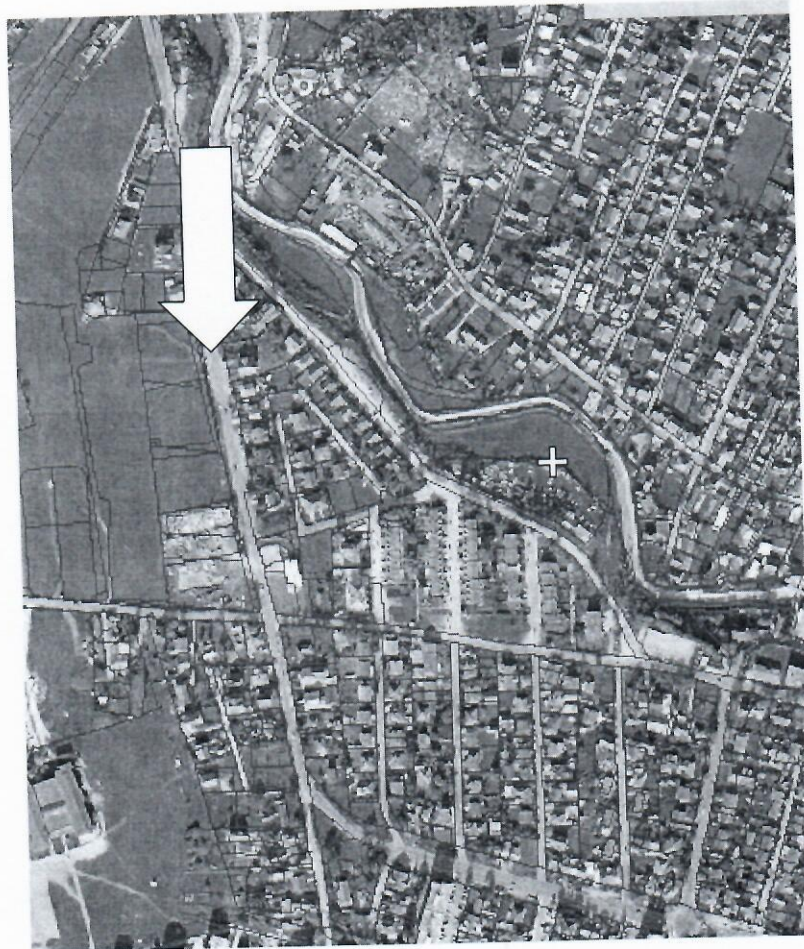


# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



## NEPOKRETNOSTI:

### -zemljište-

- dijelovi katastarskih parcela
- katastarska parcela broj 435/16, 430/3, –  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 4204 KO NIKŠIĆ
- katastarska parcela broj 435/13–  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 238 KO NIKŠIĆ
- katastarska parcela broj 553 –  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 641 KO NIKŠIĆ
- katastarska parcela broj 555 –  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 1672 KO NIKŠIĆ

**U Nikšiću , 16.07.2025. godine**

### KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *H. Nikčević*  
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa Nedić*  
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Branko Stanišić*  
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *R. Kapor*  
Darja Vukotić, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *D. Vukotić*

## SADRŽAJ

|    |                                                  |   |
|----|--------------------------------------------------|---|
| 1. | SVRHA I PREDMET PROCJENE .....                   | 3 |
| 2. | OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....              | 3 |
|    | LOKACIJA.....                                    | 3 |
| 3. | PROCJENA NEKRETNINE .....                        | 4 |
|    | UVOD I METODOLOGIJA .....                        | 4 |
|    | PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....                        | 7 |
| 4. | SAŽETAK PROCJENE .....                           | 8 |
|    | PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ..... | 8 |
| 5. | DOKUMENTACIJA U PRILOGU .....                    | 9 |

## ***predmet procjene***

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti 2733 KO NIKŠIĆ koju čini:

### **-zemljište-**

- **katastarska parcela broj 435/16** – dio ( 435/18) površine 10m<sup>2</sup>,  
- **katastarska parcela broj 430/3** – dio ( 430/4) površine 37m<sup>2</sup>,  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 4204 KO NIKŠIĆ  
svojina Skupštine stanara stambeno poslovne zgrade

- **katastarska parcela broj 435/13**– dio ( 435/19) površine 99m<sup>2</sup>  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 238 KO NIKŠIĆ  
svojina Burić Vladimira

- **katastarska parcela broj 553** – dio (553/2) površine 5m<sup>2</sup>  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 641 KO NIKŠIĆ  
svojina Dakić Draginje

- **katastarska parcela broj 555** – dio ( 555/2) površine 5m<sup>2</sup>  
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 1672 KO NIKŠIĆ  
svojina Milović Stanka

## ***svrha procjene***

Dana 16.07.2025.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-81/25/4 od 07.07.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listovima listova nepokretnosti broj 4204, 238, 641 i 1672 KO NIKŠIĆ za potrebe rješavanja imovinsko pravnih odnosa sa vlasnicima parcela čiji djelovi ulaze u sastav planirane trase ulice.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u listove nepokretnosti broj 4204, 238, 641 i 1672 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić i DUP-a „Rastoci“.

Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

## **DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:**

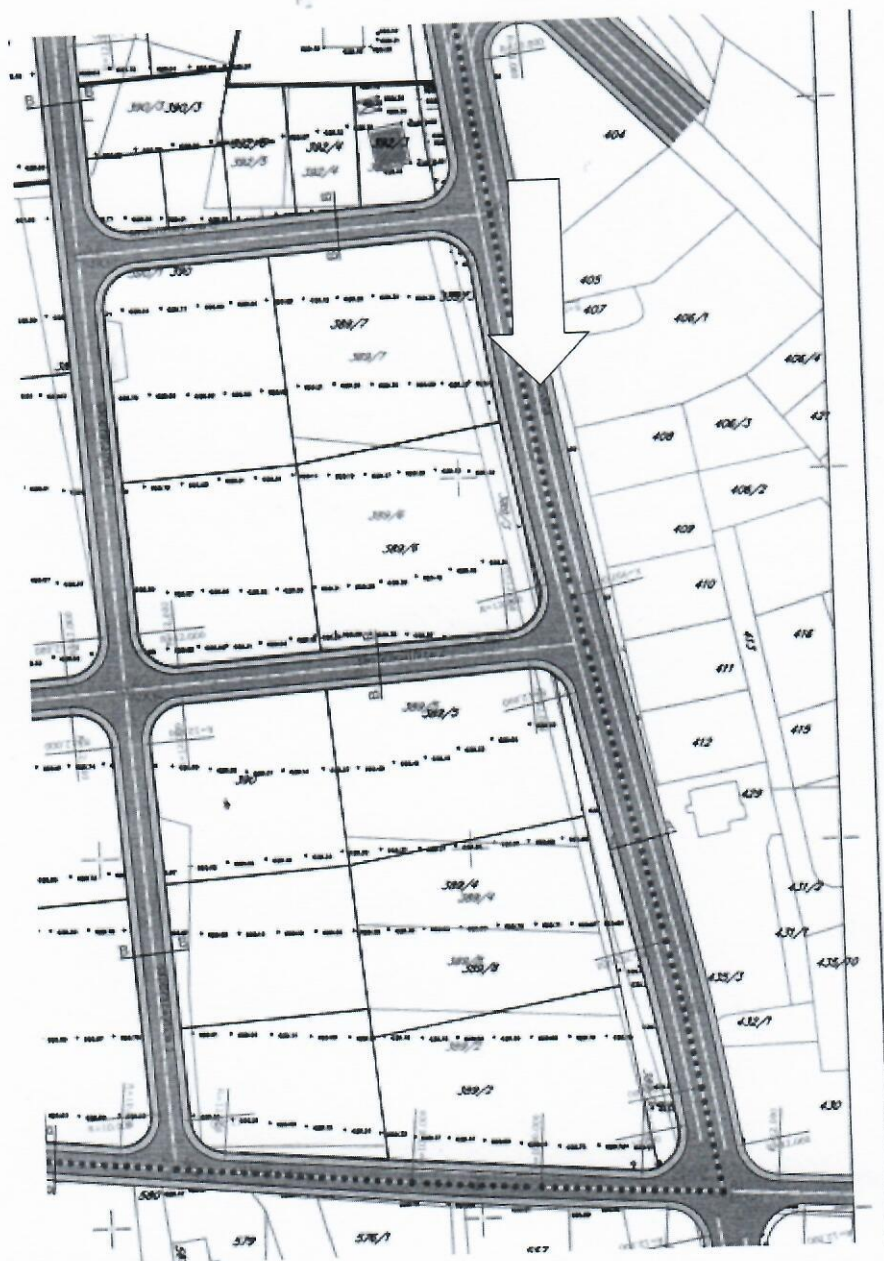
- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

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 ne nalaze izvorišta vode koja nijesu riješena odvođnjavanjem.

## OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

### MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u produžetku ul. II Dalmatinske- put pored Bistrice, od semafora prema katoličkoj crkvi- ul. Crnogorskih komita, u graničnom dijelu između DUP-a „Rastoci“ i GUR-a , u III gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine saobraćajnice. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom.



### 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 upravljanjem.

## **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 REZIDUALNOM METODOM imajući u vidu da se tu radi o parceli koja se nalazi u obuhvatu PUP-a.

## KOMPARATIVNA METODA

| Podaci/                                                                                              | procjenjivana nepokrenost | 1                                                      | 2              | 3              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Adresa / Address                                                                                     | <b>Rastoci</b>            | <b>Rastoci</b>                                         | <b>Rastoci</b> | <b>Rastoci</b> |
| <b>površina</b>                                                                                      |                           | <b>770</b>                                             | <b>771</b>     | <b>6263</b>    |
| Datum izloženosti kupoprodaje                                                                        |                           | 29.05.2025.                                            | 15.10.2024.    | 13.06.2025.    |
| Cijene                                                                                               | -                         | 65.000                                                 | 65.535         |                |
| Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )                                                               | -                         | 84,44                                                  | 85,00          | 130,00         |
| modifikovana cijena (EUR/m <sup>2</sup> )                                                            | -                         | <b>85,00</b>                                           | <b>85,00</b>   | <b>130,00</b>  |
|                                                                                                      |                           | [EUR /m2]                                              | [EUR /m2]      | [/m2]          |
| <b>Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)</b>                     |                           |                                                        |                |                |
| <b>Aspekti / Aspects</b>                                                                             |                           | <b>%</b>                                               | <b>%</b>       | <b>%</b>       |
| tehnički / technical                                                                                 | -                         | 0%                                                     | 0%             | 0%             |
| konstrukcioni (građevinski) / constructional                                                         | -                         | 0                                                      | 0              | 0              |
| korišćenje / use                                                                                     | -                         | -5                                                     | -5             | -10            |
| prilaz                                                                                               | -                         | 0                                                      | 0              | 0              |
| infrastruktura / infrastructure                                                                      | -                         | 0                                                      | 0              | 0              |
| okruženje / environment                                                                              | -                         | 0                                                      | 0              | 0              |
| Veličina parcele                                                                                     | -                         | 5                                                      | 5              | 15             |
| pravni / legal                                                                                       | -                         | 0                                                      | 0              | 0              |
| <b>ukupno / total:</b>                                                                               | -                         | 0%                                                     | 5%             | 5%             |
| korektivni faktori / correction factors                                                              | -                         | 1,00                                                   | 1,00           | 1,05           |
| modifikovana cijena jedinice (EUR /m <sup>2</sup> ) / modified unit price (EUR /sqm)                 |                           | 85,00                                                  | 85,00          | 136,50         |
| <b>Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m<sup>2</sup>) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)</b> |                           | <b>102,16 eura- usvojena vrijednost 102,00 eura/m2</b> |                |                |

**UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI**  
**- zemljište- kat. parcele broj 435/16, 430/3, 435/13, 553 i 555-**  
**UPISANIH U „A“ LISTU LN 4204, 258, 641 i 1672 KO NIKŠIĆ**  
**IZNOSI**

**102,00 €ura/m<sup>2</sup>**

*KOMISIJA*

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *Nikčević*

Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa Nedić*

Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Stanišić*

Radmila Kapor, dipl.prav.- član *Kapor*

Darja Vukotić, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član  
*Vukotić D.*


**Realitica** oglasi

Like 7.4K
 [Pred](#)

Traži



**Prodaje se plac 6263 m<sup>2</sup> u Nikšiću (Rastoci, .ul.Partizanski put, uz bulevar)**

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište  
 Područje: Nikšić  
 Lokacija: Rastoci  
 Cijena: €130  
 Zemljište: 6.263 m<sup>2</sup>



Opis: Prodaje se plac u Nikšiću (Rastoci, .ul.Partizanski put, uz bulevar)

Površina placa: 6263 m<sup>2</sup>  
 Prodaje se direktno od vlasnika. Odlična lokacija i idealni uslovi za gradnju!

Plac uključuje:

- Sve komunalije: put, voda, struja
- UT-BGRP (4381 m<sup>2</sup>) + suteran



Prednosti:

- Perspektivan kraj sa razvijenom infrastrukturom
- Odlična saobraćajna povezanost

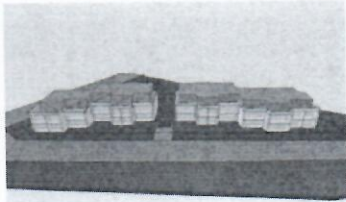
? Koordinate placa: 42.7901607, 18.9373177



Država oglašivača: RU

Klikni za telefonski broj

Kontaktiraj Oglašivača



[f](#)
[t](#)
[in](#)
[g+](#)
[p](#)
[e](#)

Oglas Broj: 2997435  
 Postavljeno: 11 Apr, 2023  
 Zadnja Promjena: 13 Jun, 2025  
 Tags: [Nekretnine Rastoci](#) | [Prodaja Građevinskih Zemljišta Rastoci](#) | [Nekretnine Nikšić](#) | [Prodaja Građevinskih Zemljišta Nikšić](#)

Powering
 1B+ 23:5
 WhatsAp
 conversa

**Manychat**
 Automated WhatsApp replies

Automate Your What

**Manychat**
 Never miss a What  
 Automate custom  
 with Manychat. Try

## Prodajem Građevinsko Zemljište, Rastoci

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Rastoci

Cijena: €65.000

Zemljište: 770 m²

Opis: Ravan plac smjesten nedaleko od centra grada, idealan za izgradnju mirnog porođnog doma. Dokumentacija je uredna.

Ukoliko Vas zanima neka od nasih nekretnina molimo da nam posaljite link na Viber ili Whatsapp aplikaciji. Broj telefona je 069 50 50 84 i +381 637 251 140 neko od agenata ce Vam se obratiti u najkracem mogucem roku.

Država oglašivača: SK

Klikni za telefonski broj

Kontaktiraj Oglašivača

Svi oglasi ovog oglašivača

Prijavi Oglašivača



Oglas Broj: 3574951

Postavljeno: 29 May, 2025

Zadnja Promjena: 16 Jul, 2025



### Knjigovođa Podgorica

Naša knjigovodstvena agencija garantuje tačnost i usklađenost sa zakonskim propisima.  
gaspcenter.me



### Prodaja, zemljište, 771m2, Centar, Nikšić

65,535 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

Prodajem urbanizovan plac 771m2 Rastoci Niksic

Dodato: 15.10.2024

Pozovite

Email

WhatsApp

Omiljeno

Podijelite



### Prodaja, zemljište, 3523m2, Nikšić

240,000 €

Nikšić, Crna Gora

Prodaje se urbanizovano građevinsko zemljište površine 3523 m2. Po važećim urbanističkim uslovima predviđena je izgradnja zgrade sa četiri etaže P+2+Pk. Koeficijent izgradnje je 0.4, dok je koeficijent

Dodato: 08.10.2024

Pozovite

Email

WhatsApp

Omiljeno

Podijelite