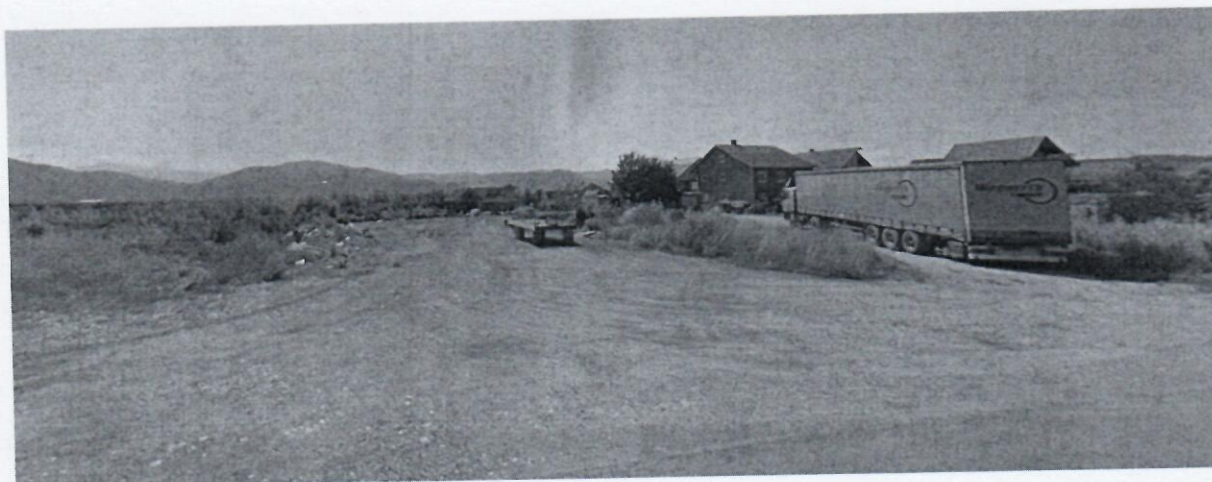


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 4301/4 KO KLIČEVO

LIST NEPOKRETNOSTI: 394 KO KLIČEVO

LOKACIJA: ul. Rudarska , Nikšić

U Nikšiću , 12.12.2024. 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.polj.-sudski vjestak-član

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	4
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	6
UVOD I METODOLOGIJA	6
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	8
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 394 KO Kličevo koju čini:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 4301/4–

- građevinska parcela - površine 4060 m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 394 KO KLIČEVO

svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 12.12.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-526/24/6 od 11.12.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 394 KO KLIČEVO za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 394 KO KLIČEVO, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić.

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 nalazei zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti odnosno ograničavaju mogućnost korišćenja iste, kao i to da se lokacija nalazi u blizini vodotoka gdje nije riješeno odvodnjavanje..

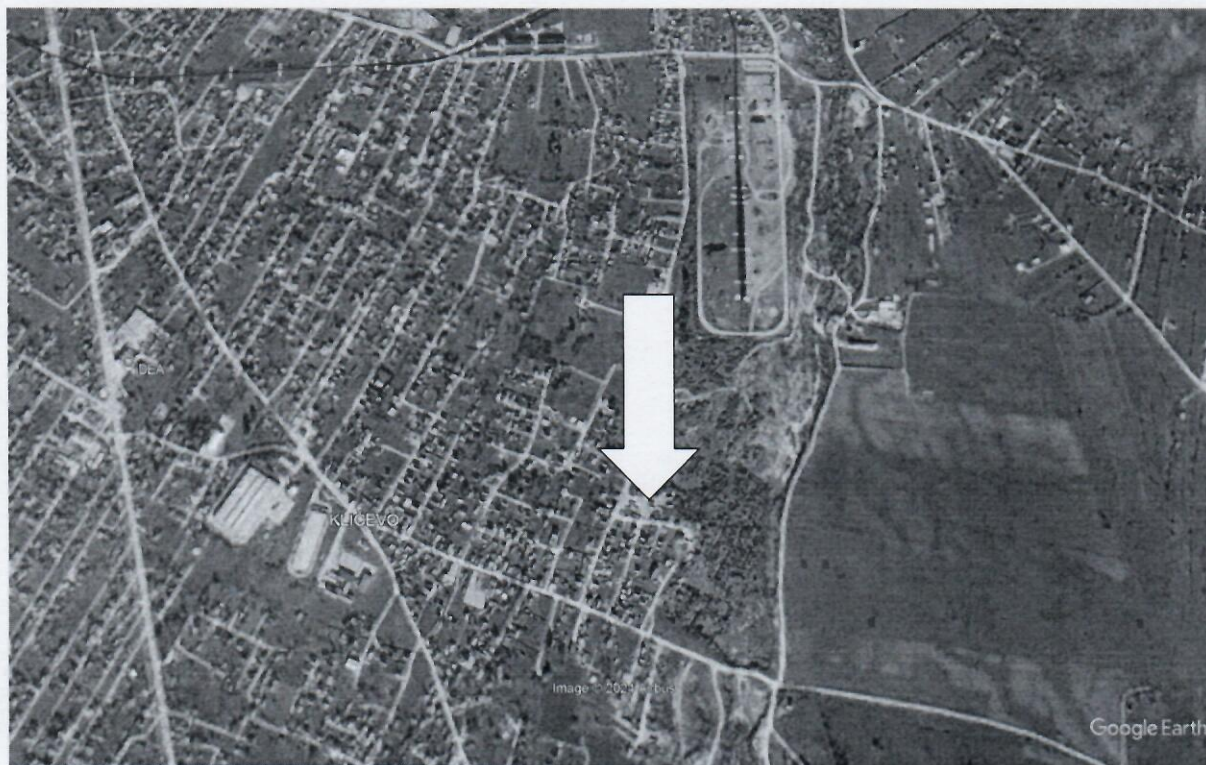
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na području Generalnog urbanističkog plana Nikšić, u IV gradskoj zoni, katastarska opština Nikšić, u neposrednoj blizini rijeke Gračanice, stovarišta rude boksita, na udaljenosti 3,5 km od centra grada, u ul. Rudarskoj. Lokacija je djelimično potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Parcela je pravilnog geometrijskog oblika, zemljište je predstavljalo devastiranu površinu, smetlište, sa neravnim terenom koje je

djelimično izravnato od strane fizičkog lica i smješteno na lokaciji ispod ulice i rijeke Gračanice.



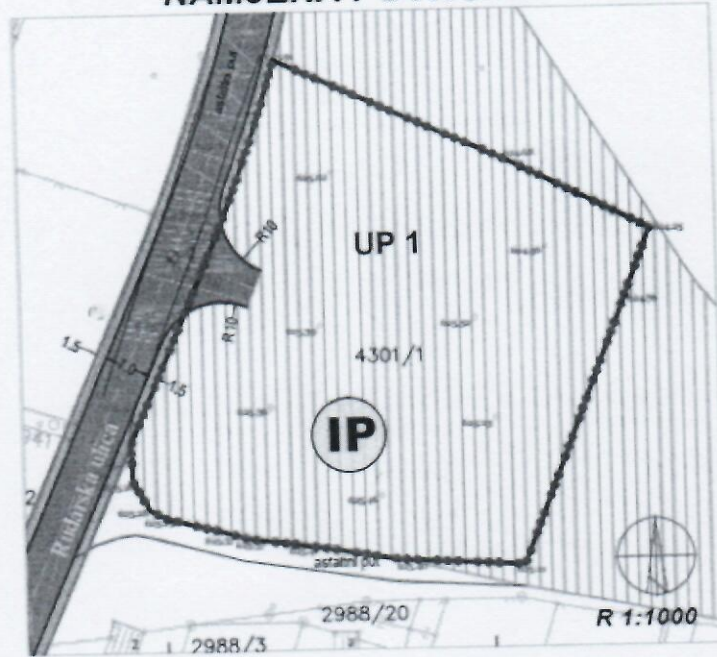
Uvidom u važeći planski dokument Izmjene i dopune PUP- GUR-a Opštine Nikšić, konstatovano je da se predmetno zemljište, nalazi u zahvatu istog, sa detaljnom razradom kao **LOKACIJA 18** sa namjenom površine **IP- industrija i proizvodnja** sa sledećim parametrima:

Uslovi i parametri:

- Objekat je slobodnostojeći;
- Maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža a visina usaglašena sa potrebama procesa rada;
- Građevinska linija objekta je definisana kordinatama graničnih tačaka;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.6;
- Arhitekturu objekata prilagoditi namjeni i karakteristikama susjednih objekata.

Namjene površina:
Industrija i proizvodnja

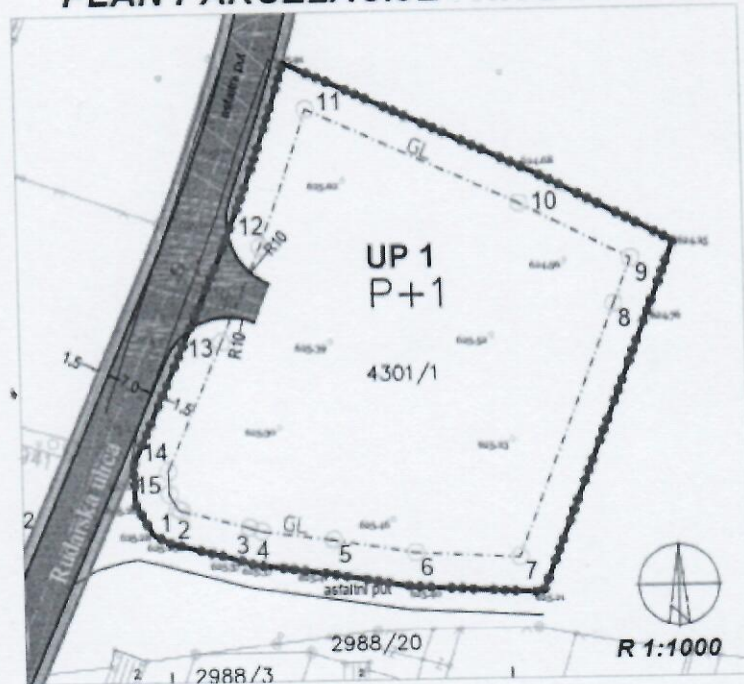
NAMJENA POVRŠINA



Parcelacija i regulacija:

Urbanistička parcela je definisana grafički i prikazana koordinatama graničnih tačaka koje su istovremeno i granične tačke lokacije prikazane u tabeli.

PLAN PARCELACIJE I NIVELACIJE



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.

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Kličevo	Kličevo		Ozrinići		Straševina	
površina	4060	9000		4855		3783	
Datum izloženosti kupoprodaje		10.12.2024.		12.11.2024.		17. sept 2024.	
Cijene	-	55.670		60.600,00			
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	6,18		12,48		10,00	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	6,00	[EUR /m ²]	13,00	[EUR /m ²]	10,00	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	10%	10%	10%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	10	10	10
korišćenje / use	-	5	5	5
prilaz	-	0	0	5
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	5
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	5	0	0
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	30%	25%	35%
korektivni faktori / correction factors	-	1,30	1,25	1,35
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		7,80	16,25	13,50
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		12,52 eura/m²		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (4060 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **2436m²**, i max spratnosti **P**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 0,6 ukupna dozvoljena BRP objekta je **2436m²**.

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

$$2436\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,85 = 2070,6\text{m}^2 \text{ NKP} .$$

UKUPNO **2.070m² NKP** po urbanističkoj parceli poslovnog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju tako da će biti kalkulisana prosječna cijena prodaje posebnih poslovnih prostora. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 500 €/m² za nedovršene poslovne prostore.

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$2070\text{m}^2 \times 600 \text{ €} = \mathbf{1.242.000,00\text{€}}$$

UKUPNO 1.242.000,00 €

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:

$$2070\text{m}^2 \text{ (np)} \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{51.750,00 \text{ €}}$$

UKUPNO =**51.750,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$2436\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 40 \text{ €/m}^2 = \mathbf{97.440,00 \text{ €}}$$

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

$$1.242.000,00\text{€} \times 0,10 = \mathbf{124.200,00 \text{ €}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$2436\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 370,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{901.350,00 \text{ €}}$$

Po: 51.750,00 € +97.440,00 € +124.200,00 € +901.350,00 € = **1.174.710,00 €**

WG = W – Po = 1.242.000,00 – 1.174.710,00 = **67.290,00 €**

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = **67.290,00 €**
(16,57 eura/m²)

Usvojena vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –


4060m² x 15,00 €/m² = **60.900,00 €**

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcela broj 4301/4
UPISANE U „A“ LISTU LN 394 KO KLIČEVO IZNOSI
60.900,00 €

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*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU




Prodaja, zemljište, 9000m2, Kličevo, Nikšić 55,670 €

📍 Kličevo, Nikšić, Crna Gora

Plac 9000 m2 Kličevo Asfaltni put, voda, struja na oko 50m od placa Od centra Nik udaljeno manje od 4 km

Dodato: 10.12.2024.

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




Prodaja, zemljište, 4855m2, Ozrinići, Nikšić 60,600 €

📍 Ozrinići, Nikšić, Crna Gora

Lokacija: Zemljište se nalazi u Ozrinićima, Nikšić, u blizini kompanije Ramond. Lokacija je mirna, sa dobrim pristupom glavnog puta, idealna za one koji žele prostor na lijepoj lokaciji u blizini svih

Dodato: 12.11.2024.

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



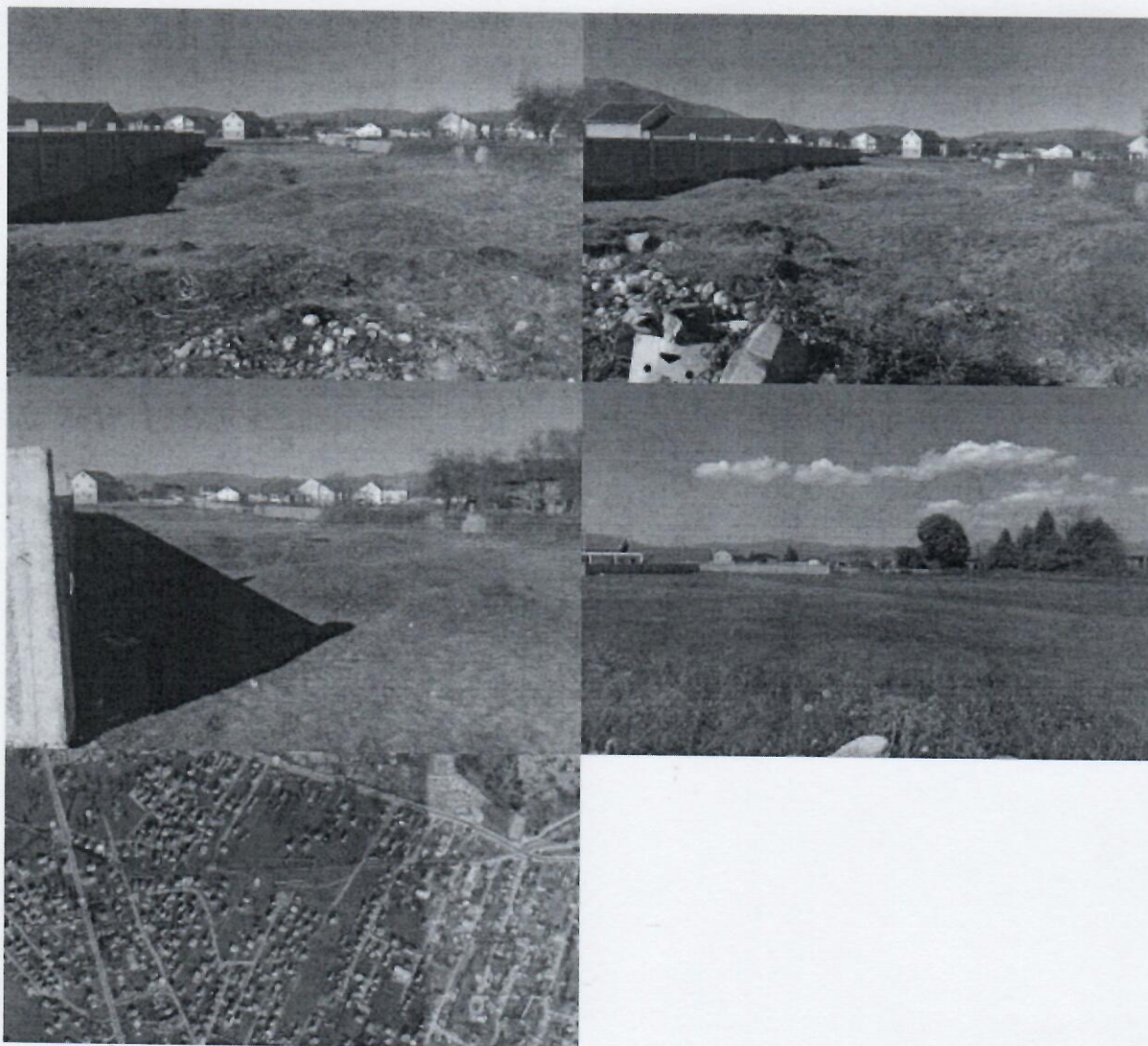
Prodaja, zemljište, 3783m2, Nikšić 10 €

📍 Nikšić, Crna Gora

Prodaje se plac površine 3783 m2. Nalazi se u blizini Monteživa. Pogodan je za razne poslovne namjene (industrijska zona). Posjeduje put. Cijena 10€/m2.

Dodato: 17.09.2024.

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



Prodajem Zemljište, Kličevo

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Kličevo

Cijena: €19.000

Zemljište: 1.200 m²

Klima Uređaj

Opis: Na prodaju građevinsko zemljište u Kličevu, Nikšić.

Ukupna površina zemljišta je 1200 m².

Udaljeno je od kružnog toka 1,2km.

Po planu moguća je izgradnja kuće na zemljištu jer je zonirano kao površina za stanovanje male gustine. Električna energija je u blizini.

Prodajna cijena je 19.000,00e.

Registarski broj: 5-0901393/003

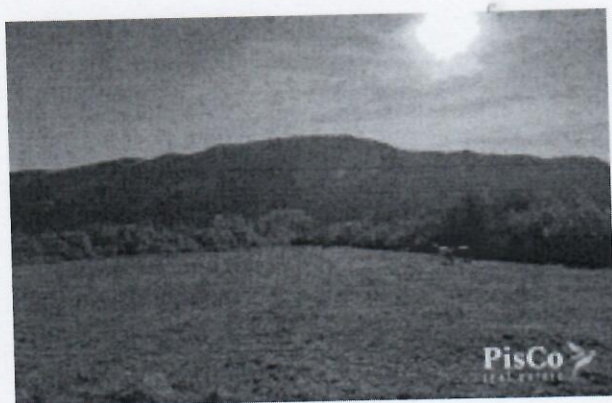
Država oglašivača: ME

Oglas Broj: 3333520

Postavljeno: 10 Jul, 2024

Zadnja Promjena: 2 Oct, 2024

Tags: [Nekretnine Kličevo](#) | [Prodaja Zemljišta Kličevo](#) | [Nekretnine Nikšić](#) | [Prodaja Zemljišta Nikšić](#)



Prodajem Zemljište, Kličevo, Nikšić, €30.000

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Kličevo

Cijena: €30.000

Opis: Plac 4727 m², Kličevo, Nikšić

Lokacija:

Plac se nalazi na kraju naselja Kličevo, u Nikšiću, što pruža prednost brzog pristupa gradskim sadržajima. Do centra grada može se stići za najviše 10 minuta vožnje, pa je plac idealan za one koji žele mirno okruženje u blizini urbanih područja. Kličevo je poznato po svom prigradskom karakteru i uređenom okruženju, što doprinosi komfornom životu i osjećaju privatnosti.

Karakteristike i prednosti:

Plac je potpuno ravan i ima kvalitetnu, plodnu zemlju, što ga čini pogodnim za različite namjene, poput izgradnje porodične kuće ili vikendice i uzgajanje voća i povrća. Zahvaljujući gustom vegetaciji koja ga okružuje, zemljište je prirodno izolovano od okolnog područja, što stvara osjećaj vizuelne privatnosti i mira. Ova karakteristika čini parcelu izuzetno privlačnom za sve koji žele živjeti u harmoniji s prirodom, a opet imati brz i jednostavan pristup gradu.

Cijena je 30000 eura i fiksna je. Za više informacija pozovite našega agenta.

Kontakt preko: piscorealestate.com/nekre...

Registarski broj: 02982897

Oglas Broj: 3420381

Postavljeno: 5 Nov, 2024

Zadnja Promjena: 5 Nov, 2024

Tags: [Nekretnine Kličevo](#) | [Prodaja Zemljišta Kličevo](#) | [Nekretnine Nikšić](#) | [Prodaja Zemljišta Nikšić](#)