

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 1292/2
 - neplodna zemljišta- površine 30m²
 - katastarske parcele broj 1293/2
 - neplodna zemljišta- površine 17m²
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ
- katastarske parcele broj 4547/2
 - građevinska parcela- površine 22m²
- upisana u listu nepokretnosti 764 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 787 i 764 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. Vuka Mićunovića, Nikšić

U Nikšiću , 15.02.2026. godine

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 *Darja Vukotic*

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 listovima nepokretnosti broj 787 i 764 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 1292/2**
 - **neplodna zemljišta-** površine 30m²
 - **katastarske parcele broj 1293/2**
 - **neplodna zemljišta-** površine 17m²
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ
- **katastarske parcele broj 4547/2**
 - **građevinska parcela-** površine 22m²
- upisana u listu nepokretnosti 764 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 15.02.2026.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-142/25/1 od 14.05.2025.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu listova nepokretnosti broj 787 i 764 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 i 764 KO NIKŠIĆ, kao i kopiju plana parcela, odnosno katastarske podatke i podatke iz Izmjena i dopuna PUP –a Opštine Nikšić.

Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

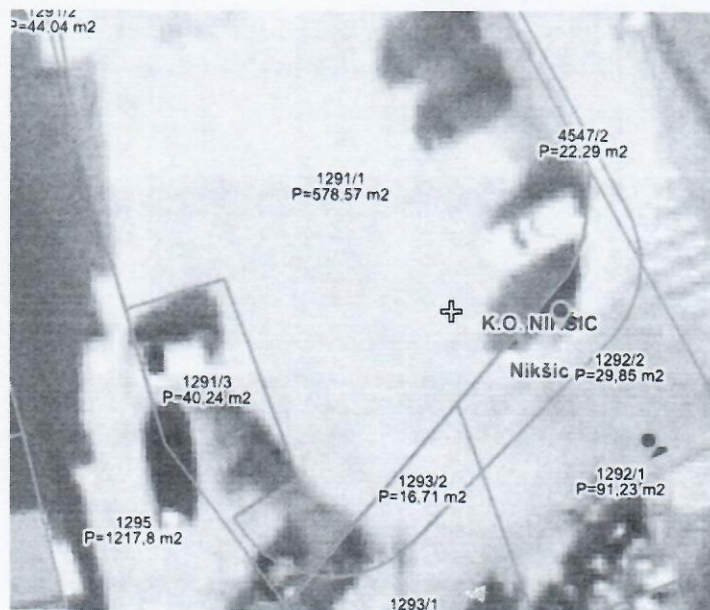
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalaze i zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti odnosno ograničavaju mogućnost korišćenja iste.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na području PUP-GUR-a Opštine Nikšić, u II gradskoj zoni, katastarska opština Nikšić, u dijelu Stare Varoši, uz ul. Vuka Mićunovića, označen kao lokacija 3. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika, zemljište je neuređeno.

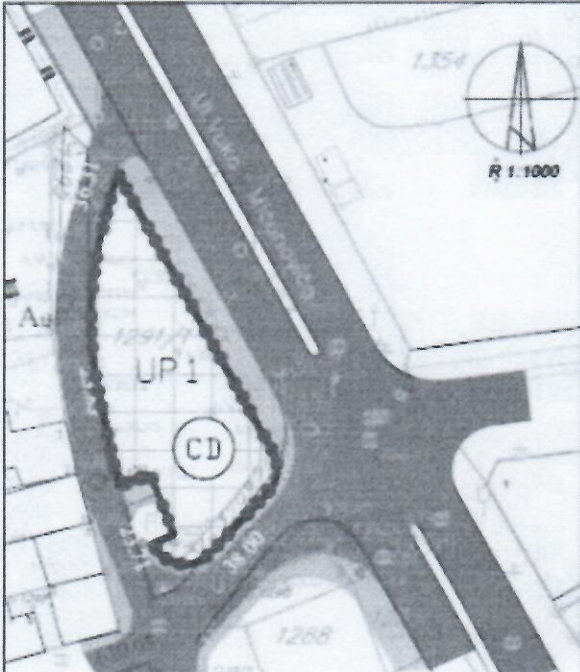




Uvidom u važeći planski dokument Izmjene i dopune PUP- GUR-a Opštine Nikšić, konstatovano je da se predmetno zemljište, nalazi u zahvatu istog, sa detaljnom razradom datim uslovima za parcelaciju sa namjenom površine **CD- centralne djelatnosti** i predstavlja djelove urbanističke parcele – lokacija 3, sa sledećim parametrima:

OZNAKA LOKACIJE 3

<p>Obuhvat lokacije</p>		<p>Lokacija se nalazi uz Bulevar Vuka Mićunovića u okviru DUP-a Stara varoš – centar. Obuhvata katastarske parcele: 1291/1, 1292/2, 1293/2 i 4547/34, sve K.O. Nikšić. Lokacija je bez objekata.</p>
-------------------------	--	--

<p>Namjene unutar lokacije:</p>	<p>Centralne djelatnosti</p> <p style="text-align: center;">NAMJENA POVRŠINA</p> 
---------------------------------	---

Uslovi i parametri:

- **Objekat je slobodnostojeći;**
- **Maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža;**
- **Građevinska linija objekta je definisana kordinatama graničnih tačaka;**
- **Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.4;**
- **U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;**
- **Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele**

Urbanistička parcela je u potpunosti oivičena saobraćajnicama, pa je usled formiranja građevinskih linija prema istom korišćenju lokacije ograničeno.

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	V. Mićunovića	Rastoci		Mušovina		Iza Meandera	
površina	783	790		500		861	
Datum izloženosti kupoprodaje		12.02.2026.		2026.		23. 12. 2025.	
Cijene	-	94.800		85.000		430.000	
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	120,00		170,00		99,42	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	120,00	[EUR /m ²]	170,00	[EUR /m ²]	500,00	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+- %) / Value modifying factors (+- %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	10%	10%	-10%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	5	0	-10
korišćenje / use	-	5	0	-10
prilaz	-	5	10	0
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	-5
okruženje / environment	-	0	0	-5
Veličina parcele	-	0	-5	-5
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	25%	15%	-45%
korektivni faktori / correction factors	-	1,20	1,15	0,55
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		150,00	195,50	275,00
Prosjek modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		206,83 usvojeno 207,00 eura/m²		

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$69\text{m}^2 \times 207,00 \text{ €/m}^2 = 14.283,00 \text{ €}$$

**UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENIH NEPOKRETNOSTI -
-zemljište-**

- kat. parcela broj 1292/2, 1293/2

UPISANE U „A“ LISTU LN 787 KO NIKŠIĆ i

- kat. parcela broj 4547/2

UPISANE U „A“ LISTU LN 764 KO NIKŠIĆ IZNOSI

14.283,00 €ura

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član *P. 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*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



94,800 € prije 4 dana

Prodaja, plac, 790m², Centar, Nikšić

Centar, Nikšić

Plac: 790m²

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 po dogovoru. Plac

PD PD Damjanović
Oglasivač

Pozovi Email WhatsApp

← NAZAD | Početna / Zemljište / Prodaja zemljišta / Crna Gora / Nikšić

12.02.2026

Građevinsko zemljište 790m² - Nikšić - Nikšić (uži dio)

Šifra oglasa:
OG70162195ME

120.00€ Po dogovoru

Tip oglasa: **Prodaja**
Vrsta zemljišta: **Građevinsko zemljište**
Površina placa: **790m²**




LOKACIJA OGLASA

Drzava: **Crna Gora**
Grad: **Nikšić**
Lokacija: **Nikšić (uži dio)**

OPIS OGLASA

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.

Ak
Idit
Wii



PRODAJE SE PLAC U NASELJU MUŠOVINA, U NIKŠIĆU

Cijena **€85,000**

Kvadratura 500m² Tip Nekretnine Status

Placevi i zemljišta Prodaja Nekretnina

Pogledaj više >

Građevinsko zemljište 861m² - Nikšić - Nikšić (uži dio)

Šifra oglasa:
OG66301714ME

430000€ Fiksno

Tip oglasa: **Prodaja**
Vrsta zemljišta: **Građevinsko zemljište**
Površina placa: **861 m²**



LOKACIJA OGLASA

Država: **Crna Gora**
Grad: **Nikšić**
Lokacija: **Nikšić (uži dio)**

OPIS OGLASA

PRODAJE SE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U STROGOM CENTRU NIKŠIĆA

IDEALNO ZA POSLOVNI OBJEKAT

- Površina- 861 m².
- Iza zgrade " Meander".

Odličan prilaz.

Mogućnost izgradnje poslovnog objekta ili stambenih objekata (kuća).

- Poslovne objekte je moguće graditi:

Suteren ili garaža (jedna ili dvije etaže),

- prizemlje,
- dva sprata,
- potkrovlje.
- indeks zauzetosti- 0, 4,
- indeks izgrađenosti- 1,6.

- Na odličnoj lokaciji- u blizini se nalaze pozorište, vrtić, autobuska stanica, željeznička stanica, pošta.

- Udaljenost od Bulevara Vuka Mićunovića iznosi 60 m, od trga Slobode 350 m, od glavnog kružnog toka 160 m.

Cijena - 430 000 eura.

Više informacija:

069/739-772 - Dalibor.

Ak
Idit
Wir

Ak
Idit
Wir