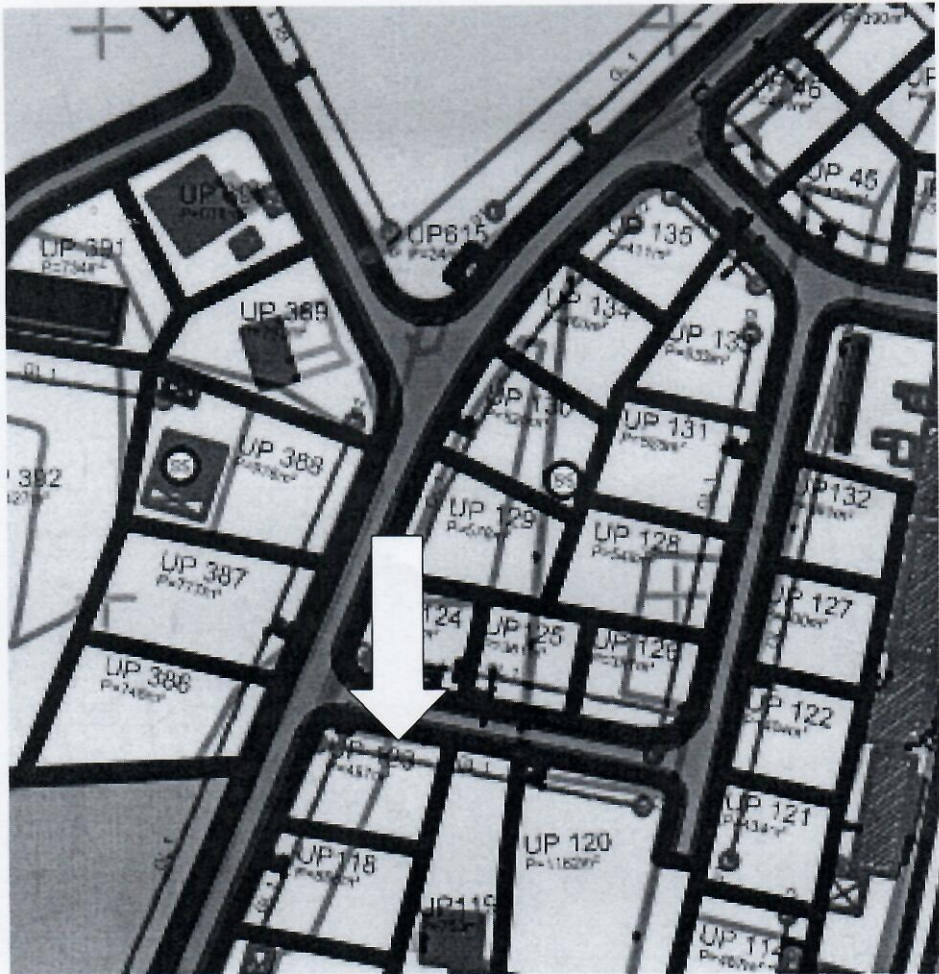


# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



**NEPOKRETNOSTI:**

- zemljište-
  - katastarska parcela broj 1697/2-
  - građevinska parcela - površine 390 m<sup>2</sup>
- upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 4328 KO NIKŠIĆ

**LIST NEPOKRETNOSTI: 4328 KO NIKŠIĆ**

**LOKACIJA: Bistrica- kod stočnog pazarišta , Nikšić**

**U Nikšiću , 26.02.2025. godine**

**KOMISIJA**

- Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *Nikčević*
- Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa Nedić*
- Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Stanišić B.*
- Radmila Kapor, dipl.prav.- član *RKapor*
- Darja Vukotić, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *Vukotić D.*

## SADRŽAJ

<b>1. SVRHA I PREDMET PROCJENE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....</b>	<b>3</b>
LOKACIJA.....	3
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA .....	4
<b>3. PROCJENA NEKRETNINE .....</b>	<b>4</b>
UVOD I METODOLOGIJA .....	4
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	7
<b>4. SAŽETAK PROCJENE .....</b>	<b>9</b>
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE .....	9
LEGALNI STATUS.....	9
<b>5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU .....</b>	<b>10</b>

## ***predmet procjene***

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti 4328 KO NIKŠIĆ koju čini:

### **-zemljište-**

**- katastarska parcela broj 1697/2-**

**- građevinska parcela -** površine 390 m<sup>2</sup>  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 4328 KO NIKŠIĆ  
svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1

## ***svrha procjene***

Dana 26.02.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-680/24/5 od 24.02.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 4328 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 4328 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 nalazili zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti.

## **OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA**

### **MIKRO LOKACIJA:**

Predmetne nepokretnosti se nalazi u Bistričkom naselju, u neposrednoj blizini lokacije na kojoj se nekada nalazilo stočno pazarište, katastarska opština Nikšić, u zahvatu DUP-a „ Bistrica - izmjene i dopune” , označene kao UP 124, sa predviđenom namjenom površine-SS- stanovanje srednje gustine. U neposrednoj blizini se nalaze objekti za otkup i skladištenje sirove životiljske kože, parking pivare, preduzeće „RAI M“. Udaljeno je od centra grada oko 1,2km.

Lokacija je djelimično potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom, naime, na tom dijelu nema ulične kanalizacije.

Prilaz parceli je asfaltirana ulica.

Prema smjernicama DUP-a za predmetnu parcelu :

- indeks zauzetosti  $I_z = 0,40$ ,
- indeks izgrađenosti  $I_i = 1,20$
- spratnost P+2+Pk



NAPOMENA: Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika smještena između dvije planirane ulice tako da je pozicioniranje objekta i površina u osnovi ograničena zbog definisanih građevinskih linija prema saobraćajnicama i propisima udaljenosti od susjednih parcela..

## 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 i podaci iz realizovanih ugovora prodaje zemljišta na tom području..

## KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	<b>Stočno pazarište</b>	<b>Rastoci</b>		<b>Rastoci</b>		<b>Radtoci</b>	
površina	<b>390</b>	<b>500</b>		<b>444</b>		<b>1155</b>	
Datum izloženosti kupoprodaje		29.09.2024.		29.10.2024...		29.07.2024.	
Cijene	-			21.000,00		57.750,00	
Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	-	80,00		47,30		50,00	
modifikovana cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	-	<b>80,00</b>	[EUR /m <sup>2</sup> ]	<b>47,00</b>	[EUR /m <sup>2</sup> ]	<b>50,00</b>	[/m <sup>2</sup> ]
<b>Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)</b>							
<b>Aspekti / Aspects</b>		<b>%</b>		<b>%</b>		<b>%</b>	
tehnički / technical	-	0%		0%		0%	
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0		0		0	
korišćenje / use	-	-5		0		0	
prilaz	-	0		0		0	
infrastruktura / infrastructure	-	-5		0		0	
okruženje / environment	-	-10		-10		-10	
Veličina parcele	-	3		0		10	
pravni / legal	-	0		0		0	
<b>ukupno / total:</b>	-	<b>-12%</b>		<b>-10%</b>		<b>0%</b>	
korektivni faktori / correction factors	-	0,88		0,90		1,00	
modifikovana cijena jedinice (EUR /m <sup>2</sup> ) / modified unit price (EUR /sqm)		70,40		42,30		50,00	
<b>Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m<sup>2</sup>) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)</b>		<b>54,23</b>		<b>- usvojeno 54,00 eura/m<sup>2</sup></b>			

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$390\text{m}^2 \times 54,00 \text{ €/m}^2 = 21.060,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI  
- zemljište- kat. parcele broj 1697/2 -  
UPISANE U „A“ LISTU LN 4328 KO NIKŠIĆ IZNOSI  
21.060,00 €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. Vukotić*

## KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



**Prodaja, zemljište, 771m2, Centar, Nikšić**

**65,535 €**

📍 Centar, Nikšić, Crna Gora

Prodajem urbanizovan plac 771m2 Rastoci Niksic



Dodato: 15.10.2024.



Pozovite



Email



**Prodaja, zemljište, 500m2, Nikšić**

**80 €**

📍 Nikšić, Crna Gora

Prodajem plac kod Katoličke u novom naselju 500m2 Nikšić.



Dodato: 29.09.2024.



Pozovite



Email



! PRODAJE SE PLAC U NASELJU RASTOCI, ( U BLIZINI DOMA), U NIKŠIĆU

Cijena €21,000



Kvadratura  
444 m2



Tip Nekretnine



Status

Placevi i zemljišta Prodaja Nekretnina

**Pogledaj više >**



[Placevi | Njive i farme · Nikšić](#)

29 jul 17:13

**PRODAJA!!!** Gradjevinsko zemljište, 1155m2,Rastoci,Niksic  
57 750 EUR

