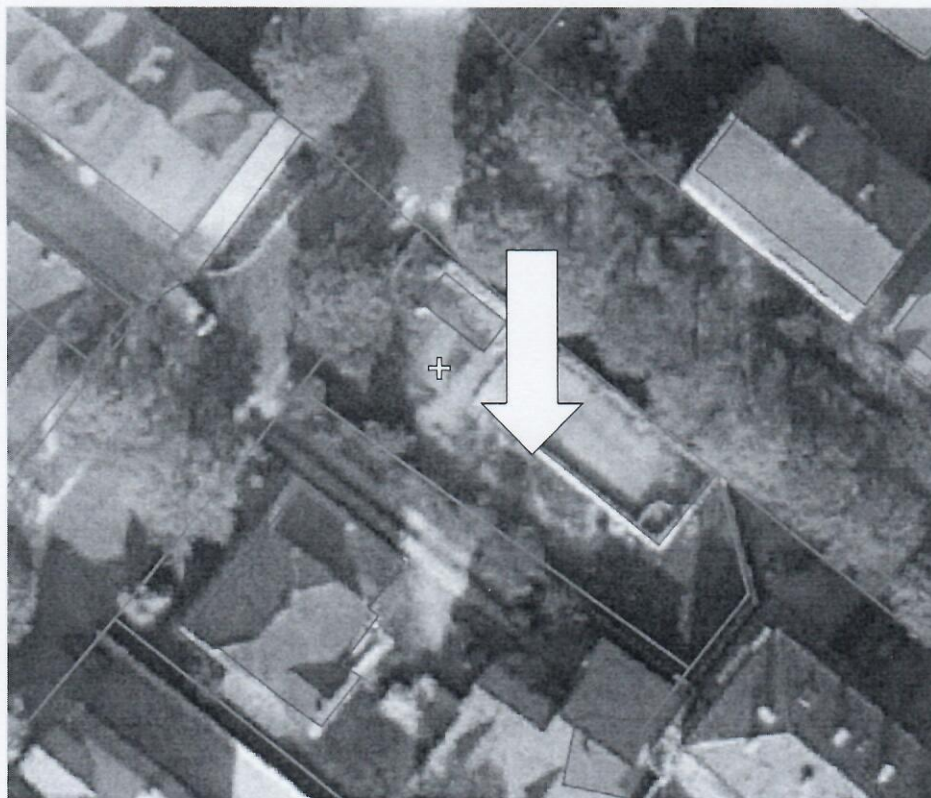


Primljeno: 21. 07. 2025				
Organizacija jedinica	Klasifik. znak	Radni broj	Priloga	Vrijednost
10-032-158/21				

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 2149– dio (2149/2) površine 21m² upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ .
- katastarska parcela broj 4558– dio (4558/2) površine 6m²
- katastarska parcela broj 2143– dio (2143/2) površine 1m² upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 787 i 764 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. V Proleterska , Nikšić

U Nikšiću , 17.07.2025. godine

KOMISIJA

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

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	3
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	4
UVOD I METODOLOGIJA	4
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 listovima nepokretnosti broj 787 i 764 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 2149– dio (2149/2) površine 21m²**
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ
svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1.
- **katastarska parcela broj 4558– dio (4558/2) površine 6m²**
- **katastarska parcela broj 2143– dio (2143/2) površine 1m²**
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ
svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 16.07.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-158/25 od 08.07.2025. godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 i 764 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 i 764 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić i DUP „Centar“. Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

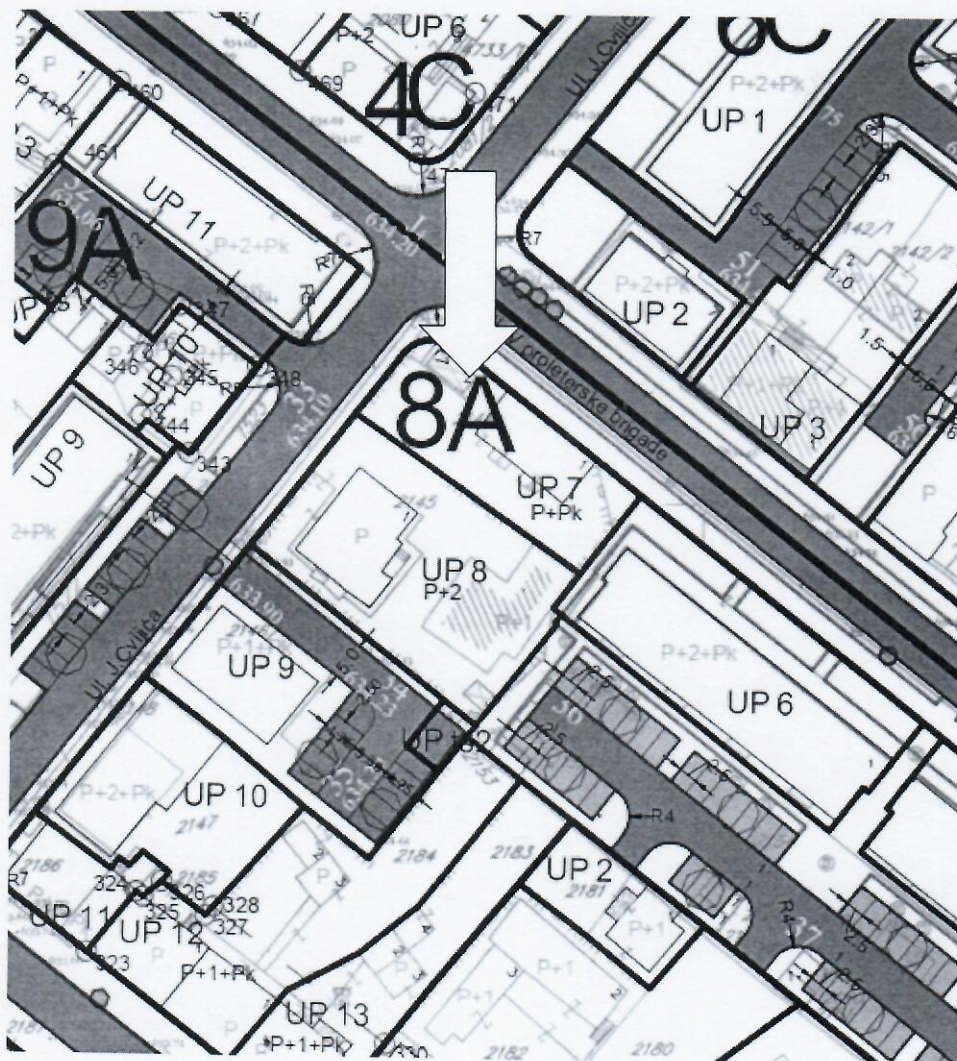
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalazei zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti, kao i to da se na lokaciji ne nalaze izvorišta vode koja nijesu riješena odvodnjavanjem.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u ul. V Proleterska, katastarska opština Nikšić, u zahvatu DUP-a „Centar“, u I gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SS- stanovanje srednjih gustina.

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



ZONA A BLOK 8														
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	
7	505	CD	SS	106	202	0.21	0,40	106	404	0.21	0,80	rusevina	P+Pk	rekonstrukcija

Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu UP7 zona A blok 8:

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.8;
- Maksimalna spratnost P+Pk

Namjena parcele je SS- stanovanje srednjih gustina

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 DUP-a.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	V proleterska	Kod bolnice		Narodnih heroja		Uži dio grada	
površina	505	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	-	0	10	10
korišćenje / use	-	20	0	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		

$$WG = W - P_o = 742.900,00 - 614.815,00 = 128.085,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 128.085,00 €, pa je vrijednost zemljišta (253,63 eura/m²)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$28\text{m}^2 \times 274,00 \text{ €/m}^2 = 7.672,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 2149, 4558 i 2143-
UPISANE U „A“ LISTU LN 787 i 764 KO NIKŠIĆ IZNOSI
7.672,00 €ura

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *Nikcevic*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Stanicic*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *Kapor*
Darja Vukotic, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *Vukotic*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodaja, zemljište, 670m2, Centar, Nikšić

150,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

LOKACIJA Plac se nalazi u Nikšiću, u neposrednoj blizini bolnice, na samo 750 metara od centra grada. Odlična povezanost s ključnim lokacijama čini ga idealnim za stambenu ili poslovnu gradnju. OPIS P

Dodato: 17.03.2025.

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, 500m2, Nikšić

87,635 €

Nikšić, Crna Gora

Plac 500 m2 u uzem gradskom delu

Dodato: 10.12.2024.

Pozovite

Email

WhatsApp

Omiljeno

Podijelite



Prodaja, zemljište, 484m2, Centar, Nikšić

95,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

Lokacija Plac se nalazi na izuzetno atraktivnoj lokaciji, u samom centru Nikšića, svega 200 metara od glavnog trga. Lokacija je idealna za različite namjene – gradnju stambenog ili poslovnog objekta.

Dodato: 02.12.2024.

Pozovite

Email

WhatsApp

Omiljeno

Podijelite