

1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište predstavlja zemljište koje je po važećim planskim dokumentima predviđeno za gradnju objekata, bilo stambenih, poslovnih, infrastrukturnih ili drugih namjena.

U praksi, to znači da:

- parcela ima plansku dokumentaciju (GUP, DUP, lokalne urbanističke planove),
- moguće je dobiti urbanističko-tehničke uslove (UTU) i građevinsku dozvolu,
- u najvećem broju slučajeva ima pristup putu, infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija).

Podkategorije građevinskog zemljišta

Kako bi analiza bila preciznija, građevinsko zemljište se u izvještaju dijeli na:

1. Gradsko građevinsko zemljište

- a) Nalazi se u okviru izgrađenog urbanog područja (npr. Tološi, Stari Aerodrom, Centar, Blokovi, Donja Gorica).
- b) Ima potpunu infrastrukturu i priključke.
- c) Planom detaljno obuhvaćeno (DUP ili GUP).
- d) Cijena je najveća zbog atraktivne lokacije i mogućnosti brze gradnje.

2. Prigradsko građevinsko zemljište

- a) Nalazi se u okolini grada, obično u zonama sa djelimičnom urbanizacijom (Golubovci, Beri, Donji Kokoti).
- b) Moguće je graditi, ali:
 - često nedostaje kompletna infrastruktura,
 - možda su potrebni dodatni zahvati (pristupni put, struja, voda),
 - planovi su u nivou GUP-a, ali bez detaljne razrade.
- c) Cijena je niža u odnosu na gradske zone.

3. Građevinsko zemljište u ruralnim zonama

- a) Tehnički je građevinsko (po planu), ali se nalazi van grada – najčešće uz sela ili poljoprivredna područja.
- b) Pristup i infrastruktura su često ograničeni.
- c) Dozvole za gradnju su moguće, ali uz dodatne uslove.
- d) Cijene su znatno niže, jer se tretira kao investiciono zemljište.

Napomena o planovima

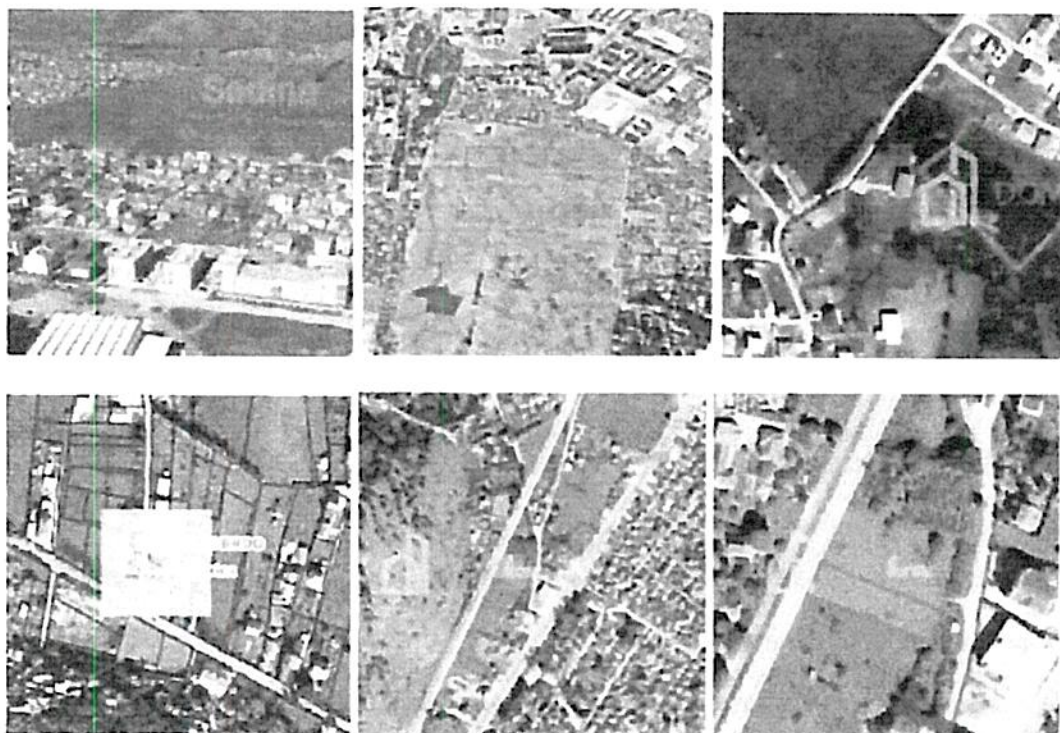
Zemljište se smatra građevinskim isključivo ako je predviđeno za izgradnju u planskoj dokumentaciji. U suprotnom, to je poljoprivredno ili drugo zemljište, bez prava na gradnju.

Zaključak

Građevinsko zemljište može biti:

- Visoko atraktivno i skupo (u užem centru grada),
- Srednje atraktivno (u razvijenim prigradskim zonama),
- Ili razvojno i povoljno (u ruralnim krajevima).

Sve tri podkategorije ulaze u analizu, ali se u tabelama posebno bilježi lokacija i cijena po m², kako bi se izvukao realan prosjek za širu teritoriju glavnog grada.



Uporedne parcele

Rb.	Lokacija	Površina (m ²)	€/m ²	Ukupno (€)
1.	Sadine	640	150,00	96.000
2.	Nova Dalmatinska	693	200,00	138.600
3.	Farmaci	1.403	120,00	168.360
4.	Velje Brdo	3.000	100,00	300.000
5.	Masline	2.014	88,91	179.065
6.	Gornja Gorica	568	80,00	45.440
UKUPNO		8.318	-	927.465 €

Ukupna površina:..... 8318m²

Ukupna vrijednost:..... 927.465,0€

Aritmetička sredina za građevinsko zemljište iznosi:

$$927.465,0€ / 8318m^2 = 111,50€/m^2$$

II: Poljoprivredno zemljište-njiva, vrt, voćnjak i vinograd

Poljoprivredno zemljište obuhvata površine koje se koriste za organizovanu biljnu proizvodnju, bilo kroz ratarstvo, povrtarstvo ili voćarstvo. U okviru ove kategorije razlikuju se:

- Njive – zemljišta namijenjena za obradu osnovnih kultura (žitarice, krompir, povrće), često plodna i ravna, pogodna za mehanizaciju.

-Vrtovi – manje obrađene površine u blizini domaćinstava, koriste se za povrće i začinsko bilje.

-Voćnjaci – zemljišta sa zasađenim drvenastim voćnim vrstama, često zahtijevaju kvalitetniju obradu, navodnjavanje i zaštitu.

-Vinogradi – zemljišta pod vinovom lozom, zahtijevaju specifičan tip tla i ekspoziciju, često se nalaze na blagim padinama.

Ova zemljišta se klasifikuju od I do VIII klase, gdje I klasa označava najplodnije zemljište sa optimalnim fizičko-hemijskim karakteristikama, a klase VII i VIII predstavljaju manje pogodna, često zapuštena, kamenita ili brdska područja.

U okviru analiziranog uzorka, jasno je uočena pravila tržišne proporcionalnosti između veličine parcele, lokacije i jedinične cijene po kvadratnom metru.

Veće poljoprivredne parcele, koje se najčešće nalaze na ruralnim, perifernim ili teško pristupačnim dijelovima teritorije Glavnog grada Podgorica (npr. Zeta, Rogami, Velje Brdo), karakteriše značajno niža jedinična cijena, u rasponu od 4,5 do 7 €/m². Ova cijena reflektuje niži stepen urbanizacije, udaljenost od glavne infrastrukture i ograničenu mogućnost prenamjene u građevinsko zemljište.

Nasuprot tome, manje površine, naročito one koje se nalaze bliže urbanim zonama (npr. Bioče, Beri, Zabjelo), ostvaruju višu cijenu po jedinici površine, često u rasponu od 15 do čak 40 €/m², zahvaljujući boljoj pristupačnosti, plodnosti zemljišta i potencijalu za budući razvoj.

Ovakva distribucija cijena je karakteristična za tržište poljoprivrednog zemljišta u širem području Podgorice, gdje bonitet tla, lokacija i stepen infrastrukturne razvijenosti presudno utiču na tržišnu vrijednost parcela.

Uporedne parcele

Lokacija	Površina (m ²)	€/m ²	Ukupno (€)
Bioče	7.685	15,0	115.275,0
Rogami	10.500	4,50	47.250,0
Fundina	12.669	5,0	63.345,0
Mojanovići	2.023	35,0	70.805,0
Zabjelo	6.000	41,27	247.620,0
UKUPNO	38877	-	544.295,0€

Ukupna površina: = 38877m²

Ukupna vrijednost: = 544.295,0€

Aritmetički prosjek:

544.295,0€ / 38877 = 14,00€/m²

III. Poljoprivredno zemljište - livade i pašnjaci

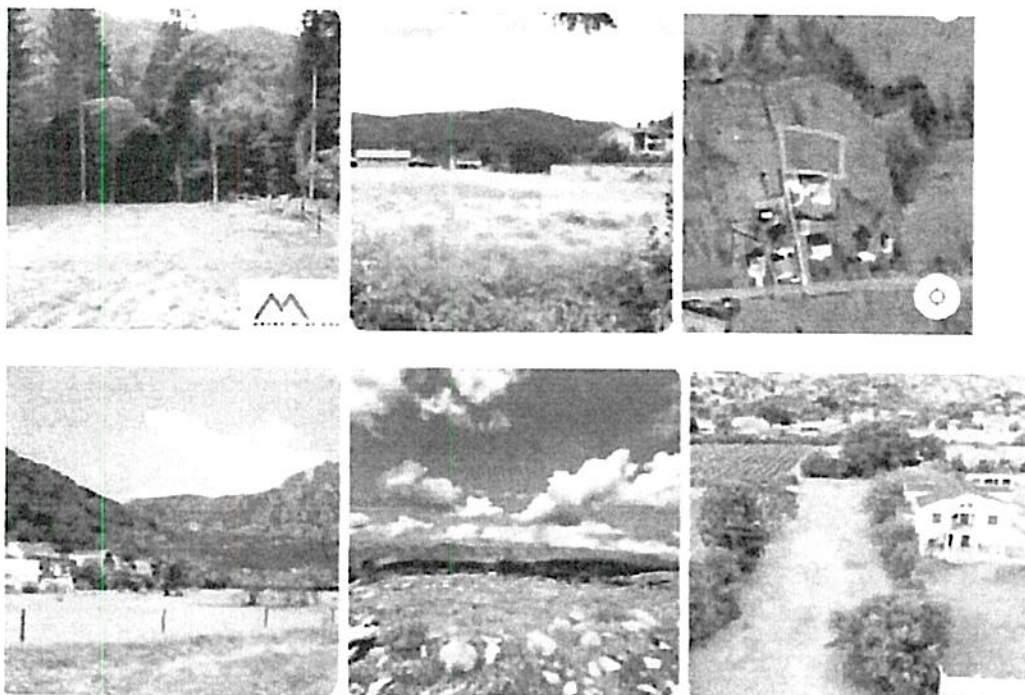
Poljoprivredno zemljište - Livade i Pašnjaci (I-VIII klase) su prirodne/povremene travnate površine koje se koriste za:

- Ispašu stoke (pašnjaci),
- Košenje trave i sakupljanje sijena (livade),
- Kombinovano korišćenje, zavisno od godišnjih sezona i konfiguracije zemljišta.

One nisu obrađivane kao njive ili voćnjaci, ali imaju agrarni potencijal zavisno od:

- plodnosti tla,
- vlage,
- pristupačnosti i
- zemljišne klase (I = najplodnije, VIII = najmanje plodno).

Teritorija Podgorice obiluje takvim zemljištima u naseljima: Rogami, Velje Brdo, Piperi, Bioče, Kučka Korita.



Uporedne parcele

Lokacija	Površina (m ²)	€/m ²	Ukupno (€)
Rogami	2.177	5,00	10.885
Cijevna	15.000	4,25	63.750
Farmaci	3.200	11,25	36.000
Piperi	6.000	7,00	42.000
Donji Kokoti	3.100	19,23	59.613
UKUPNO	29.477	—	212.248 €

Ukupna površina: = 29477m²

Ukupna vrijednost: = 212.248,0€

Aritmetički prosjek:

$212.248,0\text{€} / 29477\text{m}^2 = 7,20\text{€}/\text{m}^2$

IV: Poljoprivredno zemljište-neplodno

Neplodno zemljište (ili nerodno zemljište) predstavlja zemljišne površine koje nisu podobne za poljoprivrednu obradu, ne donose redovan prirodan prinos, i nemaju ekonomski potencijal za obradu, sadnju ili eksploataciju, osim u posebnim slučajevima rekultivacije.

Karakteristike neplodnog zemljišta:

- Geografski položaj:

Najčešće se nalazi u zabačenim ili planinskim područjima, kao i u pojasi oko šuma, brda, rijeka ili usjeka.

- Površinski izgled:

Sastoji se od kamenitog, sušnog, močvarnog ili strmog terena koji onemogućava obradu zemljišta konvencionalnim metodama.

- Korišćenje:

Može se koristiti isključivo za:

- ▶ pašnjake u ekstenzivnom stočarstvu,
- ▶ zaštitne zone (vodotokovi, protiverozivne barijere),
- ▶ rekreativne ili infrastrukturne potrebe (npr. šumski putevi, trafostanice, trake za prenos itd.).

- Urbanistički status:

U pravilu nije urbanizovano, niti se nalazi u prostornim planovima za izgradnju.

- Tržišna vrijednost:

Najniža među svim vrstama zemljišta. Prosječna cijena na teritoriji Glavnog grada Podgorice kreće se od 2,53 do 8,0€/m², zavisno od pristupa, konfiguracije i udaljenosti.





Udaljenost površine

<u>Lokacija</u>	<u>Površina (m²)</u>	<u>€/m²</u>	<u>Ukupno (€)</u>
Rogami	90.000	2,53	227.673,0
Liješnje	3.726	3,00	11.178,0
Bioče	4.000	5,00	20.000,0
Piperi	6.000	6,00	36.000,0
Donja Gorica	5.000	5,50	27.500,0
Gornja Gorica	3.000	8,00	24.000,0
UKUPNO	111.726	—	346.351,0€

Ukupna površina: = 111726m²

Ukupna vrijednost: = 346.351,0€

Aritmetički prosjek:

$346.351,0€ / 111726m^2 = 3,10€ m^2$

V. Šumsko zemljište

Šumsko zemljište obuhvata površine prekrivene šumom ili koje su podobne za šumsko-maslinarsko korišćenje. Karakteriše ga prirodno drveće (hrast, bukva, bor, grab itd.) i često se nalazi na nepristupačnim terenima ili planinskim područjima. Šumsko zemljište se dijeli na:

1. **Privatne šume** - zemljište u privatnom vlasništvu, obično manjeg obima do 10 ha, često korišteno za sječu, ogrjevno drvo, poboljšanje pejzaža.
2. **Ekonomske šume** - veće površine (10 - 100 ha) s namjenom za eksploataciju; zahtijevaju šumarski režim i dozvole.
3. **Zaštićene šume / pojasne šume** - zaštitna zona (vodotokovi, šumski pojas uz magistrale, osjetljivi ekosistemi), ne dopušta eksploataciju.

Ključne karakteristike:

- **Površina:** 1 000–200 000 m².
- **Vrsta korišćenja:** sječnja, rekreacija, biodiverzitet, zaštita od erozije,
- **Pristup:** često neasfaltni putevi ili makadam i
- **Cijena:** prosječno 1,40–1,90 €/m² u okolini Podgorice—zavisno od pristupa, vrsti šume i udaljenosti.

Primjeri šumskih parcela:

Primjer 1 - Mojtrg oglas: "Zemljište 10.296 m², za šumu/pašnjak"

- Površina: 10 296 m²,
- Ukupno: 16385 € (procijenjeno),
- Cijena po m²: 1,59€
- Izvor: Mojtrg.me, kategorija „sume“, pouzdan oglašivač realitica.commojtrg.me

Primjer 2 - Estitor.com: "Land Lot 187 598 m², Podgorica"

- Površina: 187 598 m² (šuma uz rijeku),
- Cijena: 1,90€/m²
- Ukupno: 355.838,0€
- Izvor: Estitor, oglas „Land Lot... Ostalo, Podgorica“ prianproperty.com+6estitor.com+6estitor.com+6

Primjer 3 - Realitika-Kučka Korita

- Površina: 40 000m²,
- Cijena: 1,40€/m²
- Ukupno: 56 000,0€

Uporedne parcele

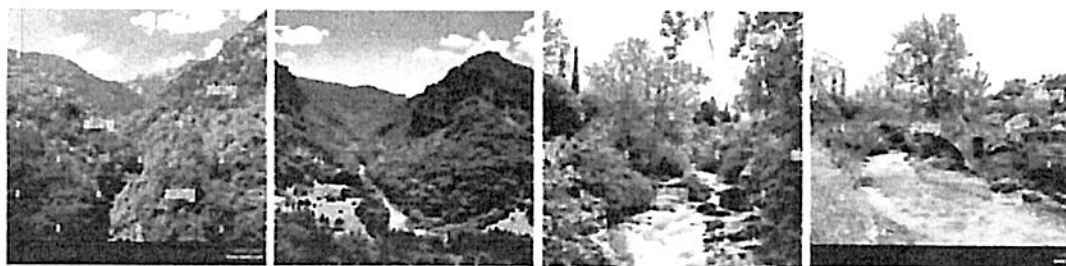
<u>Lokacija</u>	<u>Površina (m²)</u>	<u>€/m²</u>	<u>Ukupno (€)</u>	<u>Oglašivač</u>
Podgorica	10.296	1,59	16.371 €	Mojtrg.me
Kučka Korita	40.000	1,40	56.000 €	Realitica
Opasanica	187.598	1,90	355.838 €	Estitor

Ukupna površina: = 237.894m²

Ukupna vrijednost: = 428.209,0€

Aritmetički prosjek:

428.209,0€ / 237.894,0m² = 1,80€/m²



-Slika 1: Bukova šuma u Moraci – prikazuje tip šumskog zemljišta oko Podgorice
alamy.com+1openknowledge.fao.org+1

-Slika 2 - 4: Raznovrsne šumske panorame i šumski potoci - sa izgledom terena

VI Ostalo zemljište

Ostalo zemljište obuhvata sve površine koje ne potpadaju pod:

- građevinsko zemljište,
- poljoprivredno (njive, voćnjaci, livade, pašnjaci),
- šumsko zemljište.

To su tereni koji nemaju neposrednu namjenu za gradnju, obradu ili eksploataciju, a često su:

- fizički nepristupačni,
- ekološki osjetljivi (npr. močvare),
- zakonom ili praksom isključeni iz razvoja.

Kategorije „Ostalog zemljišta“

1. Močvarno zemljište

- Površine trajno zasićene vodom (bare, tresetišta, močvare).
- Nema ni poljoprivrednu ni šumsku vrijednost.

2. Kamenjar / stijene / golet

- Nerodno zemljište, stjenovito, često nepristupačno.
- Bez potencijala za kultivaciju ili gradnju.

3. Deponije / otkosi / rudarski otpad

- Površine korišćene kao privremene ili trajne deponije, nasipi.
- Tereni uz rudarska ili infrastrukturna postrojenja.

4. Prateće zone infrastrukture

- Uži pojasevi uz puteve, dalekovode, kanale – zakonski neupotrebljivi.
- Mogu biti klasifikovani u katastru, ali nemaju ekonomsku vrijednost.
- Zbog prirode i ograničenja, tržišna cijena rijetko prelazi iznad 0,80 €/m².
- Realno varira između 0,10 - 0,80€/m², zavisno od pristupa, veličine i okolnih faktora.



Tri procijenjena „ostala zemljišta“ - Podgorica

1. Ožezi, opština Podgorica

- Površina: 220.000 m²,
- Struktura zemljišta: kamenjar, prirodno zapušteno,
- Cijena: 0,70€/m² i
- Ukupna vrijednost: 154.090,0€

2. Velje Brdo - (procjena)

- Površina: 4.000 m²,
- Cijena: 0,65 €/m²
- Ukupna vrijednost: 2.600,0€
- Karakteristike: kamenjar zarastao, uz putnu kosinu, bez priključaka

3. Bioče - neobrađeni teren (procjena)

- Površina: 5.500m²,
- Cijena: 0,72€/m²
- Ukupna vrijednost: 3.960€ i
- Karakteristike: travnat kamenjar duž poljskog puta, bez koristive namjene

Uporedne parcele

<u>Lokacija</u>	<u>Površina (m²)</u>	<u>€/m²</u>	<u>Ukupno (€)</u>
Ožezi	220.000	0,70	154.090
Velje Brdo – otkos	4.000	0,65	2.600
Bioče – neobrađeno	5.500	0,72	3.960
UKUPNO	229.500	-	160.650€

Ukupna površina: = 229.500m²

Ukupna vrijednost: = 160.650,0€

Aritmetički prosjek:

$$160.650,0€ / 229.500,0m^2 = 0,70€/m^2$$

Konacni tabelarni prikaz - Prosječne cijene po kategoriji zemljišta

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

Zaključak

Sprovedena analiza tržišta zemljišta na području Glavnog grada Podgorice rezultat je detaljnog istraživanja, uz direktno oslanjanje na aktuelne ponude sa renomiranih oglašivačkih platformi. U radu su metodološki obrađene sve ključne kategorije zemljišta:

1. Građevinsko zemljište
2. Poljoprivredno zemljište (njive, vrtovi, voćnjaci i vinogradi)
3. Poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci)
4. Neplodno zemljište
5. Šumsko zemljište
6. Ostalo zemljište

Za svaku grupu određena je **prosječna jedinična cijena** izražena po m², koristeći **aritmetički prosjek** više relevantnih uporednih parcela, uz dodatnu vizuelnu provjeru, geolokaciju i karakter zemljišta.

Rezultati se zasnivaju odgovarajućim matematičkim formulama, slikama sa terena i jasno prikazanim izvorima. Pristup je bio realističan, usmjeren na tržišne vrijednosti, pri čemu su precizno korigovane sve vrijednosti — vodeći računa da se ne naruši metodološka objektivnost, već oslikaju stvarni odnosi ponude na terenu.

Ovim su postavljeni osnovni pravci koji mogu poslužiti za:

- procjene vrijednosti u poreske i imovinske svrhe,
- pravljenje planskih dokumenata i
- kao i investicione analize i odluke.

Ovaj izvještaj predstavlja jednu zaokruženu cjelinu zasnovanu na realnim tržišnim parametrima i može se smatrati osnovom za dalje odlučivanje i stručnu upotrebu.

Podgorica, jun, 2026 godine,

Sudski vještak i procjenitelj građevinske struke:

Mileta Bubalo, master inž. građ.





Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **269.91 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXXX, KO: PODGORICA II, Parcela: 2592, LN: 2596				
a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta			2.127.00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m ²			100.00	m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:			212.700.00	€
c) starost	34	34.00 %	-72.318.00	140.382.00 €
d) lokacija	Ia	1.30 koef.	42.114.60	182.496.60 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-27.374.49	155.122.11 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				155.122.11 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi		155.122.11 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od		0.29 % porez		449.85 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				269.91 €

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.



Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. **UTVRĐUJE SE** porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **67.11 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXXX, KO: PODGORICA III, Parcela: 2154, LN: 1462				
a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta				2,127.00 €
b) korisna površina nepokretnosti u m ²				100.00 m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:				212,700.00 €
c) starost	186	60.00 %	-127,620.00	85,080.00 €
d) lokacija	I	1.20 koef.	17,016.00	102,096.00 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-15,314.40	86,781.60 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				86,781.60 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je		1/3	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	28,927.20 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od			0.29 % porez	83.89 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				67.11€

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.



Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **410.64 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXXX, KO: PODGORICA III, Parcela: 437, LN: 3683				
a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta				2,127.00 €
b) korisna površina nepokretnosti u m ²				100.00 m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:				212,700.00 €
c) starost	11	11.00 %	-23,397.00	189,303.00 €
d) lokacija	II	1.10 koef.	18,930.30	208,233.30 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-31,234.99	176,998.30 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				176,998.30 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi		176,998.30 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od		0.29 % porez		513.30 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				410.64 €

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.



Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **144.19 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXXX, KO: PODGORICA III, Parcela: 2090, LN: 2148				
a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta			2,127.00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m ²			100.00	m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:			212,700.00	€
c) starost	45	45.00 %	-95,715.00	116,985.00 €
d) lokacija	III	1.00 koef.	0.00	116,985.00 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-17,547.75	99,437.25 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				99,437.25 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je		1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	99,437.25 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od			0.29 % porez	288.37 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				144.19€

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.



Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. **UTVRĐUJE SE** porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **157.71 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXX, KO: PODGORICA III, Parcela: 926, LN: 2490				
a) Prosječna cijena 1 m² novoizgrađenog građevinskog objekta			2,127.00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m²			100.00	m²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:			212,700.00	€
c) starost	53	53.00 %	-112,731.00	99,969.00 €
d) lokacija	IV	0.80 koef.	-19,993.80	79,975.20 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-11,996.28	67,978.92 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				67,978.92 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je		1/1	Iako da osnovica za oporezivanje iznosi	67,978.92 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od			0.29 % porez	197.14 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				157.71 €

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.



Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **133.96 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXXX, KO: DAJBABE, Parcela: 1364, LN: 4018				
a) Prosječna cijena 1 m² novoizgrađenog građevinskog objekta			2.127,00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m²			100,00	m²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:			212,700,00	€
c) starost	27	27.00 %	-57,429,00	155,271,00 €
d) lokacija	V	0.70 koef.	-46,581,30	108,689,70 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-16,303,46	92,386,24 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				92,386,24 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je		1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	92,386,24 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od		0.29 %	porez	267,92 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				133,96 €

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.



Broj rješenja: XXXXX

Podgorica, 30.04.2026. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 10 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 54/19, 03/20 i 49/22) i čl. 13 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG" - opštinski propisi br. 38/18, 43/18, 06/20, 10/20, 36/21, 005/22, 030/23, 042/23 i 006/26) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, d o n o s i

RJEŠENJE

1. UTVRĐUJE SE porez na nepokretnosti za 2026. godinu poreskom obvezniku XXXXX, JMBG XXXXXXXX, sa prebivalištem u XXXXXXXX, u ukupnom iznosu od **119.54 €**

objekat za stanovanje-glavno mjesto stanovanja - adresa: XXXXXXXX, KO: BERI, Parcela: 1506, LN: 655				
a) Prosječna cijena 1 m² novoizgrađenog građevinskog objekta			2,127.00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m²			100.00	m²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:			212,700.00	€
c) starost	43	43.00 %	-91,461.00	121,239.00 €
d) lokacija	VI	0.50 koef.	-60,619.50	60,619.50 €
e) kvalitet	395 bodova	0.85 koef.	-9,092.93	51,526.58 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				51,526.58 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je		1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	51,526.58 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od			0.29 % porez	149.43 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				119.54 €

2. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća . Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, br. **510-30280140-23** - porez na nepokretnosti, sa naznakom poziva na broj rješenja iz zaglavlja Rješenja.

3. Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

TABELA UTVRĐIVANJA POREZA NA NEPOKRETNOSTI ZA STAMBENI OBJEKT FIZIČKOG LICA

1.	Prosječna cijena m2 novoizgrađenog stambenog objekta €	2.127						
2.	Korisna površina m2	100						
3. (1x2)	Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti €	212.700						
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (tačka 3.) se koriguje po osnovu tačaka 4, 5 i 6 Tabele								
4.	Starost (umanjenje za 1% za svaku godinu starosti objekta a najviše 60%)	1 godina (-1%)		10 godina (-10%)		30 godina (-30%)		Maksimalno umanjeње (-60%)
5.	Lokacija (koeficijent)	Ia-1,30	I-1,20	II-1,10	III-1,00	IV-0,80	V-0,70	VI-0,50
6.	Kvalitet (koeficijent)	Stambeni objekat vila 1,00	Tvrda gradnja 0,85	Mješoviti materijali 0,60	Montažni objekat 0,50	Zgrada od nepečene gline ili baraka 0,25	Nepokretni privremeni objekat 0,40	
7.	Tržišna vrijednost nepokretnosti	Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti-% Godina starosti x koeficijent lokacije x koeficijent kvaliteta						
8.	Obim prava na nepokretnosti	1/1	1/2	1/3				
9.	Poreska stopa	Prebivalište ili jedini stan (0,29%)	Sekundarni stan (0,58%)					
10. (7.x 8.x 9)	Iznos poreza	A	B					
11.	Umanjenje poreza za obveznika i članove domaćinstva	Obveznik (-20%)	Obveznik+ 1 član (-30%)	Obveznik + 2 člana (-40%)	Obveznik + 3 člana (-50%)			
12.	Sekundarni stambeni objekat	Nema umanjeња						
13.	Konačni iznos poreza	10.-11.	10.					

Napomena: Nakon tačke 3. Tabele - Prosječna tržišna vrijednost porez se može utvrditi za sve varijacije koje se tiču starosti objekta, lokacije odnosno zone gdje se nalazi nepokretnosti, kvaliteta nepokretnosti. Umanjenje poreza za poreskog obveznika i članove njegovog domaćinstva vrši se samo ako je u pitanju prebivalište obveznika odnosno ako je jedini stan u Crnoj Gori. Nema po tom osnovu umanjeња za sekundarni stambeni objekat, odnosno drugi ii svaki naredni stan koji nijesu mjesto prebivališta poreskog obveznika.

