

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

-zemljište-

- katastarske parcele broj 1716/1
 - katastarske parcele broj 1717/1
 - katastarske parcele broj 1724/5
 - katastarske parcele broj 1723/3
 - katastarske parcele broj 1717/2
 - katastarske parcele broj 1725/4
 - katastarske parcele broj 1724/4
 - katastarske parcele broj 1718/2
 - katastarske parcele broj 1725/5
 - katastarske parcele broj 1725/6
 - katastarske parcele broj 1718/4
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ
- katastarske parcele broj 5016
 - upisana u listu nepokretnosti 2798 KO NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI: 787 i 2798 KO NIKŠIĆ

LOKACIJA: Bistričko naselje, Nikšić

U Nikšiću , 10.07.2026. godine

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-predsj. komisije *H. Hrnčević*
Nedić Rosa-ing.geod.-član *Pilegović*
Branko Stanišić, dipl.ecc.- član *Stanišić B.*
Radmila Kapor, dipl.prav.- član *Kapor*
Darja Vukotic,dipl.ing.polj.-sudski vjestak-član *D. Vukotić*

SADRŽAJ

1.	SVRHA I PREDMET PROCJENE	3
2.	OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	3
	LOKACIJA.....	4
	TEHNIČKI OPIS I FOTO DOKUMENTACIJA	4
3.	PROCJENA NEKRETNINE	5
	UVOD I METODOLOGIJA	5
	PRORAČUN VRIJEDNOSTI.....	8
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 i 2798 KO NIKŠIĆ koju čini:

-zemljište-

- **katastarske parcele broj 1716/1**
 - **njiva 2.klase-** površine 161m²
 - **katastarske parcele broj 1717/1**
 - **livada 2.klase -** površine 96m²
 - **katastarske parcele broj 1724/5**
 - **livada 2.klase-** površine 7m²
 - **katastarske parcele broj 1723/3**
 - **njiva 2.klase-** površine 6m²
 - **katastarske parcele broj 1717/2**
 - **livada 2.klase-** površine 220m²
 - **katastarske parcele broj 1725/4**
 - **njiva 2.klase-** površine 65m²
 - **katastarske parcele broj 1724/4**
 - **livada 2.klase-** površine 33m²
 - **katastarske parcele broj 1718/2**
 - **njiva 2.klase-** površine 68m²
 - **katastarske parcele broj 1725/5**
 - **njiva 2.klase-** površine 35m²
 - **katastarske parcele broj 1725/6**
 - **njiva 2.klase-** površine 102m²
 - **katastarske parcele broj 1718/4**
 - **njiva 2.klase-** površine 1m²
- upisana u listu nepokretnosti 787 KO NIKŠIĆ

- **katastarske parcele broj 5016**
- **dvorište -** površine 3m²
- upisana u listu nepokretnosti 2798 KO NIKŠIĆ

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

svrha procjene

Dana 10.07.2026.godine, po zahtjevu Direkcije za imovinu broj 10-032-505/26/1 od 10.07.2026.godine, izvršena je procjena nepokretnosti upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 i 2798 KO NIKŠIĆ za potrebe pripremanja odluke u vezi sa raspolaganjem imovine Opštine, a u svrhu kompletiranja urbanističkih parcela.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u list nepokretnosti broj 787 i 2798 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

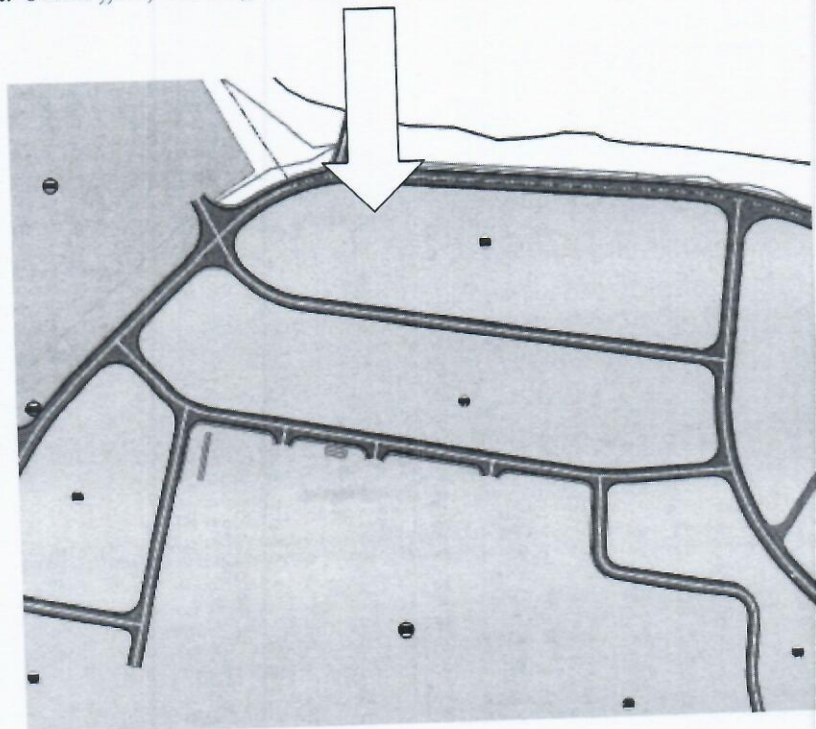
LOKACIJA:

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, u sastavu urbanističkih parcela UP8 ukupne površine 477m², UP24 površine 538m², UP26 površine 386m² i UP43 površine 381m². Lokacija je djelimično opremljena komunalnom infrastrukturom. Prilaz predmetnim parcelama je pristupnom nedefinisanom saobraćajnicom sa glavne ulice. Parcele su približno pravilnog pravougaonog geometrijskog oblika, zemljište je neravno, obraslo korovom i neuređeno.

- Navedene parcele predstavljaju dio urbanističkih parcela UP8, UP24, UP26 i UP43 u zoni sa namjenom površina SS- stanovanje srednje gustine, u naselju Bistrica.

Planskim dokumentom prilaz urbanističkim parcelama je predviđen planiranim saobraćajnicama Ulica „3«, Ulica „13« i Ulica „10«.



Koeficijent zauzetosti Iz- 0,40
Koeficijent izgrađenosti Ii – 1,20
Max spratnost Po+P+2+Pk

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		Rastoci	
površina	381	789		500		790	
Datum izloženosti kupoprodaje		17.06.2026.		2026.		17.06.2026.	
Cijene	-	90.735		85.000		82.950	
Jedinična cijena (EUR/m ²)	-	115,00		170,00		105,00	
modifikovana cijena (EUR/m ²)	-	115,00	[EUR /m ²]	170,00	[EUR /m ²]	105,00	[/m ²]

Faktori modifikovanja vrijednosti (+ - %) / Value modifying factors (+ - %)					
Aspekti / Aspects		%	%		%
tehnički / technical	-	0%	0%		0%
konstrukcioni (građevinski) / constructional	-	-10	-10		-10
korišćenje / use	-	0	-10		0
prilaz	-	-10	-10		-10
infrastruktura / infrastructure	-	-10	-10		-10
okruženje / environment	-	-10	-10		-10
Veličina parcele	-	-10	-5		-10
pravni / legal	-	0	0		0
ukupno / total:	-	-50%	-55%		-50%
korektivni faktori / correction factors	-	0,50	0,45		0,50
modifikovana cijena jedinice (EUR /m ²) / modified unit price (EUR /sqm)		57,50	76,50		52,50
Prosjeak modifikovane cijene (EUR/m²) / Average of modified unit prices (EUR /sqm)		62,16 eura/m²			

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA –

$$797\text{m}^2 \times 62,00 \text{ €/m}^2 = 49.414,00 \text{ €}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI

- zemljište - katastarske parcele broj 1716/1, 1717/1, 1724/5, 1723/3, 1717/2, 1725/4, 1724/4, 1718/2, 1725/5, 1725/6, 1718/4 upisane u „A“ listu lista nepokretnosti broj 787 KO NIKŠIĆ i katastarska parcela broj 5016 upisana u listu nepokretnosti 2798 KO NIKŠIĆ **IZNOSI**

49.414,00 €ura

KOMISIJA

Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.-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

Prodajem Plac - Građevinsko Zemljište, Rastoci, Nikšić

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište

Područje: Nikšić

Lokacija: Rastoci

Zemljište: 790 m²

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 prvog 115 €/m², a drugog 105 €/m², po dogovoru. Placevi su bez tereta, asfaltni put, prodaja direktno od vlasnika. Kontakt telefon 067 218 263, poželjno zvati poslije podne.

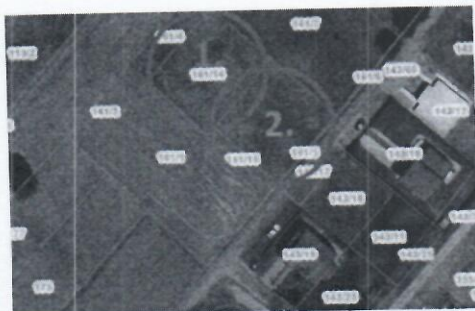
Država oglašivača: **ME**

Oglas Broj: 3840742

Postavljeno: 18 May, 2026

Zadnja Promjena: 17 Jun, 2026

Tags: Nekretnine Rastoci | Prodaja Građevinskih Zemljišta Rastoci | Nekretnine Nikšić | Prodaja Građevinskih Zemljišta Nikšić



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.

