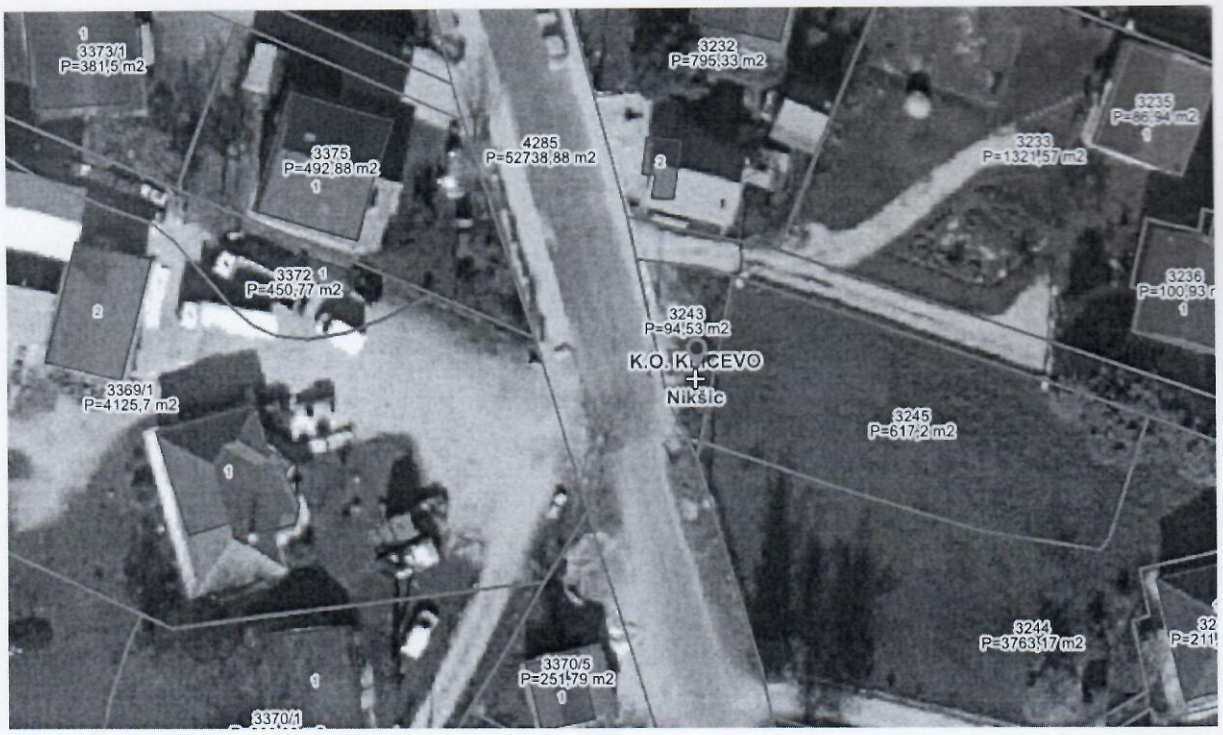
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:
-zemljište-
- katastarske parcele broj 3243

LIST NEPOKRETNOSTI: **538 KO KLIČEVO**

LOKACIJA: **Bulevar 13.jul- Kličevo , Nikšić**

U Nikšiću , 10.04.2024. 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** **3**
   LOKACIJA 3
   TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA 3
3. **PROCJENA NEKRETNINE** **5**
   UVOD I METODOLOGIJA 5
   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 538 KO KLIČEVO koju čini:

-zemljište-
- katastarska parcela broj 3243–
- pašnjak 2.klase - površine 92 m²
upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 538 KO KLIČEVO

svojina **JOVANOVIĆ LUKE iz Nikšića** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 08.04.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-599/23/1 od 8.04.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A" listu lista nepokretnosti broj 538 KO KLIČEVO za potrebe pripremanja odluke za kupovinu nepokretnosti u svrhu rekonstrukcije ul. Bulevar 13.jul.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 538 KO KLIČEVO, 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

LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u Kličevu, katastarska opština Kličevo, na području PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u IV gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- SMG-stanovanje male gustine, na udaljenosti od oko 3km od grada, uz ul. Bulevar 13.jul.
Lokacija je opremljena komunalnom infrastrukturom.
Prilaz parceli je asfaltirana ulica.


NIKŠIĆ
Image © 2024 Maxar Technologies
Image © 2024 CNES / Airbus
Google Earth

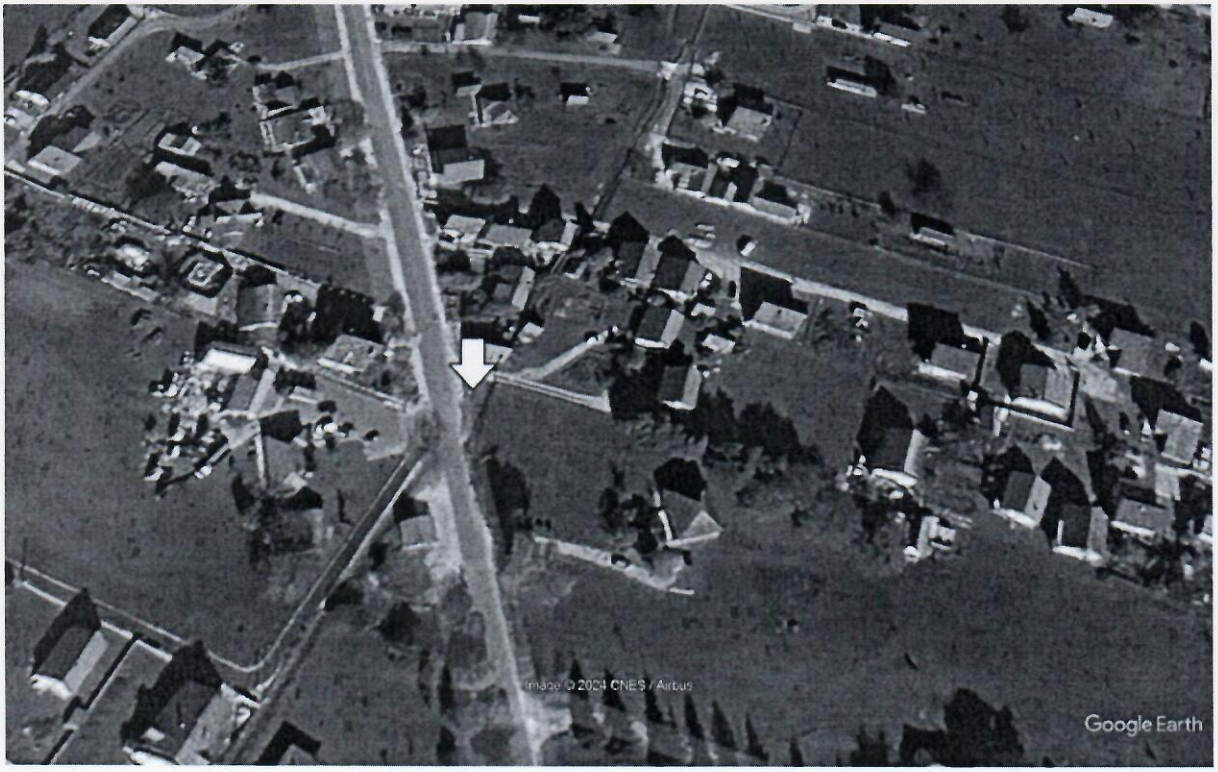
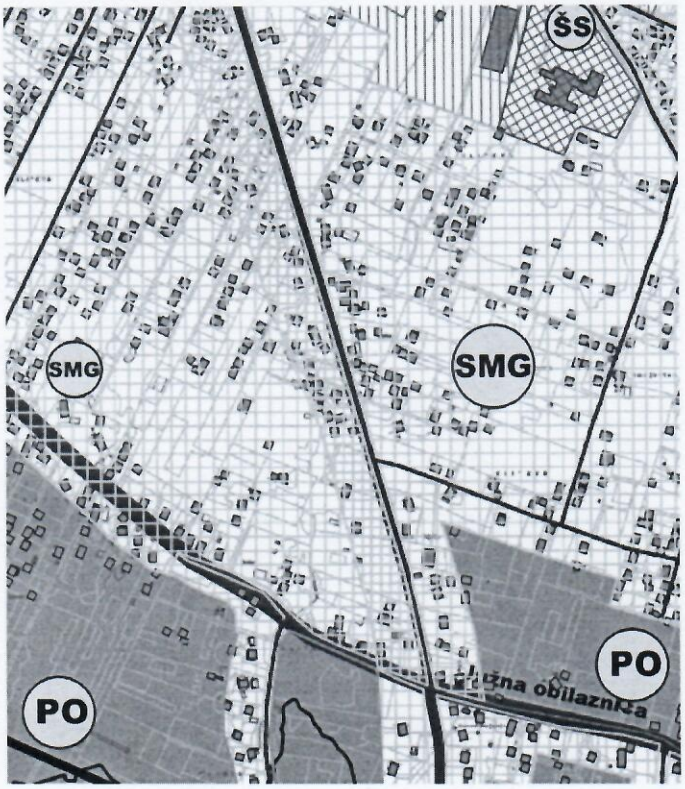


Image © 2024 CNES / Airbus
Google Earth

Prema smjernicama PUPa za predmetnu parcelu :

- indeks zauzetosti Iz = 0,40,
- indeks izgrađenosti Ii = 0,80



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 kupoprodajnih ugovora.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / *Address*	**Kličevo**	**Kličevo**		**Kličevo**		**Kličevo**	
površina	**92**	**600**		**675**		**600**	
Datum izloženosti kupoprodaje		04.04.2024.		07.04.2024.		29.03.2024.	
Cijene	-	22.000				25.000	
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	36,66		30,00		41,66	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	**37,00**	[EUR /m2]	**30,00**	[EUR /m2]	**42,00**	[/m2]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)

Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	0%	0%	0%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	-15	-15	-15
korišćenje / use	-	-10	-10	-10
prilaz	-	5	5	5
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	0
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	5	5	5
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	-15%	-15%	-15%
korektivni faktori / correction factors	-	0,85	0,85	0,85
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		31,45	25,50	35,70
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		**30,88 usvojeno 31,00 eura**		

USVOJENA VRIJEDNOST 31,00eura/m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

92m² x 31,00 €/m² = 2.852,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcela broj 3243-
UPISANE U „A“ LISTU LN 538 KO KLIČEVO IZNOSI
2.852,00 €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 Građevinsko Zemljište, Kličevo

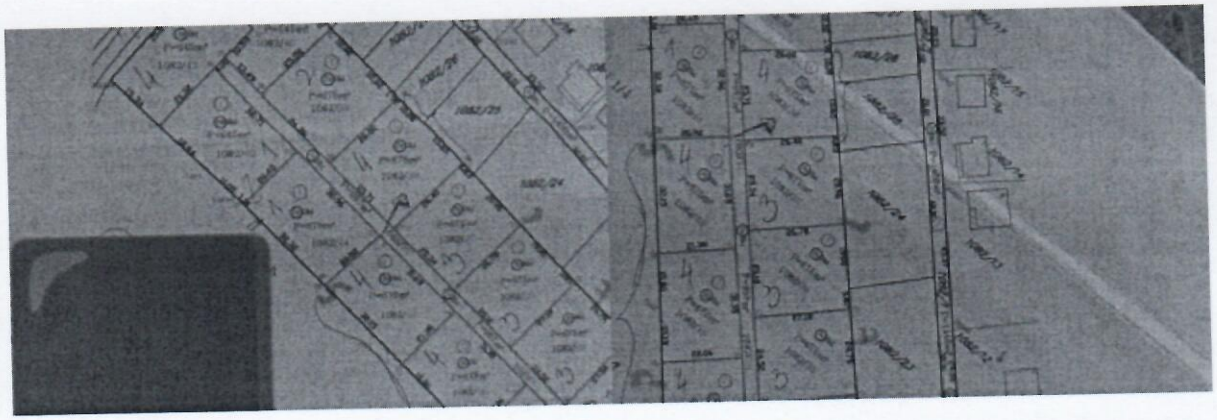
Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Kličevo
Adresa: Nikšić, Kličevo

Opis: Prodaju se placevi površine 600 m2 i 598 m2. Nalaze se u Kličevu, na par stotina metara udaljenosti od Osnovne škole Milija Nikčević. Cijena 22.000 eura, fiksno!

Više detalja na: nekretnineniksic.wordpress.com

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

Oglas Broj: 3240755
Postavljeno: 15 Mar, 2024
Zadnja Promjena: 4 Apr, 2024
Tags: Nekretnine Kličevo | Prodaja Građevinskih Zemljišta Kličevo | Nekretnine Nikšić | Prodaja Građevinskih Zemljišta Nikšić



Prodajem zemljište, Kličevo - 5 placeva ukupne površine 3345 m2

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Kličevo
Cijena: €30
Zemljište: 3.345 m²

Opis: Prodajem placeve u Kličevu koji se, gledano od skvera na Bulevaru 13. jul, nalaze sa desne strane Bulevara, a od malog mosta su udaljeni 300 m.

Na skici su označeni pod brojem 4.
Dakle, 4 placa po 675 m² i 1 plac od 645 m² - ukupna površina 3345 m².

Svi placevi su definisani i upisani u katastar nepokretnosti sa obezbijeđenim putem koji je takođe vlasništvo prodavca.

Oglasio: Nikola
Država oglašivača: **ME**
Telefon: 067400666

Oglas Broj: 3263218
Postavljeno: 7 Apr, 2024
Zadnja Promjena: 7 Apr, 2024
Tags: Nekretnine Kličevo | Prodaja Zemljišta Kličevo | Nekretnine Nikšić | Prodaja Zemljišta Nikšić



Prodajem Građevinsko Zemljište, Kličevo

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Kličevo
Cijena: €25.000
Zemljište: 600 m²
Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate

Opis: Prodajem plac 600 m2 u Kličevu, u blizini MIG KOMERCA, prilaz obezbjeđen preko privatnog puta koji ima pristup sa javnog puta, struja i voda na placu, 42 eura/ m2! POVOLJNO!!!

Oglasio: Dragan Perović
Upozorenje: Račun nije verificiran.

Oglas Broj: 3257418
Postavljeno: 29 Mar, 2024
Zadnja Promjena: 29 Mar, 2024
Tags: Nekretnine Kličevo | Prodaja Građevinskih Zemljišta Kličevo | Nekretnine Nikšić | Prodaja Građevinskih Zemljišta Nikšić