

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 4239/3
- neplodna zemljišta- površine 446m²
upisana u listu nepokretnosti 764 KO NIKŠIĆ
- katastarske parcele broj 4241/2
- neplodna zemljišta- površine 33m²
- katastarske parcele broj 4241/3
- neplodna zemljišta- površine 18m²
upisana u listu nepokretnosti 3677 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 764 i 3677 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: ul. Gojka Garčevića, Nikšić

U Nikšiću , 09.07.2026. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *H. Nikčević*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Rosa*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Branko Stanišić*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *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.....	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 764 i 3677 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 4239/3**
- **neplodna zemljišta-** površine 446m²
upisana u listu nepokretnosti 764 KO NIKŠIĆ
- **katastarske parcele broj 4241/2**
- **neplodna zemljišta-** površine 33m²
- **katastarske parcele broj 4241/3**
- **neplodna zemljišta-** površine 18m²
upisana u listu nepokretnosti 3677 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 09.07.2026.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-457/26/4 od 07.07.2026.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu listova nepokretnosti broj 764 i 3677 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 764 i 3677 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

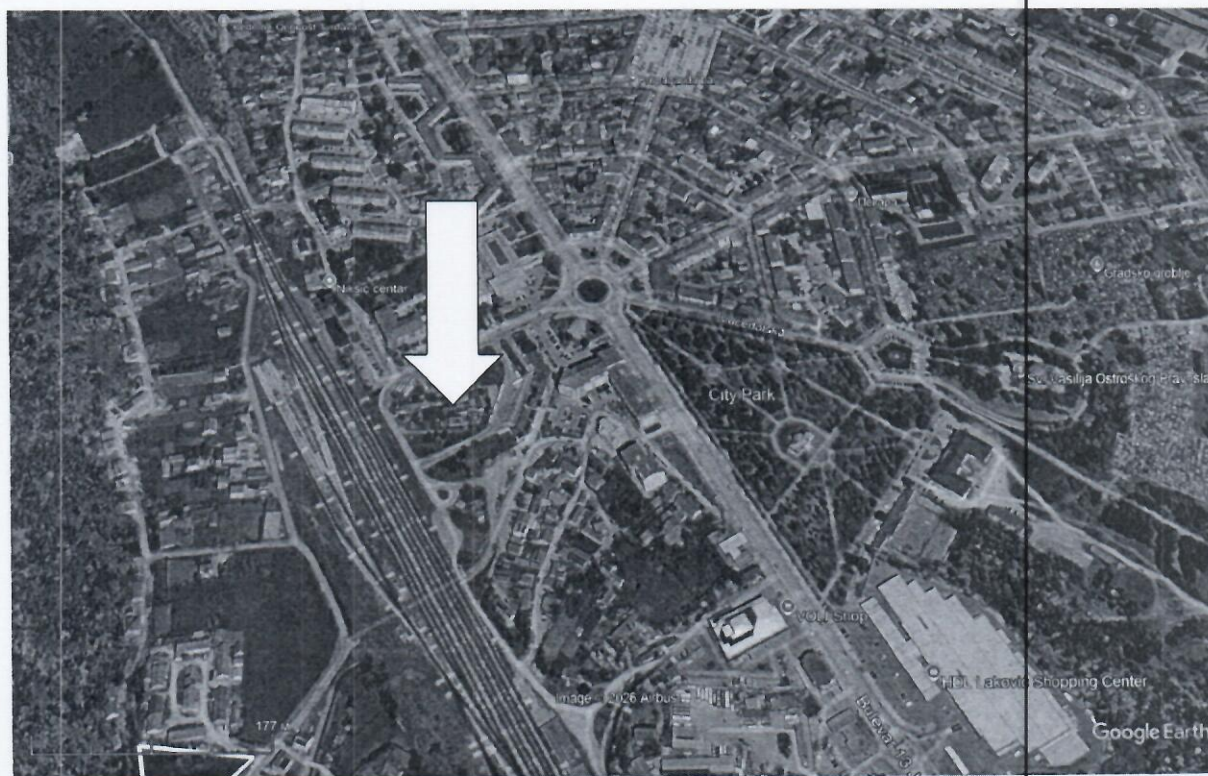
Procjena je urađena na osnovu podataka da su se na predmetnoj lokaciji kao i okolini ne nalaze i zagađivači koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti odnosno ograničavaju mogućnost korišćenja iste.

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 pored autobuske stanice u ul. Gojka Garčevića, označen kao urbanistička parcela UP2 lokacija 31. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika, zemljište je neuređeno.

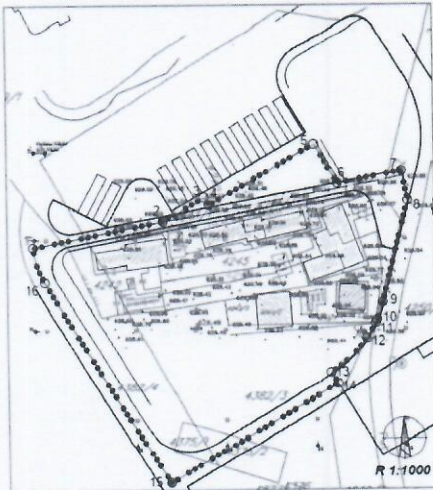


Uvidom u važeći planski dokument Izmjene i dopune PUP- GUR-a Opštine Nikšić, konstatovano je da se predmetno zemljište, nalazi u zahvatu istog, sa detaljnom razradom-datim uslovima za parcelaciju sa namjenom površine **CD- centralne djelatnosti** i predstavlja djelove urbanističke parcele UP2– lokacija 31, sa sledećim parametrima:

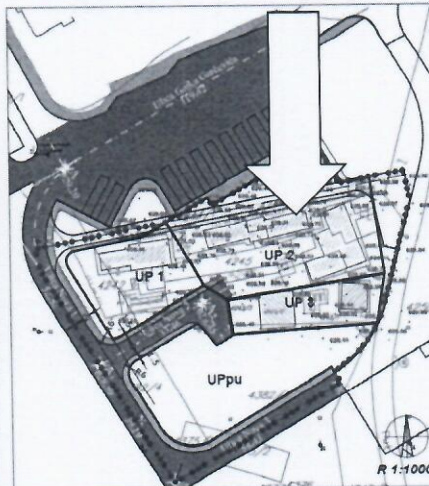
NAMJENA LOKACIJE :Centralne djelatnosti: poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti
Kompatibilne namjene: trgovine, ugostiteljski objekti, stambeni objekti, poslovni apartmani

LOKACIJA 31 (K.O. NIK ŠIĆ)

TOPOGRAFSKO KATASTARSKI PLAN



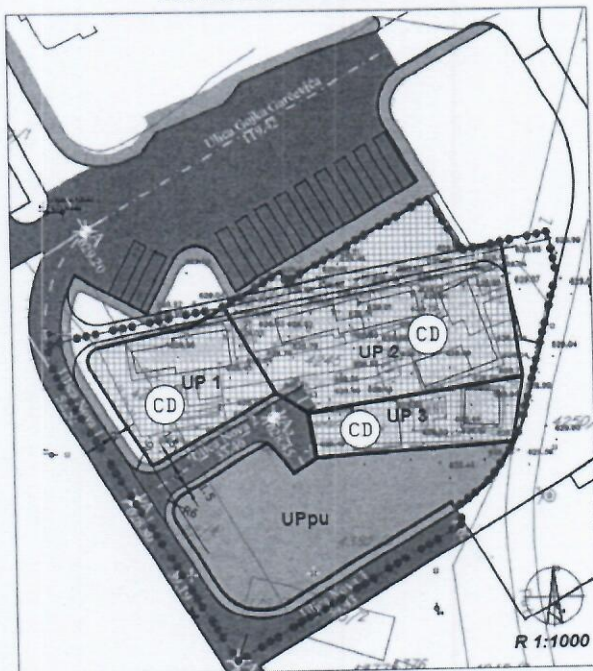
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



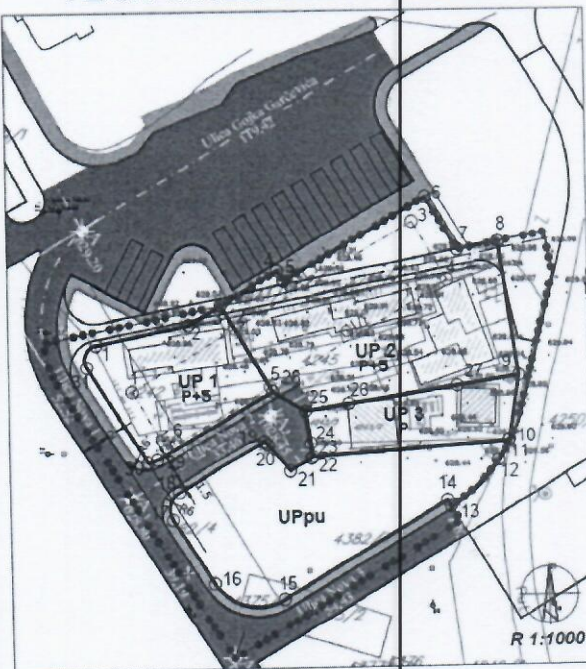
LEGENDA

- 1 --- 2 GRANIČA OBUHVATA
- GRANIČA KATASTARSKE PARCELE
- CD OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- P+5 PLOŠT ZA PEJ UREĐENJE JAVNE NAMJENE
- UP URBANISTIČKA PARCELA
- UP 1 OZNAKA UP
- UP pu OZNAKA UP ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- P+5 SPRATNOST OBJEKTA

NAMJENA POVRŠINA



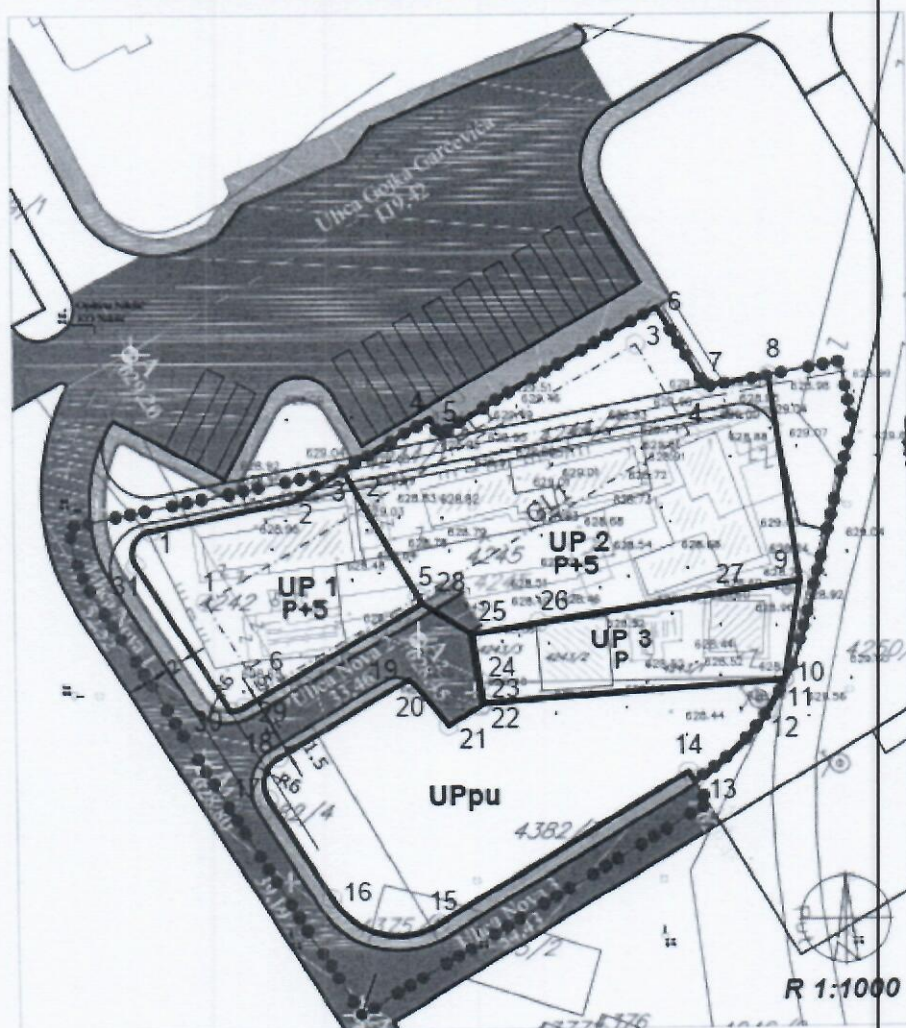
PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE



Uslovi za izgradnju objekata na površinama centralnih djelatnosti

- Na UP1 i UP 2 mogu se graditi novi objekti u skladu sa propisanim parametrima;
- Maksimalan indeks zauzetosti za UP1 je 0,5 a za UP2 0,4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti za UP1 je 3 a za UP2 2,4;
- Maksimalna spratnost objekata je P+5;
- Ukoliko se ne grade vezani objekti, najmanje odstojanje od bočne granice parcele mora biti 3m;
- Ukoliko se grade vezani objekti, kroz objekat se mora ostaviti pješački prolaz;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele - preporuka plana je da se grade podzemne garaže kako bi se slobodne površine bloka koristile kao zelene i rekreativne površine;
- Objekti na UP3 se zadržavaju.

PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE



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	G. Garčevića	Rastoci	Mušovina	Iza Meandera
površina	497	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	170,00	500,00
		[EUR /m ²]	[EUR /m ²]	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+ - %) / Value modifying factors (+ - %)				
Aspekti / Aspects		%	%	%
tehnički / technical	-	10%	10%	0%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	5	10	0
korišćenje / use	-	30	30	20
prilaz	-	0	5	0
infrastruktura / infrastructure	-	0	0	-5
okruženje / environment	-	0	0	-5
Veličina parcele	-	-7	-5	-10
pravni / legal	-	0	0	0
ukupno / total:	-	38%	50%	0%
korektivni faktori / correction factors	-	1,38	1,50	1,00
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		165,60	255,00	500,00
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		306,86 usvojeno 307,00 eura/m²		

REZIDUALNA METODA

Proračun zemljišta po Rezidualnoj metodi za urbanističku parcelu

METODA REZIDUALNE VRIJEDNOSTI

DIO UP (497m²)

Na predmetnoj parceli moguće je graditi stambeno- poslovne objekte max gararita u osnovi **198,8m²**, i max spratnosti **P+5**, ali prema koeficijentu izgrađenosti koji iznosi 2,40 ukupna dozvoljena BRP objekta je **1193m²**.

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

$$1193 \text{ m}^2 \text{ BRP} \times 0,80 = 954 \text{ m}^2 \text{ NKP}$$

UKUPNO 954m² NKP na dijelu UP2 lokacija 31

Predviđene objekte je moguće graditi kao objekte poslovnog karaktera u prizemlju i stambenog na etažama dok bi u suterenu bili smješteni garaže i ostave. tako da će biti kalkulisana prosječna cijena prodaje posebnih stambenih i poslovnih prostora. Na široj lokaciji se poslovni prostori u objektima slične konfiguracije prodaju po cijeni od prosječno 1900 €/m² za nedovršene poslovne prostore, a stambeni po 2200 eura.

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

NADZEMNE ETAŽE:

$$954 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €} = \mathbf{1.908.000,00\text{€}}$$

UKUPNO 1.908.000,00 €

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:

$$954 \text{ m}^2 \text{ (np)} \times 90,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{85.860,00\text{€}}$$

UKUPNO =85.860,00 €

- TROŠKOVI PROJEKTA, REVIZIJE I SAGLASNOSTI:

$$1193 \text{ m}^2 \text{ (brp)} \times 40 \text{ €/m}^2 = \mathbf{47.720,00 \text{ €}}$$

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

$$1.908.000\text{€} \times 0,10 = \mathbf{190.800,00 \text{ €}}$$

- TROŠKOVI IZVOĐENJA:

$$1193\text{m}^2 (\text{brp}) \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 1.431.600,00 \text{ €}$$

$$\text{Po: } 85.860,00 \text{ €} + 47.720,00 \text{ €} + 190.800,00 \text{ €} + 1.431.600,00 \text{ €} = 1.755.980,00 \text{ €}$$

$$\text{WG} = W - \text{Po} = 1.908.000,00 - 1.755.980,00 = 152.020,00 \text{ €}$$

Iz proračuna rezidualne vrijednosti zemljišta slijedi da je realna tržišna vrijednost predmetne urbanističke parcele UP = 152.020,00 €
(305,87 eura/m²)

Usvojena vrijednost je prosječna vrijednost iz dvije metode.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$497\text{m}^2 \times 306,00 \text{ €/m}^2 = 152.082,00 \text{ €}$$

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

katastarske parcele broj 4239/3 upisana u listu nepokretnosti 764 KO NIKŠIĆ i
katastarske parcele broj 4241/2 i 4241/3 upisane u listu nepokretnosti 3677 KO
NIKŠIĆ IZNOSI

152.082,00 €ura

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.grad.-predsj. komisije *N.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*

KOMPARATIVI NA TRŽIŠTU



94,800 €

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 Damjanović
Oglašivač

Pozovi

Email

WhatsApp

prije 4 dana

← 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

Država: **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: **861m2**



11



LOKACIJA OGLASA

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

Ak
Idit
Wir

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