

Пореска управа Републике Српске

На основу члана 13. Закона о порезу на непокретности ("Службени гласник Републике Српске", бр. 110/08 и 118/09), а у вези са чланом 8. став 2. Правилника о процјени вриједности непокретности ("Службени гласник Републике Српске", бр. 37/09 и 22/12) и члана 88. став 3. Закона о републичкој управи ("Службени гласник Републике Српске", бр. 118/08, 11/09, 74/10, 86/10 и 24/12), директор Пореске управе Републике Српске д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

О ВРИЈЕДНОСТИМА КОЕФИЦИЈЕНАТА ЗА КОРЕКЦИЈУ ПРОЦИЈЕЊЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРИЈЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА 2012. ГОДИНУ

1. У формули за процјену тржишне вриједности непокретности:

$$V = GQ \cdot (PI \cdot Q1 + PL \cdot QL + OL) \text{ и формули: } TV = OK \cdot [V3 + (TI - A)]$$

за процјену тржишне вриједности индустријских непокретности и непокретности специјалне намјене, чије је тржиште мало и нису често у промету, вриједност општег квалитативног фактора "GQ" и општег квалитативног фактора "OK" јесте "1".

2. Општи елементи за процјену тржишне вриједности непокретности и вриједности коефицијената за корекцију процијењене тржишне вриједности непокретности одређују се према врсти непокретности по зонама у општини у којој се непокретност налази.

Табела 1. Тржишна вриједност земљишта по зонама одређује се за:

Редни број	Назив
1	2
1.	Грађевинско земљиште
2.	Пољопривредно земљиште
3.	Шумско земљиште
4.	Индустријски простор
5.	Остало

Табела 2. Тржишна вриједност грађевинских објеката по зонама одређује се за:

Редни број	Назив
1	2
1.	Стан
2.	Куће
3.	Пословни простор
4.	Индустријски простор
5.	Остало

2.1. Тржишне вриједности непокретности из табела 1. и 2. ове тачке по општинама и зонама у тим општинама објавиће се на веб-страници Пореске управе.

3. Елементи за корекцију процијењене тржишне вриједности непокретности и вриједности коефицијената за сваку карактеристику непокретности дати су у сљедећим табелама:

- Елементи квалитета земљишта

3.1.1. Прилаз земљишту

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Јавни прилаз путем главне саобраћајнице	1,50
2.	Јавни прилаз са главне улице	1,20
3.	Јавни прилаз преко споредне улице	1,10
4.	Остали јавни прилази	1,05
5.	Приватни прилаз	0,95

3.1.2. Облик земљишта

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Квадрат	1,00
2.	Правоугаоник	1,00
3.	Троугао	0,90
4.	Остали неправилни облици	0,90

3.1.3. Топографија земљишта

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Равно	1,00

2.	Узвишено	0,90
3.	Стрмо	0,90

3.1.4. Комуналије земљишта

Редни број	Назив	НЕ	ДА
1	2	3	4
1.	Јавни водовод	1,00	1,05
2.	Централно гријање	1,00	1,05
3.	Струја	1,00	1,05
4.	Канализација	1,00	1,02
5.	Телефон	1,00	1,02
6.	Плин	1,00	1,03
7.	Одвоз смећа	1,00	1,01

3.1.5. Врста употребе земљишта

Редни број	Назив	Коефицијент	Грађевинско земљиште	Пољопривредно земљиште	Шумско земљиште	Индустријско земљиште
1	2	3	4	5	6	7
1.	Урбано земљиште у граду	1,00	*			
2.	Остало привредно или индустријско земљиште које не спада у урбано земљиште	1,00				*
3.	Шума	1,00			*	
4.	Рударство, укључујући површинске копове, каменолом, вађење руде	1,00				*
5.	Сјеча шуме	1,00			*	
6.	Крупна пољопривреда (обрадиво, са усјевима, оранице, итд.)	1,53846		*		
7.	Ситна пољопривреда (фарме, сточарство, пашњаци, испаша)	1,00		*		
8.	Ситна пољопривреда (обрадиво, са усјевима, оранице, жетва, итд.)	1,00		*		
9.	Крупна пољопривреда (фарме, сточарство, пашњаци, испаша)	1,53846		*		
10.	Не користи се	0,65				
11.	Остало	1,00				
12.	Нема осталих употреба	0,00				

Напомена:

За врсте употребе земљишта означене звјездицом у колонама "Грађевинско / Пољопривредно / Шумско / Индустријско земљиште", као почетна тржишна вриједност узима се почетна тржишна вриједност одговарајуће врсте непокретности, одређена за зону и општину у којој се непокретност налази.

За врсте употребе земљишта под редним бројевима 10, 11. и 12, које нису означене звјездицом, узима се почетна тржишна вриједност земљишта под категоријом "Остало" за зону и општину у којој се непокретност налази.

- Елементи квалитета грађевинских објеката

3.2.1. Конструкција зграде

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Бетон, камен и цигла	1,00
2.	Бетонски панели	1,05
3.	Ђерпићи, дрво или лим (монтажни објекти)	0,50
4.	Остало	0,70

3.2.2. Изолација

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Потпуна изолација	1,05
2.	Дјелимична изолација	1,00
3.	Нема изолације	0,90

3.2.3. Врста крова

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Раван	1,00
2.	На двије воде	1,00

3.	На четири воде	1,00
4.	Остало	1,00
5.	Нема крова	0,90

3.2.4. Кровни материјал

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Алуминијум, бакар	1,20
2.	Шиндра (тегола)	0,95
3.	Цријеп (од печене глине)	1,00
4.	Цријеп (бетонски)	1,00
5.	Бетон, камен и/или цигла	1,00
6.	Салонит	1,00
7.	Остало	1,00
8.	Нема крова	0,90

3.2.5. Процент завршености – изградња

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	40% – постављен кров и завршени груби радови	0,40
2.	60% – завршена једна соба за становање	0,60
3.	80% – прикључена вода, окречена соба, канализација, завршени подови и радови од дрвета на вањском дијелу објекта	0,80
4.	90% – завршена фасада (укључује вањско малтерисање)	0,90
5.	100% – завршени сви вањски и унутрашњи радови	1,00

- Елементи квалитета унутрашњости грађевинског објекта

3.3.1. Комуналије објекта

Редни број	Назив	НЕ	ДА
1	2	3	4
1.	Лифт	1,00	1,03
2.	Гријање	0,94	1,00
3.	Паркинг	1,00	1,03

3.3.2. Улаз у објекат или јединицу стана

Редни број	Назив	Стан	Кућа	По-словни простор	Остало
1	2	3	4	5	6
1.	Испод земље	0,70	0,70	0,70	1,00
2.	Приземље	0,95	1,00	1,00	1,00
3.	Високо приземље	1,10	1,00	1,00	1,00
4.	Први спрат	1,10	0,90	0,80	1,00
5.	Остали спратови	1,00	0,90	0,70	1,00
6.	Поткровље	0,90	0,80	0,50	1,00
7.	Високо поткровље	0,95	0,85	0,60	1,00

3.3.3. Прозори

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Дрво	1,02
2.	ПВЦ	1,00
3.	Метал	1,03
4.	Нема	1,00

3.3.4. Унутрашња врата

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Пуно дрво	1,05
2.	Дрво - иверица	1,00
3.	ПВЦ	1,00
4.	Метал	1,05
5.	Нема	1,00

3.3.5. Подови

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Паркет	1,03
2.	Камен	1,05

3.	Плочике	1,02
4.	Ламинат	1,02
5.	Остало	1,00

3.3.6. Ролетне

Редни број	Назив	Коефицијент
1	2	3
1.	Желузине	1,02
2.	Дрвене	1,02
3.	ПВЦ	1,02
4.	Нема	1,00

3.3.7. Врста употребе унутрашњости објекта

Редни број	Назив	Коефицијент	Стан	Кућа	Пословни простор	Индустријски простор
1	2	3	4	5	6	7
1.	Становање (одвојена кућа)	1,00		*		
2.	Становање (спојена кућа)	0,94444		*		
3.	Становање (стан, јединица у згради)	1,00	*			
4.	Становање (стамбене зграде)	1,00	*			
5.	Становање (остало)	1,00	*			
6.	Гаража	0,50				
7.	Помоћна зграда (осим гараже)	0,50				
8.	Канцеларијски простор, укључује канцеларије државних органа	1,00			*	
9.	Пословна/привредна (продавнице, кафићи, ресторани, итд.)	1,00			*	
10.	Пословна/привредна (радионице)	1,00			*	
11.	Пословна/привредна (остало или мјешовито)	1,00			*	
12.	Комбиновано, привредно и стамбено	0,875			*	
13.	Пољопривредна активност	1,00				*
14.	Рударство	1,00				*
15.	Изградња (везано за грађевинство)	1,00				*
16.	Предузетништво, индустријска, чврсти отпад	1,00				*
17.	Комуналије (вода, канализација, струја, итд.)	0,25				
18.	Бензинска пумпа	1,40625			*	
19.	Путовање или кретање (паркинг, депо, итд.)	0,50				
20.	Везано за складиштење (складиште, итд.)	0,3125			*	
21.	Хотел	1,00			*	
22.	Школе, библиотеке, итд.	1,00			*	
23.	Везано за здравствену заштиту	1,00			*	
24.	Хитне службе, јавна безбједност, итд.	1,00			*	
25.	Везано за одмор/рекреацију	1,00			*	
26.	Масовна окупљања људи	1,00			*	
27.	Остало	0,40				
28.	Нема осталих употреба	0,00				

Напомена:

За врсте употребе унутрашњости објекта означене звјездицом у колонама "Стан / Кућа / Пословни простор / Индустријски простор", као почетна тржишна вриједност узима се почетна тржишна вриједност одговарајуће врсте непокретности, одређена за зону и општину у којој се непокретност налази.

За врсте употребе унутрашњости објекта под редним бројевима 6–7, 17, 19. и 27–28, које нису означене звјездицом, узима се почетна тржишна вриједност грађевинских објеката под категоријом "Остало" за зону и општину у којој се непокретност налази.

- Старост објекта

3.4. Вриједност објекта умањује се на основу старости за по један проценат за сваку годину старости објекта, а највише до 60%.

4. Ово рјешење објављује се у "Службеном гласнику Републике Српске".

Број: 06/1.01/0401/014-57/12

31. јула 2012. године

Бања Лука

Директор,
Зора Видовић, с.р.

Републички педагошки завод Републике Српске

На основу члана 81. став 2. Закона о републичкој управи ("Службени гласник Републике Српске", бр. 118/08, 11/09, 74/10, 86/10 и 24/12), члана 28. Закона о државним службеницима ("Службени гласник Републике Српске", бр. 118/08, 11/11 и 37/12), члана 28. став 1. Уредбе о начелима за унутрашњу организацију и систематизацију радних мјеста у републичким органима управе

Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", бр. 18/09 и 105/11), члана 9. Уредбе о категоријама и звањима државних службеника ("Службени гласник Републике Српске", бр. 18/09, 131/10 и 8/11) и члана 10. Уредбе о радним мјестима намјештеника ("Службени гласник Републике Српске", бр. 18/09, 131/10 и 8/11), вршилац дужности директора Републичког педагошког завода Републике Српске, уз сагласност Владе Републике Српске, доноси