

Crna Gora
Glavni grad Podgorica
Direkcija za imovinu
Komisija za procjenu vrijednosti građ. zemljišta
i objekata u imovini Glavnog grada - Podgorice
Broj : 13-460/17- 291

IZVJEŠTAJ

**o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti - građevinskog zemljišta
na kat. parcelama broj 3732/8, 2818/3 i 2819/5 KO Tološi
u sklopu urbanističke parcele UP 270 DUP-a „Tološi 2 - dio“- Izmjene i dopune
u Podgorici**



Podgorica, avgust 2017. godine

Sadržaj:

1. Uvod	3
1.1 Svrha procjene	3
1.2 Identifikacija nepokretnosti	3
1.3 Izvori informacija	3
1.4 Metodološki pristup	4
1.5 Datum procjene	4
2. Podaci o nepokretnosti	4
2.1 Naziv	4
2.2 Katastarski podaci	4
2.3 Adresa	4
2.4 Dokaz vlasništva	4
2.5 Tereti i ograničenja	5
3. Lokacija nepokretnosti	6
4. Analiza formalno pravnog statusa i urb. parametri	7
5. Metode procjenjivanja	7
6. Metodologija procjene	8
7. Zaključak	11
8. Prilozi	12

Karakteristika	Udio	C1	C2	C3
Lokacija	40 %	100	100	100
Namjena	20 %	100	100	100
Površina	10 %	98	98	100
Infrastruktura	10 %	100	100	100
Opremljenost	10%	100	100	100
Prilaz	10 %	110	110	110
Usklađivanje	100 %	101 %	101 %	101 %
Jedinične cijene		110,23 €/m ²	137,78 €/m ²	86,36 €/m ²

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 112,00 €/m² (zaokruženo)

7. Zaključak

Tržišna vrijednost zemljišta iznosi 13.776,00 € (123m²x112,00€/m²).

Uvažavajući svrhu procjene, stanje na tržištu nekretnina, kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, **Mišljenja smo da vrijednost nakon sprovedene komparativne metode predstavlja Tržišnu vrijednost predmetne nepokretnosti na dan procjene 25.08.2017. godine.**

Komisija,



Daniilo Novaković, dipl. prav., član

Ivan Mijović, spec. sci. geod., član

Sonja Ivanović, dipl. ing. građ, član

Milobek
17.08.2017
16.08.2017

Црна Гора - Главни град Подгорица
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИМОВИНУ 1

Пријављeno	17.08.2017			
Org. jed.	Klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		13-460/17-291		

GLAVNI GRAD PODGORICA
n/r Gradonačelnika, Slavoljuba Stijepovića

Црна Гора
Главни град Подгорица, Подгорица

Пријављeno	16.08.2017			
Org. jed.	Klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-031		17-5865		

Predmet: Zahtjev za dokompletiranje

U cilju dokompletiranja urbanističke parcele br. 270 DUP-a "Tološi 2 - dio" koju osim moje katastarske parcele br. 2819/1 KO Tološi, čine i katastarske parcele br. 2819/5, 2818/3 i 3732/8 KO Tološi u svojini CG - subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica.

U cilju dobijanja građevinske dozvole potrebno je da procijenite i dozvolite kupovinu navedenih parcela.

Prilog:

- Original list nepokretnosti za katastarsku parcelu br. 2819/1 KO Tološi
- Kopija UTU
- Kopija rješanja o parcelaciji

Podgorica,
16.08.2017 godine

Podnosilac zahtjeva:

Burić Gospava
Burić Gospava

kont.tel: 067/612-365

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-35244/2017

Datum: 24.08.2017

KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu DIREKVC ZA IMOVINU 956-101-3025/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1773 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2818	3		26 177	16/08/2017	TOLOŠI	Neplodna zemljišta		40	0.00
								40	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6176000200007	CRNA GORA -DR.MARKOVIĆA BR. 106 Podgorica	Svojina	1/1
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik:

Predrag Femić





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA

PODGORICA

Broj: 101-956-35169/2017

Datum: 23.08.2017

KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu , , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3928 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2819	3		26 177	16/08/2017	TOLOŠI	Livada 2. klase NASLJEDE		18	0.12
2819	5		26 177	16/08/2017	TOLOŠI	Livada 2. klase NASLJEDE		80	0.53
								98	0.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
2019710000000	CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

Predrag Femić



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-35170/2017
Datum: 23.08.2017
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu , , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1773 - IZVOD

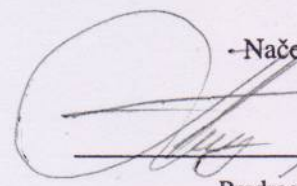
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3732	8		24 177	16/08/2017	TOLOŠI	Neplodna zemljišta		3	0.00
								3	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6176000200007	CRNA GORA -DR.MARKOVIĆA BR. 106 Podgorica	Svojina	1/1
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

- Načelnik:

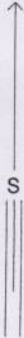

Predrag Femić





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

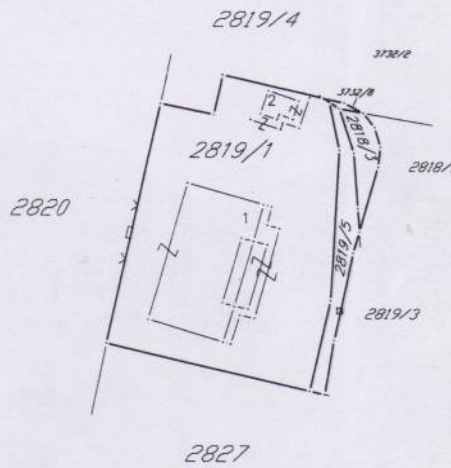


4
702
000
000 109 9

4
702
000
000 109 9

4
701
900
000 109 9

4
701
900
000 109 9



4
701
800
000 109 9

4
701
800
000 109 9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

1.Uvod

1.1.Svrha procjene

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta po zahtjevu za dokompletiranje urbanističke parcele UP 270, blok 9 u okviru DUP-a »Tološi 2 - dio« -Izmjene i dopune u Podgorici od strane Burić Gospave, zavedeno u Direkciji za imovinu pod brojem 13-460/17-291 od 17.08.2017. godine. Predmetno zemljište je označeno kat. parcelama br. 3732/8 i 2818/3, evidentirano u Listu nepokretnosti 1773 - izvod KO Tološi i kat. parcelom br. 2819/5, evidentirano u Listu nepokretnosti 3928 KO Tološi i prema Rješenju o parcelaciji Uprave za nekretnine CG br. 953-101-UP-9475/2017 od 15.08.2017. godine dio je urb. parcele br. 270 DUP-a »Tološi 2 - dio« Izmjene i dopune.

Ova procjena je urađena kroz primjenu generalno prihvaćenih standarda, normi i načela vrednovanja nekretnina.

1.2. Identifikacija nepokretnosti

Identifikacija i pregled predmetne nepokretnosti obavljena je izlaskom na lice mjesta dana 24.08.2017.godine, a na osnovu Listova nepokretnosti 1773 i 3928 - izvod KO Tološi od 23.08.2017. godine i kopije plana.

1.3. Izvori informacija

Procjena vrijednosti nepokretnosti je bazirana na njihovom pregledu na licu mjesta i pregledu dostavljene dokumentacije: Lista nepokretnosti 1773 i 3928 - izvod KO Tološi i kopije plana, Rješenja o parcelaciji Uprave za nekretnine CG br. 953-101-UP-9475/2017 od 15.08.2017. godine, UTU za za urbanističku parcelu broj 270, blok 9 DUP-a »Tološi 2 - dio« - Izmjene i dopune br. 08-352/17-358 od 9.05.2017. godine, izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada, Izvještaja sa lica mjesta Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu od 24.08.2017. godine, kao i uvidom u postojeće baze podataka o eksproprijacijama, dokompletiranjima urbanističkih parcela i prodaji nepokretnosti putem javnog oglašavanja koje posjeduje Direkcija za imovinu, te podacima Zavoda za statistiku CG, informacijama od lokalnih agencija za nekretnine i sprovedenim analizama i istraživanjima iz medija, tender oglasa i sl.

<http://www.monstat.org/cg/>

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument/Map>

<http://www.realitica.com/>

<http://www.nekretnine-crna-gora.com/>

<http://www.krstasnekretnine.com/>

<http://www.patuljak.me>

U toku postupka izrade ove procjene vrijednosti, Komisija je izvršila obilazak predmetne nepokretnosti, provjerila svu dostupnu relevantnu dokumentaciju, sprovela analizu raspoložive baze podataka i sprovela istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti, primijenila korekcije na uporednim podacima i ispitala uslove tržišta i njihov uticaj na predmetnu nepokretnost.

1.4. Metodološki pristup procjene vrijednosti

Danas u Crnoj Gori ne postoji adekvatan zakonski okvir koji reguliše oblast procjene vrijednosti nepokretnosti na način koji je harmonizovan sa međunarodnim standardima iz ove oblasti ("IVSC", RICS" ili "EVS" standardi "Tegove"). Trenutno su u upotrebi sledeći normativni okviri : Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Sl. list CG" br. 36/11 i 66/15) i Uredba o procjeni vrijednosti i utvrđivanju naknade za oduzetu imovinu ("Sl. list CG" br. 07/08 i 74/08).

Shodno navedenom, procjena vrijednosti će se izvršiti primjenom navedenih Uredbi i metoda koje se koriste u evropskim zemljama, a koje su u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na "Evropskim standardima za procjenu imovine 2012" izdavač TEGoVA, uz upotrebu saznanja stečenih dugogodišnjim radom i iskustvom, a vezano za specifičnost tržišta.

1.5. Datum procjene

Dokumentom koji slijedi u nastavku vrši se procjena vrijednosti predmetnih nepokretnosti sa presjekom stanja na dan 25.08.2017. godine.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je građevinsko zemljište u katastarskom operatu označeno kao kat. parcela br. 3732/8, 2818/3 i 2819/5 KO Tološi, koje je locirano u ulici Kotorskoj u naselju Tološi u Podgorici.

2.2. Katastarski podaci

Predmetna nepokretnost je u katastarskom operatu upisane u sledećim listovima nepokretnosti i označena kao:

List nepokretnosti 1773 - izvod KO Tološi

- Kat. parcela br. 2818/3, neplodna zemljišta, površine 40 m²
- Kat. parcela br. 3732/8, neplodna zemljišta, površine 3 m²

List nepokretnosti 3928 - izvod KO Tološi

- Kat. parcela br. 2819/5, livada 2. klase, površine 80 m²

Ukupna površina zemljišta za procjenu vrijednosti iznosi 123 m².

2.3. Adresa nepokretnosti (ulica, broj, mjesto)

Ul. Kotorška, naselje Tološi u Podgorici.

2.4. Dokaz vlasništva

Na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 1773 KO Tološi, izdatog od Uprave za nekretnine CG – PJ Podgorica od 23.08.2017. godine, predmetna nepokretnost je :

- vlasništvo Cma Gora sa osnovom prava – svojina 1/1, sa upisanim pravom raspolaganja na Glavni grad Podgorica, i bez upisanog osnova sticanja.

Takođe, na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 1773 KO Tološi, izdatog od Uprave za nekretnine CG – PJ Podgorica od 24.08.2017. godine, predmetna nepokretnost je :

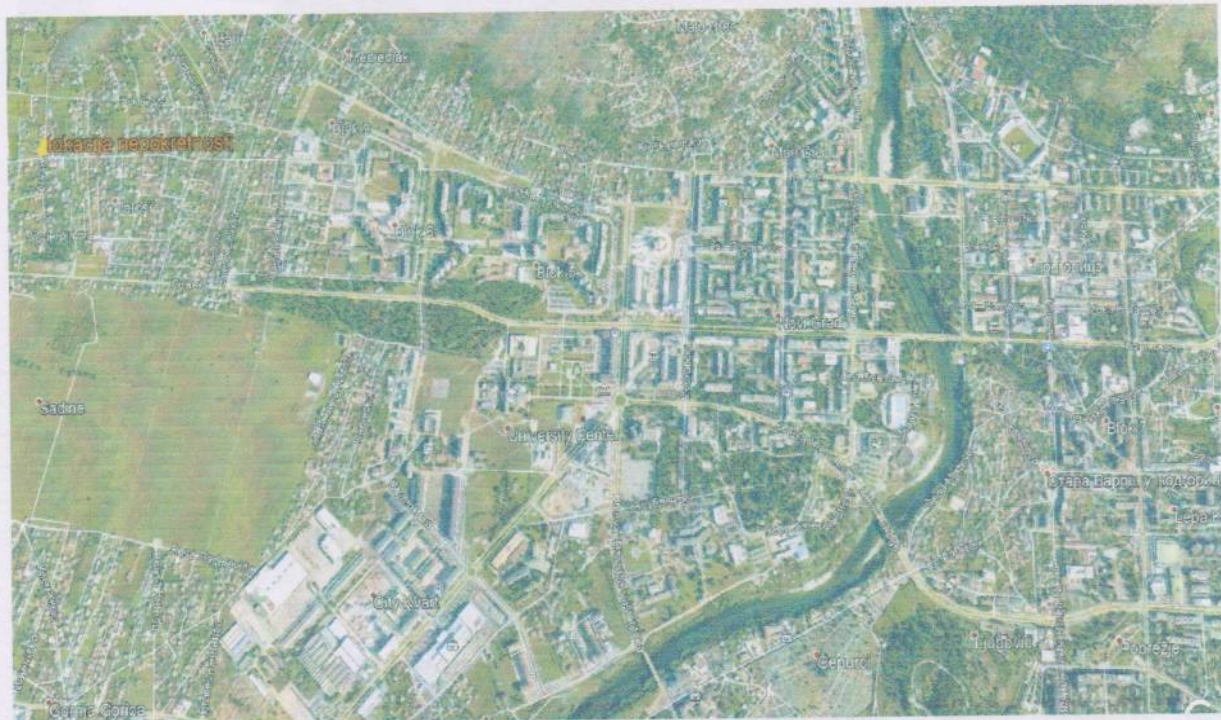
- vlasništvo Cma Gora sa osnovom prava – svojina 1/1, sa upisanim pravom raspolaganja na Glavni grad Podgorica, i bez upisanog osnova sticanja.

Takođe, na osnovu izvoda Lista nepokretnosti 3928 KO Tološi, izdatog od Uprave za nekretnine CG – PJ Podgorica od 23.08.2017. godine, predmetna nepokretnost je :

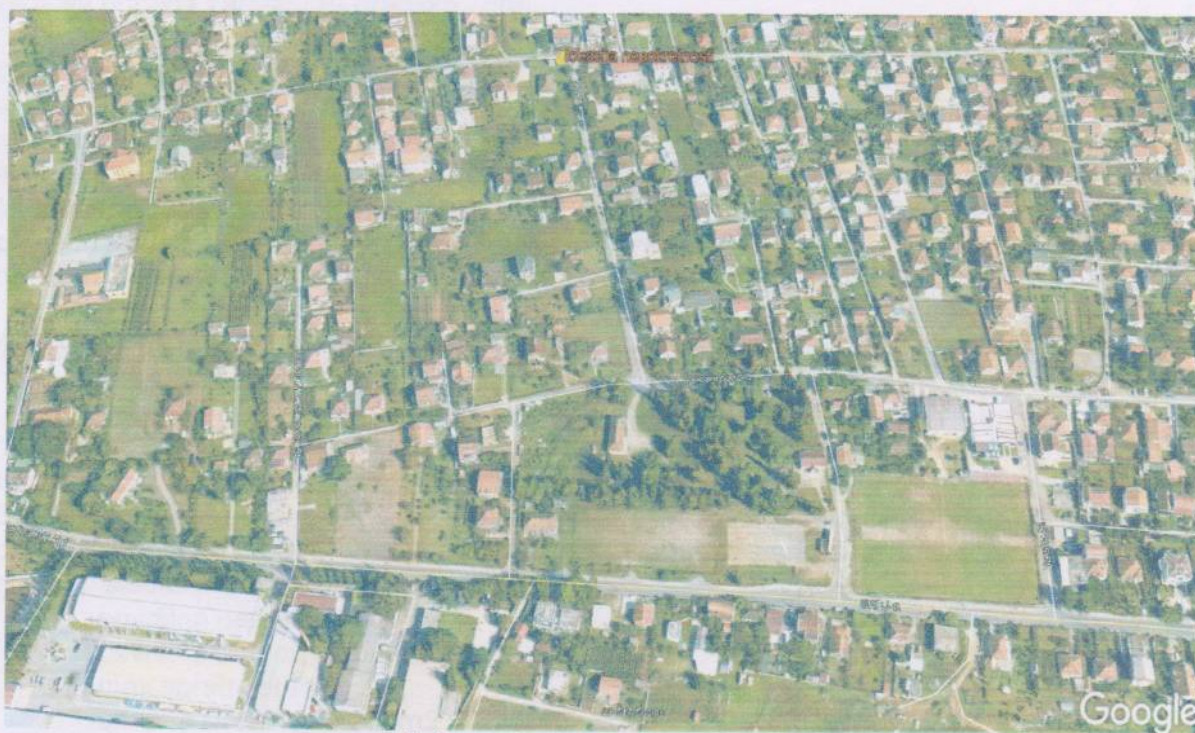
- vlasništvo Cma Gora – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica sa osnovom prava – svojina 1/1 i upisanim osnovom sticanja - nasljeđe.

2.5. Tereti i ograničenja

U "G" lista LN 1773 I 3928 KO Tološi, u rublici – podaci o teretima i ograničenjima, za predmetne parcele stoji "Ne postoje tereti i ograničenja".



položaj nepokretnosti u širem okruženju



položaj nepokretnosti u užem okruženju

3. Lokacija nepokretnosti

3.1. Makrolokacija

ADRESA	Ul. Koterska, naselje Tološi u Podgorici
KARAKTER LOKACIJE	Urbano područje
OPŠTINA/GRAD	Podgorica, glavni grad Crne Gore
POVRŠINA	1.441km ² , 10,4 % cjelokupne površine Crne Gore
BROJ STANOVNIKA	186.000 (popis iz 2011. godine) – rastući trend
OSNOVNE KARAKTERISTIKE	Podgorica se nalazi u središtu Crne Gore, na raskrsnici nekoliko značajnih putnih pravaca koji vode od mora ka kontinentalnom dijelu zemlje i predstavlja administrativno -upravni, politički, privredni, saobraćajni, naučni i prosvjetno-kulturni centar Crne Gore. Na teritoriji glavnog grada nalaze se dvije gradske opštine (Tuzi i Golubovci) i 141 seosko naselje. Ima razvijen drumski i željeznički saobraćaj i internacionalni aerodrom u Golubovcima. Zahvata Nacionalni park Skadarsko jezero

3.2. Mikrolokacija

Predmetne nepokretnosti se nalaze u zapadnom rejonu grada, u naselju Tološi. Do predmetne lokacije se dolazi bulevarom Mihaila Lalića koji se zatim nastavlja u ulicu Partizanski put u naselju Tološi. Sama lokacija je u unutrašnjosti naselja na udaljenosti oko 450m od glavne naseljske saobraćajnice. Ova zona je obuhvaćena DUP-om »Tološi 2 - dio« Izmjene i dopune definisana kao pretežno stambena zona sa individualnim stambenim objektima i poslovnim objektima neposredno uz glavnu naseljsku saobraćajnicu. Prema zoningu za utvrđivanje

naknade za uređenje građevinskog zemljišta grada Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice, lokacija pripada zahvatu IV gradske zone.

Udaljenost lokacije od centra grada (Trga Nezavisnosti) je oko 4,5km, a od novog poslovnog centra Podgorice (Rimski trg) iznosi oko 3km. Lokaciju karakteriše velika gustina naseljenosti, na kojoj preovladavaju porodične kuće standardne gradnje sa relativno dobrim uslovima stanovanja. U pogledu povezanosti sa ostalim djelovima grada, saobraćajna infrastruktura lokacije je dobra budući da se naseljska ulica Partizanski put nastavlja na bulevar Mihaila Lalića, vodi pored naselja Blok VI i Blok V i nastavlja dalje prema centru grada. U pogledu komunalne opremljenosti, lokacija je opremljena gradskom elektro, vodovodnom i ptt mrežom, dok je kanalizacija riješena putem sopstvene septičke jame

4. Analiza formalno pravnog statusa nepokretnosti i urbanistički parametri

Predmetno zemljište ukupne površine 123m² se nalazi u zoni obrađenoj DUP-om i predstavlja građevinsko zemljište. Prema UTU za za urbanističku parcelu broj 270, blok 9 DUP-a »Tološi 2 - dio« Izmjene i dopune br. 08-352/17-358 od 9.05.2017. godine, izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada, predstavlja dio navedene urbanističke parcele. Namjena parcele je » SMG - stanovanje male gustine» sledećih urbanističkih parametara :

- površina parcele 1.072m²
- površina pod objektom 483m²
- max spratnost P+3
- ukupna BRGP je 1.930m²
- koeficijent zauzetosti 0,45
- koeficijent izgrađenosti 1,80

5. Metode procjenjivanja

Postoji nekoliko tehnika za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenog zemljišta :

Glavna metoda

Metoda komparativa prodaje (upoređenja) : Izabrani komparativi prodaje neizgrađenog zemljišta se analiziraju, upoređuju i usklađuju sa osobinama zemljišta koje se procjenjuje, da bi se obezbijedile indikativne vrijednosti za dati slučaj. Prilagođavanja se prave u dijelu razlika između upoređivanih parcela kako bi se uspostavili parametri procjene za zemljište koje se procjenjuje. Ukoliko podaci o nedavnim transakcijama nijesu dostupni, procjenjivač se mora osloniti da druge izvore informacija (agencije za nekretnine, tender oglasi, web stranice itd.).

Alterantivne metode

Metoda ekstrakcije : Da bi se došlo do vrijednosti zemljišta, od ukupne prodajne cijene nekretnine se oduzimaju procijenjeni amortizovani troškovi unaprijeđenja. Ova metoda je primjenljiva kada je vrijednost objekta u odnosu na ukupnu vrijednost nekretnine generalno mala i kada se vrijednost objekta može relativno lako identifikovati (najčešće se koristi u ruralnim područjima). Procjenjivač mora biti u stanju da odredi amortizovanu vrijednost unaprijeđenja na lokaciji.

Metoda alokacije : Udio vrijednosti zemljišta u ukupnoj vrijednosti nekretnine se izvlači iz komparativnih prodaja i primjenjuje se na predmetno zemljište. Ova metoda je primjenljiva kada ne postoji dovoljan broj komparativa neizgrađenih parcela i kada je više potrebna provjera "razumnosti" cijena, nego formalno mišljenje o vrijednosti. Ograničenja ove tehnike su što je potreban veliki broj podataka o prodajama da bi se podržao ovaj metod, može se koristiti za

zemljište u neposrednoj blizini nekretnina za koje postoje podaci o prodaji, parcele sa viškom zemljišta je teško procijeniti metodom alokacije.

Rezidualna metoda : Očekivana tržišna vrijednost se, nakon realizacije gotovog proizvoda, umanjuje za troškove bez cijene zemljišta, da bi se dobila vrijednost koja se smije utrošiti za dobivanje zemljišta. Primjenjuje se samo pri određivanju vrijednosti zemljišne parcele s mogućnošću izgradnje. Za ovu tehniku se generalno smatra da je nepouzdana i suviše špekulativna za dobijanje vrijednosti zemljišta. Potrebno je da se zadovolje sljedeći uslovi za njenu upotrebu: očekivana tržišna vrijednost objekta je poznata ili se može procijeniti, troškovi izgradnje se mogu tačno odrediti, stope kapitalizacije za objekat i za zemljište su poznate.

Kapitalizacija rente : Renta predmetnog zemljišta se kapitalizuje stopom kapitalizacije dobijenom sa tržišta, da bi se dobila procijenjena vrijednost zemljišta. Ova metoda je korisna kada se komparativne rente, stope i faktori mogu dobiti analizom prodaje rentiranog zemljišta. Može biti potrebno usklađivanje indikatora vrijednosti imovinskih prava, kada renta po postojećem ugovoru nije u skladu sa tržišnim rentama.

Analiza diskontovanog novčanog toka (DNT) — Analiza podijeljenog razvoja : Direktni i indirektni troškovi kao i profit investitora se oduzimaju od procijenjene bruto cijene završenih parcela, a dalje neto prodaje se diskontuju na sadašnju vrijednost po tržišnoj diskontnoj stopi za period razvoja i apsorpcije. Primjenjuje se kada je za neko neizgrađeno zemljište HABU da se razvije i proda kao isparcelisano na manje djelove. Ograničenje kod analize diskontovanog novčanog toka je to što zahtjeva značajnu količinu podataka o planiranom razvoju.

6. Metodologija procjene

Uvažavajući prirodu/tip nepokretnosti, raspoloživost podataka i svrhu procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena *Tržišna vrijednost*. Tržišna vrijednost se definiše kao "procijenjeni iznos za koji bi sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale obazrivo i bez prinude." ("Evropski standardi za procjenu imovine 2012" EVS1, poglavlje 3/3.1, izdavač TEGoVA)

Metoda upoređivanja vrijednosti (komparativna metoda)

Metoda se sastoji u prikupljanju i upoređivanju vrijednosti koje se formiraju u prometu na lokalnom tržištu za identične ili slične nepokretnosti u bliskoj prošlosti. Procjenjivač utvrđuje stvarnu kupoprodajnu cijenu nekretnina koje su bile u transakcijama/ponudi kako bi, upoređujući njihove cijene i svojstva, procijenio tržišnu vrijednost predmetne nepokretnosti. Razlike u odnosu na lokaciju, veličinu objekta i pripadajućeg placa, infrastrukture i slično, koriguju se na način što imaju pozitivan ili negativan uticaj na traženu vrijednost nepokretnosti, uvažavajući načela kao što su promjene, ponuda i potražnja, konkurencija, supstitucija i usklađenost.

Na osnovu naprijed navedenom načinu prikupljenih podataka kao i na osnovu analize podataka iz sopstvene baze podataka o prometu nekretnina i urađene analize tržišta, proizilazi da se jedinične cijene zemljišta u naselju Tološi, kojem gravitira predmetna nepokretnost, kreću od 100-120 €/m² u zavisnosti od karakteristika mikrolokacije i namjene zemljišta, kao i veličine i oblika parcele, saobraćajne povezanosti, infrastrukturne opremljenosti i sl. Iz dostupnih

podataka I aktuelne ponude na tržištu nekretnina su izdvojene tri komparativa koji su se smatrali da su adekvatni za predmetnu nepokretnost.

KOMPARATIV 1.

izvor informacija : <http://www.realitica.com/hr/listing/1371281>

Prodajem Zemljište, Tološi

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica
Lokacija: Tološi
Cijena: €65.000
Zemljište: 536 m²

Opis: Prodajem plac 536m2 u Tolosima. Plac je urbanizovan, prizemlje+ 2 sprata.

Više detalja na: <http://dom-home.me/properties/za-PR...>

Oglasio: [DOM-HOME.IVAN](#)
Mobilni verifikiran u državi: ME
Telefon: 067316017
Mobilni: 068669666

Kontaktiraj Oglašivača

Regulisan broker - Trgujte sa proverenima

Podrška na srpskom, FCA licenca, Do 100% bonusa. Vaš kapital je pod rizikom

kapitairs.com

Google Karta
Oglas Broj: 1371281
Zadnja Promjena: 22 Jun, 2017
Tags: [Nekretnine Tološi](#) | [Prodaja Zemljišta Tološi](#) | [Nekretnine Podgorica](#) | [Prodaja Zemljišta Podgorica](#)

معامله نفت‌سگاز شاخص با ویندوز - 30 نوع کالا پشتیبانی 24 ساعته
با کارگزاری ویندوزی به‌سورت آنلاین در بازار جهانی کالا. نقد، کار و مشخص معامله کنید

KOMPARATIV 2.

izvor informacija : <http://www.realitica.com/hr/listing/1305635>

Prodajem Zemljište, Tološi

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica
Lokacija: Tološi
Cijena: €72.000
Zemljište: 475 m²

Opis: Prodajem plac od 475m2 u Tolosima. Na placu je ucrtan objekat od 500m2, odlican za kucu. Idealna lokacija.

Oglasio: [DOM-HOME.MARKO](#)
Telefon: 069403905
Mobilni: 067111123

Kontaktiraj Oglašivača

Regulisan broker - Trgujte sa proverenima

Podrška na srpskom, FCA licenca, Do 100% bonusa. Vaš kapital je pod rizikom

kapitairs.com

Google Karta
Oglas Broj: 1305635
Zadnja Promjena: 17 Mar, 2017
Tags: [Nekretnine Tološi](#) | [Prodaja Zemljišta Tološi](#) | [Nekretnine Podgorica](#) | [Prodaja Zemljišta Podgorica](#)

Super cijena uz Super karticu IDEA





KOMPARATIV 3.

izvor informacija : <http://www.realtica.com/hr/listing/786188>

Realitica oglasi

[Predaj Oglas \(Besplatno!\)](#)
[Prijava](#)

Traži
Lokacija ili Pojam
u
Nekretnine
>
Napredno

Prodajem Zemljište, Tološi

Vrsta: Prodajem Zemljište
 Područje: Podgorica
 Lokacija: Tološi
 Cijena: €90
 Zemljište: 1.500 m²
 Čuvajte se prevara: [NE vršite IBAN update](#)

Opis: Zemljište 1500m2 u Tolosima.

Plac je djeljiv na tri dijela i na njemu su ucrtna tri objekta.

Cijena: 90eura/m2

M SISTEM

Kontakt: +38267 492 324
 +38269 706 450


Oglasio: **MSISTEM**
 Upozorenje: Mobitel nije verificiran.
 Telefon: +38267396884

Kontaktiraj Oglašivača



f
t
in
g+
p
e

Google Karta
 Oglas Broj: 786188
 Zadnja Promjena: 22 Jun, 2017
 Tags: [Nekretnine Tološi](#) | [Prodaja Zemljišta Tološi](#) | [Nekretnine Podgorica](#) | [Prodaja Zemljišta Podgorica](#)

معامله نفت-گاز شاخص با ویندزور - 30 نوع کالا پشتیبانی 24 ساعته
 با کارگزاری ویندزور بصورت آنلاین در بازار جهانی کالا، نفت، گاز و شاخص معامله کنید



It's impressive

KOMPARATIVNI MATRICA			
Parametri	C1	C2	C3
Prodajna cijena	121,27 €/m2	151,58 €/m2	90,00 €/m2
Datum transakcije	jun 2017	mart 2017	jun 2017
Korigovana cijena	0 %	0 %	0 %
Vrsta transakcije	ponuda	ponuda	ponuda
Korigovana cijena	-10 %	-10 %	-5 %
Korigovana cijena	109,14 €/m2	136,42 €/m2	85,50 €/m2