

I Z V J E Š T A J O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

LN : 941, KO NIKŠIĆ, OPŠTINA NIKŠIĆ
KP : 4933/2



NARUČILAC : DIREKCIJA ZA IMOVINU OPŠTINE NIKŠIĆ

URADILA : SJEVERNA KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI, FORMIRANA
RJEŠENJEM UPRAVE ZA NEKRETNOSTI, BROJ :
01-012/24-480, od 30.01.2024. GODINE, U SASTAVU :

RAKOČEVIĆ ALEKSANDAR, DIPL.INŽ.GRAĐ. – SUDSKI VJEŠTAK
MR. VASILJEVIĆ VLADIMIR, DIPL.INŽ.GRAĐ. – SUDSKI VJEŠTAK
LAKIĆ VESKO, DIPL.INŽ.POLJ. – SUDSKI VJEŠTAK
FEMIĆ VELIZAR, DIPL.INŽ.GEOD. – SUDSKI VJEŠTAK
VESNA SIMOVIĆ, DIPL.PRAV.

NIKŠIĆ
JUN 2025.

SADRŽAJ:

1. REZIME PROCJENE
2. OPŠTI PODACI
 - 2.1. DOKUMENTACIJA
 - 2.2. SVRHA PROCJENE
 - 2.3. FUNKCIJA PROCJENE
 - 2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI
 - 2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE
 - 2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN
 - 2.6.1. METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU
 - 2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA
 - 2.8. POVJERLJIVOST
3. OPIS PREDMETA PROCJENE
4. VLASNIŠTVO
5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE
 - 7.1. TRŽIŠNI PRISTUP
 - 7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK
8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI
9. PRILOZI
 - 9.1. IDENTIFIKACIJA

1. REZIME PROCJENE

Podnosilac Zahtjeva, Direkcija za imovinu Opštine Nikšić, obratila se Upravi za nekretnine Crne Gore, Zahtjevom broj :

- 10-032-542/24/3, od 22.04.2025. godine, koji je kod Uprave za nekretnine Crne Gore, evidentiran pod brojem : 01-012/25-3313, od 24.04.2025. godine, za procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je evidentirana na vlasnika, Đurović Mirko Milo, u svrhu : „...eksproprijacije u skladu sa Odlukom o utvrđivanju javnog interesa za potpunu eksproprijaciju nepokretnosti radi rekonstrukcije ulice koja obezbjeđuje prilaz parkingu zgrade „Meander“ ...“.

REZIME PROCJENE	
Naručilac	DIREKCIJA ZA IMOVINU OPŠTINE NIKŠIĆ
Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti	RAKOČEVIĆ ALEKSANDAR, DIPL.INŽ.GRAĐ. MR. VASILJEVIĆ VLADIMIR, DIPL.INŽ.GRAĐ. Obrađivač procjene LAKIĆ VESKO, DIPL.INŽ.POLJ. FEMIĆ VELIZAR, DIPL.INŽ.GEOD. SIMOVIĆ VESNA, DIPL.PRAV.
Svrha procjene	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, u svrhu : „...eksproprijacije u skladu sa Odlukom o utvrđivanju javnog interesa za potpunu eksproprijaciju nepokretnosti radi rekonstrukcije ulice koja obezbjeđuje prilaz parkingu zgrade „Meander“ ...“.
Predmet procjene	„...LN : 941, KO NIKŠIĆ ; KP : 4933/2, OPŠTINA NIKŠIĆ..“.
Adresa procjenjivane nepokretnosti	KO NIKŠIĆ, OPŠTINA NIKŠIĆ
Namjena	KAKO JE TO CITIRANO U DOSTAVLJENOM LISTU NEPOKRETNOSTI
Vlasništvo	KAKO TO SLIJEDI U CITIRANOM I DOSTAVLJENOM LISTU NEPOKRETNOSTI
Efektivni datum procjene	19.06.2025.
Tržišna vrijednost	16.848,0 € odnosno, (šesnaest hiljada i osam stotina četrdeset osam eura).

2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene je katastarska parcela, sve prema citiranom Zahtjevu, kako slijedi :

„...KP 4933/2, plan skica 24 7/25...Potes Stara Varoš...Ulice...površina 81,0 m2...Đurović Mirko Milo, Svojina, Obim prava 1/1...“.

Obilazak lica mjesta u cilju fizičkog pregleda predmetnih nepokretnosti, obavljen je 13.06.2025. godine. Prisustvo Predstavnik Naručioca, nije bilo neophodno, obzirom na jasnu i nespornu identifikaciju iz dostavljene dokumentacije, Geoportala UZN CG, i ličnog iskustva vještaka – procjenitelja.

2.1. DOKUMENTACIJA

Procjena je rađena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 19.06.2025. godine. List nepokretnosti dostavljen je od Naručioca uz prateću dokumentaciju.

2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu, da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti sa ciljem kupovine i u druge svrhe se ne može koristiti.

U procesu izrade ove procjene Komisija je:

- izvršila obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerila relevantna dokumenta
- sproveda istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primijenila korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitala uslove, tržišta i analizirala njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

2.3. FUNKCIJA PROCJENE

Ova procjena je urađena u skladu sa generalno prihvaćenim standardima vršenja procjena i usaglašena je sa Udruženjem nezavisnih procjenjivača Crne Gore i u skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima u skladu sa pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. list CG, br.64/18).

2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI

Standard vrijednosti je “Fer Vrijednost”.

Tržišna vrijednost je definisana kao: “Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile”.

2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: Vrijednost u Razmijeni na parcijalnoj osnovi i Vrijednost u Upotrebi. Vrijednost u Razmjeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u Upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u Razmjeni.

2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN

2.6.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina a bazirana je cijeni po jedinici mjere (po metru kvadratnom izgrađenog prostora ili po metru kvadratnom zemljišta). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju :

- postojanje uporedljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija uporedljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti zemljišta jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti jer dobar prodavac će držati svoju cijenu a vješt kupac će značajno oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza. U ovom slučaju ću koristiti Metodu upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu da bih utvrdio vrijednost predmetne nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup proučio sam uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti locirane u istoj zoni. Nakon toga sam uradio određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd. Koristio sam m² kao jedinicu mjere.

Ipak upoređivanje nije egzaktna metoda jer je svaka nepokretnost jedinstvena na više načina. U principu faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti, su :

- Lokacija nepokretnosti (pristupnost nepokretnosti, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, dostupnost javnih institucija i komercijalnih sadržaja).
- Prostorno planiranje i projektna dokumentacija
- Dostupnost infrastrukture
- Uslovi nepokretnosti (topografija, vegetacija, objekti na zemljištu, kontaminacija, rizik od poplave, površine pod vodom).
- Veličina i oblik nepokretnosti
- Prilagođavanje traženih cijena

2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

IVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

"Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene."

Predmetno zemljište se nalazi u Opštini Nikšić, u okruženju zemljišta sličnih karakteristika.

Kompletiranjem sa zemljištem koje je u vlasništvu Podnosioca zahtjeva za kupovinu, čini funkcionalnu cjelinu u cilju predviđenih aktivnosti.

2.8. POVJERLJIVOST

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena na nepristrasan način, nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene i nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica na koja se procjena odnosi. Izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta.

U skladu sa MSPV 3. definisana je klauzula u upotrebi podataka. Zabranjeno je objavljivanje izvještaja u cjelini ili djelovima ili bilo kakvih komentara na njega ili na procijenjene sume koje se u njemu pominju, ili imena i profesionalna zaduženja vještaka, bez pismenog odobrenja vještaka.

3. OPIS PREDMETA PROCJENE

Identifikacija predmetnog zemljišta, urađena je izlaskom na lice mjesta i neposrednim uvidom u isto, kao i iz dostavljenog Lista nepokretnosti, i ostale dostavljene dokumentacije od strane Naručioca. Vještak – procjenjivač, i obrađivač ove procjene, mr. Vladimir Vasiljević, dipl.inž.građ., lično je obišao predmetnu nepokretnost.

Predmetno zemljište se nalazi u Opštini Nikšić.

OPIS LICA MJESTA I UŽE LOKACIJE :

Lice mjesta nalazi se u užem gradskom jezgru, odnosno, u centru grada, u Staroj Varoši, između objekta „Lovćen osiguranja“ i Zgrade Nikšićkog pozorišta, i zgrade „Meander“. Isto predstavlja prema podacima iz dostavljenog LN 941, KO Nikšić, „ulice“, a takvo je i stanje na terenu. Predmetna parcela, ograničena je sa istočne strane Bulevarom Vuka Mićunovića i zgradom „Meander“, odakle je i kolski prilaz istoj, kao i pješački (a ima i alternativni, i kolski i pješački prilaz, i sa zapadne strane, iz ulice Stojana Kovačevića, kao i sa juga, takođe, sa zapadne strane, susjednim objektima i parcelama, sa juga zgradom „Lovćen osiguranja“ i zgradom Nikšićkog pozorišta, i sa sjevera, susjednim individualnim objektima porodičnog stanovanja, kao i manjim poslovnim objektima. Primarni prilaz parceli jeste preko asfaltirane saobraćajnice koja se odvaja od Bulevara Vuka Mićunovića, koja je u relativno dobrom stanju, a ista vodi do iza zgrade „Meander“, na istočnu stranu, do obilježenih parking prostora od raster elemenata, dok se jedan krak iste odvaja prema objektu „Lovćen osiguranja“, na južnu stranu. Predmetna parcela je poluelipsastog oblika, i ista je površine, prema dostavljenoj i citiranoj dokumentaciji, 81,0 m².

4. VLASNIŠTVO

- Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, evidentira se sledeće :
- „...List nepokretnosti broj 941, KO Nikšić, Opština Nikšić, KP 4933/2, plan skica 24 7/25, potes Stara Varoš...Ulice, površina 81 m2...Đurović Mirko Milo...svojina 1/1...“.

Predmetno zemljište locirano je u centru grada, Opština Nikšić.

U dostavljenom i citiranom LN 941, KO Nikšić, Opština Nikšić, nema tereta i ograničenja.

5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetna nepokretnost nalazi se u centralnom dijelu grada, u dijelu koji je naseljen dominantno, objektima kolektivnog stanovanja i poslovnim objektima, sa nešto manje individualnih stambenih objekata.

Na licu mjesta, predmetna parcela, koja je predmet procjene, predstavlja ulicu, sve kako je to prethodno detaljno opisano i dokumentovano fotografijama koje su sastavni dio ovog Izvještaja.

6/14/25, 11:51 AM

Interaktivna web karta



Skica prikaza predmetne lokacije – Situacija sa E – katastra UZN CG - Geoportal

6/14/25, 2:52 PM

eKatastar

Štampaj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.06.2025 14:52

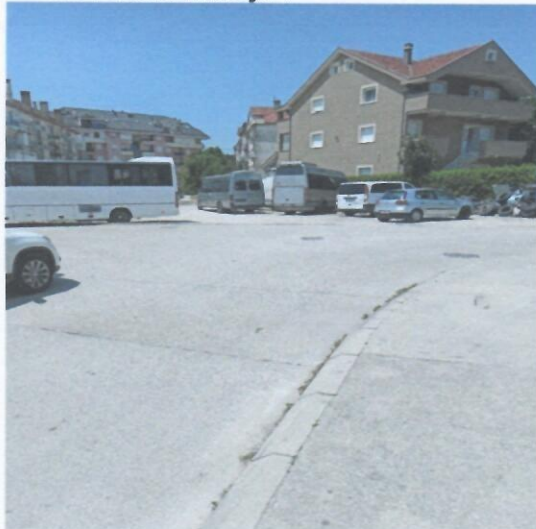
PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆDatum: 14.06.2025 14:52
KO: NIKŠIĆ**LIST NEPOKRETNOSTI 941 - PREPIS**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4076/1		35 24/11	26.03.2018	Mušovina	Njiva 1. klase KUPOVINA	1142	16.56
4077		35 187-85	26.03.2018	Mušovina	Livada 1. klase KUPOVINA	1323	9.00
4093	1	35 105/24	11.12.2024	Mušovina	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	101	0.00
4093	4	35 187-85		Mušovina	Pomoćna zgrada NASLJEDE	21	0.00
4093		35 105/24	11.12.2024	Mušovina	Dvorište NASLJEDE	450	0.00
4932		24 47/25	11.06.2025	Stara Varoš	Neplodna zemljišta NASLJEDE	780	0.00
4933/2		24 7/25	17.02.2025	Stara Varoš	Ulice NASLJEDE	81	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ĐUROVIĆ MIRKO MILO *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto

Fotodokumentacija :



1.



2.



3.



4.



5.



6.

Fotografije snimljene na licu mjesta na dan vršenja uvida 13.05.2025. godine

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se primjenom metode upoređivanja podataka (tržišna metoda).

Tržišna metoda se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodane u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.

Metoda upoređivanja podataka se koristi za procjenu nekretnina koje su često u prometu, te posebno za stambene objekte. Upoređuje se predmetna nepokretnost, koja je predmet procjene s jednim ili više sličnih predmetnih nepokretnosti, čija obilježja već poznajemo. Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost, kvalitet izgradnje, godina izgradnje i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmjenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Vrijednost predmetne nepokretnosti utvrdiće se upoređujući istu sa nepokretnostima koje se nalaze u okruženju, na osnovu raspoloživih uporednih parametara prikazanih u sledećim tabelama :

Vrijednost zemljišta :

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje	x				
Trgovina	x				
Poslovni sadržaji	x				

Procjena vrijednosti

7.1. TRŽIŠNI PRISTUP

Obzirom da se radi o izgrađenom zemljištu, na relativno bliskoj lokaciji (mislim na udaljenost od strogog centra grada), najpogodniji pristup za izračunavanje vrijednosti, jeste korišćenjem Uporedne metode. Metoda upoređivanja na otvorenom tržištu, zasnovana je na poređenju nepokretnosti koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere (€/m²). U slučaju da ne raspoložemo podacima za slične nekretnine, poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti, procjene raznih faktora, koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korišćenje ove metode, uključuju :

- Postojanje uporedivih nekretnine na aktivnom tržištu
- Postojanje transakcija uporedivih nekretnina
- Pristup informacijama o cijenama, po kojima su uporedive nekretnine razmijenjene
- Nezvanične transakcije između nezavisnih strana.

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu, jeste metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti, jer se generalno smatra, najdirektnijim pristupom, u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode, postoje dva faktora, koja limitiraju vrijednost procjene. Prvi limitirajući faktor, jeste taj, da sve prodaje, ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti, jer dobar prodavac će držati svoju cijenu, a vješt kupac, će moći oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor, jeste to, da se određenim tipom nepokretnosti, ne trguje često, što rezultira nedostatkom uporedivih nekretnina, i tržišnih dokaza.

Ako ne posjedujemo dovoljan broj podataka o transakcijama (ugovorima), koristimo i uporedne podatke o ponudama sličnih nekretnina, na ovoj, ili bližoj lokaciji.

Za potrebe ove procjene, proučene su uporedne cijene, i cijene tražene za nepokretnosti locirane u sličnoj – relativno najbližoj zoni. Nakon toga, urađena su određena podešavanja, bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama i karakteristikama lokacije, namjeni, urbanističkim parametrima, i sl.

U ovom slučaju, predmetna metoda, baziran je na, relativno, uporedivim dokazima, odnosno, na traženim cijenama zemljišta, sa sličnim karakteristikama, koje se nalaze u bližem, ili nešto, daljem okruženju, kao i na istraživanju lokalnog tržišta nekretnina. Ipak, upoređivanje nije egzaktna nauka, niti metoda, obzirom, da je svako zemljište, jedinstveno na više načina. U principu, faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti, jesu : lokacija (pristup, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, javnih institucija, komercijalnih sadržaja, i sl.), zatim, prostorno planiranje i projektna dokumentacija, infrastruktura, topografija zemljišta, veličina i oblik nepokretnosti, kao i prilagođavanje traženih cijena.

4/2/25, 7:15 PM

Prodaja, zemljište, 670m2, Centar, Nikšić | Estitor

[< Nazad](#) | [Početna](#) > [Prodaja](#) > [Zemljište](#) > [Nikšić](#)

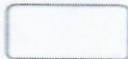
Prodaja, zemljište, 670m2, Centar, Nikšić

Centar, Nikšić, Crna Gora

150,000 €



Vidite sve slike (2)



Omiljeno

Podijelite

Opis**LOKACIJA**

Plac se nalazi u Nikšiću, u neposrednoj blizini bolnice, na samo 750 metara od centra grada. Odlična povezanost s ključnim lokacijama čini ga idealnim za stambenu ili poslovnu gradnju.

**Estitor**<https://estitor.com/me/nekretnosti/namjena/prodaja/plac/grad-niksic/pls-352972>

1/12

1/14/25, 12:54 PM

Prodaja, zemljište, 484m2, Centar, Nikšić | Estitor

< Nazad | Početna > Prodaja > Zemljište > Nikšić

Prodaja, zemljište, 484m2, Centar, Nikšić

Centar, Nikšić, Crna Gora

95,000 €



Vidite sve slike (3)



Omiljeno

Podijelite

Opis

Lokacija: Plac se nalazi na izuzetno atraktivnoj lokaciji, u samom centru Nikšića, svega 200 metara od glavnog trga. Lokacija je idealna za različite namjene – gradnju stambenog ili poslovnog objekta, zbog blizine svih važnih sadržaja poput škola, prodavnica, administrativnih objekata i šetališta.

Karakteristike zemljišta: Površina zemljišta iznosi 484 m², a na placu se nalaze ostaci stare kuće. Zemljište posjeduje građevinsku dozvolu, što omogućava brzo započinjanje gradnje. Plac je već priključen na gradsku vodovodnu i elektro mrežu, što dodatno olakšava buduće radove. Svi papiri su uredni, što garantuje sigurnu kupovinu i brz proces prenosa vlasništva.

Uslovi prodaje: Cijena zemljišta iznosi 95.000 €. Za sve dodatne informacije, detalje ili zakazivanje



Estitor



<https://estitor.com/na/nekretnosti/namjene/prodaja/plac/prod-niksic-315847>

1/12

Analiza tržišta (za predmetno zemljište) :

Ponuda zemljišta, na relativno, uporedivim lokalitetima, kreće se od cca 195,0 do cca 225,0 €/m².
Analiza upoređivanja sličnih nekretnina, za zemljište, data je u sledećoj tabeli.

Za potrebe ove procjene, pribavljeni su sledeći podaci i komparativi :

Podaci o placu	Površina zemljišta (m ²)	(Datum)	Cijena (€)	Jedinična cijena (€/m ²)
Plac, Nikšić, centar, kod Bolnice, građevinsko zemljište, 670,0 m ² , 150.000,0 €, 224,0 €/m ²	670,0	2025.	150.000,0	224,0
Plac, Nikšić, Narodnih heroja centar, građevinsko zemljište, 77,0 m ² , 15.785,0€, 205,0 €/m ²	77,0	2025.	15.785,0	205,0
Plac Nikšić, centar, građevinsko zemljište, 484,0 m ² , 95.000,0 €, 196,0 €/m ²	484,0	2025.	95.000,0	196,0

Opšti utisak : Predmetna parcela, locirana je u užem gradskom jezgru, u nivou sa navedenim saobraćajnicama i okolnim zemljištem. Kompletan utisak je izuzetno povoljan, govoreći o kvalitetu parcele, kao i namjeni, koja je, kao takva, predviđena za definisane svrhe.

Specifične okolnosti :

Što se tiče lokacije zemljišta, za istu je bitna primarna i sekundarna infrastruktura, t.j., za primarnu : kapitalni saobraćajni objekti, vodosnabdijevanje, telekomunikacije i sl., dok je za sekundarnu važno : komunalne instalacije, prilazi, parkinzi, platoi, priključci, i sl. Predmetno zemljište, locirano je u užem gradskom području, velike gustine naseljenosti, i isto predstavlja : „...ulice...“, kako je to definisano u dostavljenom Listu nepokretnosti, i dostavljenoj dokumentaciji, i kako je to utvrđeno na licu mjesta, prilikom vršenja uvida.

Takođe, uzet je u obzir i UZZ 12/2025, notar Janjušević Nataša, od 27.01.2025. godine, kojim je definisano sledeće : „...površina 788 m², cijena 467,3 €/m²...javno nadmetanje...početna cijena...218,0 €/m²...komisija Opštine Nikšić...“, kao i „...procjena komisije UZN CG, Centralna Komisija, od januara 2024. godine, površine zemljišta 71 m², 77 m² i 11 m²...jedinična cijena 205,0 €/m²...“.

Citirani Ugovor nije relevantni okvirni reper, obzirom da se radi o parceli od cca 800,0 m², predviđenoj za stambenu izgradnju, i naročito, što je cijena dobijena licitacijom, a početna cijena je bila realna i okvirna za navedeno zemljište, odnosno, cca 220,0 €/m².

Druga Procjena, rađena od strane Centralne Komisije UZN CG, jeste uzeta u obzir, jer se radi o praktično, istoj površini zemljišta kao u ovoj Procjeni, kao i sličnoj i veoma bliskoj lokaciji, i jer ista odražava realno stanje na tržištu nekretnina u datom momentu, naročito respektujući i ostale relevantne parametre iz iste.

Kriterijumi :

Nekretnina	Uporedni 1.	Uporedni 2.	Uporedni 3.
OSNOVNI PODACI	Nikšić	Nikšić	Nikšić
Prodajna cijena	150.000,0	15.785,0	95.000,0
Površina (m ²)	670,0	77,0	484,0
Jedinična cijena (€/m ²)	224,0	205,0	196,0
EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	Agencijski podatak - oglas	Procjena Centralne Komisije UZN CG	Agencijski podatak - oglas
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	224,0	205,0	196,0
Datum ponude	2025.	2025.	2025.
Brzina prodaje - datum	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	224,0	205,0	196,0
Vlasnička prava	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo	uknjiženo vlasništvo
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	224,0	205,0	196,0
FIZIČKI ASPEKTI			
Lokacija	Bolje	Isto	Bolje
Poređenje	1,05	1,0	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	235,2	205,0	205,8
Zona prema planskom dokumentu	urbanizovano	urbanizovano	urbanizovano
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	235,2	205,0	205,8
Veličina zemljišta	veća	ista	veća
Poređenje	0,95	1,0	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	223,44	205,0	195,91
Saobraćajni i drugi pristup	Bolje	Isto	Bolje
Poređenje	1,1	1,0	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	211,68	205,0	205,7055
Atraktivnost nepokretnosti	Isto	Isto	Isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	211,68	205,0	205,7055
Komunalna infrastruktura	Isto	Isto	Isto
Poređenje	1,0	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²	211,68	205,0	205,7055
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m ²)	207,461833		

Zaokruženo: 208,0 €/m²

7.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna je usvojena vrijednost predmeta procjene zemljišta dobijena Komparativnom metodom u iznosu od :

Podaci	Površina m ²	Cijena €/m ²	Ukupno €
KP 4933/2	81,0	208,0	16.848,0
			€ 16.848,0

Prema svemu navedenom i prethodno detaljno elaboriranom, a prema kompletno dostavljenoj dokumentaciji u spisima predmeta, slijedi da je vrijednost predmetne nepokretnosti (parcele) :

16.848,0 €, odnosno, (šesnaest hiljada i osam stotina četrdeset osam eura), sve kako je to navedeno i citirano iz kompletne dostavljene dokumentacije spisa predmeta, i kako to slijedi iz prezentiranog LN, KO Nikšić, Opština Nikšić.

1. „...List nepokretnosti broj 941, KO Nikšić, Opština Nikšić, KP 4933/2, 81 m², ulice, svojina 1/1 Đurović Mirko Milo...
 - Zemljište – 16.848,0 €
 - Ukupno – 16.848,0 € (šesnaest hiljada osam stotina četrdeset osam eura).

Ukupna procijenjena vrijednost ovdje tretirane imovine, odnosno, nepokretnosti – parcele, kako je to prethodno navedeno i detaljno obrazloženo i obračunato, iznosi :

16.848,0 € odnosno,

(šesnaest hiljada i osam stotina četrdeset osam eura).

Komisija je mišljenja, da ova vrijednost predmetnih nepokretnosti, predstavlja realan odnos ponude i potražnje u prometu nepokretnosti, na dan pisanja ovog Izvještaja, odnosno ukupno :

16.848,0 € odnosno,

(šesnaest hiljada i osam stotina četrdeset osam eura).

Napomena : Procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti, urađena je u skladu sa važećim parametrima, metodologijom i tehnikom procjenjivanja, prema raspoloživim i dostupnim podacima i informacijama, stručnoj literaturi, i zakonskoj i podzakonskoj regulativi, znanju i iskustvu vještaka - procjenitelja, obrađivača ove procjene, utvrđenom činjeničnom stanju na licu mjesta, trenutnom situacijom na tržištu nekretnina, respektujući sve relevantne i limitirajuće faktore, i adekvatna je analiziranom stanju.

Izvještaj o procjeni vrijednosti, u tri originalna štampana primjerka, u boji, zajedno sa spisima predmeta, i Troškovnikom u tri primjerka, predat je za Naručioaca, UZN CG, dana,

Nikšić, 19.06.2025. godine

Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacija :

1. OBRAĐIVAČ PROCJENE – mr. VLADIMIR VASILJEVIĆ, DIPL.INŽ.GRAĐ.

2. ALEKSANDAR RAKOČEVIĆ, DIPL.INŽ.GRAĐ.

3. VESKO LAKIĆ, DIPL.INŽ.POLJ.

4. VELIZAR FEMIĆ, DIPL.INŽ.GEOD.

5. VESNA SIMOVIĆ, DIPL.PRAV.

8. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

- Odricanje od odgovornosti :

- Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti, obavljam stručno, profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), međunarodnim standardima vrednovanja (IVS i RICS), i opšteprihvaćenim standardima, normama, i načelima procjenjivanja.
- Vještak – procjenjivač, i Komisija, nemaju trenutnog, ili budućeg interesa, vezanog za nepokretnost, koja je predmet ovog Izvještaja, kao ni trenutnih, niti budućih naklonosti, prema strankama uključenim u ovaj proces.
- Angažovanje vještaka – procjenjivača, i Komisije, u ovom zadatku, nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i određenih rezultata.
- Naknada za izradu ovog Izvještaja, nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate, i nije vezana za favorizovanje neke od strana, kojih se tiče ovaj Izvještaj.
- Vještak – procjenitelj, je lično izvršio obilazak, i pregled nepokretnosti, na licu mjesta, i ima obimno iskustvo, u procjenjivanju istih, ili sličnih nepokretnosti.
- Svi raspoloživi ulazni podaci, koji su korišćeni u postupku procjene, dobijeni su iz izvora, koji se smatraju pouzdanim, i uzeti su kao korektni i istiniti, i kao dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove, za formiranje određenih polaznih pretpostavki, i analiza proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni, u mogućoj mjeri, i u Izvještaju detaljno obrazloženi. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja, dobijenih od drugih lica.
- Informacije, koje su proizašle iz uporedivih podataka u ovom Izvještaju, često su zasnovane na usmenim upitima, i kao takve, ne mogu uvijek garantovati vjerodostojnost, ili biti predmet obaveze o privatnosti. Takve informacije će biti korišćene, samo gdje vještak – procjenitelj, ima osnova da vjeruje, u vjerodostojnost takvih iskaza. Pored toga, nije vršena inspekcija uporednih neopokretnosti.
- Predmetni Izvještaj, predstavlja mišljenje vještaka – procjenitelja, i Komisije, a ne dokazivu činjenicu. Ovo nije dokument, koji bi Naručilac i Investitor - Korisnik, kao i neka druga strana, morao obavezno uvažavati. Isto tako, Naručilac i Investitora - Korisnika, ne obavezuje na zaključenje kupoprodajnog ugovora, za cijenu koja bi bila identična, sa procijenjenom vrijednošću. Stvarna cijena, koja će biti postignuta u prodaji, može odstupati od procijenjene tržišne vrijednosti, zbog različitih razloga.

- Prezantirani Izvještaj, se temelji na pretpostavci, da su vlasnički dokumenti, i drugi pravni dokumenti, dostavljeni vještaku - procjenitelju, bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena, za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama, prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene, se pretpostavlja da su tvrdnje Investitora - Korisnika, i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava, dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno, da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti, koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
- Vještak – procjenitelj, ne prihvata bilo kakvu odgovornost, u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju, za pretpostavke, zaključke i mišljenja, koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima, se ne može dati bilo kakva garancija. Vještak - procjenitelj i Komisija, nijesu obavezni mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.
- Procjena i pretpostavke, korišćene u Izvještaju, su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja, bez pregleda količina, i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije, i pretpostavke da su tačne, i u skladu sa standardima.
- Na osnovu prikupljenih informacija, pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost, u skladu sa Zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.
- Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti, koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja, iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju, se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja, iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio, ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.
- Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno, i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na istu, kako od strane Investitora – Korisnika, tako i od strane trećih lica. Vještak – procjenitelj, nije dužan svjedočiti pred Sudom, u vezi sa sadržajem Izvještaja, ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.
- Sadržaj ovog Izvještaja, je strogo povjerljiv za procjenitelja i Komisiju, i Naručioca i Investitora - Korisnika, i ne može biti reprodukovano na bilo koji način, ili distribuirano, bez pismene saglasnosti vještaka - procjenitelja i Komisije. Posjedovanje Izvještaja, ili njegovih kopija, ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline istog.