

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 5002—površine 851m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2870 KO NIKŠIĆ

- katastarska parcela broj 4538/6—površine 68m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 766 KO NIKŠIĆ.

LIST NEPOKRETNOSTI: 2870 i 766 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: Humci, Nikšić

U Nikšiću, 18.07.2025. 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	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 2870 i 766 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 5002**—površine 851m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2870 KO NIKŠIĆ

- **katastarska parcela broj 4538/6**—površine 68m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 766 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 10-032-65/24/14 od 26.05.2025. godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2870 i 766 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 2870 i 766 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz DUP-a „Bistrica- izmjene i dopune“.
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 odvođnjavanjem.

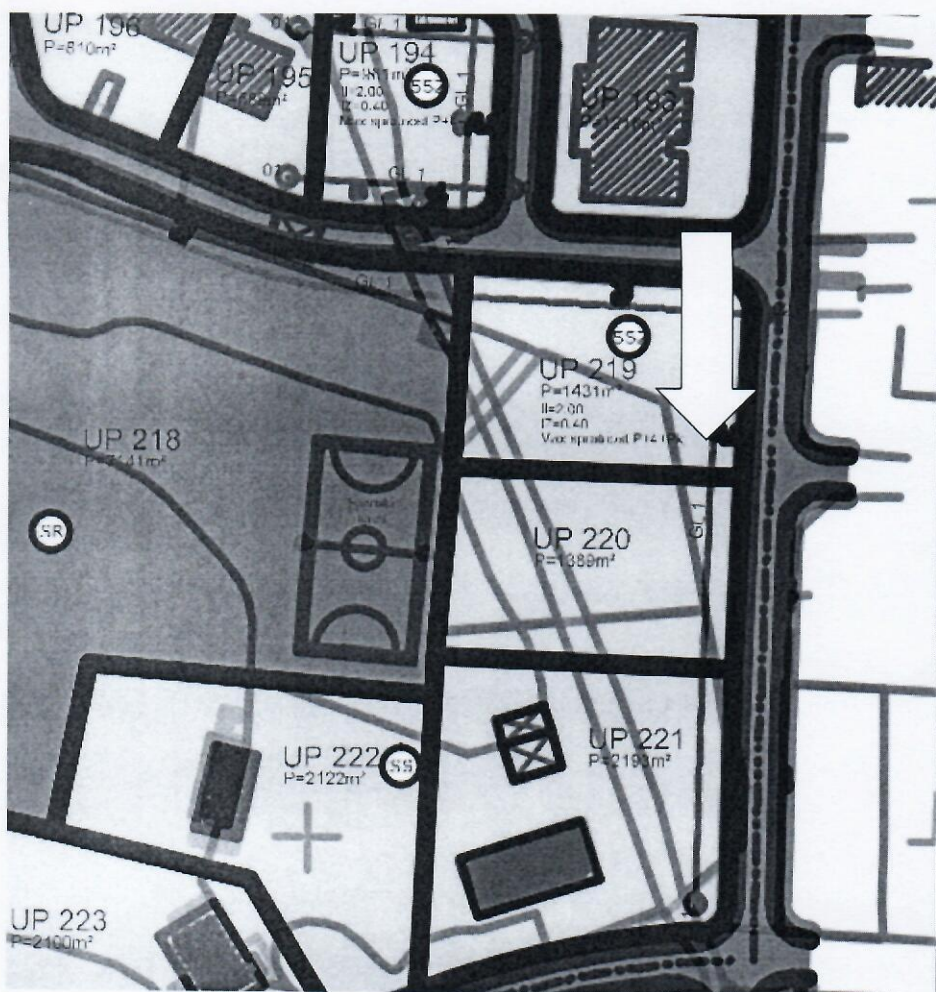
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u Naselju Humci, katastarska opština Nikšić, u zahvatu DUP-a „Bistrica- izmjene i dopune“, u III gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SS- stanovanje srednjih gustina.

Lokacija je djelimično opremljena komunalnom infrastrukturom. Naime, nema ulične kanalizacije do parcele.

Prilaz parceli je asfaltirana ulica.



Prema DUP-u „Bistrica- izmjene i dopune” predmetna parcela predstavlja dio urbanističke parcele UP219 sa namjenom površina SS-stanovanje srednjih gustina sa sledećim parametrima:

Koeficijent zauzetosti I_z - 0,40
 Koeficijent izgrađenosti I_i – 2,00
 Max spratnost $P+4+P_k$
 Površina urbanističke parcele 1431m²

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	HUMCI	Bistričko naselje		Dragova luka		Rastoci	
površina	1431	3523		1764		2900	
Datum izloženosti kupoprodaje		15.11.2024.		15.03.2025.		04.05.2025.	
Cijene	-	240.000					
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	68,12		65,00		60,00	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	68,00	[EUR /m2]	65,00	[EUR /m2]	60,00	[/m2]

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

Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	-5%	-5%	-5%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0	0	0
korišćenje / use	-	0	0	0
prilaz	-	0	-5	0
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	-5
okruženje / environment	-	-5	-5	-5
Veličina parcele	-	5	0	5
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	-5%	-15%	-10%
korektivni faktori / correction factors	-	0,95	0,85	0,90
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		64,60	55,25	54,00
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		57,95 eura		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (1431 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **572,40m²**, i max spratnosti **P+4+Pk**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 2,0 ukupna dozvoljena BRP objekta je **2.862m²**.

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

$$2862\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,75 = 2.146,5\text{m}^2 \text{ NKP}.$$

UKUPNO **2146m² 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 1500 €/m².

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$2.146\text{m}^2 \times 1.500 \text{ €} = \underline{\underline{3.219.000,00\text{€}}}$$

UKUPNO 3.219.000,00 €

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:

$$2146\text{m}^2 (\text{np}) \times 60,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{128.760,00\text{€}}}$$

UKUPNO = **128.760,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$2862\text{m}^2 (\text{brp}) \times 30 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{85.860,00 \text{ €}}}$$

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

$$3.219.000,00\text{€} \times 0,10 = \underline{\underline{321.900,00 \text{ €}}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$2862\text{m}^2 (\text{brp}) \times 900,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{2.575.800,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Po: } 128.760,00 \text{ €} + 85.860,00 \text{ €} + 321.900,00 \text{ €} + 2.575.800,00 \text{ €} = \underline{\underline{3.112.320,00 \text{ €}}}$$

$$WG = W - P_0 = 3.219.000,00 - 3.112.320,00 = 106.680,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 106.680,00 €, pa je vrijednost zemljišta (74,55 eura/m²)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$919\text{m}^2 \times 66,00 \text{ €/m}^2 = 60.654,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI

- zemljište- - katastarska parcela broj 5002—površine 851m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 2870 KO NIKŠIĆ

- katastarska parcela broj 4538/6—površine 68m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 766 KO NIKŠIĆ

IZNOSI

60.654,00 €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 *D. 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. Odična povezanost s ključnim lokacijama čini ga idealnim za stambenu ili poslovnu gradnju. OPIS P

Dodato: 17.03.2025



Pozovite



Email



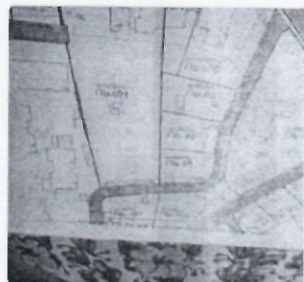
WhatsApp



Omiljeno



Podijelite



Prodaja, zemljište, 3523m2, Nikšić

240,000 €

Nikšić, Crna Gora

Prodaje se urbanizovano građevinsko zemljište površine 3523 m2. Po važećim urbanističkim uslovima predviđena je izgradnja zgrade sa četiri etaže P+2+Pk. Koeficijent izgradnje je 0.4, dok je koeficijent

Dodato: 08.10.2024.



Pozovite



Email



WhatsApp



Omiljeno



Podijelite



Građevinsko zemljište 3523m2 - ...

Tip oglasa: Prodaja

Vrsta zemljišta: Građevinsko

Površina placa: 3523m2

240000€

Nikšić

15.11.24



Prodaja, zemljište, 771m2, Centar, Nikšić

Centar, Nikšić, Crna Gora

65,535 €

Prodajem urbanizovan plac 771m2 Rastoci Niksic

Dodato: 15.10.2024

Pozovite Email WhatsApp Omiljeno Podijelite



Prodaja, zemljište, 1764m2, Nikšić

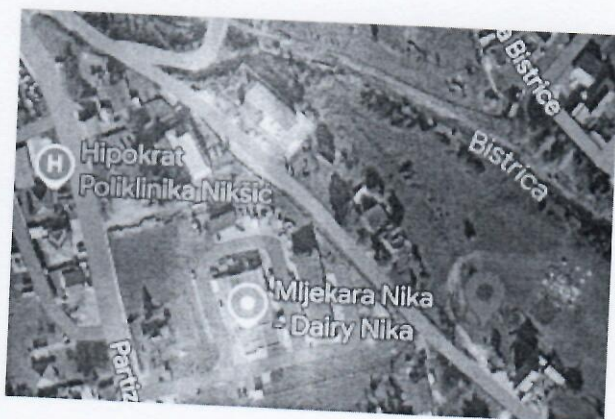
Nikšić, Crna Gora

65 €

Preko puta pomoćnog stadiona FK "Sutjeska". - Površina- 1 764 m2 - Posjeduje UT uslove, (u prilogu) - Mogućnost izgradnje stambeno-poslovnih objekata, objekata za društvene djelatnosti, sporta i

Dodato: 15.03.2025

Pozovite Email WhatsApp Omiljeno Podijelite



Prodajem Zemljište, Rastoci,nikšić

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Rastoci,nikšić

Adresa: Nikšić Put pored Bistrice

Cijena: €60

Zemljište: 2.900 m²

Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate

Opis: Plac 2900m2 iza mljekare Nika,novo naselje preko puta tehničkog pregleda Capital.Plac se sastoji iz dva nivoa i izlazi širinom na glavni put.Dozvoljena je gradnja 4 manjih stambenih objekata i prodaje se komplet u cjelini.Cijena 60 e m2

Upozorenje: Račun nije verificiran.

Oglas Broj: 3552335

Postavljeno: 28 Apr, 2025

Zadnja Promjena: 4 May, 2025

Tags: Nekretnine Rastoci,Nikšić | Prodaja Zemljišta Rastoci,Nikšić | Nekretnine Nikšić | Prodaja Zemljišta Nikšić