

P R E D L O G

Na osnovu člana 6 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 25/19), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2021. godine, donijela je

UREDBU

O BLIŽIM KRITERIJUMIMA I METODOLOGIJI ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Predmet

Član 1

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se na osnovu bližih kriterijuma i metodologije propisane ovom uredbom.

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 2

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se na osnovu kriterijuma iz člana 6 Zakona o porezu na nepokretnosti i to:

- prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti;
- namjene nepokretnosti;
- veličine nepokretnosti;
- mjesta gdje se nepokretnost nalazi;
- kvaliteta nepokretnosti;
- drugih elemenata koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

Prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti

Član 3

Tržišna vrijednost za zemljište određuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m², i to prema:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m² zemljišta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu: Uprava), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, odnosno

- podacima o cijeni m² zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine koji organ uprave nadležan za poslove naplate poreza dostavlja jedinici lokalne samouprave do 31. januara tekuće godine, a na osnovu reprezentativnog uzorka koji obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o kupoprodaji zemljišta sa teritorije te jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se tržišna cijena m² zemljišta ne može uvrstiti na način iz stava 1 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu m² zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Tržišna vrijednost za građevinske objekte se određuje na osnovu prosječne tržišne cijene m², i to za:

- 1) poslovni objekat i stambeno - poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 1,00 do 2,00;
- 2) stambeni objekat na osnovu podataka o:
 - prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje; odnosno
 - prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koji objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje i koja se može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00, za jedinice lokalne samouprave za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta;
- 3) objekte u izgradnji, pomoćne, nepokretne privremene objekte i druge objekte na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Tržišna vrijednost za posebne djelove stambene zgrade određuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Namjena nepokretnosti

Član 4

Tržišna vrijednost nepokretnosti (zemljišta, građevinskih objekata i posebnih djelova stambene zgrade), određuje se prema namjeni nepokretnosti na način što se prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 – 2,00.

Veličina nepokretnosti

Član 5

-Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema veličini nepokretnosti koja predstavlja površinu nepokretnosti izraženu u m², a koja je upisana u jedinstvenu javnu evidenciju nepokretnih stvari (u daljem tekstu: katastar nepokretnosti), odnosno drugim evidencijama nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi, i dr.).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako u evidencijama iz stava 1 ovog člana nema podataka ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, veličina nepokretnosti se određuje u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Mjesto gdje se nepokretnost nalazi

Član 6

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema mjestu (zoni) gdje se ta nepokretnost nalazi, na način što se prosječna tržišna cijena nepokretnosti može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 – 5,00.

Kvalitet nepokretnosti

Član 7

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema kvalitetu nepokretnosti, odnosno elementima koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost nepokretnosti, na način što se prosječna tržišna cijena nepokretnosti može korigovati koeficijentom, i to za:

- građevinsko zemljište, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;
- poljoprivredno i drugo zemljište, u zavisnosti od kulture zemljišta upisane u katastru nepokretnosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;
- građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, tipa gradnje – tvrda gradnja, montažna, spratnost građevinskog objekta, i sl., koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00.

Drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti

Član 8

Tržišna vrijednost nepokretnosti umanjuje se za 1,00 % za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije.

Tržišna vrijednost nepokretnosti iz stava 1 ovog člana, može se umanjiti najviše do 60,00% od vrijednosti objekta.

Metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 9

Pored kriterijuma iz člana 2 ove uredbe, tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se i na osnovu metodologije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Metodologija iz stava 1 ovog člana data je u Prilogu 1 koji čini sastavni dio ove uredbe.

Prestanak važenja

Član 10

Danom početka primjene ove uredbe, prestaje da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 36/11, 66/15 i 39/17).

Stupanje na snagu

Član 11

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. januara 2022. godine.

Vlada Crne Gore

Broj:
Podgorica, __maja 2021. godine

PREDSJEDNIK,
prof. dr Zdravko Krivokapić

METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

1. Određivanje tržišne vrijednosti zemljišta

Određivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti (zemljišta) vrši se tako što se prosječna tržišna cijena m^2 zemljišta, zavisno od namjene, množi sa veličinom zemljišta (izraženoj u m^2), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi, koeficijenom kvaliteta i koeficijentom starosti.

Prosječna tržišna cijena m^2 zemljišta, određuje se na osnovu:

- prosječne tržišne cijene m^2 zemljišta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu: Uprava), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, odnosno
- podataka o cijeni m^2 zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine koji organ uprave nadležan za poslove naplate poreza dostavlja jedinici lokalne samouprave do 31. januara tekuće godine, a na osnovu reprezentativnog uzorka koji obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o kupoprodaji zemljišta sa teritorije te jedinice lokalne samouprave.

Ukoliko se tržišna cijena m^2 zemljišta ne može uvrstiti na ovaj način prosječnu tržišnu cijenu m^2 zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Namjena nepokretnosti (zemljišta) primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta, na način što se prosječna tržišna cijena m^2 zemljišta, zavisno od namjene, može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Veličina nepokretnosti (zemljišta) primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta, tako što se utvrđuje veličina zemljišta, izražena u m^2 , a koja je upisana u katastru nepokretnosti, odnosno drugim evidencijama nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi, i dr.).

Izuzetno, ukoliko ako u evidencijama nema podataka ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, veličina zemljišta se određuje u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Mjesto gdje se nepokretnost (zemljište) nalazi primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta, na način što se prosječna tržišna cijena zemljišta može korigovati koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi u rasponu od 0,10 do 5,00.

Kvalitet nepokretnosti (zemljišta), odnosno elementi koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost zemljišta, primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta, na način što se prosječna tržišna cijena zemljišta može korigovati koeficijentom, i to za:

- građevinsko zemljište, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;
- poljoprivredno i drugo zemljište, u zavisnosti od kulture zemljišta upisane u katastru nepokretnosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00.

2. Određivanje tržišne vrijednosti građevinskih objekata

Određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinskog objekta) vrši 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, koeficijenom kvaliteta i koeficijentom starosti.

Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, određuje se u zavisnosti od toga da li se radi o poslovnom, stambeno - poslovnom, stambenom, objektu u izgradnji, pomoćnom, nepokretnom privremenom ili drugom objektu, i to za:

1) poslovni objekat i stambeno - poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 1,00 do 2,00;

2) stambeni objekat na osnovu podataka o:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje; odnosno

- prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koji objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje i koja se može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00, za jedinice lokalne samouprave za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta;

3) objekte u izgradnji, pomoćne, nepokretne privremene i druge objekte na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Namjena nepokretnosti (građevinski objekat) primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti građevinskog objekta, , na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave, zavisno od namjene, može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Veličina nepokretnosti (građevinskog objekta) primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti građevinskog objekta, na način što se utvrđuje veličina građevinskog objekta izražena u m², a koja je upisana u katastru nepokretnosti, odnosno drugim evidencijama nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi, i dr.).

Izuzetno, ukoliko ako u evidencijama nema podataka ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, veličina građevinskog objekta se određuje u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Mjesto gdje se nepokretnost (građevinski objekat) nalazi primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti građevinskog objekta, na način što se prosječna tržišna cijena građevinskog objekta može korigovati koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi u rasponu od 0,10 do 5,00.

Kvalitet nepokretnosti (građevinskog objekta), odnosno elementi koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost građevinskog objekta, primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti građevinskog objekta, na način što se prosječna tržišna cijena građevinskog objekta može korigovati koeficijentom, i to za:

- građevinske objekte, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, tipa gradnje – tvrda gradnja, montažna, spratnost građevinskog objekta, i sl., koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00.

Drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost građevinskog objekta (starost objekta) odnose se na umanjene tržišne vrijednosti građevinskog objekta za 1,00% za svaku godinu starosti građevinskog objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, a koja se može umanjiti najviše do 60% od vrijednosti građevinskog objekta.

3. Određivanje tržišne vrijednosti posebnih djelova stambene zgrade

Određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (posebnih djelova stambene zgrade) vrši se tako što se prosječna tržišna cijena m² posebnog dijela stambene zgrade, zavisno od namjene, množi sa veličinom posebnog dijela stambene zgrade (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se posebni dio stambene zgrade nalazi, koeficijentom kvaliteta i koeficijentom starosti.

Prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti (posebnih djelova stambene zgrade) određuje se, zavisno od namjene, na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 – 2,00.

Veličina nepokretnosti (posebnih djelova stambene zgrade) primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti posebnog dijela stambene zgrade, na način što se utvrđuje veličina posebnog dijela stambene zgrade izražena u m², a koja je upisana u katastru nepokretnosti, odnosno drugim evidencijama nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi, i dr.).

Izuzetno, ukoliko ako u evidencijama nema podataka ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, veličina posebnog dijela stambene zgrade se određuje u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Mjesto gdje se nepokretnost (posebni djelovi stambene zgrade) nalaze primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti posebnog dijela stambene zgrade, na način što se prosječna tržišna cijena posebnog dijela stambene zgrade može korigovati koeficijentom mjesta gdje se posebni dio stambene zgrade nalazi u rasponu od 0,10 do 5,00.

Kvalitet nepokretnosti (posebnih djelova stambene zgrade), odnosno elementi koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost posebnih djelova stambene zgrade, primjenjuje se za određivanje tržišne vrijednosti posebnog dijela stambene zgrade, na način što se prosječna tržišna cijena posebnog dijela stambene zgrade može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, tipa gradnje – tvrda gradnja, montažna, spratnost građevinskog objekta, i sl.

Drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost posebnih djelova stambene zgrade (starost objekta) odnose se na umanjenje tržišne vrijednosti posebnog dijela stambene zgrade za 1,00% za svaku godinu starosti posebnog dijela stambene zgrade ili godinu od posljednje rekonstrukcije, a koja se može umanjiti najviše do 60% od vrijednosti posebnog dijela stambene zgrade.