Република Србија
Град Крагујевац
Градска пореска управа
Број: 463-608/21-XXIII
Дана: 01. септембра 2021. године
К р а г у ј е в а ц

На основу члана 23. Одлуке о организацији Градске управе града Крагујевца („Сл. лист града Крагујевца", бр.20/19), а у вези члана 29. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС" бр. 72/11... и 153/20) начелник Градске пореске управе доноси

УПУТСТВО ЗА ПРОЦЕНУ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЦИЉУ ПРИБАВЉАЊА У ЈАВНУ СВОЈИНУ И ОТУЂЕЊА ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА

Увод

Овим Упутством уређује се поступање Градске пореске управе (у даљем тексту: Управа) по захтевима за процену тржишне вредности непокретности поднетих од стране органа града Крагујевца ради прибављања/отуђења непокретности (у даљем тексту: Град).

Надлежност Управе за процену тржишне вредности прописана је одредбом члана 11. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС", бр.80/02... и 144/20) и одредбом члана 29. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС", бр.72/11... и 153/20).

Упутством се уређује пријем и евидентирање захтева достављених од стране органа Града, поступак процене тржишне вредности непокретности, израда извештаја о процени.

I Пријем и евидентирање захтева

Захтеве за процену тржишне вредности непокретности органи Града подносе надлежној пореској организационој јединици Управе (Секретаријат за јавне приходе).
Један захтев може се односити само на једну непокретност чију вредност треба проценити.

Пријем захтева се врши преко писарнице и заводи под посебним класификационим бројем, ради лакшег праћења и извештавања о предузетим радњама у поступку.

По пријему и завођењу захтева, исти се додељује Начелнику одељења за пореску контролу јавних прихода који врши расподелу предмета у рад и води евиденцију обраде примљених захтева.

Подносилац Захтева за процену тржишне вредности земљишта дужан је да уз захтев поднесе и следеће доказе:

- о власништву (лист непокретности и др. докази),
- о информацији о локацији.

Подносилац захтева за процену тржишне вредности објеката дужан је да у захтеву наведе годину изградње објекта, спратност објекта, да ли се објекат налази у сутерену, подруму или је адаптирана заједничка просторија.

Уз поднет захтев је дужан да достави и доказе:

- о власништву (лист непокретности и др. докази),
- о информацији о локацији,
- о години изградње објекта,
- о спратности непокретности и
- о подрумској или сутеренској непокретности,
- о адаптираном заједничком објекту.

II Поступак процене тржишне вредности непокретности

Предмет процене тржишне вредности су следеће непокретности:

- земљишта (пољопривредно, грађевинско, шумско), и
- објекти (кућа као индивидуални стамбени објекат, стан, пословна просторија, гаража, гаражно место и слично).

Процењена тржишна вреднос непокреености се утврђује према тржишној вредности непокретности на дан процене.

Процена тржишне вредности непокретности врши се на основу:

- података о ценама оствареним у промету уз накнаду одговарајућих непокретности из четири уговора о промету непокретности које су просторно најближе непокретности односно земљишта чија вредност се процењује, по следећем редоследу:
- у истој згради, најближој згради, најближем објекту, на истој катастарској парцели, најближој катастарској парцели, у истој улици, најближој улици, истој зони, истом насељеном месту, суседном насељеном месту, а који су временски најближи поступку процене тржишне вредности непокретности односно земљишта и не старији од четири године.

За претрагу уговора о прометима непокретности користиће се база података коју локални порески орган формира на основу пристиглих уговора о прометима земљишта, односно објеката, од нотара на територији града Крагујевца.

Уколико процену није могуће извршити према параметрима из претходних ставова, процена се врши на основу података о тржишној вредности утврђеној у најмање три правоснажна решења Пореске управе филијале Крагујевац, која су донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет исте врсте непокретности на тржишту, која је у истом месту, општини, зони, истом или најближем насељу, улици или згради, а која су временски најближа поступку процене тржишне вредности непокретности и не старија од четир године.

Просечна тржишна вредност непокретности по метру квадратном добија се утврђивањем просечне цене по метру квадратном непокретности из уговор или решења Пореског органа у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права.

За промете непокретности изражене у страним валутама, просечна тржишна вредност по метру квадратном ће се прерачунавати у динарскоја противвредности на дан вршења процене, по средњм курсу НБС.

Уколико процену није могуће извршити ни према једном од наведених параметара, просечна тржишна вредност непокретности по метру квадратном се одређује на основу Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину на територији града Крагујевца за текућу годину, према зони у којој се налази.

Просечна тржишна вредност по метру квадратном објекта умањује се зависно од следећих корективних фактора и то:

- 20% за непокретност у сутерену,
- 5 % за непокретност у поткровљу,
- 5 % за спратност преко 5. спрата,
- 5 % за објекте старости од 10-20 година,
- 10 % за објекте старости од 20-40 година,
- 15 % за објекте старости преко 40 година,
- 30 % за стамбене јединице настале адаптацијом заједничких просторија (вешернице, тавани, подруми и друге просторије).

Умањење ће се примењивати само уколико су у захтеву за процену наведени корективни фактори и достављени докази за исте.

Просечна тржишна вредност по метру квадратном земљишта се увећава за 20 % уколико катастарска парцела излази на примарне улице I реда, дефинисане одредбом члана 6. Одлуке о категоризацији општинских путева и улица на територији града Крагујевца („Сл.лист града Крагујевца", бр.27/2019).

Процењена тржишна вредност непокретности добија се множењем просечне тржишне вредности непокретности по метру квадратном, коригована корективним факторима уколико их има, са укупном површином непокретности чија тржишна вредност се процењује.

III Извештај о процени

О извршеној процени тржишне вредности непокретности сачињава се Извештај који потписује службено лице које ради на пословима процене тржишне вредности и Начелник надлежне организационе јединице ЛПА и оверава се печатом Градске пореске управе.

Извештај о процени тржишне вредности непокретности садржи:

- број и датум захтева за процену;
- податке о подносиоцу захтева;
- врсту и опис непокретности која се процењује (број КП., број листа непокретности, површину, адресу и све друге неопходне елементе утврђене овим Упутством,);

Процењену тржишну вредност непокретности у динарима или страној валути, израженој у динарској противвредности на дан вршења процене по средњем курсу НБС, уз образложење примењеног поступка и корективних фактора.

Изузетно, уколико процену тржишне вредности непокретности није могуће извршити применом поступка из поглавља II овог Упутства, или је тражена процена тржишне вредности објекта посебне намене (школа, болница, производни погон, фабричка хала, бензинска пумпа, хотел, тржни центар), објеката у изградњи, урушених објеката, о томе се сачињава посебан Извештај.

Посебан Извештај садржи образложење разлога немогућности процене, који потписује службено лице које ради на пословима процене тржишне вредности и Начелник надлежне организационе јединице ЛПА и оверава се печатом Градске пореске управе.

Посебан Извештај се одмах доставља подносиоцу захтева, како би за процену тржишне вредности непокретности ангажовао лиценцираног проценитеља ради процене тржишне вредности предметне непокретности.

IV Рок за поступање по захтеву

Процена тржишне вредности и сачињавање образложеног Извештаја о процени, врши се најкасније у року од 30 дана од дана пријема захтева са одговарајућом документацијом.

V Објављивање Упутства

Ово Упутство објављује се на интернет страни Градске пореске управе града Крагујевца а примењује се наредног дана од дана доношења.

Начелник
Данијела Чомагић Поповић, с.р.