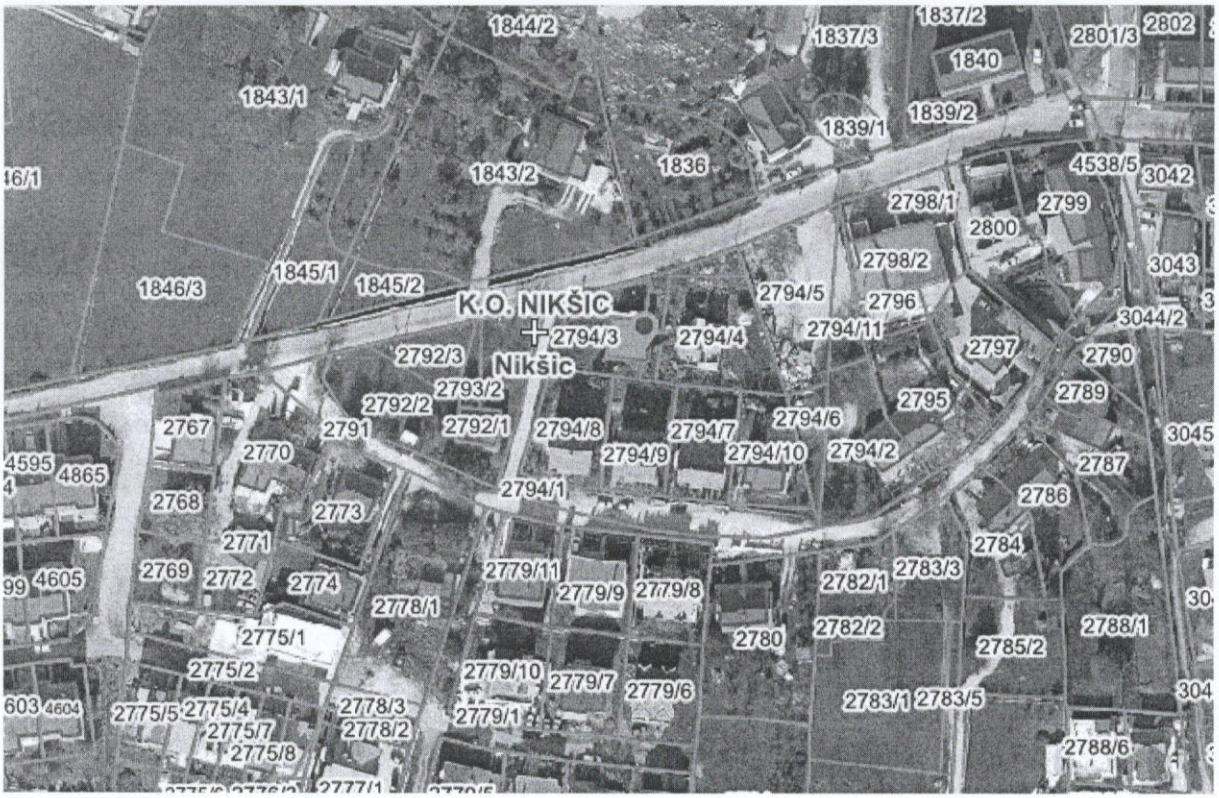
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 2782/3, 2794/14, 2797/2, 2792/4, 2792/5, 2779/12 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: **1608, 2217, 4156, 2620 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **Humci- ul. 79 , Nikšić**

U Nikšiću , 22.04.2024. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsjednica Komisije

Nedić Rosa-ing.geod.-član

Branko Stanišić, dipl.ecc.- član

Radmila Kapor, dipl.prav.- član

Darja Vukotic,dipl.ing.poljopr.-sudski vjestak-član

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE 3

2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI 4

LOKACIJA 4

TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA 6

3. PROCJENA NEKRETNINE 9

UVOD I METODOLOGIJA 9

PRORAČUN VRIJEDNOSTI 12

4. SAŽETAK PROCJENE 13

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 13

LEGALNI STATUS 13

5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU 14

predmet procjene

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne koju čini:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 2782/3–

- njiva 1.klase - površine 6 m²

- livada 1.klase - površine 19 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 1608 KO NIKŠIĆ
svojina **MIJATOVIĆ RADOVANA** u obimu prava 1/1.

- katastarska parcela broj 2797/2–

- dvorište - površine 11 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 2217 KO NIKŠIĆ
svojina **ROĆENOVIĆ MILORADA** u obimu prava 1/1;

- katastarska parcela broj 2792/4–

- livada 1.klase - površine 1 m²

- katastarska parcela broj 2792/5–

- livada 1.klase - površine 14 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 4156 KO NIKŠIĆ
svojina **KEKIĆ MIHAILA** u obimu prava 1/1.

- katastarska parcela broj 2779/12–

- dvorište - površine 4 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 2620 KO NIKŠIĆ
svojina **CAUŠEVIĆ ALEKSANDRA** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 12.04.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-534/22/7 od 27.02.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A" listu lista nepokretnosti broj 1608, 2217, 4156 i 2620 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 2737 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz PUP-GUR-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 nalazili zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti, kao i to da se na lokaciji nalaze izvorišta vode koja nijesu riješena odvodnjavanjem.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

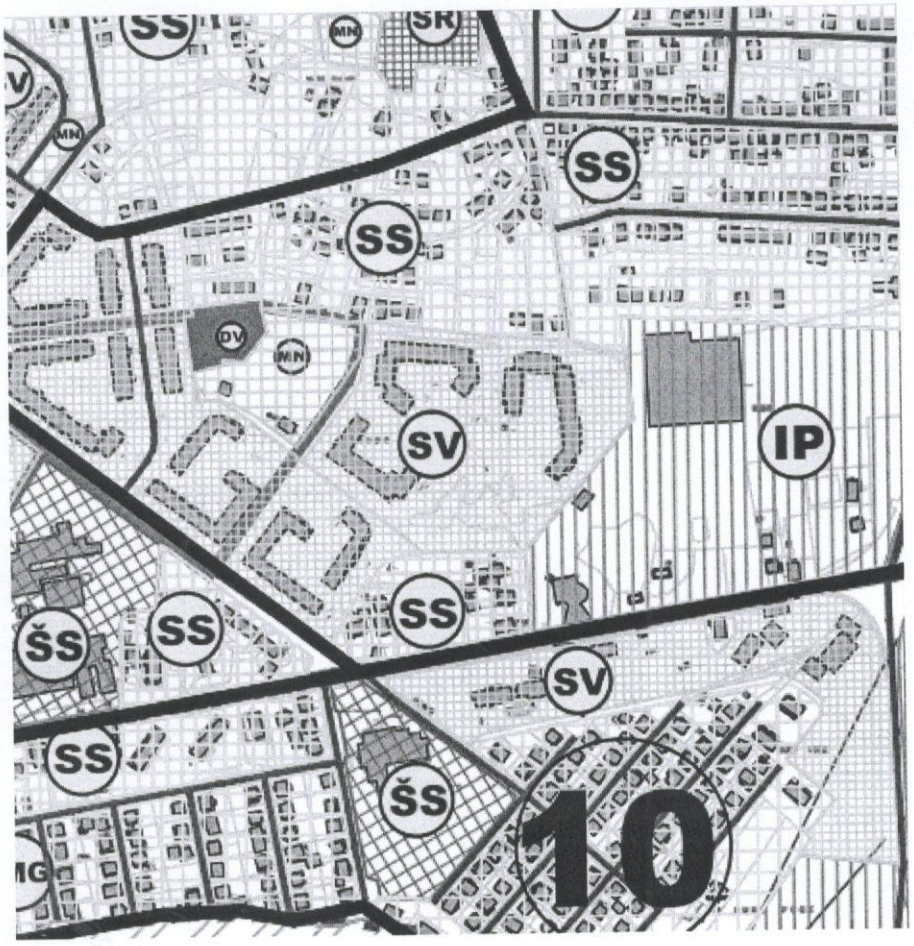
Predmetne nepokretnosti se nalazi u dijelu grada prema Humcima, iza Integralovog naselja, , na području PUP- GUR-a Opštine Nikšić, u III gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SS- stanovanje srednje gustine, u blizini društvenih stambenih zgrada. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom.





Prema smjernicama PUP- GUR-a za predmetne parcele :

- indeks zauzetosti Iz = 0,40,
- indeks izgrađenosti Ii = 1,20



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 uprvaljanjem.

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 komparativ prometovanja zemljišta na istoj lokaciji gdje su podaci uzeti iz kupoprodajnog ugovora za katastarsku parcelu broj 3045/6 KO Nikšić u iznosu od iz 2023.godine, kao i ponude o prodaji zemljište u Bistričkom naselju – Stočno pazarište od 30eura/m2 .

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / *Address*	**Rudo Polje**	**Bistričko naselje**		**Rastoci**		**Humci**	
površina		**570**		**444**		**5800**	
Datum izloženosti kupoprodaje		2024.		2024.		01.02.2024.	
Cijene	-	37.000		17.000		229.000	
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	30,00		38,28		39,48	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	**30,00**	[EUR /m2]	**38,00**	[EUR /m2]	**40,00**	[/m2]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		**%**	**%**	**%**
tehnički / technical	-	10%	0%	10%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	5	5	5
korišćenje / use	-	-5	-5	-5
prilaz	-	5	5	5
infrastruktura / infrastructure	-	5	5	5
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	10	10	20
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	30%	20%	40%
korektivni faktori / correction factors	-	1,30	1,20	1,40
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		39,00	45,60	56,00
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		**46,86 usvojeno 47,00 eura**		

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

- katastarska parcela broj 2782/3–
- njiva 1.klase - površine 6 m²
- livada 1.klase - površine 19 m²
upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 1608 KO NIKŠIĆ
svojina **MIJATOVIĆ RADOVANA**

25m² x 47,00 €/m² = 1.175,00 €

- katastarska parcela broj 2797/2–
- dvorište - površine 11 m²
upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 2217 KO NIKŠIĆ
svojina **ROĆENOVIĆ MILORADA**

11m² x 47,00 €/m² = 517,00 €

- katastarska parcela broj 2792/4–
- livada 1.klase - površine 1 m²
- katastarska parcela broj 2792/5–
- livada 1.klase - površine 14 m²
upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 4156 KO NIKŠIĆ
svojina **KEKIĆ MIHAILA**

15m² x 47,00 €/m² = 705,00 €

- katastarska parcela broj 2779/12–
- dvorište - površine 4 m²
upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 2620 KO NIKŠIĆ
svojina **CAUŠEVIĆ ALEKSANDRA**

4m² x 47,00 €/m² = 188,00 €

USVOJENA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcela broj 2782/3, 2797/2, 2792/4, 2792/5 i 2779/12 -
KO NIKŠIĆ IZNOSI
47,00 €ura/m2

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsjednica Komisije
Nedić Rosa-ing.geod.-član
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član
Radmila Kapor, dipl.prav.- član
Darja Vukotic,dipl.ing.poljopr.-sudski vjestak-član



Prodajem Građevinsko Zemljište, Nikšić, Humci

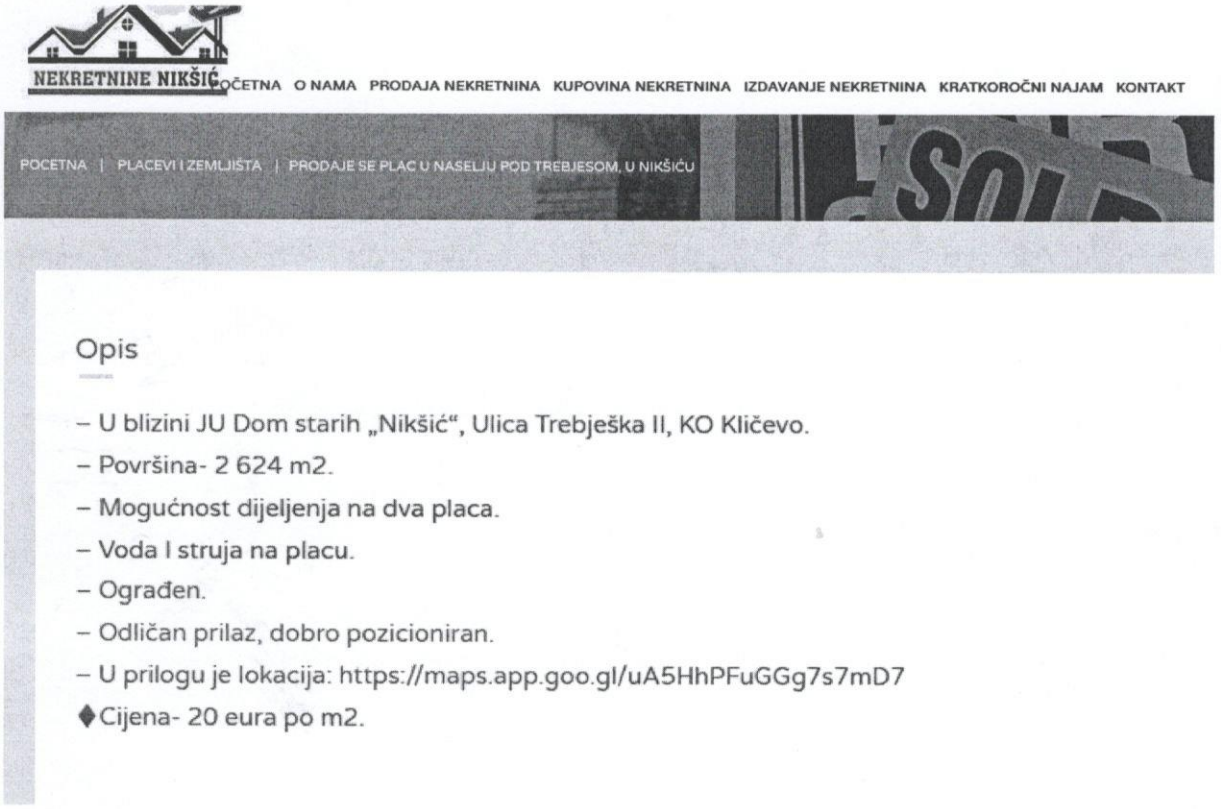
Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Nikšić, Humci
Adresa: Nikšić, Humci

Opis: Prodaje se urbanistička parcela za izgradnju stambene zgrade, ukupne površine,5800 m2. Po važećim UT uslovima dozvoljena je gradnja četiri etaže P+2+PK, dok se u određenim područjima parcele mogu formirati manji blokovi spratnosti, P+4+PK. Maksimalni indeks zauzetosti parcele iznosi 0,4, dok maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 1,2. Nalazi se u Humcima, na oko dva kilometra udaljenosti od glavnog gradskog trga. Cijena 229000 eura. Moguća kompenzacija za stan, isključivo u Nikšiću, uz doplatu.

Više detalja na: nekretnineniksic.wordpress.com

Oglasio: Egzistencija Nekretnine Nikšić
Država oglašivača: **ME**
Mobitel: 069/496-419
Telefon: 067/227-457

Oglas Broj: 3198312
Postavljeno: 1 Feb, 2024
Zadnja Promjena: 1 Feb, 2024
Tags: Nekretnine Nikšić, Humci | Prodaja Građevinskih Zemljišta Nikšić, Humci | Nekretnine Nikšić | Prodaja Građevinskih Zemljišta Nikšić





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

€17,000

Kvadratura
444 M2

Tip Nekretnine
Placevi i zemljišta

Status
Prodaja Nekretnina

Lokacija
Nikšić

Odštampaj