

Nikšić, 26.07.2023. godine.

Komisija za procjenu nepokretnih stvari u imovini Opštine Nikšić

NARUČILAC:  
Direkcija za imovinu

Korisnik izvještaja:



Opština Nikšić

CRNA GORA - OPŠTINA NIKŠIĆ				
DIREKCIJA ZA IMOVINU				
Primljeno:	6. 10. 2023			
Organiz. Jedinica:	Identifik. Broj:	Broj:	Priloga:	Vrijednost:
10-032-167/01				

### IZVJEŠTAJ O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

**ZEMLJIŠTE – NEPLODNO ZEMLJIŠTE, KATASTARSKA PARCELA BR. 2053/3, EVIDENTIRANO U LISTU NEPOKRETNOSTI 787, KO NIKŠIĆ, PJ NIKŠIĆ, ZEMLJIŠTE – NEPLODNO ZEMLJIŠTE, KATASTARSKE PARCELE BR. 4559/4, 4559/6, EVIDENTIRANO U LISTU NEPOKRETNOSTI 764, KO NIKŠIĆ, PJ NIKŠIĆ**



**SADRŽAJ:**

STRANA

<b>IZJAVA KOMISIJE, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI .....</b>	<b>3</b>
<b>USLOVI ANGAŽOVANJA .....</b>	<b>4</b>
<b>REZIME PROCJENE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA PROCJENE .....</b>	<b>6</b>
1.1 SVRHA IZRADE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI .....	6
<b>2. PODACI O NEPOKRETNOSTI.....</b>	<b>6</b>
2.1 PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI.....	6
2.2 KATASTARSKA IDENTIFIKACIJA.....	6
2.3 VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINOM.....	6
2.4 TERETI I OGRANIČENJA.....	6
2.5 ADRESA NEPOKRETNOSTI .....	7
<b>3. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI .....</b>	<b>7</b>
<b>4. OPIS LOKACIJE .....</b>	<b>8</b>
<b>5. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI .....</b>	<b>9</b>
5.1 FOTODOKUMENTACIJA.....	9
5.2 NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA (HABU ANALIZA) .....	10
5.3 SPECIJALNE PREDPOSTAVKE .....	10
<b>6. DATUM PROCJENE .....</b>	<b>11</b>
<b>7. STANDARDI VRIJEDNOSTI .....</b>	<b>11</b>
<b>8. METODOLOGIJE PROCJENE.....</b>	<b>11</b>
8.1 METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU .....	11
<b>9. PROCJENA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI.....</b>	<b>12</b>
9.1 ANALIZA TRŽIŠTA.....	12
<b>10. MIŠLJENJE KOMISIJE .....</b>	<b>16</b>
<b>11. PRILOZI.....</b>	<b>17</b>

## IZJAVA KOMISIJE, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane komisije u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.

Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.

Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni komisiji 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 naručioca 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.

Komisija 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. Komisija nije obavezana 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.

Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Komisija jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene.

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 nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Komisija nije dužana svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

Predmetni izvještaj je rađen za potrebe internih procesa donošenja odluka i ne može da se koristi u druge svrhe.

Bilo koja kopija ovog izvještaja koja ne sadrži originalni potpis komisije sa plavim mastilom i original službenog pečata smatra se neautorizovanom, što znači, između ostalog, da može biti izmijenjena i predmet falsifikovanja, zbog čega se ista smatra nevažećom.

## USLOVI ANGAŽOVANJA

Rješenjem predsjednika opštine Nikšić o imenovanju Komisije za procjenu nepokretnih stvari u imovini opštine Nikšić broj 02-031-1584 od 16.06.2023. godine angažovani samo da u formi izvještaja damo mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine za potrebe Direkcije za imovinu radi pripreme odluke u vezi sa raspolaganjem imovine opštine Nikšić.

Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljamo stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.

Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.


Komisija nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Komisijom angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.

Eventualni događaji koji su nastali nakon datuma izrade izvještaja procjene ne uzimaju se u obzir i ne mogu biti od uticaja na procijenjenu vrijednost predmeta procjene.

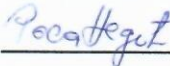
Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za komisiju, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovano na bilo koji način ili distribuirano bez pismene saglasnosti komisije. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.

Komisija za procjenu nepokretnih stvari:

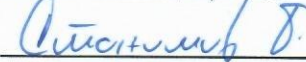
1. Maliković Aleksa, dipl.ing.arh - predsjednik Komisije

  
\_\_\_\_\_

2. Rosa Nedić, ing.geod. - član

  
\_\_\_\_\_

3. Branko Stanišić, dipl. ecc. - član

  
\_\_\_\_\_

4. Radmila Kapor, dipl. pravnik - član

  
\_\_\_\_\_

5. Darja Vukotić, dipl. ing. poljoprivrede - član

  
\_\_\_\_\_



REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE

Predmet procjene:	Nekretnina	Neplodno zemljište na kat. parc. br. 2053/3, LN 787, KO Nikšić, PJ Nikšić. Neplodno zemljište na kat. parc. br. 4559/4 i 4559/6, LN 764, KO Nikšić, PJ Nikšić.								
	Lokacija	Staro pazarište i Kardeljeva; Nikšić								
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište									
Ocjena utrživosti:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Odlično	Vrlo dobro	Dobro	Malo iznad prosjeka	Prosječno	Malo ispod prosjeka	Osrednje	Loše	Veoma loše	Pogubno
Naručilac izvještaja:	Direkcija za imovinu Opština Nikšić									
Vlasnik nekretnine:	Svojina 1/1 - Crna Gora Raspolaganje 1/1 - Opština Nikšić									
Broj predmeta:	10-032-167/21/17									
Tereti i ograničenja	NE									
Datum procjene:	27.06.2023 godine									
<b>Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine</b>										
Ukupno:	123.000 €									

## 1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA PROCJENE

Direkcija za imovinu - Opština Nikšić.

### 1.1 SVRHA IZRADE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Izveštaj procjene vrijednosti nepokretnosti se vrši za potrebe Direkcije za imovinu radi pripreme odluke u vezi sa raspolaganjem imovine opštine Nikšić i rezultati prezentovani ovim izvještajem mogu se koristiti samo u navedenu svrhu.

## 2. PODACI O NEPOKRETNOSTI

### 2.1 PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI

Predmet procjene vrijednosti je građevinsko zemljište.

### 2.2 KATASTARSKA IDENTIFIKACIJA

Predmet procjene vrijednosti je neplodno zemljište, površine 500 m<sup>2</sup> na kat. parc. br. 2053/3 u LN 787, KO Nikšić, PJ Nikšić, Staro pazarište u Nikšiću, neplodno zemljište, površine 115 m<sup>2</sup> na kat. parc. br. 4559/4 i neplodno zemljište, površine 2 m<sup>2</sup> na kat. parc. br. 4559/6 u LN 787, KO Nikšić, PJ Nikšić, Kardelejšva u Nikšiću.

Kat. parcela br. 2053/3, 4559/4, 4559/6



kopija plana sa geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore (geoportal.co.me)-nezvanični podaci

### 2.3 VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINOM

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, Područne jedinice Nikšić, tj. u dostavljenom listu nepokretnosti br. 787 i 764 od 26.06.2023 god. KO Nikšić, PJ Nikšić kao nosilac prava svojine nad predmetnim nekretninama, u obimu prava svojina 1/1, evidentirana je Crna Gora, u obimu prava raspolaganja 1/1, evidentirana je Opština Nikšić.

### 2.4 TERETI I OGRANIČENJA

U listu nepokretnosti br. 787 i 764 od 26.06.2023 god. KO Nikšić, PJ Nikšić, u podacima o teretima i ograničenjima, za nekretninu koja je predmet procjene evidentirano je da ne postoje tereti i ograničenja.

## 2.5 ADRESA NEPOKRETNOSTI

Staro pazarište i Kardeljeva; 81400 Nikšić.

### 3. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STATUSA I URBANISTIČKI PARAMETRI

Kat. parcela br. 2053/3 se nalazi u sklopu planske dokumentacije DUP-a Centar, urbanistički blok 5C, urbanistička parcela UP 3, površina za stanovanje većih gustina (SV).



PLAN NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆIH GUSTINA
	POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
	POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE ZA OBJEKTE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

#### 3.2. MJESOVITA NAMJENA - STANOVANJE I CENTRALNE DJELATNOSTI

Ova namjena je kombinacija različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno društvenih i centralnih, ali i privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama.

Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i preko 50% pa čak i cio blok da bude bez stambenih objekata.

Opšti uslovi i parametri:

- Objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0m;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.

Podaci iz planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

#### 4. OPIS LOKACIJE

Predmetna nepokretnost locirana je u I-oj gradskoj zoni kod Osnovne škole Luka Simonović. Nepokretnost je povezana sa ulicom Nikole Tesle koja je kvalitetno povezana sa svim djelovima grada. U prečniku cca 500m nalaze se: Centralni vrtić, Osnovni sud, Hotel Onogošt, OŠ Luka Simonović, TC Nikšić, KUD Zahumlje, Gradska pijaca, Filozofski fakultet, Studenski dom, MUP, Elektroprivreda, Robna kuća, Dom Revolucije, Gradski trg, Tehnopolis. Predmetna nepokretnost je udaljena cca 560 m od gradskog Trga, a cca 1,0 km od gradskog skvera.

U pogledu infrastrukturne opremljenosti lokacija je kompletno infrastrukturno opremljena. Saobraćajna infrastruktura je odlično riješena, kao i u pogledu saobraćajne povezanosti.





## 5. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

### 5.1 FOTODOKUMENTACIJA

Prilaz sa trotoara



Pogled na parcelu



## 5.2 NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA (HABU ANALIZA)

Procjena se radi na pretpostavci najbolje i najisplativije upotrebe koja je fizički moguća, pravno dopuštena, finansijski izvodljiva i omogućava maksimalnu profitabilnost upotrebe. Radi se o najrazumnijoj i najvjerovatnijoj upotrebi bez obzira na specifične primjene koje bi mogle da se pojave kod potencijalnog kupca – o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procjene vrijednosti a očekuje najvišu vrijednost zasnovanu na razumnim očekivanjima, a ne na moguće vrijednosti koje bi tržište moglo da proizvede u odnosu na moguće okolnosti koje trenutno nijesu na raspolaganju.

Nekretnina je u svojoj najboljoj i najisplativijoj upotrebi – građevinsko zemljište.

## 5.3 SPECIJALNE PREDPOSTAVKE

Nakon analize dostavljene dokumentacione podloge komisija izjavljuje da nije vršila premjer nepokretnosti na licu mjesta, te da su sve površine objekata u izvještaju uzete iz dostavljenih katastarskih podataka. Kako u Listovima nepokretnosti nema upisanih tereta nemanja građevinske ili upotrebne dozvole, procjena se radi i na pretpostavci da ne postoje prekoračenja urbanističkih parametara u odnosu na važeću plansku dokumentaciju. Procjena je uradjena i na osnovu pretpostvke da ne postoje vlasnička ili pravna ograničenja nad predmetnom nekretninom koja bi mogla uticati na vrijednost procjene. Nijesam sproveo istraživanja o konstrukciji objekta, te instalacijama koje su sprovedene unutar nekretnina i na parcelama, te se procjena radi na osnovu pretpostavke da ne postoje sakrivene mane na objektima koje su predmet procjene. Procjena se radi i na osnovu pretpostavke da ne postoje zagadjenja na terenu, kao i na osnovu pretpostavke da su prilikom izgradnje objekata korišćeni materijali koji ne štete zdravlju.

U pristupu vrednovanja predmetnih nepokretnosti treba uzeti i efekat simultane ponude većeg broja nepokretnosti na navedenoj lokaciji i okruženju.

Izveštaj o procjeni je urađjen pod pretpostavkom da će nepokretnosti biti ponudjene na tržištu u različitim vremenskim intervalima i da, kao takve, neće dovesti do zasićenja tržišta na navedenoj mikrolokaciji. Procjena se radi za vidjeno stanje, sa stanjem koje je u skladu sa katastarskom evidencijom i usvojenim posebnim i drugim pretpostavkama ukoliko su date u izvještaju.

## **6. DATUM PROCJENE**

Datum obilaska 26.06.2023. godine, izrada izvještaja je 26.06.2023. godine.

## **7. STANDARDI VRIJEDNOSTI**

Procjena je urađjena u skladu sa EVS i relevantnim regulatornim okvirom zakona Crne Gore. Standard vrijednosti je TRŽIŠNA 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".

Definicija tržišne zakupnine (EVS): Procijenjen iznos za koji bi nekretnina mogla da se izda na datum procjene vrijednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovom stvarnog zakupa ili predpostavljenog ugovora o zakupu, objektivnim ili predstavljenim uslovima, između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nijesu bile pod prisilom".

## **8. METODOLOGIJE PROCJENE**

Cilj ove procjene je da obezbijedi realnu ocjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet procjene, na otvorenom tržištu nepokretnosti. Kako je riječ o stambenom prostoru, u procjeni će se koristiti Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu. U nastavku se nalazi objašnjenje kako se koristi navedena metoda.

### **8.1 METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU**

Uporedna metoda je princip direktnog upoređivanja prodajnih cena na datoj lokaciji na osnovu poznatih i relevantnih tržišnih informacija. Pristup direktnog upoređivanja prodajnih cijena zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili pak cijena iz ponuda, za imovinu koja je uporediva sa imovinom čija se vrednost procjenjuje. Pored toga, potrebno je da uporedive transakcije budu između nepovezanih lica i pod normalnim tržišnim okolnostima.

U postupku procjene, potrebno je izvršiti i određeno korigovanje vrednosti, za sva bitna odstupanja imovine koja se vrednuje od imovine sa kojom se vrši poređenje, po osnovu: lokacije i blizine saobraćajnica; prateće infrastrukture; veličine objekta i urbanističkih parametara; kvaliteta gradnje; godine izgradnje ili adaptacije; tekućim održavanjima i izvršenim dodatnim ulaganjima do dana procjene; vremenskom periodu od obavljene transakcije do dana procjene.

Najčešće se za svaku od uporedivih nepokretnosti vrši korigovanje cene po metru kvadratnom, da bi ona odražavala tržišnu vrednost predmetne nepokretnosti. Drugim riječima, pojedini parametri uporedivih nepokretnosti se koriguju da bi bili što sličniji parametrima predmetne nepokretnosti. Karakteristike uporedivih nepokretnosti koje su kvalitetnije u odnosu na predmetnu nepokretnost, korigovaće cijenu po kvadratnom metru naniže, dok će lošija obilježja korigovati cijenu naviše. Sva procentualna korigovanja cijene naviše ili naniže, komisija zasniva na poznavanju tržišta i načina na koji pojedina obilježja mogu da utiču na cijenu. Ovaj proces je u priličnoj meri subjektivan i zahtijeva iskustvo procenitelja.

## 9. PROCJENA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI

### 9.1 ANALIZA TRŽIŠTA

Kad je tržište građevinskog zemljišta (u centru grada) u pitanju, na široj teritoriji Nikšića je slaba ponuda. Tržište u ovom dijelu godine za ovu vrstu nekretnine je neaktivno, iz tog razloga su preuzeta zemljišta u blizini lokacije. U posljednje vrijeme trend cijena zemljišta na lokaciji predmetne procjene je povoljniji u odnosu na prethodni period. Cijene u ovoj zoni se kreću od 100 €/m<sup>2</sup> do 250 €/m<sup>2</sup>. Radi se o vrlo specifičnoj mikrolokaciji u smislu tržišnih parametara, u kojoj komisija mora dobro poznavati stanje na tržištu nekretnina da bi donio ispravan sud o vrijednosti. Lokacija, odnosno položaj nekretnine jedan je od najvažnijih faktora vrijednosti, stoga su za analizu preuzeta zemljišta koja su u ponudi u blizini predmetne lokacije. Iz baze podataka oglasa.

#### Uparedno zemljište br.1

<https://oglas.me/nekretnine/zemlji%C5%A1te/prodaje-se-plac-u-rastocima--u-niksicu-----gradjevinsko-zemljiste-----ulica-krsta-kostica--u-blizini-gimnazije----og33657415me>

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

📅 23.03.2023

### Građevinsko zemljište 1143m<sup>2</sup> - Nikšić - Nikšić (uži dio)

Šifra oglasa: OG33657415ME

**114300€** Fiksno

Tip oglasa: Prodaja  
Vrsta zemljišta: Građevinsko zemljište  
Površina placa: 1143m<sup>2</sup>



#### LOKACIJA OGLASA

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

#### OPIS OGLASA

PRODAJE SE PLAC U RASTOCIMA, U NIKŠIĆU.

- Građevinsko zemljište.
- Ulica Krsta Kostića, u blizini Gimnazije.
- Površina- 1 143m<sup>2</sup>.
- Posjeduje urbanističko-tehničke uslove.
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0,4 , maksimalan indeks izgrađenosti je 0,8 - stanovanje malih gustina ( SMG).
- Mogućnost gradnje oko 900 m<sup>2</sup> + suterren.
- Mogućnost gradnje: suterren, prizemlje, sprat, potkrovlje.
- Maksimalna spratnost objekta - tri nadzemne etaže.

Cijena- 100 eura po m<sup>2</sup>.

Više informacija:  
069/739-772 - Dalibor.

## Uporedno zemljište br.2

<https://estitor.com/me/nekretnine/namjena-prodaja/tip-plac/grad-niksic/id-146585>

**estitor**

Prodaja

Izdavanje

Stan na dan

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

Prodaja, zemljište, 1000m<sup>2</sup>, Nikšić

[Nikšić, Crna Gora](#)

370,000 €



[Omiljeno](#)

[Podijelite](#)

### Opis

Urbanizovano građevinsko zemljište u najstrožijem centru grada, površine 1000m<sup>2</sup> na kojem se može graditi 2400m<sup>2</sup> bruto površine, spratnost P+2+Pk.

### Osnovne karakteristike

Referentni ID: 146585

Eksterni ID: 131788

Referentni ID: 146585

Objavljen: 22.06.2023

Ažuriran: 22.06.2023

Oglas objavio: Fresh Estate

Grad: Nikšić

Cijena: 370.000€

Kvadratura: 1.000m<sup>2</sup>

## Uporedno zemljište br.3

<https://estitor.com/me/nekretnine/namjena-prodaja/tip-plac/grad-niksic/id-117276>

estitor

Prodaja

Izdavanje

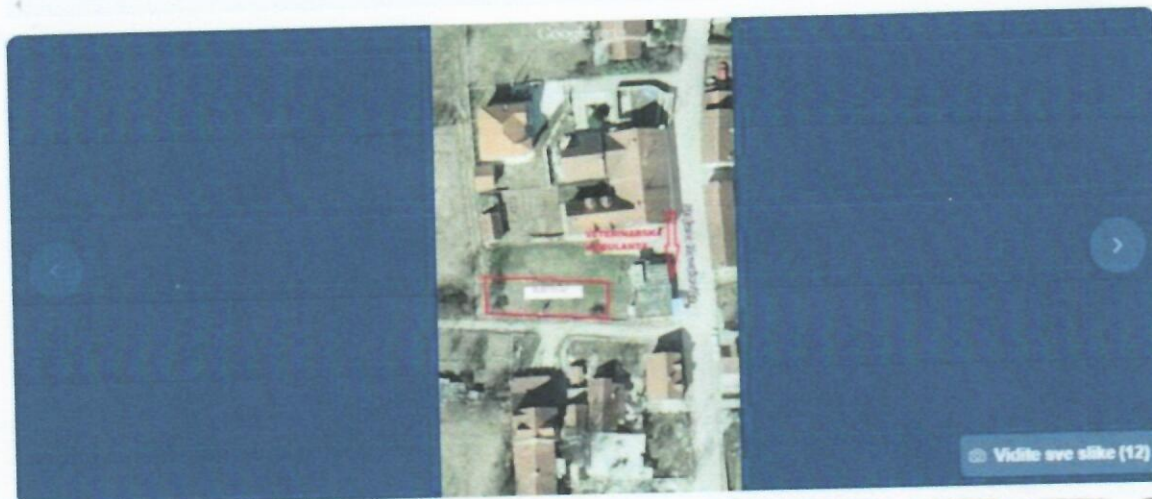
Stan na dan

[Nazad](#) | [Početna](#) > [Prodaja](#) > [Zemljišta](#) > [Nikšić](#)

Prodaja zemljište, 271m<sup>2</sup>, Stara varoš, Nikšić

45,000 €

Stara varoš, Nikšić, Crna Gora



Vidite sve slike (12)



Omijeno

Podijelite

### Opis

Prodajem plac za gradnju kuće u Staroj Varoši

Površina parcele je 271m<sup>2</sup> ravan plac uz asfaltni put. Postoji i urađen idejni projekat u kojem su planirana 3 duplexa svaki po 56m<sup>2</sup> neto površine na koji je dobijena i saglasnost gradskog arhitekta. Potencijalni kupac može preuzeti idejno i graditi po projektu ili graditi kuću bruto površine 216m<sup>2</sup>.

Miran kraj grada blizina centra bolnice, autobuske i željezničke stanice čine ovu lokaciju izuzetnom za porodičan život kao i za ordinaciju kancelariju.

Sve informacije na tel: 068\*\*\*\*\*

### Osnovne karakteristike

Referentni ID: 117276

Vrsta zemljišta: Gradjevinsko

Referentni ID: 117276

Objavljen: 21.03.2023

Ažuriran: 15.04.2023

Oglas objavio: Mercury Group

Adresa: Stojana Kovacevica 51

Grad: Stara varoš

Cijena: 45.000€

Kvadratura: 271m<sup>2</sup>

### Matrica poređenja zemljišta

Korektivni faktori	predmet procjene	Uporedna 1	Uporedna 2	Uporedna 3
--------------------	------------------	------------	------------	------------

#### OSNOVNI PODACI

Kupoprodajna ili cijena u ponudi		114.300,00 €	370.000,00 €	45.000,00 €
površina m <sup>2</sup>	617,00	1.143,00	1.000,00	271,00
jedinična cijena €/m <sup>2</sup>		100,00	370,00	166,05

#### EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI

Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
Poređenje %		-5	-5	-5
Datum ponude		2023	2023	2023
Poređenje %		-5	-5	-5
Vlasnička prava		vlasnik	vlasnik	vlasnik
Poređenje %		0	0	0

#### FIZIČKI ASPEKTI

Lokacija		lošija	slična	lošija
Poređenje %		7,5	2,5	5
Zona prema prostornom planu	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
Poređenje %		0	0	0
Veličina zemljišta		veća	veća	manja
Poređenje %		-5	-5	2,5
Saobraćajni i drugi pristup	dobra	povoljna	dobra	povoljna
Poređenje %		2,5	0	2,5
Atraktivnost nepokretnosti		gora	slična	gora
Poređenje %		2,5	0	2,5
Komunalna infrastruktura	dobra	povoljna	dobra	povoljna
Poređenje %		2,5	0	2,5
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		100,00	323,75	174,35
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (€/m <sup>2</sup> )		<b>199,37</b>		

Usvojena vrijednost predmetnog zemljišta	123.010,11
Zakružena vrijednost predmetnog zemljišta	<b>123.000,00</b>

## 10. MIŠLJENJE KOMISIJE

Vrijednost zemljišta – neplodno zemljište na kat. parceli br. 2053/3 upisane u LN 787, KO Nikšić, PJ Nikšić i neplodno zemljište na kat. parcelama br. 4559/4 i 4559/6 upisane u LN 787, KO Nikšić, PJ Nikšić iznosi:

**123.000 €**

Na osnovu svega iznešenog u izvještaju, analizirajući i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, mišljenja samo da realna vrijednost predmetne nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti br. 787, KO Nikšić, PJ Nikšić od 26.06.2023 god. iznosi **123.000 €**.

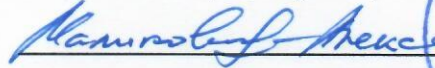
Prilozi:

- List nepokretnosti 787

Nikšić, 27.06.2023.god.

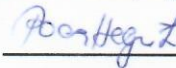
Komisija za procjenu nepokretnih stvari:

1. Maliković Aleksa, dipl.ing.arh - predsjednik Komisije

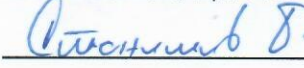
  
\_\_\_\_\_



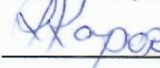
2. Rosa Nedić, ing.geod. - član

  
\_\_\_\_\_

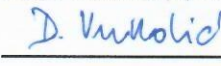
3. Branko Stanišić, dipl. ecc. - član

  
\_\_\_\_\_

4. Radmila Kapor, dipl. pravnik - član

  
\_\_\_\_\_

5. Darja Vukotić, dipl. ing. poljoprivrede - član

  
\_\_\_\_\_