

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 1889/12**
 - **građevinska parcela- površine 43m²**
 - **katastarske parcele broj 1899/3**
 - **građevinska parcela- površine 64m²**
 - **katastarske parcele broj 1889/13**
 - **građevinska parcela- površine 1m²**
 - **katastarske parcele broj 1899/5**
 - **građevinska parcela- površine 4m²**
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 787 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: Bistričko naselje, Nikšić

U Nikšiću , 18.02.2026. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *H. Husek 25*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *rae husek*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Branko Stanišić*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *R.Kapor*
Darja Vukotic,dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *Kucic D.*

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	4
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE.....	7
UVOD I METODOLOGIJA	7
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	9
4. SAŽETAK PROCJENE.....	11
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	11
LEGALNI STATUS	11
5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU.....	12

predmet procjene

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nepokretne imovine upisane u listu nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 1889/12**
 - **građevinska parcela-** površine 43m²
 - **katastarske parcele broj 1899/3**
 - **građevinska parcela-** površine 64m²
 - **katastarske parcele broj 1889/13**
 - **građevinska parcela-** površine 1m²
 - **katastarske parcele broj 1899/5**
 - **građevinska parcela-** površine 4m²
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 18.02.2026.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-87/25/3 od 09.09.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić i DUP „Bistrica- izmjene i dopune“.

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 ne nalaze i zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti odnosno ograničavaju mogućnost korišćenja iste.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

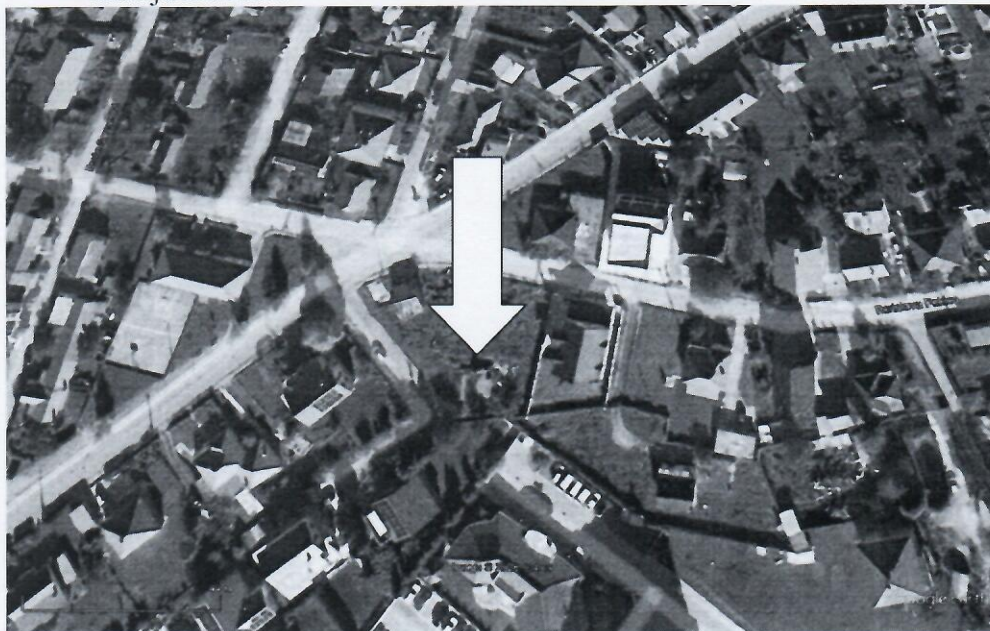
LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na području DUP-a „Bistrica- izmjene i dopune“, u III gradskoj zoni, katastarska opština Nikšić, u dijelu Bistričkog naselja, označen kao UP291.

Lokacija je opremljena komunalnom infrastrukturom. Prilaz je pristupnom saobraćajnicom sa glavne ulice. Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika, zemljište je neuređeno.

- Navedene parcele predstavljaju dio urbanističke parcele UP291 koja je ukupne površine 379m², u zoni sa namjenom površina SS- stanovanje srednje gustine , u naselju Bistrica.



Koeficijent zauzetosti Iz- 0,40
Koeficijent izgrađenosti Ii – 1,20
Max spratnost P+2+Pk
Površina urbanističke parcele 379m²

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.

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Bistričko naselje	Rastoci		Mušovina		Dragova luka kod stadiona	
površina	379	790		500		1468	
Datum izloženosti kupoprodaje		12.02.2026.		2026.		13.01.2026.	
Cijene	-	94.800		85.000		117.440	
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	120,00		170,00		80,00	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	120,00	[EUR /m2]	170,00	[EUR /m2]	80,00	[/m2]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	-10%	-10%	-10%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	-5	-5	-5
korišćenje / use	-	0	-10	0
prilaz	-	-10	-10	-10
infrastruktura / infrastructure	-	-10	-10	-10
okruženje / environment	-	-5	-5	0
Veličina parcele	-	-10	-5	-20
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	-50%	-55%	-55%
korektivni faktori / correction factors	-	0,50	0,45	0,45
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		60,00	76,50	36,00
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		57,50 eura/m2		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (379 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **151,6m²**, i max spratnosti **P+2+Pk**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 1,20 ukupna dozvoljena BRP objekta je **455m²**.

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

$$455\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,85 = 387\text{m}^2 \text{ NKP} .$$

UKUPNO **387m² NKP** po urbanističkoj parceli stambenog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i stambenog u potkrovlju. Na široj lokaciji se stambeni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 900€/m².

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$387\text{m}^2 \times 900 \text{ €} = \underline{\underline{348.300,00\text{€}}}$$

UKUPNO 348.300,00 €

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:

$$387\text{m}^2 \text{ (np)} \times 60,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{23.220,00\text{€}}}$$

UKUPNO =**23.220,00 €**

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$387\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 20 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{7.740,00 \text{ €}}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$387\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{290.250,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Po: } 23.220,00 \text{ €} + 7.740,00 \text{ €} + 290.250,00 \text{ €} = 321.210,00$$

$$\text{WG} = W - \text{Po} = 348.300,00 - 321.210,00 = \underline{\underline{27.090,00 \text{ €}}}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost

predmetne urbanističke parcele UP291 = 27.090,00 € , pa je vrijednost zemljišta
(71,47 eura/m²)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

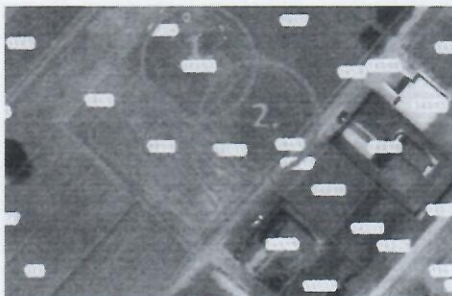
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$112\text{m}^2 \times 64,50 \text{ €/m}^2 = 7.224,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- - katastarska parcela broj 1889/12, 1899/3, 1889/13 i 1899/5-
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ **IZNOSI**
7.224,00 eura

KOMISIJA

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



Prodajem dva placa u Rastocima, Nikšić

Vrsta: Prodajem Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Rastoci

Cijena: €120

Zemljište: 790 m²

Čuvajte se prevara: [NE vršite IBAN uplate](#)

Opis: Na prodaju dva placa u Rastocima, Nikšić, u blizini OŠ Braća Ribar i Katoličke crkve. Površine su 789 m² i 790 m², a brojevi katastarskih parcela su 161/3 i 161/14, KO Nikšić. Cijena 120 €/m², po dogovoru. Placevi su bez tereta, prodaja direktno od vlasnika. Kontakt telefon 067 218 263, poželjno zvati poslije podne.

Upozorenje: Račun nije verificiran.

[Klikni za telefonski broj](#)

[Kontaktiraj Oglašivača](#)

[Svi oglasi ovog oglašivača](#)

[Prijavi Oglašivača](#)



Oglas Broj: 3763076

Postavljeno: 12 Feb, 2026

Zadnja Promjena: 12 Feb, 2026



Prodajem Građevinsko Zemljište, Musovina

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Musovina
Adresa: MUŠOVINA
Cijena: €85.000
Zemljište: 500 m²

Opis: ?PRODAJE SE PLAC U NASELJU MUŠOVINA, U NIKŠIĆU ?

- U blizini centra grada.
- Preko puta željezničke stanice u Nikšiću, (na 100m udaljenosti).
- Površina- 500 m², (dimenzije 13,7m x 36,5m).
- Ograđen sa tri strane.
- Odličan prilaz.
- Između placa i asfaltnog puta je priputno zemljište (oko 150m²), koje se može koristiti kao parking prostor.
- Struja je do samog placa.
- Voda je u blizini.

! Cijena - 85 000 eura.

◆ Više informacija:
☎069/739-772 - Dalibor.

Država oglašivača: ME



Prodajem Građevinsko Zemljište, Dragova Luka

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Nikšić
Lokacija: Dragova Luka
Adresa: Dragova Luka
Cijena: €80
Zemljište: 1.468 m²

Opis: ◆ PRODAJE SE ZEMLJIŠTE U NIKŠIĆU, U NASELJU DRAGOVA LUKA ◆

- Preko puta pomoćnog stadiona FK " Sutjeska".
- Površina- 1 468 m².
- Posjeduje UT uslove, (u prilogu).
- Mogućnost izgradnje stambeno-poslovnih objekata, objekata za društvene djelatnosti, sporta i rekreacije, trgovine i ugostiteljstva, za smještaj turista, infrastrukture, vjerski objekti, komunalno-servisni objekti, privredni objekti koji ne ugrožavaju sredinu.
- Osim za življenje pogodno za mnoge poslovne djelatnosti.

?Cijena- 80 eura po m².

!! Više informacija:
☎069/739-772 - Dalibor.

