

Prečišćeni tekst Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti obuhvata sljedeće propise:

1. Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 036/11 od 27.07.2011),
2. Uredba o izmjenama Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 066/15 od 26.11.2015),
3. Uredba o dopuni Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 039/17 od 22.06.2017), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

UREDBA

O BLIŽIM KRITERIJUMIMA I METODOLOGIJI ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

("Službeni list Crne Gore", br. 036/11 od 27.07.2011, 066/15 od 26.11.2015, 039/17 od 22.06.2017)

Predmet

Član 1

Ovom uredbom propisuju se bliži kriterijumi i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti

Član 2

- (1) Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se kao proizvod prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti i veličine nepokretnosti, primjenom kriterijuma utvrđenih ovom uredbom.
- (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti, u skladu sa zakonom, određuje organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave).

Tržišna cijena m² nepokretnosti

Član 3

- (1) Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta - stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u opštini, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu: Zavod), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.
- (2) Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta - stambenog objekta, za opštine za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m² stambenog objekta u Crnoj Gori, koju objavljuje Zavod, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.
- (3) Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta - poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koriguje koeficijentom koji se kreće u rasponu od 1,00 do 2,00.
- (4) Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta koji nije obuhvaćen st. 1, 2 i 3 ovog člana određuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koriguje koeficijentom koji se kreće u rasponu od 0,30 do 1,00.
- (5) Prosječna tržišna cijena m² zemljišta, utvrđuje se na osnovu:
 - prosječne tržišne cijene m² zemljišta u opštini koju objavljuje Zavod za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje;
 - prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Crnoj Gori koju objavljuje Zavod za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje; ili
 - podataka o cijeni m² zemljišta i namjeni zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine na osnovu reprezentativnog uzorka koji organ uprave nadležan za poslove poreza dostavlja opštini do 31. januara tekuće godine.
- (6) Reprezentativni uzorak iz stava 5 alineja 3 ovog člana obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o kupoprodaji zemljišta.

- (7) Ukoliko se tržišna cijena m² zemljišta ne može uvrstiti na način iz stava 5 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu m² zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.
- (8) Ukoliko je, prema podacima Zavoda, prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti za tri godine koje prethode godini za koju se porez utvrđuje, a koje objavljuje Zavod.

Korekcija tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 4

Tržišna vrijednost nepokretnosti određena u skladu sa čl. 2 i 3 ove uredbe, koriguje se koeficijentima iz člana 10 ove uredbe.

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 5

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti saglasno članu 6 Zakona o porezu na nepokretnosti su:

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

Namjena nepokretnosti

Član 6

(1) Građevinski objekti prema namjeni dijele se na:

- 1) objekte za stanovanje (porodične kuće, vikend kuće, i sl.),
- 2) poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor, lokale, robne kuće, ugostiteljske objekte i sl.),
- 3) stambeno - poslovne objekte,
- 4) posebne djelove stambenih zgrada (stanovi, poslovni prostori, podrumi, garaže i sl.).

(2) Zemljište prema namjeni dijeli se na:

- 1) građevinsko zemljište,
- 2) poljoprivredno zemljište,
- 3) šumsko zemljište i
- 4) drugo zemljište (kamenjar i sl.).

Veličina nepokretnosti

Član 7

- (1) Veličina nepokretnosti predstavlja površinu nepokretnosti upisanu u Katastru nepokretnosti, odnosno u drugoj evidenciji nepokretnosti.
- (2) Veličina nepokretnosti za koju nema podataka u evidencijama iz stava 1 ovog člana ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, određuje se u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Mjesto gdje se nepokretnost nalazi

Član 8

Mjesto na kojem se nepokretnost nalazi određuje se prema opštini i lokaciji (zoni) gdje se nepokretnost nalazi.

Kvalitet nepokretnosti

Član 9

- (1) Kvalitet građevinskog objekta određuje se u zavisnosti od elemenata koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost objekta (mikro lokacija, komunalna opremljenost, tip gradnje - tvrda gradnja, montažna, veličina građevinskog objekta, spratnost građevinskog objekta i sl).
- (2) Kvalitet zemljišta određuje se za građevinsko zemljište u zavisnosti od stepena izgrađenosti građevinskog zemljišta, a za poljoprivredno i drugo zemljište u zavisnosti od kulture zemljišta upisane u Katastru nepokretnosti.

Koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 10

Koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:

- 1) opštinski koeficijent nepokretnosti;
- 2) koeficijent lokacije nepokretnosti;
- 3) koeficijent kvaliteta nepokretnosti;
- 4) koeficijent starosti objekta.

Opštinski koeficijent nepokretnosti

Član 11

- (1) Opštinski koeficijent nepokretnosti može se kretati u rasponu od 0,10 do 2,00.
- (2) Opštinski koeficijent nepokretnosti iz stava 1 ovog člana primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti za opštine koje raspolažu samo sa podacima o prosječnoj tržišnoj cijeni m2 nepokretnosti na nivou Crne Gore.

Koeficijent lokacije nepokretnosti

Član 12

- (1) Koeficijent lokacije nepokretnosti može se kretati u rasponu od 0,10 do 2,00.
- (2) Koeficijent lokacije nepokretnosti iz stava 1 ovog člana primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti za opštine koje raspolažu samo sa podacima o prosječnoj tržišnoj cijeni m2 nepokretnosti na nivou Crne Gore, kao i za opštine za koje se objavljuju podaci o prosječnoj tržišnoj cijeni m2 nepokretnosti.

Koeficijent kvaliteta nepokretnosti

Član 13

- (1) Koeficijent kvaliteta građevinskog objekta iz člana 9 stav 1 ove uredbe može se kretati u rasponu od 0,10 do 2,00.
- (2) Koeficijent kvaliteta zemljišta iz člana 9 stav 2 ove uredbe može se kretati u rasponu od 0,10 do 3,00.
- (3) Koeficijent kvaliteta nepokretnosti iz st. 1 i 2 ovog člana primjenjuje se na prosječnu tržišnu vrijednost nepokretnosti utvrđenu u skladu sa članom 3 st. 2 i 3 ove uredbe.

Koeficijent starosti objekta

Član 14

- (1) Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa članom 3 ove uredbe, umanjuje se 1,00 % za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije.
- (2) Umanjenje iz stava 1 ovog člana može iznositi najviše 60,00 % vrijednosti objekta.

Utvrđivanje osnovice poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige

Član 15

- (1) Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje se tako što se kao tržišna vrijednost nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti.

- (2) Kada obveznik u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo ili ne podnese poresku prijavu, porez na nepokretnosti obračunava se u skladu sa članom 3 ove uredbe, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Prestanak važenja

Član 16

Danom početka primjene ove uredbe, prestaje da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 23/03, 26/04, 40/04, 60/04 i 31/05).

Stupanje na snagu

Član 17

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".