

I Z V J E Š T A J **O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4546/1; LN 878 KO NIKŠIĆ, KP : 4155/1;
LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4203 ; LN 766, KO NIKŠIĆ, KP : 4540 ;
LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4573/1 ; LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1 ;
LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1415 ; LN 765, KO STRAŠEVINA, KP : 190 ;
LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1417.



**NARUČILAC : D.O.O. „CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM“ (CEDIS)
PODGORICA**

URADILA : SJEVERNA KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI,
FORMIRANA RJEŠENJEM UPRAVE ZA NEKRETNINE CRNE GORE, BROJ :
01-012/24-480, od 30.01.2024. GODINE, U SASTAVU :

RAKOČEVIĆ ALEKSANDAR, DIPL.INŽ.GRAĐ. – SUDSKI VJEŠTAK
MR. VASILJEVIĆ VLADIMIR, DIPL.INŽ.GRAĐ. – SUDSKI VJEŠTAK
LAKIĆ VESKO, DIPL.INŽ.POLJ. – SUDSKI VJEŠTAK
FEMIĆ VELIZAR, DIPL.INŽ.GEOD. – SUDSKI VJEŠTAK
SIMOVIĆ VESNA, DIPL.PRAV.

NIKŠIĆ
MAJ 2024.

SADRŽAJ:

1. REZIME PROCJENE
2. OPŠTI PODACI
 - 2.1. DOKUMENTACIJA
 - 2.2. SVRHA PROCJENE
 - 2.3. FUNKCIJA PROCJENE
 - 2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI
 - 2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE
 - 2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN
 - 2.6.1. METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU
 - 2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA
 - 2.8. POVJERLJIVOST
3. OPIS PREDMETA PROCJENE
4. VLASNIŠTVO
5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE
 - 7.1. TRŽIŠNI PRISTUP
 - 7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK
8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI
9. PRILOZI
 - 9.1. IDENTIFIKACIJA

1. REZIME PROCJENE

Podnosilac Zahtjeva, „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica (CEDIS), obratio se Upravi za katastar i državnu imovinu, Zahtjevom broj : 70-00-11628, od 08.04.2024. godine, koji je evidentiranim u Uravi za nekretnine pod brojem : 01-012/24-3133, od 10.04.2024. godine, za procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je evidentirana na : Svojina Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić, u obuhvatu PUP-GUR Opštine Nikšić“, u svrhu : „...za nepotpunu eksproprijaciju...na polaganju 10 kV voda od energetskog objekta TS 110/10 kV „Kličevo“ do energetskog objekta TS 10/0,4 kV „Klanica“...“.

REZIME PROCJENE	
Naručilac	„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica (CEDIS)
Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti	RAKOČEVIĆ ALEKSANDAR, DIPL.INŽ.GRAĐ. MR. VASILJEVIĆ VLADIMIR, DIPL.INŽ.GRAĐ. Obrađivač procjene LAKIĆ VESKO, DIPL.INŽ.POLJ. FEMIĆ VELIZAR, DIPL.INŽ.GEOD. SIMOVIĆ VESNA, DIPL.PRAV.
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, u svrhu : „...za nepotpunu eksproprijaciju... na polaganju 10 kV voda od energetskog objekta TS 110/10 kV „Kličevo“ do energetskog objekta TS 10/0,4 kV „Klanica““.
Predmet procjene	LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4546/1; LN 878 KO NIKŠIĆ, KP : 4155/1; LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4203 ; LN 766, KO NIKŠIĆ, KP : 4540 ; LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4573/1 ; LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1 ; LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1415 ; LN 765, KO STRAŠEVINA, KP : 190 ; LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1417
Adresa procjenjivanih nepokretnosti	KO Nikšić i KO Straševina, Opština Nikšić
Namjena	Građevinske parcele
Vlasništvo	Svojina Država Crna Gora, pravo raspolaganja Opština Nikšić
Efektivni datum procjene	09.05.2024.
Tržišna vrijednost	6.455,0 € (šest hiljada i četiri stotine pedeset pet eura).

2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene su katastarske parcele, kako slijedi :

LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4546/1; LN 878 KO NIKŠIĆ, KP : 4155/1;
LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4203 ; LN 766, KO NIKŠIĆ, KP : 4540 ;
LN 764, KO NIKŠIĆ, KP : 4573/1 ; LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1 ;
LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1415 ; LN 765, KO STRAŠEVINA, KP : 190 ;
LN 500, KO STRAŠEVINA, KP : 1417

Dana 24.04.2024. godine, je izvršen obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda predmetnih nepokretnosti.

2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 09.05.2024. godine.

Listovi nepokretnosti preuzeti su sa sajta UZN Crne Gore, i prema dostavljenom Geodetskom elaboratu urađenom od strane „Geonana“ d.o.o. Podgorica.

2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu, da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti sa ciljem kupovine i u druge svrhe se ne može koristiti.

U procesu izrade ove procjene Komisija je:

- izvršila obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerila relevantna dokumenta
- sprovela istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primijenila korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitala uslove tržišta i analizirala njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

2.3. FUNKCIJA PROCJENE

Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena i usaglašena je sa Udruženjem nezavisnih procjenjivača Crne Gore i u skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima u skladu sa pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. list CG, br.64/18).

2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI

Standard vrijednosti je "Fer Vrijednost".

Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile".

2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: Vrijednost u Razmijeni na parcijalnoj osnovi i Vrijednost u Upotrebi. Vrijednost u Razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u Upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u Razmijeni.

2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN

2.6.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina a bazirana je cijeni po jedinici mjere (po metru kvadratnom izgrađenog prostora ili po metru kvadratnom zemljišta). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju :

- postojanje uporedljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija uporedljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti zemljišta jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti jer dobar prodavac će držati svoju cijenu a vješt kupac će značajno oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

U ovom slučaju ću koristiti Metodu upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu da bih utvrdio vrijednost predmetne nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup proučio sam uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti locirane u istoj zoni. Nakon toga sam uradio određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd. Koristio sam m² kao jedinicu mjere.

Ipak upoređivanje nije egzaktna metoda jer je svaka nepokretnost jedinstvena na više načina. U principu faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti, su :

- Lokacija nepokretnosti (pristupnost nepokretnosti, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, dostupnost javnih institucija i komercijalnih sadržaja).
- Prostorno planiranje i projektna dokumentacija
- Dostupnost infrastrukture
- Uslovi nepokretnosti (topografija, vegetacija, objekti na zemljištu, kontaminacija, rizik od poplave, površine pod vodom).
- Veličina i oblik nepokretnosti
- Prilagođavanje traženih cijena

2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

IVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

"Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene."

Predmetno zemljište se nalazi u Opštini Nikšić, u okruženju zemljišta sličnih karakteristika. Kompletiranjem sa zemljištem koje je u vlasništvu Podnosioca zahtjeva za kupovinu, čini funkcionalnu cjelinu kompleksu koji je u funkciji izgradnje citiranog energetskog objekta.

2.8. POVJERLJIVOST

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena na nepristrasan način, nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene i nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica na koja se procjena odnosi. Izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta.

U skladu sa MSPV 3. definisana je klauzula u upotrebi podataka. Zabranjeno je objavljivanje izvještaja u cjelini ili djelovima ili bilo kakvih komentara na njega ili na procijenjene sume koje se u njemu pominju, ili imena i profesionalna zaduženja vještaka, bez pismenog odobrenja vještaka.

3. OPIS PREDMETA PROCJENE

Identifikacija predmetnog zemljišta, urađena je izlaskom na lice mjesta i neposrednim uvidom u isto, kao i iz citiranih Listova nepokretnosti, i ostale dostavljene dokumentacije od strane Naručioca. Vještak – procjenjivač, i obrađivač ove procjene, mr. Vladimir Vasiljević, dipl.inž.građ., lično je obišao predmetne nepokretnosti, u prisustvu predstavnika Podnosioca zahtjeva, Vanje Maksimovića, dipl.inž.el..

Predmetno zemljište se nalazi u Opštini Nikšić.

Napomena : Uvid na licu mjesta, obavljen je po oblačnom i relativno, toplom vremenu, uz jak sjeveroistočni vjetar. Dozvoljavamo mogućnost, da su neke fotografije, opisi, i sl., uzeti, eventualno, nedovoljno precizno, zbog intenzivne saobraćajne komunikacije na licu mjesta za vrijeme vršenja uvida.

OPIS LICA MJESTA I UŽE LOKACIJE :

Lice mjesta nalazi se u širem gradskom jezgru, udaljeno od centra grada, cca 2,0 km, Kod trafo stanice locirane ispred objekta fabrike – klanice „Goranović“, kod mosta na rijeci Zeti. Odatle trasa predviđenog energetskog kabla, se pruža ulicom Hercegovački put, krajem kolovoza, zatim do Petlje na obilaznici kod kasarne Vojske Crne Gore, pa onda, takođe uz put, obilaznicom, do Petlje na Brliji, i dalje do mosta na Mrkošnici blizu podvožnjaka kod Skvera na ulasku u Nikšić iz smjera Podgorice (kod „Metalca“), i završava na trafo stanici Kličevo, prema riječima prisutnog predstavnika Podnosioca zahtjeva, na licu mjesta prilikom vršenja uvida. Parcele koje su predmet procjene, većinom su zatravnjene, dijelom makadamske, neodržavane, pod rijetkom travom i šibljem, grmenjem, kao i sitnom vegetacijom. Iste su locirane sa zapadne strane opisane saobraćajnice, neposredno uz samu saobraćajnicu, u vidu uskih traka zemljišta, manjih površina, kako je to prezentirano u citiranim Listovima nepokretnosti, i takođe, u citiranom Geodetskom elaboratu, na isti prethodno opisani način.

Trasa kablova predmetnog energetskog objekta, pruža se od trafo stanice kod klanice, pa do trafo stanice Kličevo, u smjeru sjeverozapad - jugoistok, a prema riječima prisutnog Predstavnik Podnosioca zahtjeva, na licu mjesta.

Predmetne parcele locirane su u dijelu grada koje je malo do nimalo naseljeno, odnosno, najvećim dijelom uz opisanu obilaznicu koji je dio nenaseljen, dok je manje gustine naseljenosti dio uz Hercegovački put, a srednje naseljeni dio je od mosta na Mrkošnici pa prema Kličevu.

Napomena : Sve što je prethodno opisano, dokumentovano je i na fotografijama koje su sastavni dio ovog Izvještaja.

Fotodokumentacija :



1.



2.



3.



4.



5.



6.

Fotografije snimljene na licu mjesta na dan vršenja uvida 24.04.2024. godine

4. VLASNIŠTVO

Uvidom u Listove nepokretnosti, gore nabrojane, kao i u Geodetski elaborat nepotpune eksproprijacije, urađen od strane ovlaštene geodetske firme „Geonana“ d.o.o. Podgorica, od januara 2024. godine, utvrđeno je da su predmetne nepokretnosti, katastarske parcele broj : 4546/1, 4155/1, 4203, 4540, 4573/1, 1, 1415, 190 i 1417, sve upisane na Država Crna Gora, Svojina, Obim prava 1/1, Raspolaganje Opština Nikšić, Obim prava 1/1.

Predmetne parcele koje su predmet procjene su, prema dostavljenom Zahtjevu i prema Geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, urađenom od strane ovlaštene geodetske firme, „Geonana“ d.o.o. Podgorica, od januara 2024. godine, su kako slijedi :

KP 4546/1, površine 269,0 m²
KP 4155/1, površine 2,0 m²,
KP 4203, površine 26,0 m²,
KP 4540, površine 11,0 m²
KP 4573/1, površine 333,0 m²
KP 1, površine 23,0 m²
KP 1415, površine 4,0 m²
KP 190, površine 21,0 m²,
KP 1417, površine 5,0 m²,

sve Svojina Država Crna Gora, Obim prava 1/1, Raspolaganje Opština Nikšić, Obim prava 1/1.

Napomena : Predmetne parcele locirane su na sličnim lokacijama, sličnih su ili istih karakteristika, uz navedene saobraćajnice, pa će i biti procijenjene sa jedinstvenom jediničnom cijenom, što je, potpuno logičan, realan i opravdan pristup, koji ima apsolutno uporište u utvrđenom činjeničnom stanju, koje je, kao takvo, utvrđeno na licu mjesta prilikom vršenja uvida. Naravno, biće određena pojedinačna vrijednost istih, i kasnije, vrijednost u kumulativnom iznosu, za zahtijevane potrebe Podnosioca Zahtjeva.

Napomena : Citirani Listovi nepokretnosti, sa prezentovanim podacima iz istih, kako je to prethodno apostrofirano, biće u sastavu ovog Izvještaja, kako je to navedeno ranije, a koji su Listovi preuzeti sa sajta UZN Crne Gore, i takođe, iz dostavljenog i citiranog Geodetskog elaborata.

5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetne nepokretnosti nalaze se u prigradskom dijelu grada, u dijelu koji je male gustine naseljenosti, a gdje je ima, naseljen dominantno individualnim objektima porodičnog stanovanja, sa manjim tzv. okućnicama, odnosno, pripadajućim parcelama uz objekte, dok je većina parcela koje su predmet ove procjene, područje uz saobraćajnice, sve kako je to prethodno detaljno opisano i dokumentovano fotografijama koje su sastavni dio ovog izvještaja.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se primjenom metode upoređivanja podataka (tržišna metoda).

Tržišna metoda se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodate u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.

Metoda upoređivanja podataka se koristi za procjenu nekretnina koje su često u prometu, te posebno za stambene objekte. Upoređuje se predmetna nepokretnost, koja je predmet procjene s jednim ili više sličnih predmetnih nepokretnosti, čija obilježja već poznajemo. Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost, kvalitet izgradnje, godina izgradnje i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

7.1. TRŽIŠNI PRISTUP

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Vrijednost predmetne nepokretnosti utvrdiće se upoređujući istu sa nepokretnostima koje se nalaze u okruženju, na osnovu raspoloživih uporednih parametara prikazanih u sledećim tabelama :

5/1/24, 11:33 AM

Interaktivna web karta

Map Control

Search geographic names

Search for data (meta-data)

Pretraga parceli

Politička opština:

Katastarska opština:

Broj parcela:

Poljnoj parceli:

[Pronađi parcelu](#) [Ukloni pin](#)

[Pronađi parcelu na skici](#)

Time

Transformacija koordinata

E: 18°56'40.34" N: 43°43'51.40"

5/1/24, 11:36 AM

Interaktivna web karta

Map Control

Search geographic names

Search for data (meta-data)

Pretraga parceli

Politička opština:

Katastarska opština:

Broj parcela:

Poljnoj parceli:

[Pronađi parcelu](#) [Ukloni pin](#)

[Pronađi parcelu na skici](#)

Time

Transformacija koordinata

E: 18°56'27.68" N: 43°45'51.68"

Skica prikaza predmetne lokacije – Situacija sa E – katastra CG - Geoportal

Vrijednost zemljišta :

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje			X		
Trgovina			X		
Poslovni sadržaji			X		

Procjena vrijednosti

Obzirom da se radi o dijelom izgrađenom zemljištu, na relativno, bliskoj lokaciji, najpogodniji pristup za izračunavanje vrijednosti, jeste korišćenjem Uporedne metode. Metoda upoređivanja na otvorenom tržištu, zasnovana je na poređenju nepokretnosti koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (€/m²). U slučaju da ne raspoložemo podacima za slične nekretnine, poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti, procjene raznih faktora, koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korišćenje ove metode, uključuju :

- Postojanje uporedivih nekretnine na aktivnom tržištu
- Postojanje transakcija uporedivih nekretnina
- Pristup informacijama o cijenama, po kojima su uporedive nekretnine razmijenjene
- Nezvanične transakcije između nezavisnih strana.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu, jeste metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra, najdirektnijim pristupom, u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode, postoje dva faktora, koja limitiraju vrijednost procjene. Prvi limitirajući faktor, jeste taj, da sve prodaje, ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac, će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor, jeste to, da se određenim tipom nepokretnosti, ne trguje često, što rezultira nedostatkom uporedivih nekretnina, i tržišnih dokaza.

Ako ne posjedujemo dovoljan broj podataka o transakcijama (ugovorima), koristimo i uporedne podatke o ponudama sličnih nekretnina, na ovoj, ili bližoj lokaciji.

Za potrebe ove procjene, proučene su uporedne cijene, i cijene tražene za nepokretnosti locirane u sličnoj – relativno najbližoj zoni. Nakon toga, urađena su određena podešavanja, bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama i karakteristikama lokacije, namjeni, urbanističkim parametrima, i sl.

U ovom slučaju, predmetna metoda, baziran je na, relativno, uporedivim dokazima, odnosno, na traženim cijenama zemljišta, sa sličnim karakteristikama, koje se nalaze u bližem, ili nešto, daljem okruženju, kao i na istraživanju lokalnog tržišta nekretnina. Ipak, upoređivanje nije egzaktna nauka, niti metoda, obzirom, da je svako zemljište, jedinstveno na više načina. U principu, faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti, jesu : lokacija (pristup, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, javnih institucija, komercijalnih sadržaja, i sl.), zatim, prostorno planiranje i projektna dokumentacija, infrastruktura, topografija zemljišta, veličina i oblik nepokretnosti, kao i prilagođavanje traženih cijena.

Analiza tržišta (za predmetno zemljište) :

Ponuda zemljišta, na relativno, uporedivim lokalitetima, kreće se od cca 37,0 do cca 70,0 €/m². Analiza upoređivanja sličnih nekretnina, za zemljište, data je u sledećoj tabeli.

Za potrebe ove procjene, pribavljeni su sledeći podaci i komparativi :

	Podaci o placu	Površina zemljišta (m ²)	(Datum)	Cijena (€)	Jedinična cijena (€/m ²)
	Plac Straševina, preko puta fabrike „Goranović“, izlazi na magistralu u širini od 30,0 m, u okviru industrijske zone	5.750,0	2024.	400.000,0	70,0
	Plac Straševinai, ulica Budoška, voda, struja, na 1,3 km od centra grada	1.934,0	2024.	71.558,0	37,0
	Plac Stara varoš, graniči se s Bedemom, građevinsko zemljište, ima dva ucrtana puta	3.477,0	2024.	190.000,0	55,0

Opšti utisak : Predmetne parcele, locirane su u prigradskom dijelu grada, u nivou sa opisanom saobraćajnicom, odnosno, sa blago nagnutom niveletom iste po pravcu sjeverozapad - jugoistok, po pravcu pružanja trase predviđenog energetskog kabla. Iste su, jednim dijelom, makadamske, jednim dijelom travnate površine, sa rijetkom vegetacijom, i sl. Kompletan utisak je relativno, nepovoljan, govoreći o kvalitetu predmetnog zemljišta, morfologiji istog, kao i namjeni, koja je, kao takva, predviđena za buduće i planirane sadržaje.

Specifične okolnosti :

Što se tiče lokacije zemljišta, za istu je bitna primarna i sekundarna infrastruktura, t.j., za primarnu : kapitalni saobraćajni objekti, vodosnabdijevanje, telekomunikacije i sl., dok je za sekundarnu važno : komunalne instalacije, prilazi, parkinzi, platoi, priključci, i sl. Predmetno zemljište, locirano je u prigradskom području, relativno, srednje, do male, gustine naseljenosti, i isto predstavlja „nekategorisane puteve, ulice, pašnjak 7. klase, javni putevi, kanali...“, i sl., sve kako je to definisano u citiranim Listovima nepokretnosti, i dostavljenoj dokumentaciji, i kako je to utvrđeno na licu mjesta, prilikom vršenja uvida, obraslo mjestimično, niskom i srednjom vegetacijom.

5/1/24, 11:47 AM

Prodaja, zemljište, 5750m2, Straševina, Nikšić | Estitor

< Nazad | Početno > Prodaja > Zemljište > Nikšić

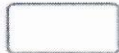
Prodaja, zemljište, 5750m2, Straševina, Nikšić

📍 Straševina, Nikšić, Crna Gora

400,000 €



estitor



📍 Omiljeno

📄 Podijelite

Opis

Prodaje se imanje na ulazu u Nikšić, preko puta fabrike Goranović, ukupne površine 5750 m². Imanje se nalazi u okviru industrijske zone i izlazi na magistralu u sirini od 30m. Duž imanja prostire se i lokalni put sa koga je moguće formirati ulazak na imanje u bilo kom dijelu. Na imanju se nalazi dvospratna kuća od 100 m², garaza od 50m² plus 2 natkrivena garazna mjesta i pomoćni objekat od 100m². Imanje je pogodno za obavljanje privredne djelatnosti i postavljanje industrijskih objekata (hangar, industrijske zgrade, itd).

<https://estitor.com/me/nekretnine/namjena-prodaja/tp-place/grad-niksic/157179>

3/11

Prodajem Zemljište, Strasevina Vrsta: Prodajem Zemljište Područje: Nikšić Lokacija: Strasevina Adresa: Strasevina Cijena: €37 Zemljište: 1.934 m² Opis: ?PRODAJU SE PLACEVI U NASELJU STRAŠEVINA, U NIKŠIĆU ? - Ulica Budoška, u blizini pet shopa " Happy dog". 5/1/24, 11:55 AM Prodajem Zemljište, Strasevina
<https://www.realitica.com/hr/listing/3278173> 2/3 - Površina placeva: 957 m² i 979 m². - Mogućnost kupovine oba placu ukupne površine- 1 934m². - 1,3 km udaljenosti od centra grada. - Voda i struja u blizini. - Makadamski put u dužini 130 m do placeva. ♦Cijena- 37 eura po m².

Prodajem Građevinsko Zemljište, Centar

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Centar

Adresa: Centar

Cijena: €190.000

Zemljište: 3.477 m²

Opis: PRODAJE SE ZEMLJIŠTE SA KUĆOM U STAROJ VAROŠI, U NIKŠIĆU.

- Površina: 3 477m², (od toga oko 1 700 m² je ravna površina, ostatak je pašnjak i krš).
 - Na placu se nalaze: kuća - 111 m² i pomoćni objekat.
 - Zemljište se graniči sa nacionalnim istorijskim spomenikom - tvrđavom Bedem.
 - Prilaz - dva ucrtana puta.
- Cijena- 190 000 eura.

Kriterijumi :

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
OSNOVNI PODACI	Straševina, kod fabrike "Goranović"	Straševina, ulica Budoška	Stara varoš, iza Bedema
Prodajna cijena	400.000,0	71.558,0	190.000,0
Površina (m ²)	5.750,0	1.934,0	3.477,0
Jedinična cijena (€/m ²)	70,0	37,0	55,0
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	Agencijski podatak - oglas	Agencijski podatak - oglas	Agencijski podatak - oglas
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	70,0	37,0	55,0
Datum ponude	2024.	2024.	2024.
Brzina prodaje	1,1	1,1	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	77,0	40,7	60,5
Vlasnička prava	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	77,0	40,7	60,5
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	Isto	Isto	Isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	77,0	40,7	60,5
Zona prema planskom dokumentu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	77,0	40,7	60,5
Veličina zemljišta	veća	veća	veća
Poređenje	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	73,15	38,665	57,475
Saobraćajni i drugi pristup	Bolje	Bolje	Bolje
Poređenje	1,1	1,1	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	80,465	42,5315	63,2225
Atraktivnost nepokretnosti	isto	Isto	isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	80,465	42,5215	63,2225
Komunalna infrastruktura	isto	isto	isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	80,465	42,5215	63,2225
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m²)		62,07	

Zaokruženo: 62,0 €/m²

7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna je usvojena vrijednost predmeta procjene dobijena Komparativnom metodom u iznosu od :

62,0 €/m², odnosno, obzirom da se radi, kako je to prezentirano u kompletnoj dostavljenoj dokumentaciji, o nepotpunoj eksproprijaciji, dobijeni iznos obračunava se na 15 % od istog, odnosno, dobijena jedinična cijena po m², biće korigovana u skladu sa navedenim, kao :

62,0 €/m² x 15% = 9,3 €/m², pa slijedi :

Podaci	Površina m ²	Cijena €/m ²	Ukupno €
KP 4546/1	269,0	9,3	2.502,0
KP 4155/1	2,0	9,3	19,0
KP 4203	26,0	9,3	242,0
KP 4540	11,0	9,3	102,0
KP 4573/1	333,0	9,3	3.097,0
KP 1	23,0	9,3	214,0
KP 1415	4,0	9,3	37,0
KP 190	21,0	9,3	195,0
KP 1417	5,0	9,3	47,0
		€	€ 6.455,0

Prema svemu navedenom i prethodno detaljno elaboriranom, a prema kompletno dostavljenoj dokumentaciji u spisima predmeta, slijedi da je vrijednost predmetnih nepokretnosti :

KP 4546/1, površine 269,0 m² = 2.502,0 €
KP 4155/1, površine 2,0 m² = 19,0 €
KP 4203, površine 26,0 m² = 242,0 €,
KP 4540, površine 11,0 m² = 102,0 €
KP 4573/1, površine 333,0 m² = 3.097,0 €
KP 1, površine 23,0 m² = 214,0 €
KP 1415, površine 4,0 m² = 37,0 €
KP 190, površine 21,0 m² = 195,0 €,
KP 1417, površine 5,0 m² = 47,0 €,

sve Svojina Država Crna Gora, Obim prava 1/1, Raspolaganje Opština Nikšić, Obim prava 1/1, odnosno, sve KP ovdje tretirane, ukupno

6.455,0 € (šest hiljada i četiri stotine pedeset pet eura).

Ukupna tržišna vrijednost svih ovdje tretiranih nepokretnosti, kako je to detaljno obrazloženo prethodno, iznosi

6.455,0 € (šest hiljada i četiri stotine pedeset pet eura).

Komisija je mišljenja, da ova vrijednost predmetnih nepokretnosti, predstavlja realan odnos ponude i potražnje u prometu nepokretnosti, na dan pisanja ovog Izvještaja.

Napomena : Procjena vrijednosti predmetnih nepokretnosti, urađena je u skladu sa važećim parametrima, metodologijom i tehnikom procjenjivanja, prema raspoloživim i dostupnim podacima i informacijama, stručnoj literaturi, i zakonskoj i podzakonskoj regulativi, znanju i iskustvu vještaka - procjenitelja, obrađivača ove procjene, utvrđenom činjeničnom stanju na licu mjesta, trenutnom situacijom na tržištu nekretnina, respektujući sve relevantne i limitirajuće faktore, i adekvatna je analiziranom stanju.

Izvještaj o procjeni vrijednosti, u tri originalna štampana primjerka, u boji, zajedno sa spisima predmeta, predat je za Naručioca, UZN CG, dana,

Nikšić, 09.05.2024. godine

Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacija :

1. OBRAĐIVAČ PROCJENE – mr. VLADIMIR VASILJEVIĆ, DIPL.INŽ.GRAĐ.

2. ALEKSANDAR RAKOČEVIĆ, DIPL.INŽ.GRAĐ.

3. VESKO LAKIĆ, DIPL.INŽ.POLJ.

4. VELIZAR FEMIĆ, DIPL.INŽ.GEOD.

5. VESNA SIMOVIĆ, DIPL.PRAV.