



Crna Gora
Glavni grad Podgorica

Adresa: Vuka Karadžića broj 16

81000 Podgorica, Crna Gora

Tel: +382 20 447 100; fax: +382 20 447 102

E-mail: uljp@podgorica.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 15-019/26-2154/1

Crna Gora Podgorica - Glavni grad - Podgorica				
Prilazno				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-018		26-5490		

Podgorica, 25.09.2026. godine

SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Vesna Brajović, rukovoditeljka

Crna Gora Podgorica - Glavni grad - Podgorica				
Prilazno				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
02-016		26-761	3	

Predmet: Dostava odgovora na odborničko pitanje odbornice Ane Krivokapić

Poštovana,

U prilogu dostavljamo odgovor na odborničko pitanje odbornice Ane Krivokapić koje je putem Službe Skupštine Glavnog grada Podgorice dostavljeno Službi gradonačelnika, a koji se odnosi na pitanja iz nadležnosti Uprave lokalnih javnih prihoda.

S poštovanjem,


Dr Aleksandar Rašović
direktor



Crna Gora
Glavni grad Podgorica

Adresa: Vuka Karadžića broj 16
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 447 100; fax: +382 20 447 102
E-mail: uljp@podgorica.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 15-019/26-2154/2

Podgorica, 25.09.2026. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

Ul.: Njegoševa 20; 81000 Podgorica

n/r: Predsjednik, **Srđan Perić**

Predmet: Odgovor na odborničko pitanje Ane Krivokapić, odbornice Kluba odbornika Demokratske partije socijalista Crne Gore

Ana Krikokapić, odbornica Kluba odbornika Demokratske partije socijalista Crne Gore u Skupštini Glavnog grada Podgorice, dana 16.09.2026. godine, Upravi lokalnih javnih prihoda Glavnog grada postavila je sljedeće odborničko pitanje:

„Molim Upravu lokalnih javnih prihoda da mi dostavi detaljno obrazloženje načina utvrđivanja poreske osnovice za obračun poreza na nepokretnostina teritoriji Glavnog grada, a posebno odgovore na sljedeća pitanja:

1. Na koji način se utvrđuje prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koja se koristi kao polazna vrijednost prilikom obračuna porez na nepokretnost? Koji podaci, za koji vremenski period i iz kojih izvora se koriste prilikom njenog utvrđivanja?

2. Kolika je prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koji se primjenjuje za tekuću poresku godinu i na osnovu kojih konkretno podataka je utvrđena?

3. Na koji način se utvrđuje prosječna tržišna cijena m² zemljišta koja podliježe porezu na nepokretnosti? Molim da se navedu vrijednosti po m² po vrstama i izmjeni zemljišta – građevinsko, poloprivredno, šumsko i ostalo zemljište – kao i izvor podataka i metodologija na osnovu koje su te vrijednosti utvrđene.

4. Koji se korektivni koeficijenti primjenjuju na prosječnu tržišnu cijenu prilikom utvrđivanja prosječne tržišne cijene stambenih i drugih objekata, odnosno zemljišta i kolika je vrijednost svakog od tih koeficijenata?

5. Po kojim osnovama se vrši korekcija tržišne vrijednosti nepokretnosti, posebno po osnovu lokacije, kvaliteta i starosti objekta i na koji način svaki od navedenih elemenata utiče na konačnu poresku osnovicu?

6. Molim da se posebno dostave koeficijenti lokacije za sve zone na teritoriji Glavnog grada, uz precizno navođenje područja koja pripadaju svakoj zoni.

7. Molim Upravu da na konkretnom primjeru prikažete kompletan obračun tržišne vrijednosti i poreske osnovice za stambeni objekat površine 100m² i to za svaku zonu pojedinačno, kako bi bilo jasno na koji način prosječna tržišna cijena m² i svi korektivni koeficijenti utiču na konačnu poresku obavezu.

Takođe molim da se uz odgovor, akti, odluke, podaci nadležnih državnih organa, procjene ovlaštenih vještaka i druga dokumentacija na osnovu koje su utvrđene prosječne tržišne cijene i korektivni koeficijenti koji se primjenjuju u tekućoj poreskoj godini.“

Na postavljeno pitanje dajemo sljedeći

ODGOVOR

Osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti, a to je vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:

- 1) prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti;
- 2) namjena nepokretnosti;
- 3) veličina nepokretnosti;
- 4) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
- 5) kvalitet nepokretnosti i
- 6) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti za građevinski objekat određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Tržišna vrijednost nepokretnosti za zemljište određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m² zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

Porez na nepokretnosti na stambenom objektu, odnosno stanu koji je prebivalište ili mjesto stalnog boravka poreskog obveznika (objekat osnovnog stanovanja), umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

Sekundarnim stambenim objektom smatra se stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog boravka poreskog obveznika, osim ako je to jedini stambeni objekat, odnosno stan poreskog obveznika, pod uslovom da ima prijavljeno prebivalište, odnosno stalni boravak na teritoriji Crne Gore, kao i stambeni objekat odnosno stan u vlasništvu pravnog lica.

Na utvrđenu tržišnu vrijednost nepokretnosti, primjenjuje se propisana poreska stopa za pojedinu vrstu nepokretnosti i iznose za:

1. Građevinske objekte:

- Stambeni objekat i stan 0,29%;
- Sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog boravka poreskog obveznika 0,58%;
- Poslovni objekat i poslovne prostorije 0,42%;
- Stovarišta 0,34%;
- Skladišta i magacini 0,32%;
- Proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,28%;
- Garaže, podrumi, nestambeni prostor, pomoćni objekti 0,25%;
- Garažna mjesta 0,25%;
- Nepokretni privremeni objekat 0,30%.
- Ostali poslovni objekti elektrodistributivne, telekomunikacione infrastrukture i drugi objekti koji nijesu zgrade 0,50%.

2. Zemljište:

- Građevinsko 0,50%;
- Poljoprivredno:
 - Njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0,29%;
 - Livada, pašnjak 0,27%;
 - Neplodno zemljište 0,25%;
 - Ostalo zemljište 0,25%.
- Šumsko 0,29%.

1. Na koji način se utvrđuje prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta koja se koristi kao polazna vrijednost prilikom obračuna porez na nepokretnost? Koji podaci, za koji vremenski period i iz kojih izvora se koriste prilikom njenog utvrđivanja?

Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta određuje se za stambeni objekat na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni m2 novoizgrađenih stambenih objekata u Glavnom gradu koju objavljuje Uprava za statistiku Crne Gore za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, a koji se Upravi dostavljaju na njen zahtjev.

2. Kolika je prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta koji se primjenjuje za tekuću poresku godinu i na osnovu kojih konkretno podataka je utvrđena?

Za porez na nepokretnosti za objekte za 2026. godinu primjenjena je prosječna tržišna cijena m2 novoizgrađenih stambenih objekata za 2025. godinu za Podgoricu i ona je iznosila 2.127 €. Istu je utvrdila Uprava za statistiku, po Metodologiji cijena stanova u novogradnji, koja se nalazi na sajtu Uprave za statistiku.

3. Na koji način se utvrđuje prosječna tržišna cijena m2 zemljišta koja podliježe porezu na nepokretnosti? Molim da se navedu vrijednosti po m2 po vrstama i izmjeni zemljišta – građevinsko, poljoprivredno, šumsko i ostalo zemljište – kao i izvor podataka i metodologija na osnovu koje su te vrijednosti utvrđene.

Prosječnu tržišnu cijenu m2 zemljišta Uprava određuje prema izvještaju o procjeni vrijednosti zemljišta ovlaštenog vještaka za procjenu nepokretnosti, odnosno na osnovu analize tržišnih vrijednosti različitih kategorija zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorica za 2025. godinu i ista se primjenjuje za obračun poreza za 2026. godinu.

Po vrstama zemljišta, primjenjena je prosječna tržišna cijena m2 zemljišta prilikom utvrđivanja poreza za 2026. godinu:

- Građevinsko zemljište	111,50 €
- Poljoprivredno zemljište - njiva, vrt, voćnjak, vinograd (1.-8. klasa)	14,00 €
- Poljoprivredno zemljište - livada, pašnjak (1.-8. klasa)	7,20 €
- Poljoprivredno zemljište – neplodno	3,10 €
- Šumsko zemljište (1. – 8. Klasa)	1,80 €
- Ostalo zemljište	0,70 €

Prosječne tržišne cijene zemljišta, koje su služile kao osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za zemljište za 2026. godinu, utvrđene su na osnovu Izvještaja o prosječnim tržišnim vrijednostima zemljišta po kulturama na teritoriji Glavnog grada Podgorice, od 02.06.2026. godine, koji je pripremio vještak za procjenu nepokretnosti.

4. 4. Koji se korektivni koeficijenti primjenjuju na prosječnu tržišnu cijenu prilikom utvrđivanja prosječne tržišne cijene stambenih i drugih objekata, odnosno zemljišta i kolika je vrijednost svakog od tih koeficijenata?

U odnosu na dobijenu prosječnu tržišnu cijenu novoizgrađenog stambenog objekta, primjenjuju se korektivni koeficijenti za određivanje prosječne tržišne vrijednosti drugih vrsta objekata. Tako, korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,20, pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže i garažnog mjesta 0,30, nepokretnog privremenog objekta 0,40, stovarišta, skladišta i magacina, proizvodnih objekata (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,50.

5. Po kojim osnovama se vrši korekcija tržišne vrijednosti nepokretnosti, posebno po osnovu lokacije, kvaliteta i starosti objekta i na koji način svaki od navedenih elemenata utiče na konačnu poresku osnovicu?

Tržišna vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama utvrđenim Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list

CG – opštinski propisi broj 39/20), kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Koeficijenti po zonama i obuhvat zona dati su u odgovoru na pitanje broj 6.

Tržišna vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijent kvaliteta - objekta:

1. Stambeni objekti-tipa vila (ekskluzivni stambeni objekti) 1,00;
2. Klasična gradnja (tvrdi materijal) 0,85;
3. Objekat od mješovitog materijala 0,60;
4. Montažni objekat (drveni, limeni, metalni) 0,50;
5. Zgrada od nepečene cigle ili barake 0,25;
6. Objekat u izgradnji 0,40;
7. Nepokretni privremeni objekat 0,40.

Po osnovu starosti objekta vrijednosti nepokretnosti - građevinskog objekta umanjuju se po osnovu starosti objekta 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Prema kriterijumu kvaliteta zemljišta, tržišna vrijednost zemljišta koriguje se koeficijentom kvaliteta, i to za:

1. građevinsko zemljište, zavisno od stepena izgrađenosti - komunalne opremljenosti, sledećim elementima: kanalizacija, vodovod, električna energija, asfaltni put.
 - građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, električna energija, asfaltni put) 1,10
 - građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno (posjeduje dva od gore navedenih elemenata) 0,80
 - ostalo građevinsko zemljište 0,60
2. poljoprivredno zemljište, zavisno od kulture zemljišta:
 - njiva, vrt, voćnjak, vinograd 1,00
 - livada, pašnjak 0,60
 - neplodno zemljište 0,25
3. šumsko zemljište 0,30
4. ostalo zemljište 0,25.

Tržišna vrijednost nepokretnosti za građevinski objekat određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Tržišna vrijednost nepokretnosti za zemljište određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m² zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

6. Molim da se posebno dostave koeficijenti lokacije za sve zone na teritoriji Glavnog grada, uz precizno navođenje područja koja pripadaju svakoj zoni.

Koeficijenti lokacije iznose:

Zona	Koeficijent
I A zona	1,30
I zona	1,20
II zona	1,10
III zona	1,00
IV zona	0,80
V zona	0,70
VI zona	0,50

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA "A" ZONA (Ia)

Obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Nova Varoš", DUP "Nova Varoš 2" – izmjene i dopune, DUP "Gorica C", DUP "Drač" (za urbanu cjelinu 1.2. Nova Varoš) – izmjene i dopune, DUP "Drač - Vatrogasni dom", UP "Drač Vatrogasni dom - zona A" – izmjene i dopune, UP "Kasarna Morača" i urbanistički projekti u zahvatu DUP-a "Nova Varoš".

PRVA ZONA (I)

Obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Stambena zajednica VI – zona 2, 3 i 4", DUP "Stambena zajednica VI – Kruševac dio" – izmjene i dopune, DUP "Blok 6 - zona 6" – izmjene i dopune, DUP "Blok 5" – izmjene i dopune, DUP "Blok V - dio" – izmjene i dopune, Blok A u zahvatu DUP-a "Momišići B" – izmjene i dopune, DUP "Poslovni centar Kruševac-zona A", DUP "Poslovni centar Kruševac - zona B", DUP "Univerzitetski centar" – izmjene i dopune, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" – izmjene i dopune, DUP "RTV Centralne djelatnosti", DUP "Spomen park Kruševac" – izmjene i dopune, DUP "Spomen park Kruševac - zona A i E" – izmjene i dopune, UP "Klinički centar Crne Gore" – izmjene i dopune, DUP "Novi grad 1 i 2" – izmjene i dopune, DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače - južni dio" – izmjene i dopune, DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače" (sjeverni dio), UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune, UP "Stara Varoš - dio zone B" – izmjene i dopune, UP "Stara Varoš - dio zone A", DUP "Stara Varoš - blok 7", DUP "Drač - Cvijetin brijeg", DUP "Drač - putnički terminal", DUP "Drpe Mandića", UP "Drpe Mandića - zona B", DUP "Blok 14" – izmjene i dopune, DUP-a "Pobrežje - Zone D i E" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zona F" – izmjene i dopune, DUP "Gorica D", DUP "Park šuma Gorica", UP "Mauzolej partizanu borcu", DUP "Momišići A zona 1", DUP "Momišići A zona 2" i DUP "Momišići A - dio zone 5" – izmjene i dopune.

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Momišići C" – izmjene i dopune, DUP "Momišići A", DUP "Momišići A - dio Zone 1" – izmjene i dopune, DUP "Momišići B" – izmjene i dopune (osim Bloka A), DUP "Zagorič 3 i 4", DUP "Zagorič 3 i 4, zona 2" – izmjene i dopune, DUP "Zagorič 1", DUP "Zagorič 1 - dio zone A", DUP "Zagorič 2" – izmjene i dopune, DUP "Prvoborac" – izmjene i dopune, DUP "Masline" – izmjene i dopune, DUP "Ibričevina", DUP "Konik - Sanacioni plan" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Sanacioni plan" (mali) – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Stari aerodrom" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Stari aerodrom" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Stari Aerodrom faza III", DUP "Konik - Stari aerodrom faza III dio" – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom" – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona" – izmjene i dopune, DUP "Blok 18 i 19", DUP "Blok 35 i 36" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zone A, B i C" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zona G" – izmjene i dopune, DUP "Stambena zajednica 6 - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Stambena zajednica 7 - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo 9", DUP "Zabjelo Ljubović" – izmjene i dopune, DUP "Čepurci", DUP "Čepurci - dio" – izmjene i dopune, DUP "Naselje 1. maj", DUP "Naselje 1. maj - dio" – izmjene i dopune, UP "Marko Radović" – izmjene i dopune, UP "Duvanski kombinat" – izmjene i dopune, UP "Montefarm", DUP "Radoje Dakić" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 - Zona A" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 - dio zone B" – izmjene i dopune kao i prostor Sadina, sa susjednom površinom koja je PUP-om planirana za PUJ (pejzažno uređenje javne namjene)

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Agroindustrijska zona", DUP "Zelenika" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo Zelenika" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B - zona stanovanja", DUP "Zabjelo B1", DUP "Zabjelo B2" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B" (Tarine garaže), DUP "Zabjelo 8" – izmjene i dopune, UP "Hemomont" – izmjene i dopune, DUP "Tološi 1" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 1" – izmjene i dopune, DUP "Titex", UP "Kasarna Masline", DUP "Industrijska zona -dio planske zone 12.5" – izmjene i dopune.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Industrijska zona KAP-a" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Vrela Ribnička", DUP "Konik - Vrela Ribnička II", DUP "Murtovina" – izmjene i dopune, DUP "Murtovina 2", DUP "Zlatica B" – izmjene i dopune, DUP "Tološi 2", DUP "Tološi 2 - dio" – izmjene i dopune, DUP "Vranići 1" – izmjene i dopune, DUP "Vranići 3 (sanacioni)", DUP "Vraničke njive", UP "Duklja", DUP "Dahna" – izmjene i dopune, DUP "Dahna 1", DUP "Dajbabska gora", DUP "Zabjelo 10", DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", DUP "Zagorič 5" i susjedni prostor ograničen granicom DUP-a "Zagorič 5" i rijekom Moračom, DUP "Golubovci centar", DUP "Mahala", DUP "Golubovci - dio zone 1.4.", DUP "Balijače - Mojanovići - dio A", UP "Beglake - Zeta", LSL "Trešnjica", UP "Srednja škola Golubovci", DUP "Donja Gorica - koridori cetinjskog puta i južne obilaznice" – izmjene i dopune, DUP "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", UP "Atletski tereni", UP "Sportski tereni Mojanovići", UP "Dom omladine Golubovci", UP "Sportsko rekreativni kompleks Balabani", LSL "Skladišno - poslovna zona Donji Kokoti", DUP "Gornja Gorica 3 - dio

A", LSL "Cijevna - planska jedinica 2.5", DUP "Poslovna zona Čemovsko polje" sa susjednim prostorom koji je PUP-om predviđen za CD-centralne djelatnosti i prostor u okviru GUR-a Podgorica koji se nalazi između zahvata DUP-ova "Zagorič 5", "Zagorič 2", "Zlatica B", "Murtovina" i "Prvoborac", za koji nije predviđena izrada planova detaljne razrade.

PETA ZONA (V)

Obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Donja Gorica", DUP "Dahna 2", DUP "Kakaricka gora", UP "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom", DUP "Industrijska zona A", , UP "Skladišta i servisi Cijevna", DUP "Gornja Gorica 3 – dio B", LSL "Aerodrom", LSL "Mihinja", UP "Novo groblje", DUP "Cijevna 2–dio A", DUP "Kuće rakića", LSL "Rogami", LSL "Mareza", LSL "Doljani", LSL "Velje brdo-solarna elektrana", UP "Plavnica", LSL "Kat. parcela broj 8 KO Goljemadi", LSL "Veruša" i ostalo građevinsko zemljište u granicama obuhvata GURa Podgorice, GUR-a Golubovci i KO Golubovci (osim Planova koji su obuhvaćeni IV zonom), koridore magistralnih putnih pravaca van zahvata GUR-ova Podgorica i Golubovci, u širini od 100 m od osovine puta sa obje strane, prostore predviđene PUP-om za izradu planova detaljne razrade (DUP, LSL, UP) van granica GUR-ova Podgorica i Golubovci.

ŠESTA ZONA (VI)

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Podgorice za koje nije predviđena izrada plana detaljne razrade.

Napomena: Porez na nepokretnosti se ne utvrđuje za nepokretnosti koje pripadaju opštinama Tuzi i Golubovci, tako da se ne vrši zoniranje nepokretnosti shodno navedenim planskim dokumentima koji se odnose na te opštine.

7. Molim Upravu da na konkretnom primjeru prikažete kompletan obračun tržišne vrijednosti i poreske osnovice za stambeni objekat površine 100m² i to za svaku zonu pojedinačno, kako bi bilo jasno na koji način prosječna tržišna cijena m² i svi korektivni koeficijenti utiču na konačnu poresku obavezu.

Vezano za ovo pitanje, u prilogu vam dostavljamo konkretne primjere obračuna tržišne vrijednosti za stambeni objekat za svaku zonu pojedinačno. U prilogu.

Prilog:

- Odgovor Monstata broj 01-059/26-912/2
- Izvještaj o prosječnim tržišnim vrijednostima zemljišta po kulturama na teritoriji Glavnog grada Podgorica, broj 15-019/26-62880/7
- Konkretni primjeri obračuna tržišne vrijednosti za stambeni objekat za svaku zonu pojedinačno – Tačka 7

S poštovanjem,


.....
Dr Aleksandar Rašović
direktor



Crna Gora
Uprava za statistiku

Adresa: IV Proleterske 2
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20/230-811
www.monstat.org

Br: 01-059/26-912/2

9. mart 2026. godine

Za: Glavni grad Podgorica
Uprava lokalnih javnih prihoda
Ul. Vuka Karadžića 16, 81000 Podgorica
n/r dr Aleksandru Rašoviću, direktoru

Glavni grad Podgorica			
UPRAVA ZA STATISTIKU			
JAVNIH PRIHODA			
Pril.	Orn.	Godina	Vrijednost
		2026g	
15-019/26		62843/1	

Predmet: Odgovor na dopis br. 01-059/26-912/1 od 2. marta 2026. godine

Poštovani,

Vašim dopisom broj 15-019/26-62843, od dana 26. februara 2026. godine, koji je u arhivi Uprave za statistiku zaveden 2. marta 2026. godine, pod brojem 01-059/26-912/1, tražili ste podatak o prosječnoj cijeni kvadratnog metra novoizgrađenog stambenog objekta na teritoriji Glavnog grada Podgorica, za 2025. godinu.

S tim u vezi, obavještavamo Vas da Uprava za statistiku, u skladu sa Godišnjim planom zvanične statistike, sprovodi redovno istraživanje o cijenama stanova u novogradnji. Rezultati istraživanja objavljuju se za Crnu Goru, Glavni grad i regione, prema kategorijama: privredna društva i solidarna stambena izgradnja.

Prema preliminarnim podacima, prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Glavni grad Podgorica u 2025. godini iznosila je 2 127 eura, u kategoriji privredna društva iznosila je 2 247 eura, dok je u kategoriji solidarna stambena izgradnja iznosila 705 eura.

Ovim putem ukazujemo da podatak o prosječnoj cijeni stana u novogradnji, koji proizvodi Uprava za statistiku, predstavlja samo jedan od elemenata u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti na nivou jedinica lokalne samouprave. Međutim, Uprava za statistiku nema nadležnost u dijelu utvrđivanja poreske osnovice, niti vrši obračun i naplatu poreza. Navedene aktivnosti sprovode nadležni organi lokalnih samouprava, u skladu sa njihovim odlukama o porezu na nepokretnosti, donijetim na osnovu Zakon o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25, 133/25).

Podaci o prosječnim cijenama stanova u novogradnji javno su dostupni na zvaničnoj internet stranici Uprave za statistiku: Cijena stanova u novogradnji.

S poštovanjem,

DIREKTOR
Miroslav Pejović

Obradila: *S. Gojćaj*
mr Suzana Gojćaj, načelnica
e-mail: suzana.gojcay@monstat.org

Odobrila:
mr Branka Šušić-Radovanović, v. d. pomoćnica direktora
email: branka.susic@monstat.org

BT

Glavni grad Podgorica
UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA

Priljeno	02.06.2026			
Org. jed.	Pod. klas. broj	Pril. broj	Prilog	Vrijedn.
15-019	26	62	880	7

CRNA GORA

Glavni grad Podgorica

Uprava lokalnih javnih prihoda

ul.Vuka Karadžića br.16

Iz v j e š t a j

O prosječnim tržišnim vrijednostima zemljišta po kulturama na teritoriji
Glavnog Grada Podgorica



Sudski vještak i procjenitelj građevinske struke;

Mileta Edoanija Vršetić inž. grad.

Podgorica, jun. 2026. godine

Sadržaj	
Rezime procjene	3
Zadatak	4
Metodologija	4
Kategorizacija zemljišta	4
I: Građevinsko zemljište	5
II: Poljoprivredno zemljište – njiva, vrt, voćnjak i vinograd ...	7
III: poljoprivredno zemljište – livada i pašnjak	8
IV: Poljoprivredno zemljište – neplodno	9
V: Šumsko zemljište	10
VI: Ostalo zemljište	12
Zaključak	14

R E Z I M E
Prosječne cijene po kategoriji zemljišta

Kategorija zemljišta	Prosječna cijena (€/m ²)
Građevinsko zemljište	111,50
Poljoprivredno zemljište - Njive, vrt, vocnjak, vinograd	14,00
Poljoprivredno zemljište - Livade i pasnjaci	7,20
Neplodno zemljište	3,10
Sumsko zemljište	1,80
Ostalo zemljište	0,70

jun, 2026 godine

Zadatak

Analiza tržišnih vrijednosti različitih kategorija zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorice za 2025 godinu i ista će se primjenjivati za obračun poreza za 2026 godinu.

Cilj je da se na osnovu tržišnih analiza, realnih transakcija i dostupnih oglasa utvrde prosječne cijene po m² za zemljišta različite namjene, uključujući: **građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, voćnjake, vinograde, pašnjake, šumsko, neplodno i ostalo zemljište**. Ovaj dokument ima za cilj da pruži pouzdanu osnovu za stručnu, plansku i investicionu upotrebu podataka o zemljištu u Podgorici.

Metodologija prikupljanja i obrade podataka

U cilju izrade ovog izvještaja, korišćen je kombinovani metod prikupljanja i analize podataka sa relevantnih internet oglašivača i tržišnih izvora.

1. Izvori podataka:

Kao osnovni izvori korišćeni su javno dostupni oglasi sa specijalizovanih portala za nekretnine (kao što su Nekretnine365, Nekretnine.co.me, Indomio, i drugi), kao i podaci iz dostupnih zaključenih prodajnih ugovora, službenih evidencija i procjena iz prakse.

2. Način obrade:

Za svaki tip zemljišta izvršeno je prikupljanje najmanje nekoliko reprezentativnih ponuda, zatim izračunavanje ponderisanog prosjeka cijene po kvadratnom metru, s ciljem dobijanja što realnije tržišne vrijednosti.

3. Napomena:

Poseban akcenat stavljen je na izbjegavanje ekstremnih i nerealnih vrijednosti koje odstupaju od tržišnog prosjeka, kako bi procjene bile što relevantnije za praktičnu upotrebu.

Kategorizacija zemljišta

Zemljište obuhvaćeno analizom razvrstano je u sljedeće kategorije:

1. **Građevinsko zemljište**
- zemljište predviđeno za izgradnju stambenih, poslovnih ili infrastrukturnih objekata, sa ili bez urbanističko-tehničkih uslova.
2. **Poljoprivredno zemljište – njiva, vrt, voćnjak i vinograd**
- zemljište pogodno za obradu i sadnju, uključujući obradive površine, porodične vrtove, intenzivne zasade voća i vinove loze.
3. **Poljoprivredno zemljište – livada i pašnjak**
- zemljište koje se koristi za košnju i ispašu, uglavnom prirodnog karaktera, bez intenzivne obrade.
4. **Poljoprivredno zemljište – neplodno**
- zemljište koje po svojoj prirodi, lokaciji ili stanju nije pogodno za poljoprivrednu proizvodnju (kamenjar, strme padine, jalovina i sl.).
5. **Šumsko zemljište**
- zemljište prekriveno šumom, ili predviđeno za šumski fond, sa ograničenom mogućnošću prenamjene.
6. **Ostalo zemljište**
- zemljište koje se ne može jasno svrstati u prethodne kategorije, uključujući mješovite ili nedefinisane površine.