

На основу члана 6. ст.5. и члана 7а Закона о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/2001, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/2002 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 80/2002, 80/2002 - др. закон, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - одлука УС, 47/2013 и 68/2014 – др. Закон, 95/2018 и 99/2018-одлука УС) и члана 25.ст.1. тач.6 Статута Града Пирота ("Сл.лист града Ниша" бр.52/16), Скупштина Града Пирота, на седници одржаној дана _____.2019.године, донела је

О Д Л У К А

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2020. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ПИРОТА

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020. годину на територији града Пирота.

Члан 2.

На територији града Пирота, одређене су четири зоне за утврђивање пореза на имовину, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима града Пирота, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу, и то: прва зона, друга зона, трећа зона и четврта зона од којих је прва зона утврђена за најопремљенију зону.

Члан 3.

Утврђују се просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020.годину, по зонама на територији града Пирота, и то:

Врсте непокретности	Назив зоне			
	I зона	II зона	III зона	IV зона
1. Грађевинско земљиште	2.045,00	2.045,00	1.227,00	142,00
2. Пољопривредно земљиште	-	-	107,00	39,00
3. Шумско земљиште	-	-	26,00	26,00
4. Друго земљиште	-	-	64,00	23,00
5. Станови	66.570,00	65.582,00	61.040,00	10.180,00
6. Куће за становање	60.557,00*	45.987,00	31.418,00	9.394,00
7. Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	90.624,00	62.364,00	51.182,00	40.000,00
8. Гараже и гаражна места	22.500,00	22.500,00	13.846,00	8.751,00

* објављене цене су просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за 2019. годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге у најопремљенијој зони (I зона).

Члан 4.

Ову одлуку објавити у "Сл. листу града Ниша" и на интернет страни града Пирота (www.pirots.rs).

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. Листу града Ниша" а примењиваће се од 1. јануара 2020. године.

Број:

Председник скупштине

У Пироту _____ године.

Милан Поповић

Образложење

Акт о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020.годину на територији града Пирота јединица локалне самоуправе у обавези је да донесе и објави до 30.новембра текуће године, а исти мора да важи на дан 15.децембар текуће године.

Одредбама чл. 6. став 1. Закона о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/2001, ... 99/18) прописано је да се вредност непокретности, која чини основицу пореза на имовину утврђује применом сл.елемената:

1) корисна површина;

2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Правни основ за доношење акта о просечним ценама садржан је у одредбама чл. 6. став 5. Закона о порезима на имовину, на основу којих просечну цену одговарајућих непокретности по зонама утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 01.јануара до 30.септембра текуће године. Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности, утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности. Граничне зоне су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, независно од тога којој јединици локалне самоуправе припадају. Ако ни у граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности, јединица локалне самоуправе дужна је да до 30.новембра текуће године објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у зони која је, према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе утврђена као најопремљенија (* у табели).

Локална пореска администрација је анализирао укупно 350 извршених промета

непокретности остварених у периоду од 01.јануара до 30.септембра 2019.године према подацима из јавно-бележничких записа оверених од стране Јавног бележника, и на бази њихове анализе дала предлог просечних цена одговарајућих непокретности по зонама. У односу на остварене цене у промету из 2018.године, ове године се бележи тренд смањења цена за непокретности грађевинско земљиште, пословне зграде и гараже. Цена пољопривредног земљишта је иста као и прошле године док је цена шумског земљишта знатно нижа јер је било само пар промета. За непокретности станови и куће за становање цене су у благом пореасту. Као отежавајући фактор у анализи просечних цена у оствареном промету је и то да су цене непокретности из многих Уговора дате збирно за две или више непокретности, те је немогуће из таквих промета добити тачне цене по метру квадратном, па се исти не узимају у анализу. Такође, није извршен ни један промет у 2. и 3. зони за непокретност пословне зграде па смо формирали цену на нивоу из прошле године.

Сматрамо да су предложене просечне цене за утврђивање пореза на имовину за 2020.годину дате на приближно истом нивоу, негде и нижем, у односу на 2019.годину те ће и финансијски ефекти бити на приближно истом нивоу у односу на прошлу годину. У следећој табели дат је предлог просечних цена за 2020.годину са упоредним просечним ценама из 2019.године, уз начин добијања истих.

Врста непокретности	I зона	II зона	III зона	IV зона
Грађевинско земљиште	2.045,00 (цена граничне зоне)	2.045,00 (три промета)	1.227,00 (три промета)	142,00 (три промета)
цена из 2019.	2.117,00	2.117,00	1.241,00	111,00
Пољопривредно земљиште	-	-	107,00 (три промета)	39,00 (три промета)
цена из 2019.	-	-	370,00	39,00
Шумско земљиште	-	-	26,00 (цена граничне зоне)	26,00 (три промета)
цена из 2019.	-	-	36,00	36,00
Друго земљиште	-	-	64,00 (цена пољ.з. умањена за 40%)	23,00 (цена пољ.з. умањена за 40%)
цена из 2019.	-	-	222,00	21,00
Станови	66.570,00 (три промета)	65.582,00 (три промета)	61.040,00 (три промета)	10.180,00 (преписано од куће – немамо такве непокр.)

цена из 2019.	66.437,00	65.560,00	61.032,00	10.180,00
Куће за становање	60.557,00* (цена из 2019.)	45.987,00 (просек граничних зона)	31.418,00 (три промета)	9.394,00 (три промета)
цена из 2019.	60.557,00	45.858,00	31.355,00	9.251,00
Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађ. објекти који служе за обављање дел.	90.624,00 (три промета)	62.364,00 (цена из 2019.)	51.182,00 (цена из 2019.)	40.000,00 (цена из 2019.)
цена из 2019.	93.812,00	62.364,00	51.182,00	40.000,00
Гараже и гаражна места	22.500,00 (цена граничне зоне)	22.500,00 (три промета)	13.846,00 (три промета)	8.751,00 (цена из 2019.)
цена из 2019.	24.985,00	21.072,00	14.911,00	8.751,00

За спровођење ове Одлуке није потребно обезбедити посебна средства из буџета.

СТРУЧНА СЛУЖБА
ЛОКАЛНЕ ПОРЕСКЕ АМИНИСТРАЦИЈЕ

Начелник