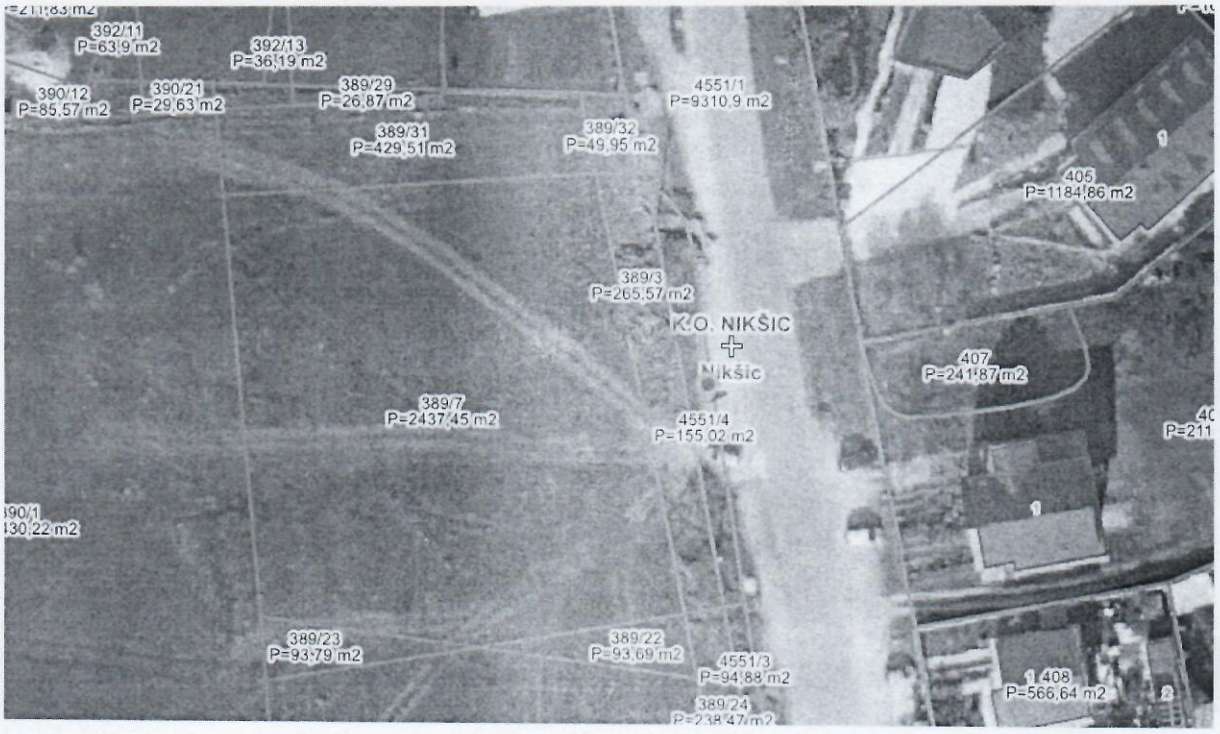
DIREKCIJA ZA IMOVINU
Primljeno: 26-04-2024
Organizac. jedinica | Klasifikac. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
10-032+138/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- **katastarska parcela broj 4551/4 KO NIKŠIĆ**
- **katastarska parcela broj 389/3 KO NIKŠIĆ**

LIST NEPOKRETNOSTI: **764 i 787 KO NIKŠIĆ**

LOKACIJA: **Rastoci , Nikšić**

U Nikšiću , 23.04.2024. 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 imovine upisane u listu nepokretnosti 764 i 787 KO NIKŠIĆ koje čine:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 389/3–

- građevinska parcela - površine 266 m²

upisana u „A" listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ

- katastarska parcela broj 4551/4–

- građevinska parcela - površine 155 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 23.04.2024.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-138/23/8 od 28.03.2024.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A" listu listova nepokretnosti broj 764 i 787 KO NIKŠIĆ za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine i eksproprijacijom.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 764 i 787 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz DUP- a „Rastoci 1".
Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- list nepokretnosti

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

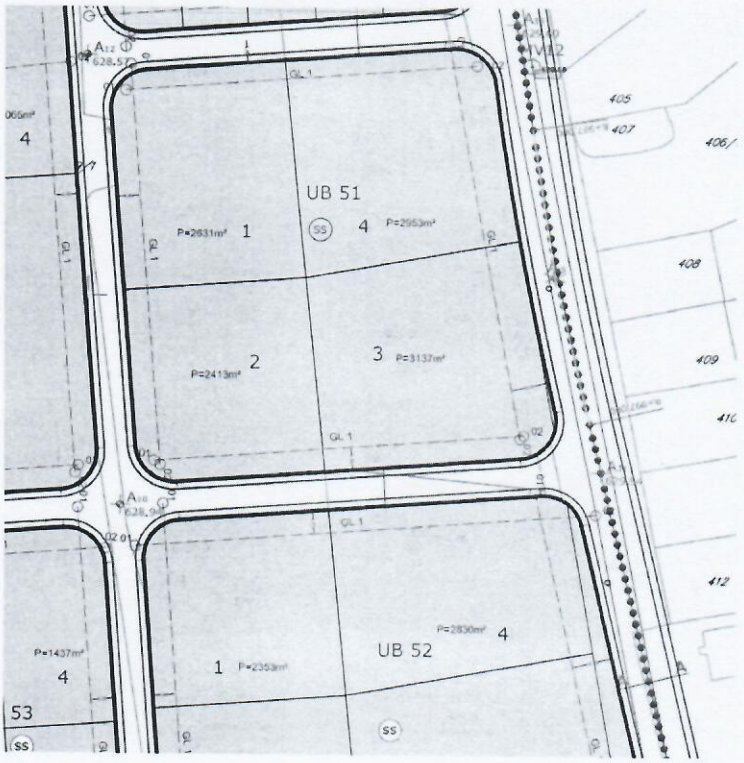
MIKRO LOKACIJA:

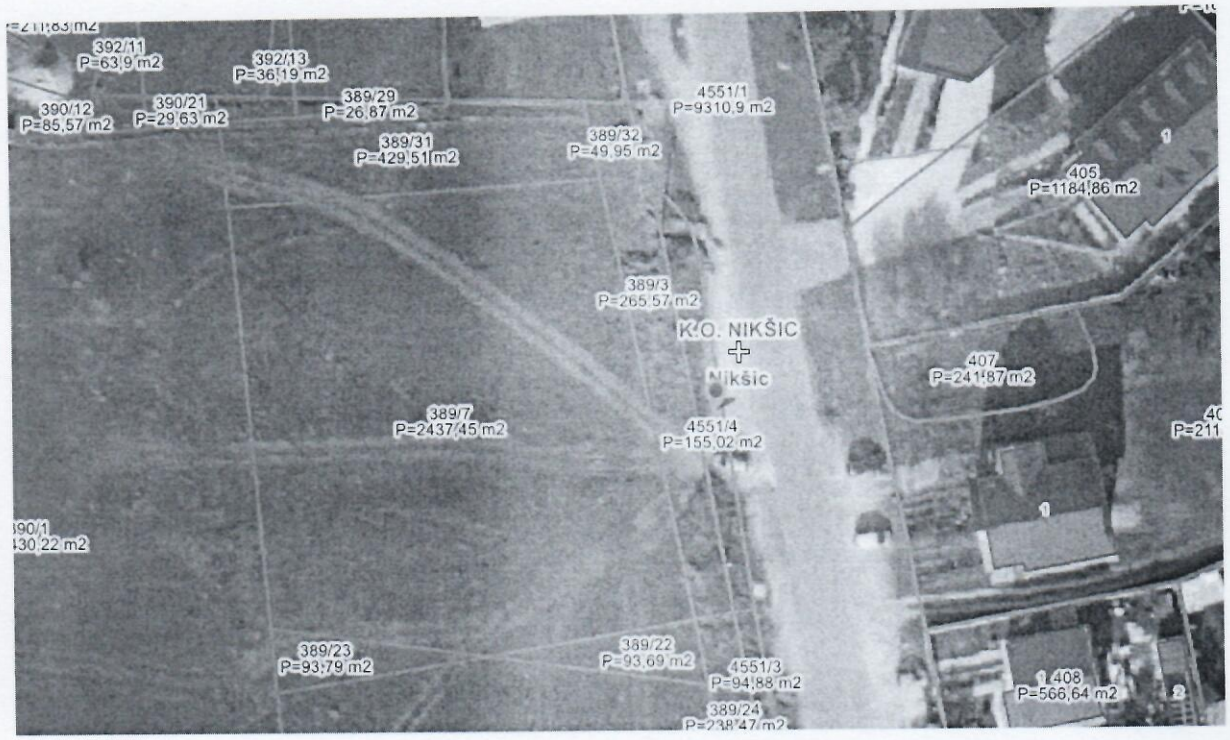
Predmetne nepokretnosti se nalazi u Rastocima, katastarska opština Nikšić, na području DUP-a „Rastoci 1", u III gradskoj zoni koja predstavljaju djelove urbanističke parcele UP4 UB51, sa predviđenom namjenom površine- SS- stanovanje srednje gustine.
Lokacija je opremljena komunalnom infrastrukturom.
Prilaz parceli je asfaltirana ulica.

Prema smjernicama DUP-a za predmetne parcele :

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
	kolektivno stanovanje	S+VP+3+Pk
	poslovanje	S+VP+1
Minimalni broj parking mjesta	individualno stanovanje	Obezbijediti na parceli
	kolektivno stanovanje	1 pm/stanu
	poslovanje	1pm/80m²

- indeks zauzetosti Iz = 0,50
- indeks izgrađenosti Ii = 1,60
- max spratnost S+VP+3+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	**2953**	**570**		**1.236**		**444**	
Datum izloženosti kupoprodaje		10.12.2023.		04.03.2024.		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	-	10	10	10
korišćenje / use	-	10	10	10
prilaz	-	5	5	5
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	0
okruženje / environment	-	0	0	0
Veličina parcele	-	-5	-10	-5
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	20%	15%	20%
korektivni faktori / correction factors	-	1,20	1,15	1,20
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		78,00	115,00	66,00
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		**86,33 usvojeno 86,00 eura**		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (2953 m2)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **1476,50m2**, i max spratnosti **SU+VP+3+Pk**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 1,60 ukupna dozvoljena BRP objekta je **4724,80 m2**.

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

4724,80m2 BRP x 0,75 = 3543,60m2 NKP ili u prosjeku po 709m2 po etaži ukoliko se gradi P+3+Pk dok suterenske prostorije ukoliko predstavljaju garažu ne ulaze u obračun koeficijenata.

UKUPNO **3543m2 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 1300 eura.

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

NADZEMNE ETAŽE:

3543m2 x 1300 € = **4.605.900,00€**

UKUPNO 4.605.900,00 €

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:

3543m2 (np) x 60,00 €/m2 = **212.580,00€**

UKUPNO =**212.580,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

4724m2 (brp) x 35 €/m2 =**165.340,00 €**

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

4.605.900€ x 0,10 =**460.590,00 €**

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

4724m2 (brp) x 700,00 €/m2 =**3.306.800,00 €**

Po: 212.580 € +165.340 €+ 460.590 € +3.306.800 € = **4.145.310,00 €**

WG = W – Po = 4.605.900,00 – 4.145.310 = **460.590,00 €**

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 460.590,00 €

(155,97 eura/m2)

USVOJENA VRIJEDNOST 156,00eura/m2

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost

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 (86,00+ 156,00+65,00+20,75)/4 = 81,93eura/m2

USVOJENA VRIJEDNOST 82,00eura/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

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU

estitor

Prodaja Izdavanje Stan na dan

Omiljeno Podijelite

Opis

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 izgradnje objekata porodičnog(P+2+Pk) ili višeporodičnog (P+4+Pk) stanovanja.

Osnovne karakteristike

Referentni ID: 129873

Vrsta zemljišta: Građevinske parcele

Referentni ID: 129873
Objavljen: 07.05.2023
Ažuriran: 04.03.2024
Oglas objavio: Blazo
Registarski broj posrednika: 0

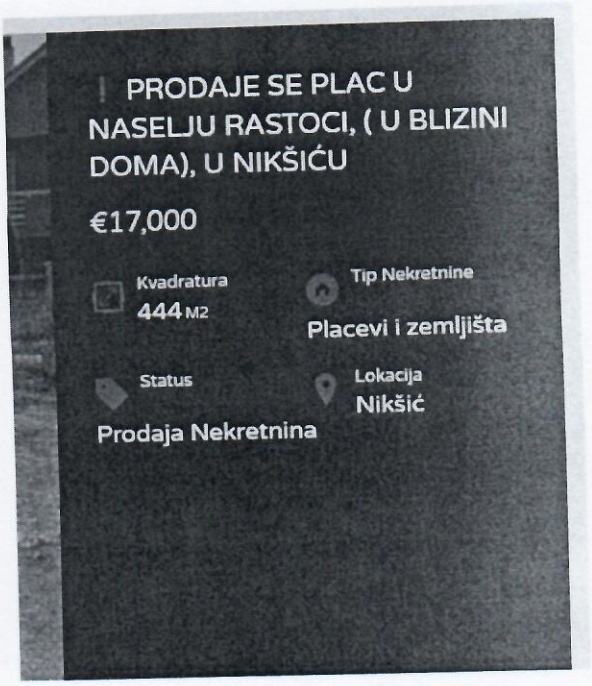
Naselje: Centar
Cijena: 100€
Kvadratura: 1,236m2

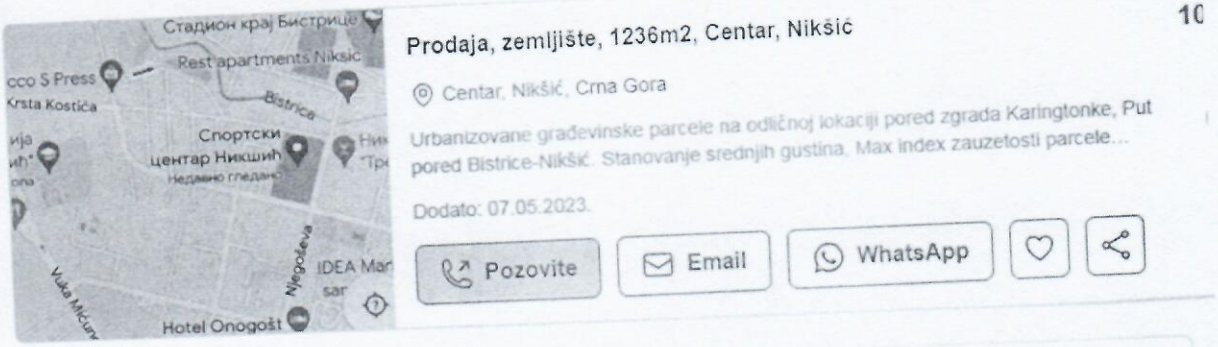


Prodajese plac prodajese plac 6300m²Rastoci pored mljekare Nika pored glavnog puta

Cena: €55.00

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


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





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