

На основу члана 13. став 1. и члана 20. став 2. Закона о порезу на непокретности ("Службени гласник Републике Српске", број 110/08) и члана 69. ст. 1. и 2. и члана 82. став 2. Закона о републичкој управи ("Службени гласник Републике Српске", бр. 118/08 и 11/09), министар финансија доноси

ПРАВИЛНИК

О ПРОЦЈЕНИ ВРИЈЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 1.

Овим правилником уређује се методологија процјене тржишне вриједности непокретности и утврђивања пореске обавезе.

Члан 2.

Пореска управа Републике Српске (у даљем тексту: Пореска управа) надлежна је за процјену тржишне вриједности непокретности у складу са чланом 13. Закона о порезу на непокретности (у даљем тексту: Закон).

Члан 3.

Пореска управа врши процјену тржишне вриједности свих непокретности које су регистроване у фискалном регистру непокретности.

Члан 4.

(1) Процјена тржишне вриједности непокретности врши се коришћењем модела масовне процјене тржишне вриједности непокретности (у даљем тексту: КАМА модел).

(2) КАМА модел је систематска процјена вриједности групе имовине на одређени дан примјеном стандардизованих процедура и статистичких тестирања.

(3) КАМА модел обезбјеђује истовременост, једнообразност и објективност утврђивања пореске основице за све непокретности на цијелој територији Републике Српске, а ради недискриминације и транспарентности у опорезивању.

Члан 5.

(1) Тржишна вриједности непокретности, у смислу овог правилника, представља новчани износ за који непокретност може бити размјењена у датом тренутку на тржишту слободном вољом купца и продавца.

(2) Под значајнијом промјеном тржишне вриједности непокретности подразумијева се повећање или смањење вриједности у износу 20% и више претходно утврђене тржишне вриједности непокретности.

(3) Тржишна вриједност непокретности изражава се у јединицама домаће валуте.

Члан 6.

Поступак постављања модела за процјену и спровођење саме процјене тржишне вриједности непокретности одвија се кроз три фазе:

а) прикупљање података о непокретностима и њихово уношење у електронску базу података;

б) прикупљање, обрада и провјера података о непокретностима које су биле у промету на тржишту и

в) процјена тржишне вриједности непокретности и тестирање њене поузданости.

Члан 7.

(1) КАМА модел функционише на основу упоредивости података непокретности чија се процјена тржишне вриједности врши и сличне непокретности која је била у промету.

(2) Процијењена тржишна вриједност се коригује утицајем разлика предметне непокретности и прометоване непокретности.

(3) Извор података о прометованим непокретностима су купопродајни уговори који су регистровани и архивирани у Пореској управи.

(4) Подаци о прометованим непокретностима, који ће служити као основ поређења приликом процјене тржишне вриједности непокретности уносе се у електронску базу података.

(5) Карактеристике прометованих непокретности које ће бити унесене у електронску базу података одређује Пореска управа.

(6) Величину и структуру узорка података о прометованим непокретностима, као и вријеме њиховог настајања одредиће Пореска управа на основу анализе функционисања тржишта непокретности у Републици Српској и броја и структуре регистрованих непокретности.

(7) Податке о прометованим непокретностима и непокретностима чија се процјена тржишне вриједности врши упариваће Пореска управа са подацима из постојећих база података о непокретностима (катастар и грунтовница) с циљем идентификовања додатних карактеристика непокретности које утичу на тржишну вриједност.

Члан 8.

(1) Примјена КАМА модела за масовну процјену непокретности засниваће се на коришћењу стандардног статистичког софтверског пакета (NCSS).

(2) Утврђивању коначне процјене тржишне вриједности претходи фаза провјере упоредивих купопродаја.

(3) У фази из става 2. овог члана тржишна вриједност непокретности се коригује ка вишој или нижој вриједности, у зависности од одступања карактеристика непокретности у односу на однеке прометоване непокретности.

(4) За сваку карактеристику непокретности одређује се вриједност коефицијента којом се врши корекција тржишне вриједности непокретности.

Члан 9.

(1) Основни модел за масовну процјену тржишне вриједности непокретности утврђује се примјеном следећег обрасца:

$$V = GQ \cdot (P1 \cdot Q1 + PL \cdot QL + OL)$$

(2) Вриједности у обрасцу имају следеће значење:

а) В - тржишна цијена,

б) GQ - општи квалитативни фактори (мјесто и вријеме продаје),

в) P1 - вриједност побољшања (дијелови на које се односи - вриједност исказана у КМ или КМ по квадратном метру),

г) Q1 - количина побољшања дијелова на које се односи (животни простор у квадратним метрима и број просторија као што су купатила и спаваће собе дефинисане у Пријави за упис у фискални регистар непокретности),

д) PL - цијена земљишта (цијена земљишта по квадратном метру),

ђ) QL - површина земљишта (величина земљишта како је евидентирано у катастру),

е) OL - остале ставке (додатне ставке - помоћни објекти, као што је гаража, дефинисане у Пријави за упис у фискални регистар непокретности).

Члан 10.

(1) Процјена тржишне вриједности индустријских непокретности и непокретности специјалне намјене, чије је тржиште мало и нису често у промету, утврђује се примјеном следећег обрасца:

$$TV = OK [V3 + (TI - A)]$$

(2) Вриједности у обрасцу имају следеће значење:

а) TV - процијењена тржишна вриједност непокретности,

б) OK - општи квалитативни фактор,

в) V3 - тржишна вриједност земљишта,

г) TI - трошкови изградње истог таквог новог објекта,

д) A - амортизација дате непокретности.

Члан 11.

Пореска управа ће организовати и спровести:

а) успостављање фискалног регистра непокретности,

б) прикупљање, обраду и провјеру података о прометованим непокретностима,

в) примјенити методологију процјене тржишне вриједности непокретности, извршити одговарајућа тестирања поузданости резултата и кориговања вриједности према стварним карактеристикама непокретности.

Члан 12.

(1) Методологија процјене тржишне вриједности непокретности у складу са овим правилником примјењиваће се за утврђивање пореске основице пореза на непокретности од почетка пореске 2010. године.

(2) Утврђена тржишна вриједност непокретности примјеном методологије прописане овим правилником сматра се вриједношћу на дан 31. децембар претходне пореске године, а примјењује се као пореска основица у текућој пореској години.

(3) Пореска управа прегледа и ажурира тржишну вриједност свих непокретности у фискалном регистру непокретности сваких пет година.

Члан 13.

(1) Власник или корисник непокретности може захтијевати од Пореске управе да ревалоризује процијењену вриједност непокретности када непокретност претрпи штету која је настала без његове кривице или одговорности, као што су штете које могу настати утицајем више силе.

(2) Власник или корисник непокретности дужан је да Пореској управи пријави промјену власништва која произилази из уговора о преносу власништва, као и ону која утиче на повећање вриједности непокретности, која настаје у току пореске године, а најкасније до краја пореске године.

Члан 14.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Српске".

Број: 06.05/020-353-1/09
16. априла 2009. године
Бања Лука

Министар,
Александар Џомбић, с.р.
