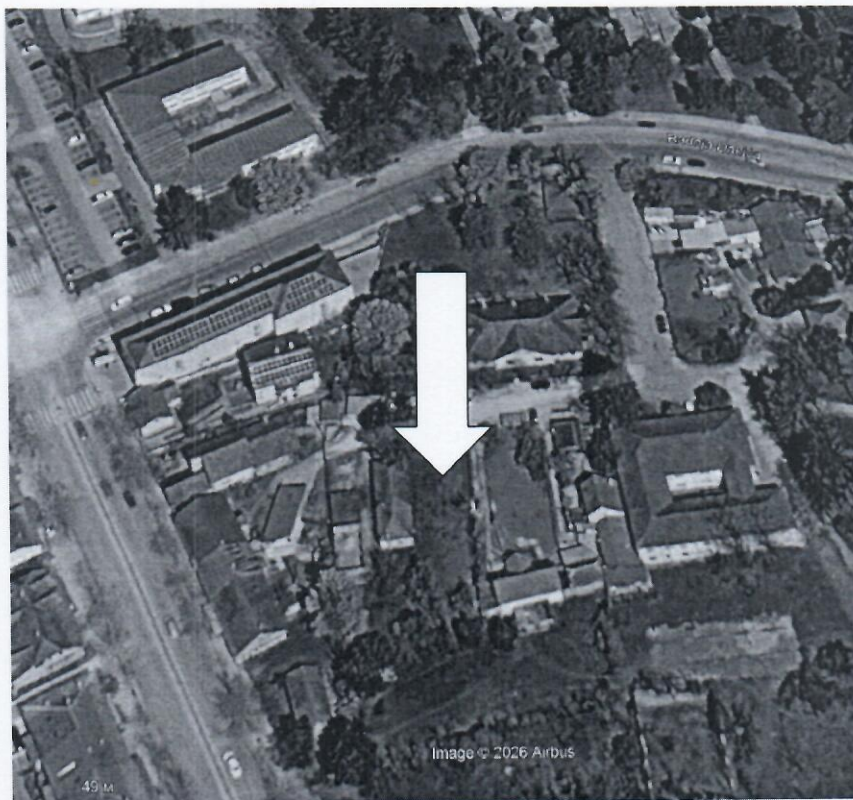


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarska parcela broj 1344– površine 449m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ .

LIST NEPOKRETNOSTI: 787 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. Lj. Nenadovića , Nikšić

U Nikšiću , 20.06.2026. godine

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član *R. Nedić*

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

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

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

SADRŽAJ

1. SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
LOKACIJA.....	3
TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3. PROCJENA NEKRETNINE	4
UVOD I METODOLOGIJA	4
PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	7
4. SAŽETAK PROCJENE	9
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	9
LEGALNI STATUS.....	9
5. DOKUMENTACIJA U PRILOGU	10

predmet procjene

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

-zemljište-

- katastarska parcela broj 1344– površine 449m²
upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ
svojina **CRNE GORE** sa pravom raspolaganja **OPŠTINE NIKŠIĆ** u obimu prava 1/1.

svrha procjene

Dana 20.06.2026.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-874/25/3 od 17.06.2026. 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 „Centar“.
Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:

- listovi nepokretnosti
- nezvanična kopija plana parcela

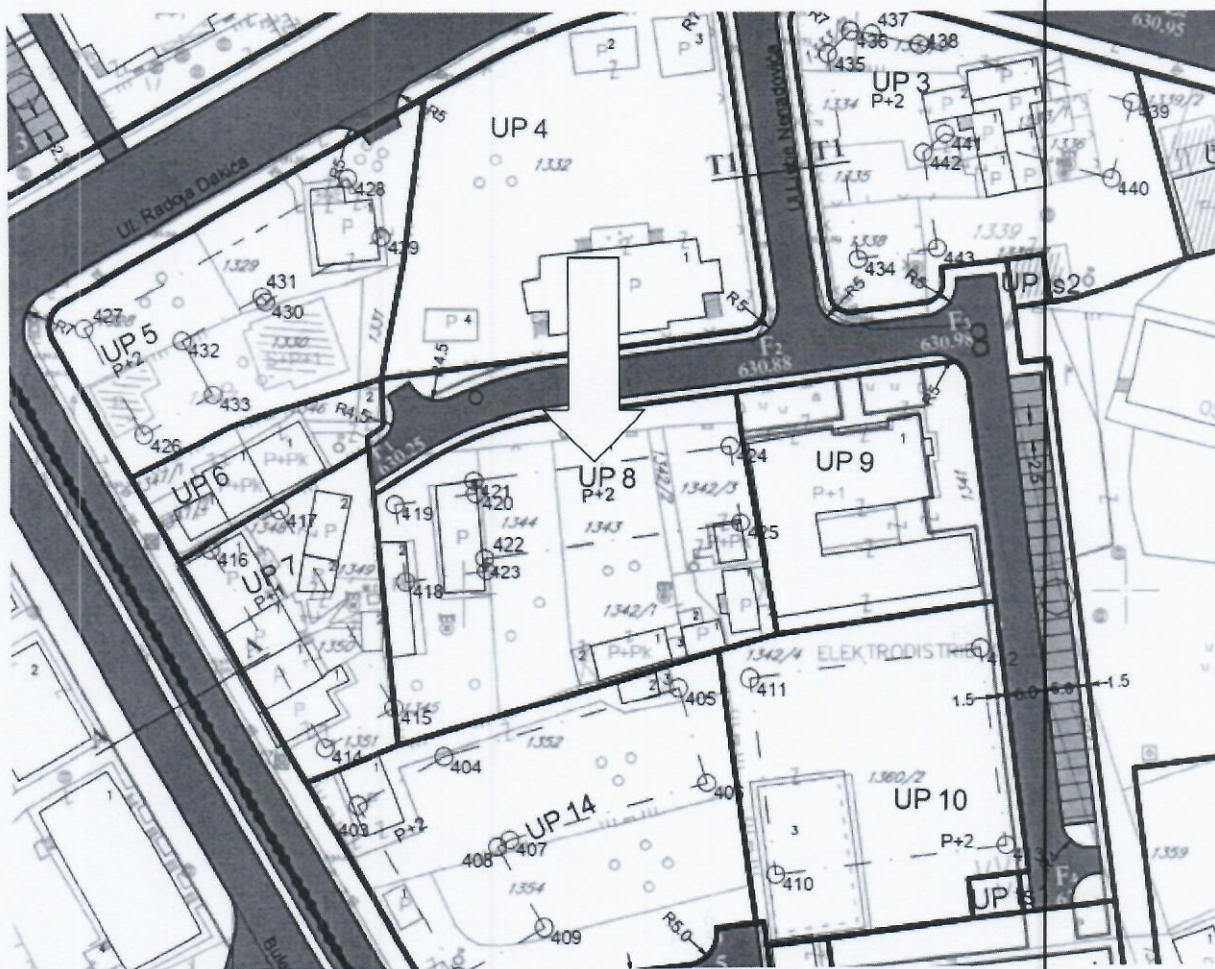
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalazei zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetnih nepokretnosti, kao i to da se na lokaciji ne nalaze izvorišta vode koja nijesu riješena odvodnjavanjem.

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

MIKRO LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi u ul. Ljuba Nenadovića, katastarska opština Nikšić, u zahvatu DUP-a „Centar“, u I gradskoj zoni , sa predviđenom namjenom površine- MN- mješovite namjene.

Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom.
Prilaz parceli je makadamska ulica.



ZONA B BLOK 3														
UP	Površina UP	Namjena stanje	Površina osnove		Indeks zauzetosti		BGP		Indeks izgrađenosti		Spratnost		Intervencije	
			plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	plan
8	2314	SMG	MN	323	921	0,14	0,40	406	1842	0,18	0,80	P+Pk	P+2	rekonstrukcija

Prema smjernicama plana za predmetnu parcelu UP8 zona B blok 3:

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.8;
- Maksimalna spratnost P+2

Namjena parcele je MN- mješovite namjene

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 DUP-a.

KOMPARATIVNA METODA

Podaci/	procjenjivana nepokrenost	1		2		3	
Adresa / Address	Lj. Nenadovića	Iza meandera		centar		Narodnih heroja	
površina	449	861		670		483	
Datum izloženosti kupoprodaje		07.04.2026.		17.03. 2025.		Jun 2025. Realizovano po ugovoru	
Cijene	-	430.000		150.000			
Jedinična cijena (EUR/m²)	-	499,49		223,88		330,00	
modifikovana cijena (EUR/m²)	-	450,00	[EUR /m2]	224,00	[EUR /m2]	330,00	[/m2]
Faktori modifikovanja vrijednosti (+ - %) / Value modifying factors (+ - %)							
Aspekti / Aspects		%		%		%	
tehnički / technical	-	-10%		-5%		-10%	
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	0		0		0	
korišćenje / use	-	-20		0		-10	
prilaz	-	0		0		-10	
infrastruktura / infrastructure	-	0		0		0	
okruženje / environment	-	0		0		0	
Veličina parcele	-	5		5		0	
pravni / legal	-	0		0		0	
ukupno / total:	-	-25%		0%		-30%	
korektivni faktori / correction factors	-	0,75		1,00		0,70	
modifikovana cijena jedinice (EUR /m²) / modified unit price (EUR /sqm)		337,50		224,00		231,00	
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		264,16 eura usvojeno 264 eura/m2					

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

UP (2314 m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gabarita u osnovi **921m²**, i max spratnosti **P+2**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 0,80 ukupna dozvoljena BRP objekta je **1851m²**.

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

$$1851\text{m}^2 \text{ BRP} \times 0,80 = 1480,8\text{m}^2 \text{ NKP} .$$

UKUPNO **1481m² NKP** po urbanističkoj parceli, stambenog i poslovnog prostora

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i stambenog u potkrovlju. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 2300 €/m² za stambeni prostor.

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$1481\text{m}^2 \times 2.300 \text{ €} = \mathbf{3.406.300,00\text{€}}$$

UKUPNO 3.406.300,00 €

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:

$$1481\text{m}^2 \text{ (np)} \times 135,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{199.935,00\text{€}}$$

UKUPNO =199.935,00 €

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$1851\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 35 \text{ €/m}^2 = \mathbf{64.785,00 \text{ €}}$$

- URAČUNATI RIZIK/DOBIT (10% TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GOTOVOG OBJEKTA):

$$3.406.300,00\text{€} \times 0,10 = \mathbf{340.630,00 \text{ €}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$1851\text{m}^2 \text{ (brp)} \times 1200,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.221.200,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{Po: 199.935 \text{ €} + 64.785,00 \text{ €} + 340.630,00 \text{ €} + 2.221.200,00 \text{ €} =}$$

2.826.550,00 €

$$WG = W - P_o = 3.406.300,00 - 2.826.550,00 = 579.750,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 579.750,00 €, pa je vrijednost zemljišta (250,54 eura/m²)

Usvojena vrijednost je srednja vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$449\text{m}^2 \times 257,00 \text{ €/m}^2 = 115.393,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zemljište- kat. parcele broj 1344-
UPISANE U „A“ LISTU LN 787 KO NIKŠIĆ IZNOSI
115.393,00 €ura

KOMISIJA

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

Nedić Rosa-ing.geod.-član

Branko Stanišić, dipl.ecc.- član

Radmila Kapor, dipl.prav.- član

Darja Vukotic, dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



Građevinsko zemljište 861m² - Ni...

Tip oglasa: Prodaja

Vrsta zemljišta: Građevinsko

Površina placa: 861m²

430000€

Nikšić

07.04.26



Prodaja, zemljište, 670m², Centar, Nikšić

150,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

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. OPIS P

Dodato: 17.03.2025.



Pozovite



Email



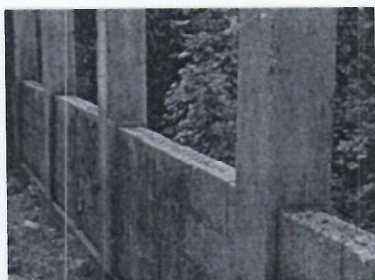
WhatsApp



Omiljeno



Podijelite



Prodaja, zemljište, 500m², Nikšić

87,635 €

Nikšić, Crna Gora

Plac 500 m² u uzem gradskom delu.

Dodato: 10.12.2024.



Pozovite



Email



WhatsApp



Omiljeno



Podijelite



Prodaja, zemljište, 484m², Centar, Nikšić

95,000 €

Centar, Nikšić, Crna Gora

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.

Dodato: 02.12.2024.



Pozovite



Email



WhatsApp



Omiljeno



Podijelite