

На основу члана 167. став 3. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС", бр. 80/2002 ...61/2005, 61/07, 20/09, 72/09, 53/10, 101/11, 2/12-исправка, 93/12 и 47/13),

Директор Пореске управе издаје

У П У Т С Т В О
ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВРЕДНОСТИ ОДУЗЕТИХ НЕПОКРЕТНОСТИ
ПО ЗАХТЕВУ АГЕНЦИЈЕ ЗА РЕСТИТУЦИЈУ А НА ОСНОВУ ЗАКОНА О
ВРАЋАЊУ ОДУЗЕТЕ ИМОВИНЕ И ОБЕШТЕЋЕЊУ

Увод

Овим Упутством уређује се јединствено поступање организационих јединица Пореске управе по захтевима за процену вредности непокретности поднетих од стране Агенције за реституцију, односно Централне јединице, њених подручних јединица и јединице за конфесионалну реституцију (у даљем тексту: Агенција).

Надлежност Пореске управе за процену вредности непокретности прописана је одредбом члана 32. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу («Сл. гласник РС», број 72/2011). Поступак процене вредности непокретности у складу са истим одговара поступку утврђивања пореске основице пореза на пренос апсолутних права. С тим у вези у поступку процене вредности непокретности по захтевима Агенције за реституцију примењује се Упутство о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права број од 43-00192/2010-18 од 16.02.2010. године, осим непокретности за које је прописан посебан начин процене вредности Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, у ком случају се примењује ово Упутство.

Упутством се уређује пријем и евидентирање захтева достављених од стране Агенције за реституцију, поступак утврђивања вредности непокретности, израда записника о процени и извештавање о спроведеним поступцима и утврђеним вредностима непокретности.

Законски основ за утврђивање вредности непокретности од стране Пореске управе уређује Закон о враћању одузете имовине и обештећењу («Сл. гласник РС», бр. 72/2011, у даљем тексту Закон).

I Пријем и евидентирање захтева

Поступак по захтеву за враћање имовине води Агенција у складу са прописом који уређује општи управни поступак.

Захтеве за процену непокретности подноси Агенција преко Централне јединице, својих подручних јединица и јединице за конфесионалну реституцију, надлежној организационој јединици Пореске управе: у даљем тексту ОЈ ПУ, према месту у коме се непокретност налази. Пријем захтева врши се преко писарнице или на шалтерима ОЈ ПУ и евидентира под посебним класификационим бројем, ради лакшег праћења и извештавања о предузетим радњама у поступку.

Уколико ОЈ ПУ приликом пријема утврди да није надлежна за процену вредности предметне непокретности, дужна је да истог дана проследи захтев на поступање надлежној ОЈ ПУ.

Уз захтев Агенција доставља и доказе о одузетој непокретности – број катастарске парцеле по старом и важећем премеру, изглед и стање имовине у време одузимања, део из акта о одузимању којим је ближе прецизирано стање у коме се непокретност налазила и др.

Одмах по пријему и евидентирању захтева, исте је потребно доставити запосленима који раде на пословима утврђивања пореза на пренос апсолутних права.

II Поступак утврђивања вредности непокретности

Вредност непокретности утврђује се у поступку који одговара поступку утврђивања пореске основице пореза на пренос апсолутних права.

Сагласно одредби члана 32. став 3. Закона вредност непокретности утврђује се према стању на дан одузимања а према вредности на дан процене.

Стање на дан одузимања утврђиваће се на основу података које Агенција достави уз захтев. Наиме, захтев за враћање одузете имовине односно обештећење (образац ЗВОИ) у делу II – Подаци о одузетој имовини, садржи податке у колони А) о непокретности и то: врсти и називу одузете имовине (предузећа, стамбене и пословне зграде, грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште); локацији (општина, место, улица, број, ЗК подаци, број катастарске парцеле по старом и важећем премеру, ЗКУЛ, ПЛ, ЛН, катастарска општина, површина одузете имовине); као и податке о изгледу и стању имовине (у време одузимања и у време подношења захтева иста намена, промењена намена). Ако стање непокретности на дан одузимања није могуће утврдити из дела II захтева, потребно је исто сагледати из акта о одузимању. Ако није могуће ни тада утврдити стање непокретности на дан одузимања (површину објекта, квалитет градње, материјал за градњу и др.) потребно је обратити се Агенцији захтевом за додатно појашњење у вези стања непокретности на дан одузимања. Додатни захтев поднети Агенцији у року од 5 дана од дана пријема захтева сходно Протоколу о сарадњи број 021-16/2012-12 од 17.04.2012. године.

Уколико надлежна ОЈ ПУ утврди да је захтев Агенције непотпун потребно је поднети Агенцији захтев за допуну поднетог захтева уз навођење документације која је неопходна за поступање, у року од 5 дана од дана пријема захтева сходно Протоколу о сарадњи број 021-16/2012-12 од 17.04.2012. године.

Надлежна ОЈ ПУ може, у договору са Агенцијом, додатно тражену документацију примати и електронским путем, у циљу ефикаснијег поступања.

II 1. Поступак утврђивања вредности непокретности које постоје у време процене

Процена тржишне вредности земљишта (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (стамбене, пословне, стамбено-пословне, економске и др.), посебних делова зграда (стан, пословне просторије, гараже и гаражна места) и других грађевинских објеката врши се на основу:

- података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права,

за промет истог или сличног простора на тржишту, који је у истом месту, општини, зони, истом или најближем насељу, улици, згради а који је извршен у периоду од три месеца који претходи поступку утврђивања вредности у конкретном случају. Уколико није било упоредивог промета у наведеном периоду узима се промет који је датумски најближи моменту утврђивања вредности непокретности.

Напомињемо да се преносом права својине на згради истовремено преноси и право својине на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, сагласно одредби члана 3. Закона о промету непокретности («Сл. гласник РС», бр. 42/98 и 111/09), па стога не треба посебно исказивати вредност објекта а посебно вредност грађевинског земљишта на катастарској парцели на којој је објекат изграђен под условом да исто служи редовној употреби објекта. Под земљиштем које служи редовној употреби објекта подразумева се земљиште испод објекта и земљиште око објекта које испуњава услове прописане Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС).

Процењена вредност објекта може се умањити до 25%, зависно од следећих корективних фактора и то:

- до 10% зависно од локације (зона града, близина магистралном путу, и др.),
- до 15% зависно од године градње, до 20% за непокретност у поткровљу, испод плоче или сутерену,
- до 10% за спратност (вршити умањење за више спратове и то од 10 спрата па навише),
- до 10% зависно од квалитета (вршити умањење ако порески обвезник документује да стан нема грејање или је подложен влаги);

Процена вредности објекта коме је после одузимања, на основу повећања површине у квадратним метрима увећана вредност, извршиће се тако што ће се процењена вредност постојећег објекта смањити, сразмерно процењеној вредности увећане бруто површине (члан 32. став 6. Закона);

Напомињемо, да у случајевима када се врши утврђивање тржишне вредности објеката специјалне намене (школе, болнице, производни погони) објеката у изградњи са пројектованом површином од 2000 м² и више, као и другим сложенијим предметима за које ОЈ ПУ не располаже подацима о прометним вредностима непокретности, уколико такви објекти нису прометовани на територији исте, обавештава подносиоца захтева да не располаже подацима о тржишној вредности истородних непокретности.

Процена вредности неизграђеног грађевинског, шумског и пољопривредног земљишта врши се на основу:

- података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истог или сличног земљишта на тржишту (неизграђено грађевинско, шумско или пољопривредно), које је у истој катастарској општини, суседној или ближој

катастарској парцели, исте или сличне културе (њива, воћњак, ливада, шума и др.) и класе (прва, друга, трећа и др.) и који је датумски најближи моменту утврђивања вредности земљишта.

Процењена вредност земљишта може се изузетно умањити/увећати највише до 10%, а применом корективних фактора зависно од локације, близине саобраћајница, обезбеђене инфраструктуре, близине насељеном месту и др.

Процену вредности земљишта које је на дан одузимања било пољопривредно, а на дан процене има статус грађевинског земљишта, потребно је проценити као вредност грађевинског земљишта сходно члану 32. став 4. Закона);

II 2. Процена вредности непокретности које не постоје у време процене

Процена вредности објеката који не постоје у време процене, утврдиће на основу:

- података о вредности истородних или сличних објеката, са истом или сличном наменом, на истом месту или ближој околини (такође користити податке о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права);

Напомињемо да приликом процене треба имати у виду између осталог и квалитет градње објеката у време одузимања у односу на постојеће објекте који су узети за поређење, па ако се утврди да је објекат који је узет за поређење знатно бољег квалитета градње, процењена вредност се по том основу може умањити од 25% до 40%.

Вредност непокретности утврђена на начин наведен у тачкама II 1. и II 2. овог Упутства представља тржишну вредност непокретности.

О утврђеној тржишној вредности непокретности сачињава се записник о утврђивању тржишне вредности непокретности изласком на терен, који потписује комисија за утврђивање пореза на пренос апсолутних права и који се оверава печатом ОЈ ПУ.

Образац записника је саставни део овог Упутства.

Странка у поступку пред Пореском управом је Агенција, по чијем захтеву се врши процена конкретне непокретности.

III Рок за поступање по захтеву Агенције

Поступак процене вредности непокретности потребно је спровести у року од 30 дана од дана пријема захтева, сходно прописаном Протоколу о сарадњи.

IV Извештавање

Надлежна ОЈ ПУ дужна је да достави месечно извештај (кумулативни) до 5. у месецу за претходни месец о свим поднетим захтевима Агенције и поступању по истим, преко Регионалног центра. Извештај садржи следеће:

- Број захтева;
- Датум пријема захтева;
- Власнички број бившег власника и његово име и презиме;
- Врсту непокретности;
- Катастарску парцелу;
- Број записника о процени;
- Датум записника о процени;
- Утврђену вредност непокретности у динарима и у еврима.

Регионални Центри дужни су да изврше обједињавање извештаја за ОЈ ПУ из оквира своје надлежности и исти доставе Центри ПУ – Сектору за контролу, до 7. у месецу за претходни месец.

Број: 464-273/2012-18
Београд, 6.11.2013. год.

В.Д. ДИРЕКТОРА



**Образац Записника
о процени вредности непокретности**

Број: _____

ПИБ: _____

Министарство финансија - Пореска управа – Филијала / Експозитура _____,
на основу члана 64. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ» бр. 33/97 и 31/01) и
члана 32. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу («Сл. гласник РС», бр.72/2011), у
поступку утврђивања вредности непокретности, сачињава

**ЗАПИСНИК
О УТВРЂИВАЊУ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ**

Састављен дана _____. 2013. године у поступку утврђивања вредности непокретности, на
основу захтева за утврђивање вредности непокретности упућеног од Агенције за реституцију,
подручна јединица _____, број: _____ од _____. 2013. године.

Предмет процене – утврђивања вредности непокретности је непокретност
_____, (место) _____ ул. _____ бр. _____, ЗКУЛ бр. _____
издатог од Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности _____ и
то:

Р. бр.	Врста непокретности	Број К.П.	КО	Површина према катастру			напомена
				ха	а	м ²	
1.							
2.							
3.							
4.							
Укупно:							

Утврђивање тржишне вредности врши Комисија за процену тржишне вредности у следећем
саставу:

1. _____,
2. _____,
3. _____.

Комисија је пре приступања процени вредности непокретности, утврдила да су уз захтев за
процену достављена следећа документа:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Непосредним увидом Комисија је утврдила

(навести ближи опис где се непокретност налази, у којој урбанистичкој зони, тренутну намену,
податке о степену комуналне опремљености. Ако објект не постоји на дан процене исто треба
навести)

Остала запажања (стање непокретности на дан одузимања, на основу чега је исто утврђено, ако објекат не постоји на дан процене навести шта се узима као парификат)

Комисија је на основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет исте или сличне непокретности на тржишту и то:

број и датум решења			
предмет промета			
место, КО			
улица и бр, КП			
Врста непокретности			
тржишна вредност у дин / по м ²			

утврдила **прометну вредност** непокретности у износу од _____ динара по м², односно укупно у износу од _____ динара.

Вредност је након извршеног увида, умањена – увећана за _____%, за корективне факторе и то _____

Процењена вредност умањује се за _____ динара, сразмерно увећаној површини непокретности од _____ м².

На основу наведеног Комисија утврђује вредност непокретности и то:

Р. бр.	Врста непокретности	Број К.П.	КО	Површина према катастру			Процењена вредност у динарима и у еврима	
				ха	а	м ²		
1.								
2.								
3.								
4.								
	Укупно:							

Комисија

1. _____
2. _____
3. _____