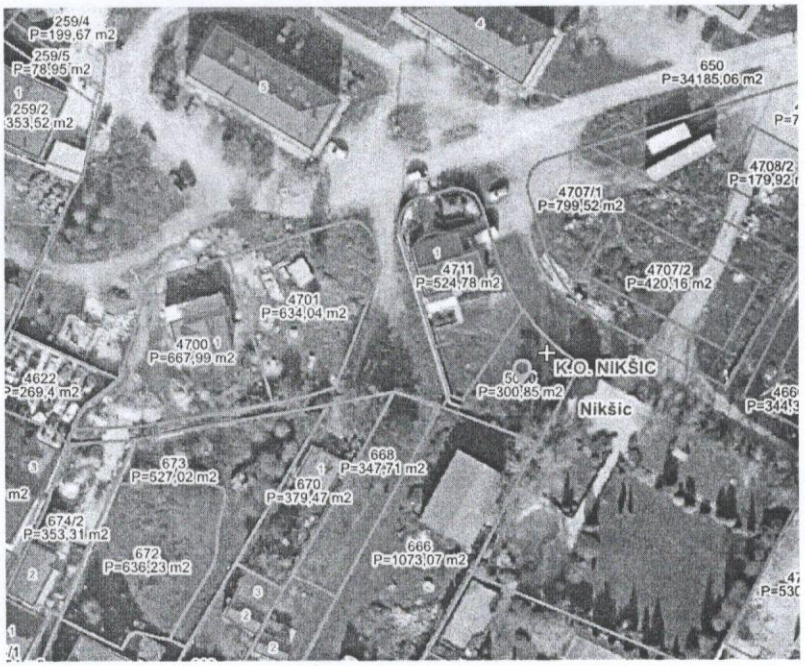
Rada Kapor
23.01.'24.

CRNA GORA - OPŠTINA NIKŠIĆ
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Primljeno: 23. 01. 2024
Organizac. jedinica | Klasifikac. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
10-032-440/22/3

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

IZVJEŠTAJ KOMISIJE



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 5000 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: **2737 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **Rastoci , Nikšić**

U Nikšiću , 09.01.2024. 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 vještak-član

IZVJEŠTAJ

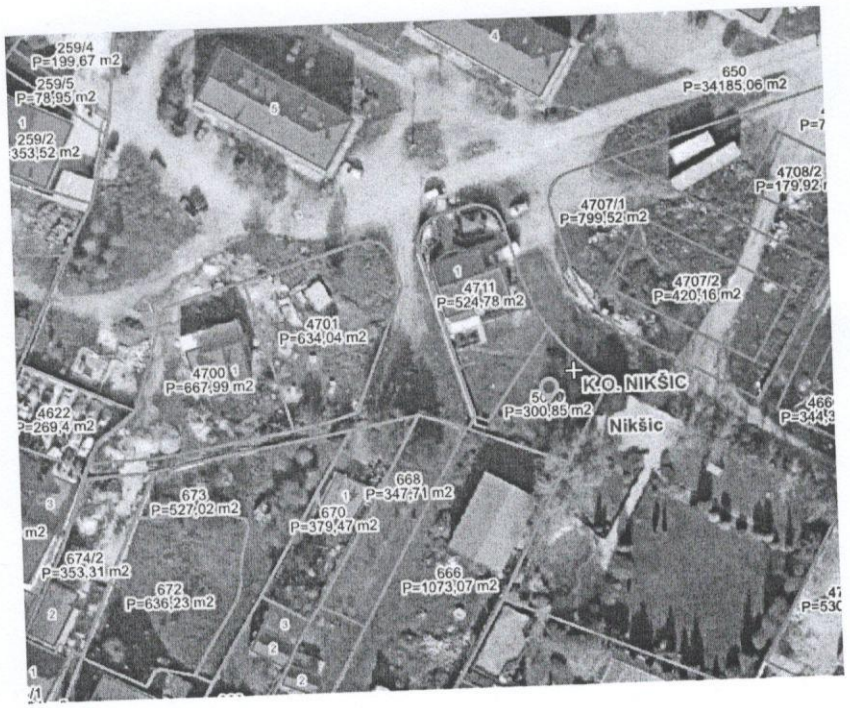
Komisija obrazovana Rješenjem Predsjednika Opštine Nikšić broj 02-031-1584 od 16.06.2023. godine i Rješenjem broj 02-031-1584/1 od 06.11.2023.godine za procjenu nepokretnih stvari u imovini Opštine Nikšić u sastavu:

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 shodno Zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-384/22/15 od 15.12.2023.godine sa zadatkom da izvrši procjenu zemljišta **- katastarska parcela broj 787 KO NIKŠIĆ-**

uvidom u priloženi list nepokretnosti, DUP ,,Rastoci 1", te obilaskom lokacija , konstatovana je pozicija parcele, pa je 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 5000

LIST NEPOKRETNOSTI: **2737 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **Rastoci , Nikšić**

U Nikšiću , 09.01.2024. 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 vještak-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 imovine upisane u listu nepokretnosti 2737 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-
- katastarska parcela broj 5000–
- građevinska parcela - površine 302 m²
upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 2737KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 17.12.2023.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-440/22/8 od 8.11.2023.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A" listu lista nepokretnosti broj 2737 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 i DUP –a „Rastoci 3".
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

LOKACIJA:

MAKRO LOKACIJA

NIKSIĆ je najprostranija crnogorska opština sa površinom od 2065km2 u kome živi oko 90.000 stanovnika. Obuhvata 15% teritorije Crne Gore što je čini, po površini, najvećom opštinom države. Nalazi se na nadmorskoj visini od 630 m. Grad sa tri rijeke, sa tri vjestačka jezera ukupne površine 15 km i okružen planinama do 2000 m nadmorske visine. Povoljan geografski položaj i prirodni uslovi učinili su da Nikšić postane raskrsnica puteva i čvorište za

povezivanje planinskog, središnjeg i primorskog dijela Crne Gore kao i susjednih država i teritorija: Hrvatske, Bosne i Hercegovine, Albanije, Srbije i Kosova. Dobra saobraćajna povezanost Nikšića sa susjednim državama, predstavlja jedan od najznačajnijih faktora razvoja, te se intezivno radi na izgradnji i modernizaciji saobraćajnih pravaca.Klima opštine Nikšić ima karakter prelaza od mediteranske ka planinskoj i kontinentalnoj klimi.
Nikšić je druga po broju stanovnika opština u Crnoj Gori, odmah nakon Podgorice.

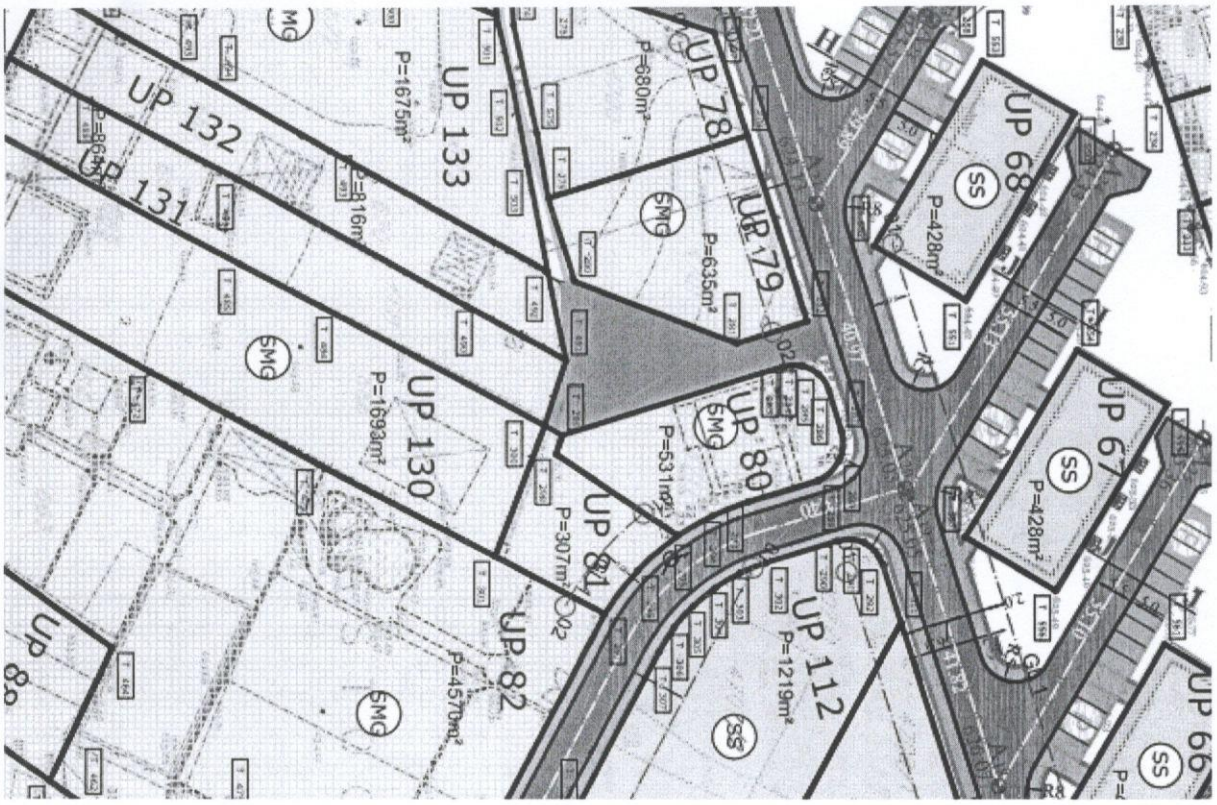
Nikšić ima za crnogorske prilike izvrsnu saobraćajnu mrežu. Gradske ulice su široke i njima dnevno cirkuliše i do 30000 motornih vozila. Veliko rasterećenje gradskog saobraćaja predstavljaju novoizgrađene obilaznice. Glavni saobraćajni pravci, koji poraze kroz grad Nikšić, su Podgorica-Nikšić-Sarajevo(BiH), Risan-Nikšić-Žabljak, Nikšić-Plužine-Šćepan Polje, Nikšić-Kolašin, Nikšić-Trebinje(BiH), Nikšić -Bileća-Mostar(BiH), Nikšić-Krstac-Gacko(BiH). Na teritoriji opštine postoji industrijska obilaznica, dvije saobraćajne petlje (Brlja i Garnizon), kao i biciklističke staze u dužini od 30 kilometara, koje povezuju izletišta i spomenike kulture, a neke su još uvijek u izgradnji.

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u Rastocima, katastarska opština Nikšić, na području DUP-a „Rastoci 3“, u III gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SMG-stanovanje male gustine, u blizini društvenih stambenih zgrada, doma mjesne zajednice, vrtića, OŠ „Braća Ribar“, mljekare „Nika“, gimnazije. 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 = 1,00

Urbanistički pokazatelji za parcele		
Maksimalni indeks izgrađenosti	individualno stanovanje	1,00
	kolektivno stanovanje	1,60
	poslovanje	1,00
Maksimalni indeks zauzetosti	individualno stanovanje	0,40
	kolektivno stanovanje	0,50
	poslovanje	0,40
Maksimalna spatnost objekata	individualno stanovanje	Po+P+1+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 broj UZZ br.311/2023 od 16.03.2023.godine zaključenog i ovjerenog od strane Notara Ljubiše Markovića, 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*	**Rastoci**	**Rastoci**		**Rastoci**		**Rastoci kod doma**	
površina	**302**	**570**		**1.236**		**444**	
Datum izloženosti kupoprodaje		10.12.2023.		07.05.2023.		04.09.2023.	
Cijene	-	37.000				17.000	
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	65,00		100,00		40,00	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	**65,00**	[EUR /m2]	**100,00**	[EUR /m2]	**55,00**	[/m2]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		**%**	**%**	**%**
tehnički / technical	-	0%	0%	0%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	-5	-10	0
korišćenje / use	-	0	0	0
prilaz	-	5	0	0
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	0
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	5	10	2
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	5%	0%	2%
korektivni faktori / correction factors	-	1,05	1,00	1,02
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		68,25	100,00	56,10
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		**74,78 usvojeno 75,00 eura**		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (302 m2)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **120,80m2**, i max spratnosti **P+1+Pk**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 0,8 ukupna dozvoljena BRP objekta je **242 m2**.

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

242m2 BRP x 0,80 = 194m2 NKP ili u prosjeku po 65m2 po etaži ukoliko se gradi P+1+Pk.

UKUPNO **242m2 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 1200 €/m2 za nedovršene poslovne prostore u prizemlju, a stambeni po 900 eura.

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

NADZEMNE ETAŽE:

194m2 x 1100 € = **213.400,00€**

UKUPNO 213.400,00 €

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:

194m2 (np) x 60,00 €/m2 = **11.640,00€**

UKUPNO =**11.640,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

242m2 (brp) x 25 €/m2 =**6.050,00 €**

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

213.400,00€ x 0,10 =**21.340,00 €**

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

242m2 (brp) x 650,00 €/m2 =**157.300,00 €**

Po: 11.640,00 € +6.050,00 € +21.340,00 €+ 157.300,00 € =

196.330,00 €

WG = W – Po =213.400,00 – 196.330,00= **17.070,00 €**

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 17.070,00 €

(56,52 eura/m2)

USVOJENA VRIJEDNOST 57,00eura/m2

PROMETOVANA CIJENA IZ KUPOPRODAJNOG UGOVORA

UZZ br.311/2023 od 16.03.2023.godine ovjerenog od strane Notara Ljubiše Markovića

Površina zemljišta 6263m2, plaćeni iznos 130.000,00eura

130.000,00 / 6263m2 = 20,75 eura/m2

i površina 570m2, plaćeni iznos 37.000,00 eura

37.000,00 / 570m2 = 64,91 eura/m2

Ukupna srednja vrijednost (75,00+ 57,00+65,00+20,75)/4 = 54,43eura/m2

USVOJENA VRIJEDNOST 55,00eura/m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

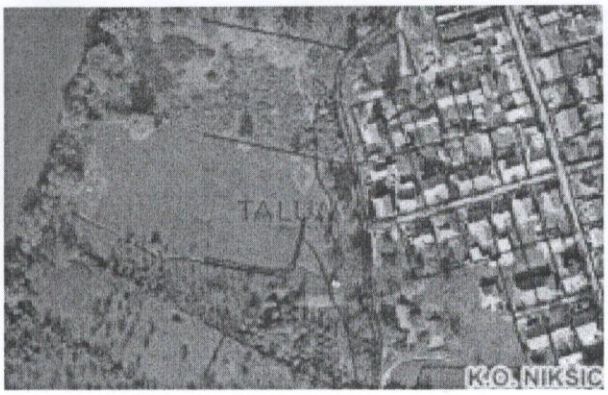
302m² x 55,00 €/m² = 16.610,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcela broj 5000-
UPISANE U „A“ LISTU LN 2737 KO NIKŠIĆ IZNOSI
16.610,00 €ura

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

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Prodajem Zemljište, Nikšić, €55

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Nikšić
Adresa: Nikšić, Crna Gora
Cijena: €55
Zemljište: 22.507 m²

Opis: Prodaje se plac 22.507m2, sva dvije kuće (stara i nova), veći pomoćni objekat, i voćnjak.

Nalazi se u mjestu Rastoci u Nikšiću. Plac ima ulaz na imanje sa dvije strane, i udaljeno je na oko 1-1,200 km od centra grada. Na placu se nalazi priključak za vodu i struju.

Cijena: 50€/m2

Šifra: ML 595

Za više informacija kontaktirajte nas na broj telefona +□□□□□□□□□□, putem E-mail adrese OFFICE@TALUMAMONTENEGRO.ME ili posjetite naš web site WWW.TALUMAMONTENEGRO.ME
Više detalja na: talumamontenegro.me/property/prodaj...

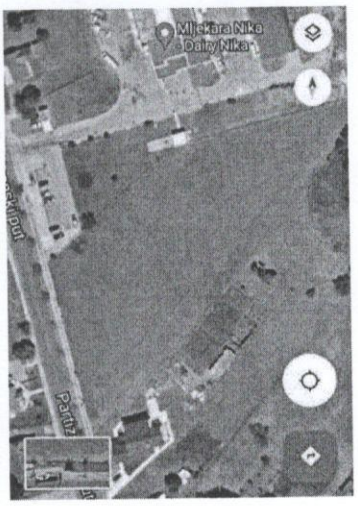
Oglasio: TALUMA MONTENEGRO
Mobitel: +38267001414
Telefon: +38267001414
Kontaktiraj Oglašivača
Oglas Broj: 2982584 (ML 595-50906)
Postavljeno: 21 Mar, 2023
Zadnja Promjena: 21 Mar, 2023
Tags: Nekretnine Nikšić | Prodaja Zemljišta Nikšić



Prodajese plac prodajese plac 6300m²Rastoci pored mljekare Nika pored glavnog puta

Cena: €55.00

Prodajese plac prodajese plac 6300m²Rastoci pored mljekare Nika pored glavnog puta
☎ +38268264064



Poslato on: Sreda, 04 Januar, 2023 08:51
Oglas je postavljen: Sreda, 04 Januar, 2023 08:52
Ističe: Utorak, 04 April, 2023 09:51





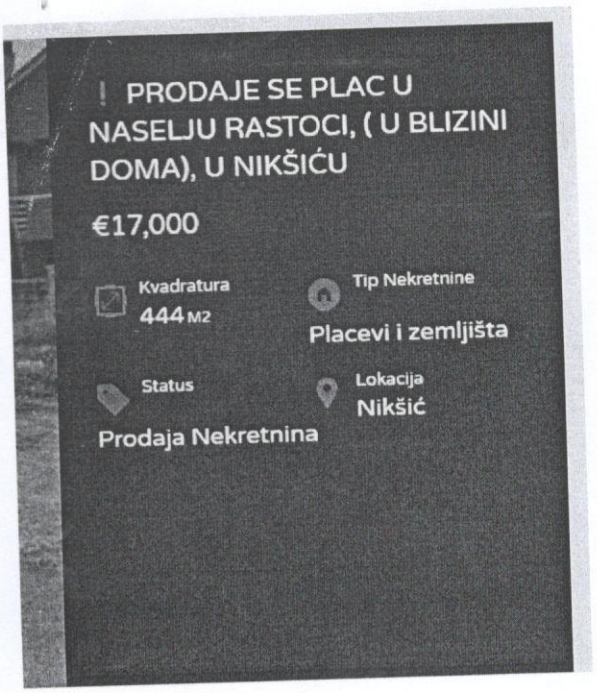
Prodajem Zemljište, Rastoci

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Rastoci
Adresa: Rastoci, Partizanski put
Cijena: €37.000
Zemljište: 570 m²

Opis: Izlaz na Partizanski put

Oglasio: Milovan
Država oglašivača: **ME**
Mobitel: 067211672
Telefon: 067211672
Kontaktiraj Oglašivača

Oglas Broj: 3161313
Postavljeno: 10 Dec, 2023
Zadnja Promjena: 10 Dec, 2023
Tags: Nekretnine Nikšić Rastoci | Prodaja Zemljišta Nikšić Rastoci | Nekretnine Nikšić | Prodaja 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