PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 2447/4–**
  - **neplodna zemljišta -** površine 144 m²
- **katastarska parcela broj 2448/4–**
  - **neplodna zemljišta -** površine 100 m²
- **katastarska parcela broj 2448/5–**
  - **neplodna zemljišta -** površine 100 m²

upisane u posjedovnom listu broj 1233 KO RUBEŽA

LIST NEPOKRETNOSTI: **1233 KO RUBEŽA**

LOKACIJA: **Rubeža , Nikšić**

U Nikšiću , 04.04.2024. 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 Posjedovnom listu broj 1233 KO RUBEŽA koju čini:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 2447/4–**
  - **neplodna zemljišta -** površine 144 m²
- **katastarska parcela broj 2448/4–**
  - **neplodna zemljišta -** površine 100 m²
- **katastarska parcela broj 2448/5–**
  - **neplodna zemljišta -** površine 100 m²

upisane u posjedovnom listu broj 1233 KO RUBEŽA

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

NAPOMENA: Na predmetnom zemljištu nema tereta i ograničenja.

svrha procjene

Dana 04.03.2024.godine, po zahtjevu „GREEN GVOZD" DOO proslijeđenom od strane Službe za saradnju, poslove predsjednika i informisanje broj 02-350-303 od 25.03.2024. godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u posjedovnom listu broj 1233 KO RUBEŽA za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine Nikšić.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u posjedovni list broj 1233 KO RUBEŽA, kao i kopiju plana parcele, odnosno katastarske podatke i podatke iz PUP- GUR-a Opštine Nikšić .
Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

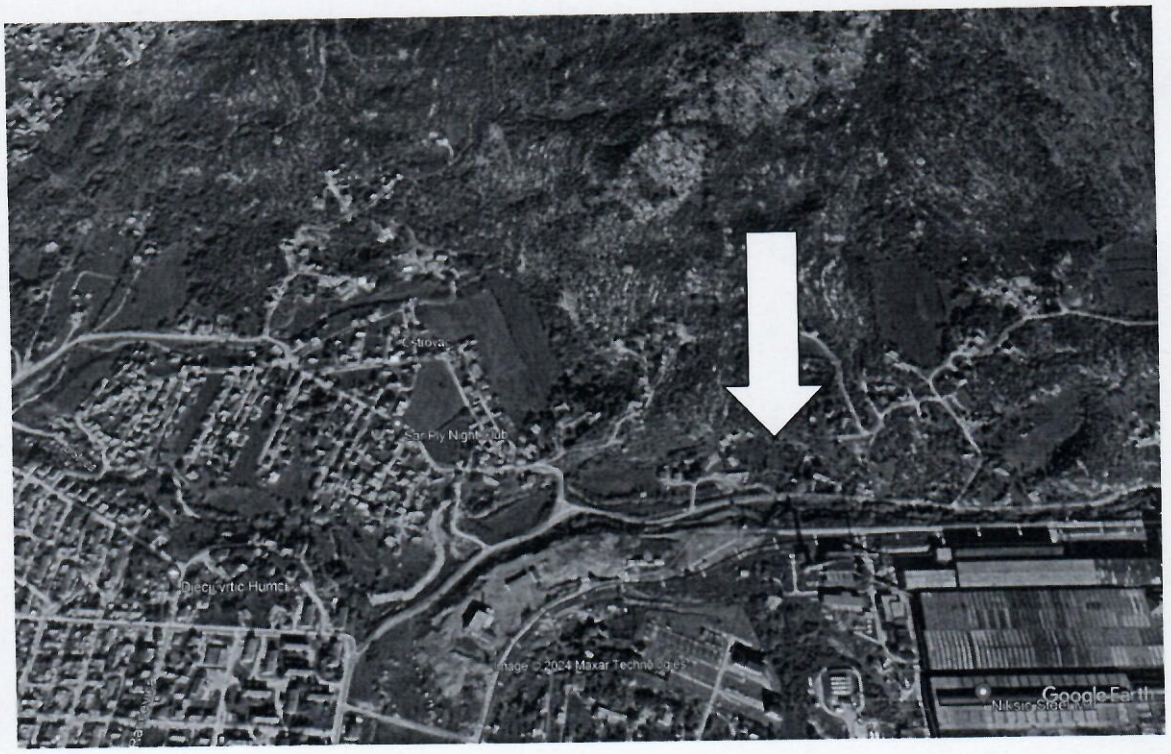
- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

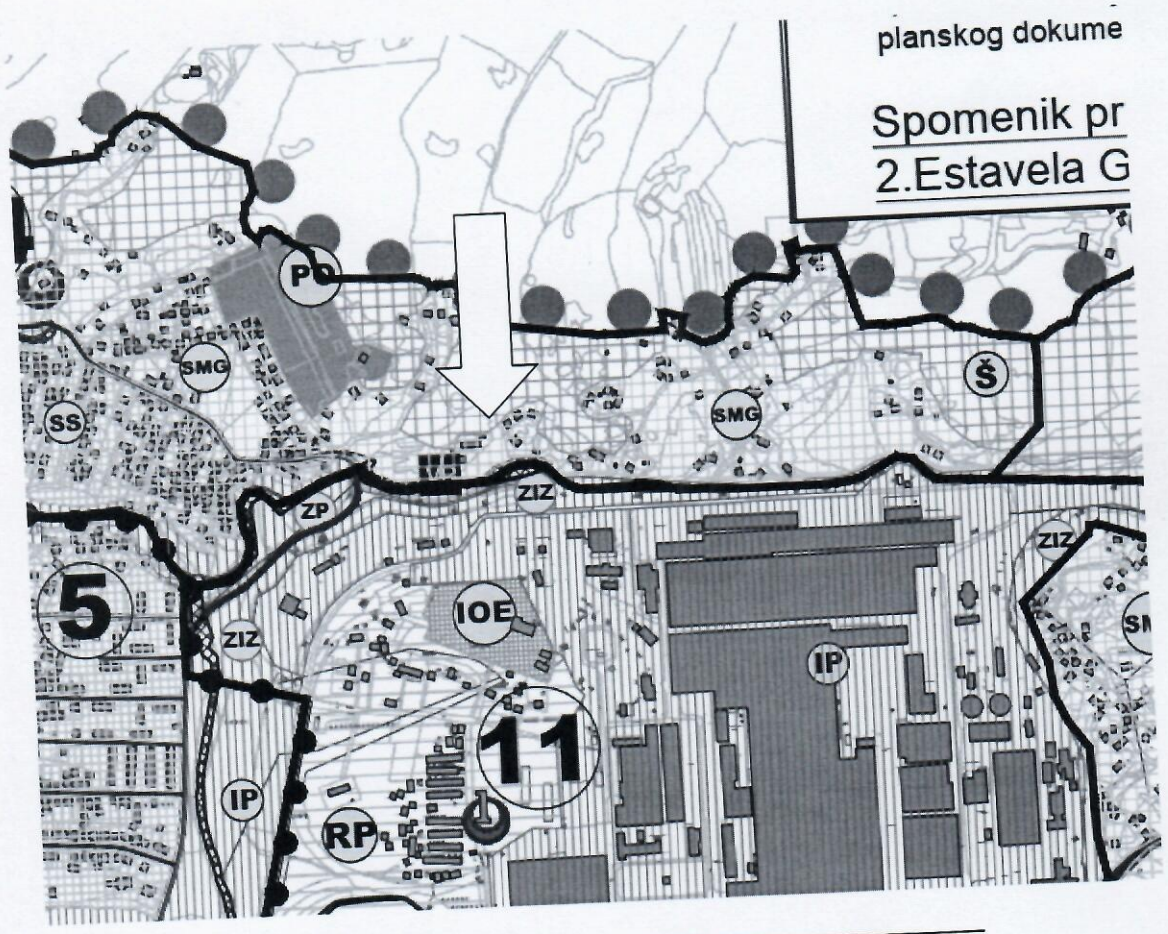
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini nalazili zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti.

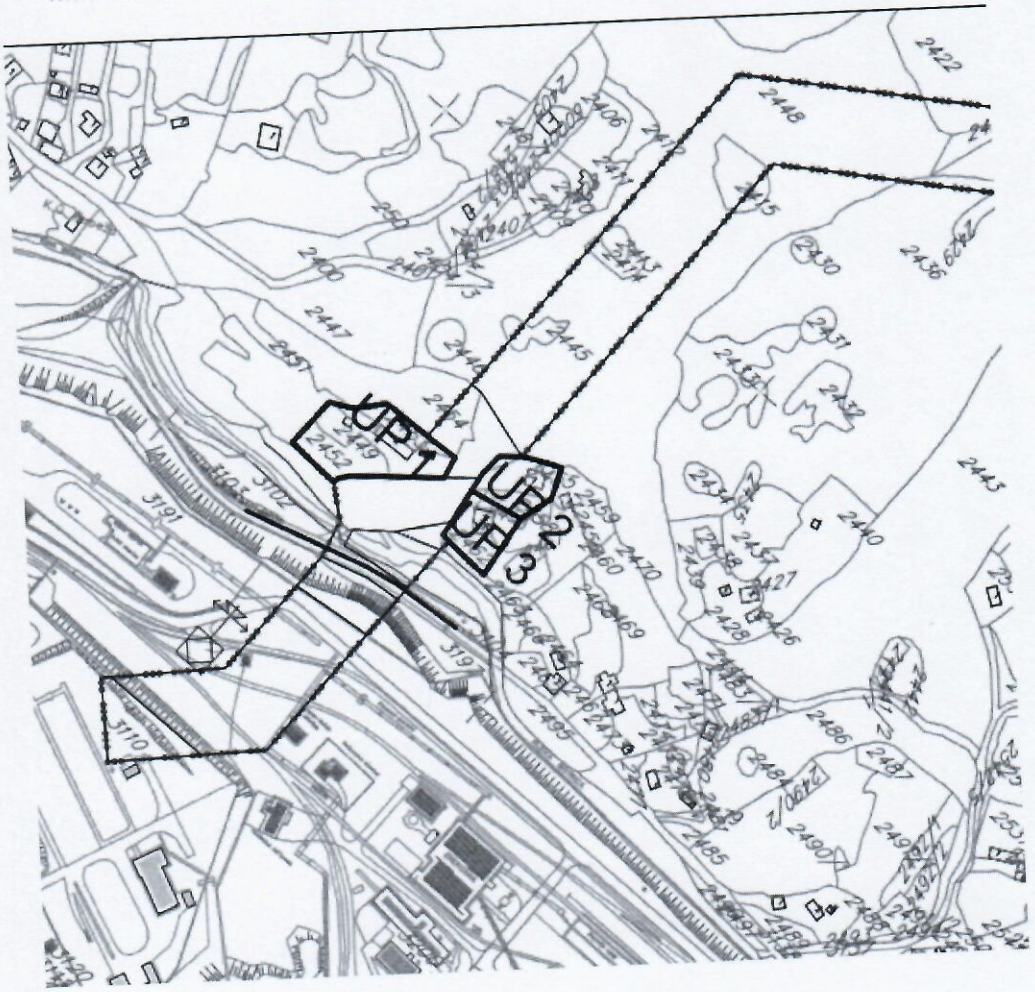
OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na potesu Rubeža, sjeverno od kompleksa željezare , u zahvatu PUP-GUR-a kao planskog dokumenta višeg reda, u IV gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- **ZP- zaštitni pojas i SMG- stanovanje male gustine ,** odnosno sa detaljnom razradom u zahvatu LSL „Gvozd" kao prostor sa namjenom površina stubna mjesta na parcelama UP1, UP2 i UP3 i koridorom dalekovoda.
Lokacija je djelimično opremljena komunalnom infrastrukturom.
Prilaz parceli je asfaltirana ulica.




planskog dokume
Spomenik pr
2.Estavela G
PO
SMG
SS
ZP
ZIZ
5
IOE
IP
11
RP
Š


UP1
UP2
UP3

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 za slučnu površinu i namjenu .

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / *Address*	**Rubeža**	**Rubeža**		**Dragova Luka**		**Rubeža ugovori**	
površina	**100**	**30280**		**1.200**		**100**	
Datum izloženosti kupoprodaje		04.04.2024.		04.03.2024.		07.05.2023.	
Cijene	-			15.000			
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	2,00		12,50		5,00	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	**2,00**	[EUR /m2]	**12,50**	[EUR /m2]	**5,00**	[/m2]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	0%	-10%	0%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0	-10	0
korišćenje / use	-	0	-20	0
prilaz	-	0	0	0
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	0
okruženje / environment	-	0	-10	0
Veličina parcele	-	50	5	0
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	50%	-45%	0%
korektivni faktori / correction factors	-	1,50	0,55	1,00
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		3,00	6,875	5,00
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		**4,958 eura**		

USVOJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 5,00 €ura/m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

-zemljište-

- katastarska parcela broj 2447/4–

- neplodna zemljišta - površine 144 m²

144m² x 5,00 €/m² = **720,00 €**

- katastarska parcela broj 2448/4–

- neplodna zemljišta - površine 100 m²

100m² x 5,00 €/m² = **500,00 €**

- katastarska parcela broj 2448/5–

- neplodna zemljišta - površine 100 m²

100m² x 5,00 €/m² = **500,00 €**

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.polj.-sudski vjestak-član

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU





Prodajem plac u Dragovoj Luci, Niksicu

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Dragova Luka
Adresa: Hajducka Ulica, Niksic
Cijena: €15.000
Zemljište: 1.200 m²
Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate

Opis: Smješten u mirnom kvartu Nikšića, ovo prostrano imanje prostire se na 1200 kvadratnih metara, pružajući izuzetnu priliku za izgradnju savršenog doma za rastuću porodicu. Smještena na samo 7 kilometara od centra grada, ova odlična lokacija stvara idealnu ravnotežu između mirne izoliranosti i povoljnog pristupa urbanim sadržajima.

Miran ambijent komšiluka pruža sigurno i mirno okruženje, što ga čini idealnim za odrastanje djece. Uz dovoljno prostora za aktivnosti na otvorenom, imanje nudi prostor djeci za slobodnu igru, istraživanje i stvaranje trajnih uspomena. Odsustvo urbane buke i gužve omogućava miran način života, podstičući osjećaj spokoja koji je sve traženiji u današnjem svijetu koji se brzo razvija.

Oglasio: Snezana
Upozorenje: Račun nije verificiran.
Mobitel: +38269647838
Telefon: +382 535 177

Oglas Broj: 3034907
Postavljeno: 5 Jun, 2023
Zadnja Promjena: 4 Mar, 2024
Tags: Nekretnine Dragova Luka | Prodaja Zemljišta Dragova Luka | Nekretnine Nikšić | Prodaja Zemljišta Nikšić