Rada Kapor
23. 01. '24.

OPŠTINA NIKŠIĆ
DIREKCIJA ZA IMOVINU
23-01-2024
10-032-460/21/9

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

IZVJEŠTAJ KOMISIJE



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 2014/30

- katastarske parcele broj 4560/3

LIST NEPOKRETNOSTI: **2803 i 764 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **ul. Serdara Šćepana , Nikšić**

U Nikšiću , 10.01.2024. godine

KOMISIJA

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

IZVJEŠTAJ

Komisija obrazovana Rješenjem Predsjednika Opštine Nikšić broj 02-031-1584 od 16.06.2023. godine i Rješenjem broj 02-031-1584/1 od 06.11.2023.godine za procjenu nepokretnih stvari u imovini Opštine Nikšić u sastavu:

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

a po Zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-460/21/8 od 29.11.2023.godine sa zadatkom da izvrši procjenu zemljišta **- katastarske parcele broj 2014/30 i 4560/3 KO NIKŠIĆ-**

uvidom u priložene listove nepokretnosti, DUP proctor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića, te obilaskom lokacije I primjenom Pravilnika o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (,,Sl. List CG" – BR. 64/18) , kao i međunarodnih standarda procjene, metodoloških uputstava po međunarodnim standrdima za procjenu vrijednosti nepokretnosti, te pristupima, a shodno raspoloživim podacima o dostignutim vrijednostima u prometu nekretninama iste vrste na tom području i cijeneći navedene parametre utvrđuje se vrijednost KOMPARATIVNOM METODOM pri čemu su po HABU analizi uzeti komparativi sa tržišta- ponude, REZIDUALNOM METODOM iz razloga što se radi o zemljištu u zahvatu DUP-a i raspoloživim podacima iz kupoprodajnih ugovora i direktnim izjavama kupaca izvršena je procjena zemljišta koja se dostavlja u prilogu.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 2014/30**
- **katastarske parcele broj 4560/3**

LIST NEPOKRETNOSTI: **2803 i 764 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **ul. Serdara Šćepana , Nikšić**

U Nikšiću , 10.01.2024. 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 3

TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA 4

3. PROCJENA NEKRETNINE 6

UVOD I METODOLOGIJA 6

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 2803 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 2014/30–

- građevinska parcela - površine 788 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 2803 KO NIKŠIĆ

- katastarska parcela broj 4560/3–

- građevinska parcela - površine 8 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 764 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 10.01.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-460/21/8 od 29.11.2023.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A" listu lista nepokretnosti broj 2803 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 2803 i 764 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz DUP –a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića.
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.

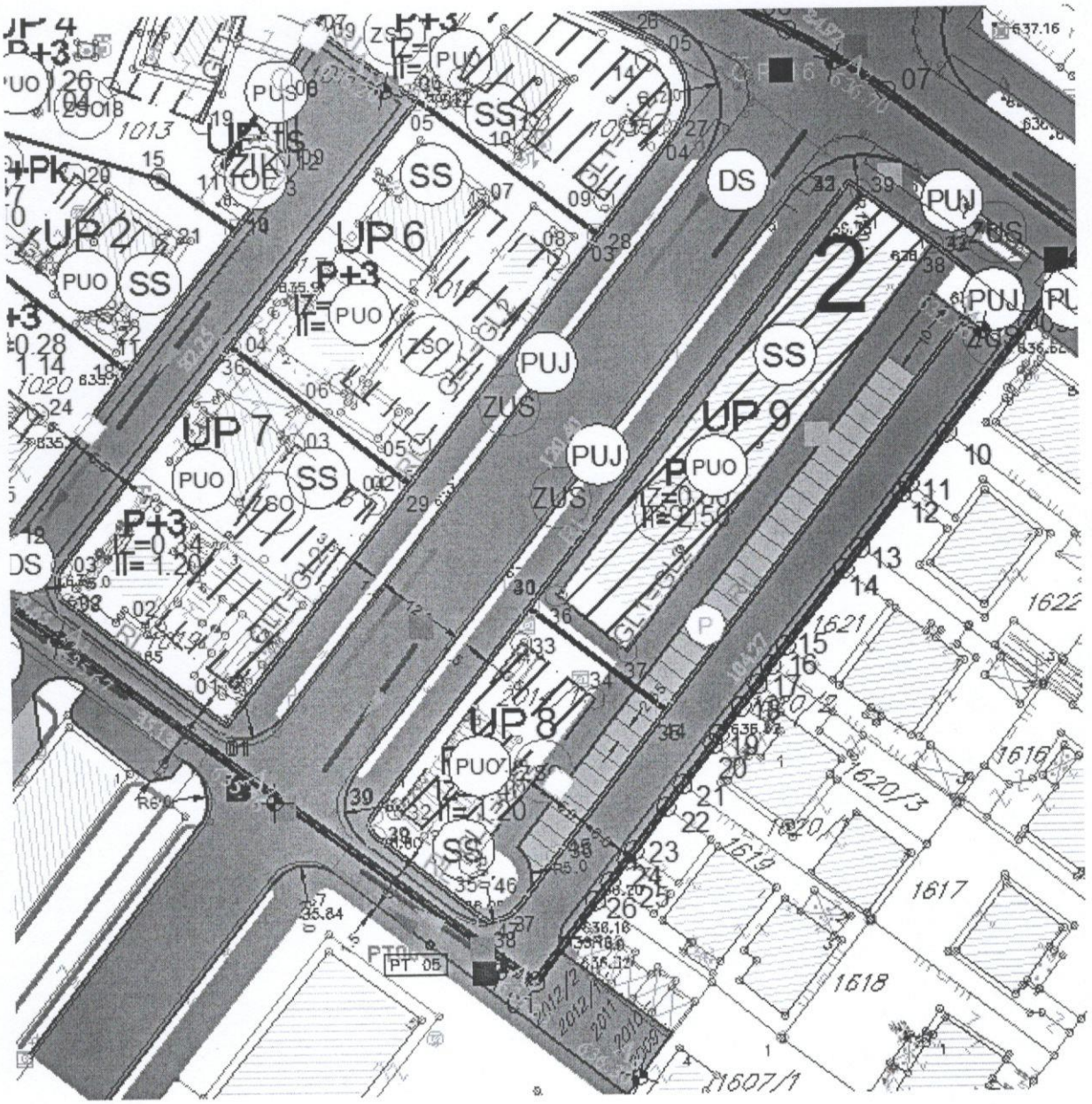
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u ul. Serdara Šćepana, katastarska opština Nikšić, na području DUP-a za prostor između ulica Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića, u II gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SS- stanovanje srednje gustine, označena kao urbanistička parcela UP8.
Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom.

Prilaz parceli je asfaltirana ulica.
Prema smjernicama DUP-a za predmetnu parcelu :

- indeks zauzetosti Iz = 0,40,
- indeks izgrađenosti Ii = 1,20
- spratnost P+2+Pk (P+4+Pk)



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, kao i REZIDUALNOM METODOM imajući u vidu da se tu radi o parceli koja se nalazi u obuhvatu detaljnog urbanističkog plana.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / *Address*	**S.Šćepana**	**Mali most**		**Centar**		**Put pored Bistrice**	
površina	**788**	**6.300**		**1.000**		**1.236**	
Datum izloženosti kupoprodaje		09.09.2023.		22.06.2023.		07.05.2023.	
Cijene	-			370.000			
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	150,00		370,00		100,00	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	**150,00**	[EUR /m2]	**370,00**	[EUR /m2]	**100,00**	[/m2]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		**%**	**%**	**%**
tehnički / technical	-	5%	5%	5%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	5	5	5
korišćenje / use	-	0	0	0
prilaz	-	5	10	5
infrastruktura / infrastructure	-	5	0	5
okruženje / environment	-	5	-5	5
Veličina parcele	-	10	0	0
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	35%	15%	25%
korektivni faktori / correction factors	-	1,35	1,15	1,25
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		202,50	425,50	125,00
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		**251,00 eura**		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (796 m2)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **318,40m2**, i max spratnosti **P+4+Pk**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 1,20 ukupna dozvoljena BRP objekta je **955,20m2**.

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

955,20m2 BRP x 0,80 = 764,16m2 NKP ili u prosjeku po 127,36m2 po etaži ukoliko se gradi P+4+Pk.

UKUPNO **764m2 NKP** po urbanističkoj parceli, stambenog i poslovnog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i stambenog na etažama dok bi u suterenu bili smješteni garaže i ostave. tako da će biti kalkulisana prosječna cijena prodaje posebnih stambenih i poslovnih prostora. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 1400 €/m2 za nedovršene poslovne prostore u prizemlju, a stambeni po 1400 eura.

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

NADZEMNE ETAŽE:

764m2 x 1400 € = **1.069.600,00€**

UKUPNO 1.069.600,00 €

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:

764m2 (np) x 90,00 €/m2 = **68.760,00€**

UKUPNO =**68.760,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

955m2 (brp) x 25 €/m2 =**23.875,00 €**

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

1.069.600€ x 0,10 =**106.960,00 €**

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

955m2 (brp) x 700,00 €/m2 =**668.500,00 €**

Po: 68.760,00 € +23.875,00 € +106.960,00 €+ 668.500,00 € = **868.095,00 €**

WG = W – Po =1.069.600,00 – 868.095,00= **201.505,00 €**

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 201.505,00 €
(253,00 eura/m2)

Kako urbanistička parcela zahtijeva i uređenje terena po prethodno urađenom projektu uređenja to se vrijednost umanjuje za vrijednost izvedenih radova i izradu projektne dokumentacije sa revizijom što iznosi 35,00eura/m2

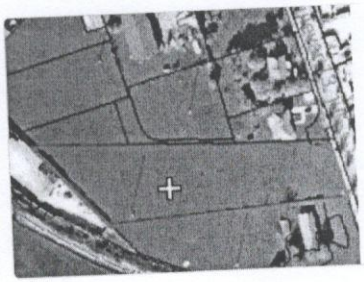
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

796m² x 218,00 €/m² **= 173.528,00 €**

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 2014/30 i 4560/3-
UPISANE U „A“ LISTU LN 2803 i 764 KO NIKŠIĆ IZNOSI
173.528,00 €ura

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 vještak-član

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



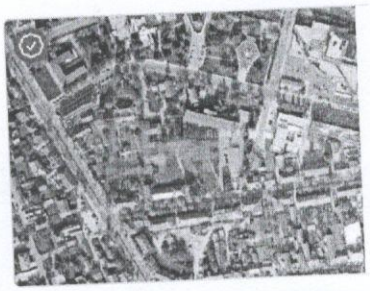
Prodaja, zemljište, 6300m2, Nikšić — 150 €

Nikšić, Crna Gora

Na prodaju gradsko-gradjevinsko zemljiste povrsine 6300 m2 ,na 1km od centra grada,na odlicnoj lokaciji. Plac se nalazi uz Bulevar 13.jul.u blizini kruznog toka prema Klicevu. Na placu struja,voda i p

Dodato: 09.09.2023.

Pozovite | Email | WhatsApp | Omiljeno | Podijelite



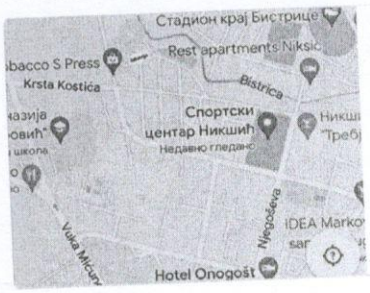
Prodaja, zemljište, 1000m2, Nikšić — 370,000 €

Nikšić, Crna Gora

Urbanizovano građevinsko zemljište u najstrožijem centru grada, površine 1000m2 na kojem se može graditi 2400m2 bruto površine, spratnosti P+2+Pk.

Dodato: 22.06.2023.

Pozovite | Email | WhatsApp | Omiljeno | Podijelite



Prodaja, zemljište, 1236m2, Centar, Nikšić — 100 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

Urbanizovane građevinske parcele na odličnoj lokaciji pored zgrada Karingtonke, Put pored Bistrice-Nikšić. Stanovanje srednjih gustina, Max index zauzetosti parcele 0.4/izgrađenosti 1.2. Mogućnost izg

Dodato: 07.05.2023.

Pozovite | Email | WhatsApp | Omiljeno | Podijelite