

**Predmet broj:** 01-012/24-1580/3 od 10.3.2024. i 01-012/23-1580/2 od 24.2.2023, Uprava za nekretnine  
**Veza:** 10-032-532/20/11 od 23.02.2023.god. Opština Nikšić

## IZVJEŠTAJ

### O PROCJENI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

- kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 751 KO NIKŠIĆ
- kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 787 KO NIKŠIĆ
- kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 764 KO NIKŠIĆ,  
OPŠTINA NIKŠIĆ



**Naručilac:** Opština Nikšić, Direkcija za imovinu, po Zahtjevu za ponovnu procjenu vrijednosti nepokretnosti u vidu prigovora na Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/23-1580 iz juna 2022.godine

Fizičko lice Božović Milivoje, zahtjev – Urgencija, primljen kod Uprave za nekretnine br. 01-012/24-1580/3 od 10.3.2024, ali samo za jednu k.p.

**Uradila CENTRALNA KOMISIJA za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana Rješenjem UPRAVE ZA NEKRETNINE br.01-012/24-479 od 30.1.2024. godine:**

Batrović Mitar, dipl.pravnik - predsjednik,

Bajko Vučićević, dipl. ekonomista – član

Majda Adžović, spec.sci pravnih nauka – član

Boško Todorović, dipl.inž. građ. - član

Željka Vukadinović, dipl.inž.građ.- sudski vještak- član,

Veselin Lakić, dipl.inž.poljoprivrede- sudski vještak- član,

Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član

Podgorica,  
JUN 2024. godine

## SADRŽAJ:

<b>1. REZIME PROCJENE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. OPŠTI PODACI</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. DOKUMENTACIJA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. SVRHA PROCJENE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3. FUNKCIJA PROCJENE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI</b> .....	<b>4</b>
<b>2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN</b> .....	<b>5</b>
<b>2.6.1. METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NA OTVORENOM TRŽIŠTU</b> .....	<b>5</b>
<b>2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA</b> .....	<b>5</b>
<b>2.8. POVJERLJIVOST</b> .....	<b>6</b>
<b>3. OPIS PREDMETA PROCJENE</b> .....	<b>6</b>
<b>4. VLASNIŠTVO</b> .....	<b>8</b>
<b>5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE</b> .....	<b>8</b>
<b>6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE</b> .....	<b>8</b>
<b>6.1. TRŽIŠNI PRISTUP</b> .....	<b>8</b>
<b>6.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK</b> .....	<b>13</b>
<b>7. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI</b> .....	<b>14</b>
<b>8. PRILOZI</b> .....	<b>14</b>
<b>8.1. IDENTIFIKACIJA</b> .....	<b>14</b>
<b>8.2. LISTOVI NEPOKRETNOSTI</b> .....	<b>14</b>

## 1. REZIME PROCJENE

Opština Nikšić, Direkcija za imovinu, se obratila Zahtjevom za ponovnu procjenu vrijednosti nepokretnosti, kao prigovor na Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/23-1580 iz juna 2022.godine. i to za:

- kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 751 KO NIKŠIĆ
  - kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 787 KO NIKŠIĆ
  - kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 764 KO NIKŠIĆ,
- koje su evidentirane u OPŠTINA NIKŠIĆ, upisane na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1.

Takođe, Fizičko lice Božović Milivoje, zahtjev – Urgencija, primljen kod Uprave za nekretnine br. 01-012/24-1580/3 od 10.3.2024, podnio je zahtjev za procjenu vrijednosti samo jedne kat. parcele (od gore navedenih 3) i to za kp broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>.

Na Izvještaj Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/22-1580 iz juna 2022.godine je izjavljen prigovor od strane Opštine Nikšić, Direkcija za imovinu br. 10-032-532/20/11 od 3.02.2023.godine. Izvještaj Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/22-1580 iz juna 2022.godine je baziran na drugačijim polaznim parametrima i uporednim podacima u odnosu na Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta Sjeverne komisije za procjenu vrijednosti za potrebe eksproprijacije.

Kako je оформljena nova Komisija od strane UPRAVE ZA NEKRETNINE (u drugačijem sastavu), i usljed promijenjenih okolnosti, Komisija dostavlja novi Izvještaj o procjeni navedenih nepokretnosti

<b>REZIME PROCJENE</b>	
<b>Naručilac</b>	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE CRNE GORE
<b>Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti</b>	Batrović Mitar, dipl.pravnik - predsjednik, Bajko Vučićević, dipl. ekonomista – član Majda Adžović, spec.sci pravnih nauka – član Boško Todorović, dipl.inž. građ. - član Željka Vukadinović, dipl.inž.građ.- sudski vještak- član, Veselin Lakić, dipl.inž.poljoprivrede- sudski vještak- član, Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član
<b>Svrha procjene</b>	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti –u cilju kupoprodaje za dokompletiranje UP 15 na kojoj se planiran zgrada spratnosti P+2
<b>Predmet procjene</b>	-kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m <sup>2</sup> , koja je upisana u LN 751 -kat. parcela broj 1357, pov. 77m <sup>2</sup> , koja je upisana u LN 787 - kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m <sup>2</sup> , koja je upisana u LN 764 , svaka KO NIKŠIĆ,
<b>Adresa procjenjivane nepokretnosti</b>	Nikšić, ulica Narodnog heroja, u zahvatu DUP-a "Centar"
<b>Namjena</b>	Dokompletiranje UP za gradnju stambenog poslovnog objekta, mješovita namjena
<b>Vlasništvo</b>	Crna Gora 1/1 i Opština Nikšić raspolaganje 1/1
<b>Efektivni datum procjene</b>	25.6.2024. godine
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>A) V.K.P. BR. 1355/2=14.555,00€ (71m<sup>2</sup> x 205,00€/m<sup>2</sup>)</b> <b>B) V.K.P. BR. 1357= 15.785,00€ (77m<sup>2</sup> x 205,00€/m<sup>2</sup>)</b> <b>C) V.K.P. BR. 4557/2= 2.255,00€ (11m<sup>2</sup> x 205,00€/m<sup>2</sup>)</b>
	<b>V.K.P. BR. 1355/2+ V.K.P. BR. 1357+ V.K.P. BR. 4557/2 =</b> <b>14.555,00€ + 15.785,00€+2255,00€ =32.595,00€</b>

Tabela br. 1 Rezime procjene

## 2. OPŠTI PODACI

Predmet procjene su:

- kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 751 KO NIKŠIĆ
- kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 787 KO NIKŠIĆ
- kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 764 KO NIKŠIĆ,

PREDNOSTI	NEDOSTACI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- u funkciji je dokompletiranja UP 15, zona B, blok 3, u zahvatu DUP-a "Centar"</li> <li>- planirana mješovita namjena</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nema ih</li> </ul>

### 2.1. DOKUMENTACIJA

Identifikacija odrađena od strane vještaka geodetske struke i Listovi nepokretnosti su u prilogu Izvještaja o procjeni.

Uvid u DUP „Centar“.

### 2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha ove procjene i analize je da se pomogne Naručiocu da utvrdi Fer Vrijednost predmetne nepokretnosti.

U procesu izrade ove procjene komisija je:

- izvršila obilazak predmetne nepokretnosti
- provjerila relevantna dokumenta
- sproveda istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primijenila korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitala uslove tržišta i analizirala njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost

### 2.3. FUNKCIJA PROCJENE

Ova procjena je urađena u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine (Sl. list CG, br.64/18).

### 2.4. STANDARDI VRIJEDNOSTI

Standard vrijednosti je "Fer 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".

### 2.5. PRETPOSTAVKE PROCJENE

Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: Vrijednost u Razmijeni na parcijalnoj osnovi i Vrijednost u Upotrebi. Vrijednost u Razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u Upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.

Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka Vrijednosti u Razmijeni.

## 2.6. METODOLOGIJA PROCJENE I PRORAČUN

### 2.6.1. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina a bazirana po cijeni po jedinici mjere (po metru kvadratnom izgrađenog prostora ili po metru kvadratnom zemljišta). U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.

Potrebni uslovi za uspješno korištenje ovog metoda uključuju:

- postojanje uporedljivih nekretnina na aktivnom tržištu
- postojanje transakcija uporedljivih nekretnina
- pristup informacijama o cijenama po kojim su uporedljive nekretnine razmijenjene
- nezvanične transakcije između nezavisnih strana

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je metoda koja se najčešće koristi za procjenu vrijednosti zemljišta jer se generalno smatra najdirektnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Kod ove metode postoje dva faktora koji limitiraju korisnost procjene. Prvi limitirajući faktor je taj da sve prodaje ne daju dobre indikatore tržišne vrijednosti jer dobar prodavac će držati svoju cijenu a vješt kupac će značajno oboriti cijenu. Drugi limitirajući faktor je to da se određenim tipom nepokretnosti ne trguje često što rezultira nedostatkom uporedljivih nekretnina i tržišnih dokaza.

U ovom slučaju koristila se Metoda direktnog upoređivanja prodaje nekretnina vrijednosti na otvorenom tržištu da bi se utvrdila vrijednost predmetne nepokretnosti. Koristeći ovaj pristup analizirane su uporedne cijene i tražene cijene za nepokretnosti locirane u istoj zoni. Nakon toga su urađena određena podešavanja bazirana na kvalitetu, uslovima i fizičkim osobinama, karakteristikama lokacije itd. Korištena jedinica mjere je m<sup>2</sup>.

Ipak upoređivanje nije egzaktna metoda jer je svaka nepokretnost jedinstvena na više načina. U principu, faktori koji utiču na vrijednost nepokretnosti:

- Lokacija nepokretnosti (pristupnost nepokretnosti, pogled, atraktivnost područja, okruženje, dostupnost javnog prevoza, dostupnost javnih institucija i komercijalnih sadržaja).
- Prostorno planiranje i projektna dokumentacija
- Dostupnost infrastrukture
- Uslovi nepokretnosti (topografija, vegetacija, objekti na zemljištu, kontaminacija, rizik od poplave, površine pod vodom).
- Veličina i oblik nepokretnosti
- Prilagođavanje traženih cijena

## 2.7. NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

IVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

"Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene."

Predmetne kat. parcele padaju u zahvatu DUP-a „Centar“, ulica Narodnih heroja, a predstavljaju djelove urbanističke parcele UP15. Za UP 15 planirana namjena površina je – mješovita namjena, pa će urbanistička parcela biti u svojoj najboljoj namjeni po DUP-u dozvoljenim parametrima.

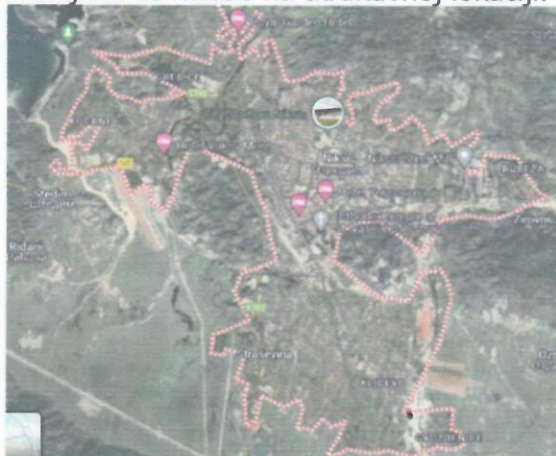
## 2.8. POVJERLJIVOST

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena na nepristrasan način, nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene i nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica na koja se procjena odnosi. Izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta.

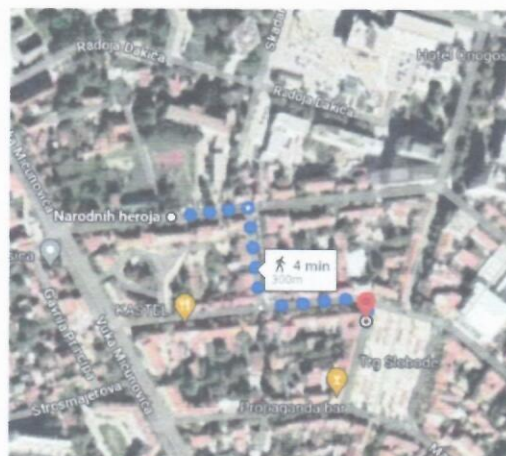
U skladu sa MSPV 3. definisana je klauzula u upotrebi podataka. Zabranjeno je objavljivanje izvještaja u cjelini ili djelovima ili bilo kakvih komentara na njega ili na procijenjene sume koje se u njemu pominju, ili imena i profesionalna zaduženja vještaka, bez pismenog odobrenja vještaka.

## 3. OPIS PREDMETA PROCJENE

Predmetne nepokretnosti se nalaze u Nikšiću (slika 1). Udaljenost od trga je cca 0,3 km (slika 2). U neposrednoj blizini se nalazi škola, vrtić, Dom zdravlja, banka, pošta. Zemljišta se nalaze na atraktivnoj lokaciji.



Slika 1. Područje opštine



Slika 2. Udaljenost predmetnih parcela do Trga Slobode

Saobraćajna povezanost nepokretnosti sa svim glavnim saobraćajnim tokovima je dobra.



Slika 3. Lokacija predmetnih nepokretnosti –kat. parcela broj 1355/2, kat. parcela broj 1357, kat. parcela broj 4557/2,



Slika 4. Izvod iz DUP-a "Centar" (Plan Namjena površina – za UP 15)

Uvidom u plansku dokumentaciju Opštine Nikšić, utvrđeno je da se procjenjivane nepokretnosti nalaze u zoni zahvata Detaljnog urbanističkog plana (DUP) „DUP-a Centar“ (Planski dokument: NK/52/2019, Odluka o donošenju "Sl.list CG- opštinski propisi", br. 50/18)", u okviru zone čija je namjena površina mješovita (B - zona centralnih funkcija, zdravlja mješovite namjene, pripada zoni B, BLOK 3)

Predmetne djelovi kat. parcela DUP-a "Centar" predstavljaju djelove urbanističke pance UP 15. koja je po namjeni definisane kao stanovanje srednje gustine, za koje je dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje, spratnosti P+2, planiranog indeksa izgrađenosti 0,8 i indeksa zauzetosti 0,4

ZONA B BLOK 3															
UP	Površina UP	Namjena stanje	Površina osnove		Indeks zauzetosti		BGP		Indeks izgrađenosti		Spratnost		Intervencije plan		
			plan	stanje	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan			
15	1429	SMG	MN	70	572	0,05	0,40	210	1144	0,15	0,80	P+2	P+2	izgradnja	

"...Izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja predviđena je na površinama za stanovanje srednjih gustina u zoni...na površinama mješovite namjene i centralnih djelatnosti u zoni B, blok 2, 3 i 4..."

#### 4. VLASNIŠTVO

Uvidom u List nepokretnosti – izvod broj LN 751 KO NIKŠIĆ utvrđeno je da je predmetna nepokretnost kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup> upisana na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti – izvod broj LN 787 KO NIKŠIĆ utvrđeno je da je predmetna nepokretnost kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup> upisana na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti – izvod broj LN 764 KO NIKŠIĆ utvrđeno je da je predmetna nepokretnost kat. parcela broj kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup> upisana na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1.

Nad nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja.

#### 5. ANALIZA TRŽIŠTA I OPIS OKOLINE

Predmetne navedene kat. parcele se nalaze uz sjevernu stranu ulice Narodnih heroja u Nikšiću, iste su u zahvatu DUP-a „Centarkoji je evidentiran kod nadležnog ministarstva kao planski dokument NK/52/2019, te parcele predstavljaju dio urbanističke parcele – UP 15, na kojoj je planirana zgrada spratnosti P+2.

Radi se o gusto naseljenom dijelu grada sa velikim brojem stambenih i poslovnih objekata. Predmetna lokacija se može okarakterisati kao atraktivna lokacija, sa stanovišta stanovanja s obzirom da se u blizini nalaze škole, Dom zdravlja, pošta, park.

Udaljenost od trga je oko 0,3 km.

#### 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI I OPIS METODE

Procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se primjenom metode upoređivanja podataka (tržišna metoda).

Tržišna metoda se sastoji u upoređivanju vrijednosti predmetne nekretnine sa postignutim cijenama sličnih ili istih nekretnina, koje su prodate u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.

Metoda upoređivanja podataka se koristi za procjenu nekretnina koje su često u prometu, te posebno za stambene objekte. Upoređuje se predmetna nepokretnost, koja je predmet procjene s jednim ili više sličnih predmetnih nepokretnosti, čija obilježja već poznajemo.

Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost, kvalitet izgradnje, godina izgradnje i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

##### 6.1. TRŽIŠNI PRISTUP

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje posjeduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Kako ne posjedujemo relevantne uporedne podatke o transakcijama (ugovori), koristimo ponude kao uporedne podatke za ove nekretnine, na ovoj ili sličnoj lokaciji.

**KOMPARATIVI / UPOREDNI PODACI ZA kp kat. parcela broj 1355/2, kat. parcela broj 1357, kat. parcela broj 4557/2, KO Nikšić kao dio UP 15:**

- **KOMPARATIV C1: 1111050€/7407m<sup>2</sup>= 150€/m<sup>2</sup>**



<https://estitor.com/me/nekretnine/namjena-prodaja/tip-plac/grad-niksic/id-255289>

Prodaja, zemljište, 7407m<sup>2</sup>, Centar, Nikšić

Centar, Nikšić, Omla Gora

150 €



#### Osnovne karakteristike

Referentni ID: 255289

Referentni ID: 255289

Objavljen: 12.06.2024

Ažuriran: 12.06.2024

Oglas objavio: MATnekretnine Montenegro

Registarski broj posrednika: 0

Naselje: Centar

Cijena: 150€

Kvadratura: 7.407m<sup>2</sup>

- **KOMPARATIV C2: 465000€/3000m<sup>2</sup>= 155€/m<sup>2</sup>**

<https://www.indomio.me/9956694?position=19>

Karakteristike nekretnine

Cijena	€ 465.000
Cijena/m <sup>2</sup>	€ 155
Naselje	Magistralni put (Nikšić)
Zona	Stambena zona
Uknjiženo	Da
Uknjiženo	Da
Pogodno za	Investiciju



- **KOMPARATIV C3: vrijednost iz Izvještaja Sjeverne komisije za procjenu vrijednosti = 193,40€/m<sup>2</sup>**

Opština Nikšić upućuje na Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti od strane Sjeverne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, urađen za potrebe eksproprijacije radi izgradnje ulice Živka Nikolića. Kako se radi o približno sličnoj lokaciji, koristim ovu izračunatu tržišnu vrijednost kao uporedni parametar.

<b>DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA</b>				
<b>Lokacija komparativa</b>		<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ukupna cijena (eur)</b>	<b>Cijena po kvadratu (eur/m<sup>2</sup>)</b>
<b>C1</b>	<b>Oglas/Ponuda dana 12.6.2024.</b> godine PRODAJA Niksic, Bulevar 13 jul, Zemljište - 7407 m <sup>2</sup> Prema PUP Niksic (predlog izmjena i dopuna) STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA (stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodicnog i viseporodicnog stanovanja) Maksimalna spratnost objekta - P+4+PK Maksimalni indeks izgradjenosti – 1.8 Maksimalni indeks zauzetosti (nadzemnim etazama) – 0.4 Maksimalni indeks zauzetosti (podzemnom etazom) – 0.8	7.407	1111050€	150 €/m <sup>2</sup>
<b>C2</b>	<b>Oglas/Ponuda dana 18.7.2020.</b> godine PRODAJA urbanizovano zemljište u Nikšiću. Izuzetna lokacija za benzinsku pumpu, skladište, izložbeni ili prodajni salon jer je zemljište prema planu za Mješovitu namjenu. Na oko 4km od centra grada	3000	466.000 €	155 €/m <sup>2</sup>
<b>C3</b>	Izveštaj o procjeni vrijednosti, jun 2022 nepokretnosti od strane Sjeverne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti (kp površina: 9,19,59,108)	Ukupno 195m <sup>2</sup>	37714€	193,4 €/m <sup>2</sup>
	- kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m <sup>2</sup> , koja je upisana u LN 751 KO NIKŠIĆ - kat. parcela broj 1357, pov. 77m <sup>2</sup> , koja je upisana u LN 787 KO NIKŠIĆ - kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m <sup>2</sup> , koja je upisana u LN 764 KO NIKŠIĆ, koje predstavljaju djelove UP 15	<b>71m<sup>2</sup></b> <b>77m<sup>2</sup></b> <b>11m<sup>2</sup></b>		

Tabela br. 4. Detalji komparativnih nekretnina



Slika 5. Položaj komparativa C1, C2, C3 u odnosu na predmetne nepokretnosti  
Udaljenosti od predmetnih nepokretnosti do komparativa:

- C1 iznosi cca 550m saobraćajnicom
- C2 iznosi cca 1900m saobraćajnicom
- C2 iznosi cca 3900m saobraćajnicom

Procjena poređenjem predmetne nekretnine sa komparativima						
Pozicija	Podaci o komparativima					
	C1		C2		C3	
<b>Površina:</b>	7407		3000		195	
<b>Prodajna cijena:</b>	1.111.050 €		466.000 €		37.714 €	
<b>Datum kupoprodaje</b>	2024		2020		2022	
<b>Korigovana cijena (po datumu/prodaja)</b>	95%	1.055.498 €	120%	559.200 €	115%	43.371 €
<b>Jedinična cijena</b>	142,50 €		186,40 €		222,42 €	

Karakteristika	Udio	U poređenju sa C1 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C2 predmetna nepokretnost je:	U poređenju sa C3 predmetna nepokretnost je:	
Lokacija	50%	130	130	100	
Površina	5%	120	115	100	
Oblik parcele	10%	100	100	100	
Pristup parceli	10%	100	110	100	
Konfiguracija terena	5%	100	115	100	
Infrastrukturna opremljenost	5%	100	110	100	
Namjena	10%	100	100	130	
Urbanizovan	5%	100	100	100	
Usklađivanje	100%	116	118	103	
		<b>165,30</b>	<b>219,95</b>	<b>229,09</b>	<b>204,78</b>

Tabela br. 5. Procjena poređenjem sa komparativima

Sračunata jedinična vrijednost za predmetne nepokretnosti, predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi, i iznosi: **204,78€/m<sup>2</sup>, tj. zaokruženo 205,00€/m<sup>2</sup>**

**A) Za predmetnu nepokretnost: kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 751 KO NIKŠIĆ, Opština Nikšić, radi dokompletiranja urbanističke UP 15 DUP-a „Centar“, zona B, BLOK 3, a koja UP je po namjeni definisana kao stanovanje srednje gustine, za koje je dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje, spratnosti P+2, procijenjena vrijednost koja predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi, iznosi (zaokruženo) 205€/m<sup>2</sup>.**

**UKUPNO: 14.555,00€ (71m<sup>2</sup> x 205,00€/m<sup>2</sup>)**

**B) Za predmetnu nepokretnost: kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 787 KO NIKŠIĆ, Opština Nikšić, radi dokompletiranja urbanističke UP 15 DUP-a „Centar“, zona B, BLOK 3, a koja UP je po namjeni definisana kao stanovanje srednje gustine, za koje je dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje, spratnosti P+2, procijenjena vrijednost koja predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi, iznosi (zaokruženo) 205€/m<sup>2</sup>.**

**UKUPNO: 15.785,00€ (77m<sup>2</sup> x 205,00€/m<sup>2</sup>)**

**C) Za predmetnu nepokretnost: kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 764 KO NIKŠIĆ, Opština Nikšić, radi dokompletiranja urbanističke UP 15 DUP-a „Centar“, zona B, BLOK 3, a koja UP je po namjeni definisana kao stanovanje srednje gustine, za koje je dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje, spratnosti P+2, procijenjena vrijednost koja predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi, iznosi (zaokruženo) 205€/m<sup>2</sup>.**

**UKUPNO: 2.255,00€ (11m<sup>2</sup> x 205,00€/m<sup>2</sup>)**

što ukupno za sve tri kat. parcele iznosi:

$$A) + B) + C) = 14.555,00€ + 15.785,00€ + 2.255,00€ = 32.595,00€$$

## 6.2. REKONSILIJACIJA DOBIJENIH VRIJEDNOSTI I ZAKLJUČAK

Imajući u vidu sve do sada navedeno, kao mjerodavna usvojena tržišna vrijednost predmeta procjene u Predmetu broj: **01-012/23-1580/2 od 24.2.2023 i 01-012/24-1580/3 od 10.3.2024. i (Uprava za nekretnine) Veza: br. 10-032-532/20/11 od 23.02.2023.god. Opština Nikšić** dobijena tržišnom metodom iznosi:

- A)** Za kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 751 KO NIKŠIĆ, kao dio UP18 zona B, blok 3, procijenjena vrijednost koja predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi iznosi (zaokruženo) **205,00€/m<sup>2</sup>. UKUPNO: 14.555,00€** (71m<sup>2</sup> x 205€/m<sup>2</sup>)
- B)** Za kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 787 KO NIKŠIĆ, kao dio UP18 zona B, blok 3, procijenjena vrijednost koja predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi iznosi (zaokruženo) **205,00€/m<sup>2</sup>. UKUPNO: 15.785,00€** (77m<sup>2</sup> x 205€/m<sup>2</sup>)
- C)** Za kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 764 KO NIKŠIĆ, kao dio UP18 zona B, blok 3, procijenjena vrijednost koja predstavlja srednju vrijednost sračunate, koeficijentima korigovane vrijednosti za nepokretnosti koje su korišćene kao komparativi iznosi (zaokruženo) **205,00€/m<sup>2</sup>. UKUPNO: 2.255,00€** (11m<sup>2</sup> x 205€/m<sup>2</sup>)

**Ukupna procijenjena vrijednost nepokretnosti je:**

$V_{K.P. BR. 1355/2} + V_{K.P. BR. 1357} + V_{K.P. BR. 4557/2} = 14.555,00€ + 15.785,00€ + 2.255,00€ = 32.595,00€$

**Komisija je mišljenja da ova vrijednost predmetnih nepokretnosti predstavlja realan odnos ponude i potražnje u prometu nepokretnosti.**

**Komisija:**

**Batrović Mitar, dipl.pravnik - predsjednik,**

**Bajko Vučićević, dipl. ekonomista – član**

**Majda Adžović, spec.sci pravnih nauka – član**

**Boško Todorović, dipl.inž. građ. – član**

**Željka Vukadinović, dipl.inž.građ.- sudski vještak- član,**

**Veselin Lakić, dipl.inž.pojoprivrede- sudski vještak- član,**

**Lazar Vukadinović, geodetski tehničar, sudski vještak- član**



## 7. OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

- Istina o činjenicama sadržane u izvještaju su istinite I tačne
- Analiza, mišljenje, pretpostavke I zaključci sadržani u ovom izvještju su su izvedeni profesionalno, nezavisno I nepristrasno.
- Članovi komisije nemaju trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnosti koja je predmet ovog izvještaja, kao ni trenutnih ni budućih naklonosti prema strankama uključenim u ovaj process
- Angažovanje komisije u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih I odrađenih rezultata
- Naknada za izradu ovog izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate I nije vezana za favorizovanje neke od strana kojih se tiče ovaj izvještaj
- Za ovaj izvještaj svi uporedni podaci I dokazi su izvučeni iz tržišta nekretnina I prema tome trenutne vrijednosti predmetne nepokretnosti su prilagođene u skladu sa važećim standardima I empirijskom znanju
- Predmetni izvještaj predstavlja mišljenje komisije I nije obavezujući akt kako za naručioca procjene tako ni za jednu drugu stranu
- Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija
- Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika.

## 8. PRILOZI

### 8.1. IDENTIFIKACIJA

### 8.2. LISTOVI NEPOKRETNOSTI

PREDMET BROJ: 01-012/23-1580/2 OD 24.02.2023.G. I BROJ: 01-012/24-1580/3 OD 11.3.2024.G.  
VEZA: BROJ: 10-032-532/20/11 OD 23.02.2023.G.

### IDENTIFIKACIJA

Opština Nikšić, Direkcija za imovinu traži procjenu nepokretnosti – zemljišta označenog kao:

- kat. parcela broj 1355/2, pov. 71m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 751 KO Nikšić, na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1,
- kat. parcela broj 1357, pov. 77m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 787 KO Nikšić, na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1 i
- kat. parcela broj 4557/2, pov. 11m<sup>2</sup>, koja je upisana u LN 764 KO Nikšić, na Crnu Goru – svojina 1/1 i na Opštinu Nikšić – raspolaganje 1/1.

Predmetne navedene kat. parcele se nalaze uz sjevernu stranu ulice Narodnih heroja, iste su u zahvatu DUP-a „Centar“ (dio DUP-a u prilogu) koji je evidentiran kod nadležnog ministarstva kao planski dokument NK/52/2019, te parcele predstavljaju dio urbanističke parcele – UP 15, na kojij je planirana zgrada spratnosti P+2.

Pozicije predmetnih kat. parcela u odnosu na bližu okolinu prikazane su na orto foto snimku - u prilogu.

Priloga: 2

jun 2024. g.

Sudski vještak geometar  
Lazar Vukadinović

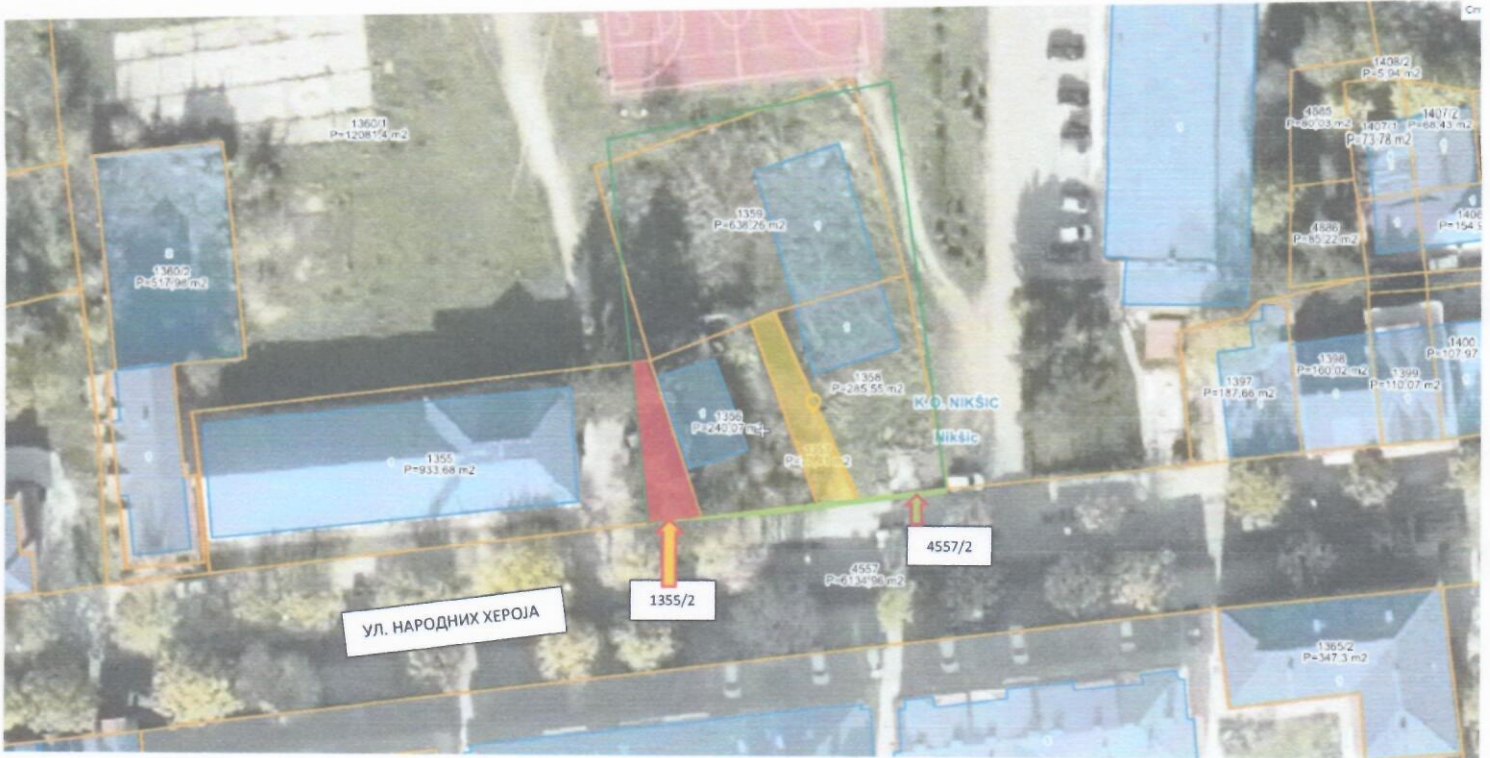


БРОЈ: 01-012/23-1580/2 ОД 24.02.2023.Г И БРОЈ: 01-012/24- 1580/3 ОД 11.03.2024.Г.  
ВЕЗА БРОЈ:: 10-032/-532/20/11 ОД 23.02.2023.Г.

ПРИЛОГ

## ОРТОФОТО СНИМАК

КО НИКШИЋ



### ЛЕГЕНДА:

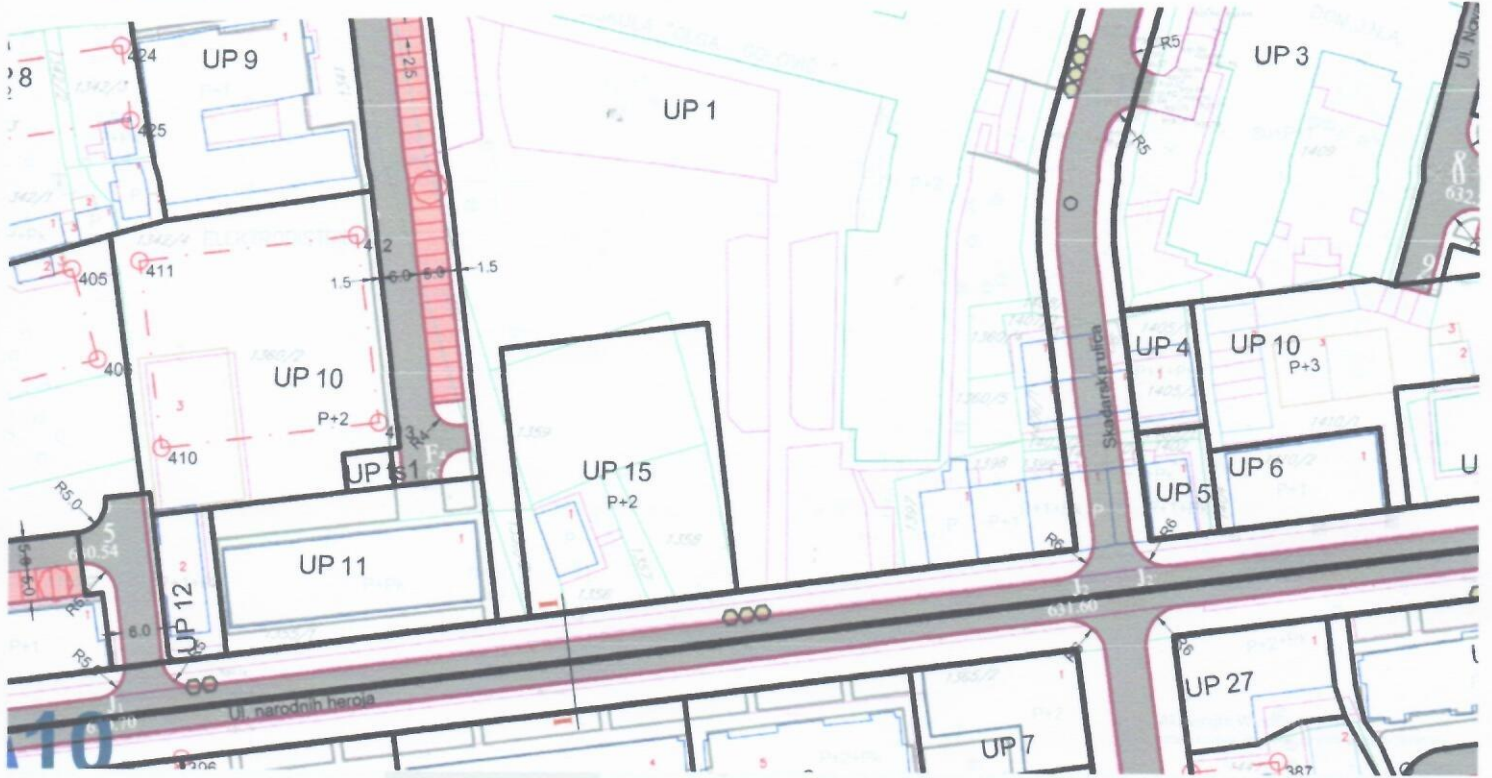
#### ПОЗИЦИЈЕ ПРЕДМЕТНИХ КАТ. ПАРЦЕЛА:

- ПОЗИЦИЈА КАТ. ПАРЦ. БР. 1355/2, ПОВ. 71М2, КОЈА ЈЕ УПИСАНА У Л.Н. 751 КО НИКШИЋ, НА ЦРНУ ГОРУ – СВОЈИНА 1/ 1 И НА ОПШТИНУ НИКШИЋ – РАСПОЛАГАЊЕ 1/1
- ПОЗИЦИЈА КАТ. ПАРЦ. БР. 1357, ПОВ. 77М2, КОЈА ЈЕ УПИСАНА У Л.Н. 787 КО НИКШИЋ, НА ЦРНУ ГОРУ – СВОЈИНА 1/1 И НА ОПШТИНУ НИКШИЋ – РАСПОЛАГАЊЕ 1/1
- ПОЗИЦИЈА КАТ. ПАРЦ. БР. 4557/2, ПОВ. 11М2, КОЈА ЈЕ УПИСАНА У Л.Н. 764 КО НИКШИЋ, НА ЦРНУ ГОРУ – СВОЈИНА 1/1 И НА ОПШТИНУ НИКШИЋ – РАСПОЛАГАЊЕ 1/1



ДИО ДУП-а „ЦЕНТАР“ НК/52/2019

КО НИКШИЋ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.06.2024

**PODRUČNA JEDINICA**

NIKŠIĆ

Datum: 25.06.2024

KO: NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI 751 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1355/2		24 45/20	09.09.2020	N.Heroja	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	71	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA NIKŠIĆ *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

PODRUČNA JEDINICA

NIKŠIĆ

Datum: 25.06.2024

KO: NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI 787 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1357		24 146/85	24.11.2021	Narodnih heroja	Neplodna zemljišta PRAVNI PROPIS	77	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA NIKŠIĆ *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

PODRUČNA JEDINICA

NIKŠIĆ

Datum: 25.06.2024

KO: NIKŠIĆ

LIST NEPOKRETNOSTI 764 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
4557/2		24 45/20	24.11.2021	N.Heroja	Neplodna zemljišta GRAĐENJE	11	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA NIKŠIĆ *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.