



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

На основу члана 6. ст.5-7. 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, 99/2018, 86/2019, 144/2020, 118/2021 и 138/2022) и члана 25. ст.1 тач.6 Статута Града Пирота („Сл.лист града Ниша, бр.20/19), Скупштина Града Пирота, на седници одржаној дана, _____ донела је

О Д Л У К У

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2025. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ПИРОТА

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији града Пирота.

Члан 2.

На територији града Пирота, одређене су пет 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, четврта зона и пета зона од којих је прва зона одређена за најопремљенију зону.

Члан 3.

Утврђују се просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025.годину, по зонама на територији града Пирота, и то:

Врсте непокретности	Назив зоне				
	I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона
1. Грађевинско земљиште	-	2.133,00	2.133,00	942,00	-
2. Пољопривредно земљиште	-	-	209,00	59,00	52,00
3. Шумско земљиште	-	-	-	46,00	46,00
4. Друго земљиште	-	-	-	35,00	31,00
5. Станови	88.492,00	88.349,00	78.768,00	-	-
6. Куће за становање	57.480,00	57.480,00	43.496,00	12.425,00	12.425,00
7. Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	115.488,00	60.255,00	60.255,00	24.162,00	24.162,00
8. Гараже и помоћни објекти	24.912,00	24.912,00	24.912,00	4.256,00	4.256,00



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

Члан 4.

Просечна цена квадратног метра непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге, које се налазе у најопремљенијој зони, износе:

-грађевинско земљиште 3.204,00

За обвезнике који воде пословне књиге у складу са чл.7а став 2. и став 3. Закона о порезу на имовину, само када ни у зонама ни у граничним зонама није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду од 01.октобра године која претходи текућој години до 30.септембра текуће године, вредност непокретности утврђује се тако што се просечна цена квадратног метра одговарајуће непокретности, у најопремљенијој зони, на основу које је утврђена основица пореза на имовину обвезника који не воде пословне књиге, за текућу годину, множе коефицијентима који су утврђени Одлуком о коефицијентима за утврђивање пореза на имовину за непокретности обвезника који воде пословне књиге у граду Пироту и то за прву зону (1,00), за другу зону (0,80), за трећу зону (0,60) и четврту и пету зону (0,40).

Члан 5.

Основица пореза на имовину за непокретности у зонама за које овом Одлуком није утврђена просечна цена квадратног метра, једнака је основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони, обвезника који не води пословне књиге, из претходне године у којој је Одлуком утврђена просечна цена квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину.

Члан 6.

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

Члан 7.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. Листу града Ниша" а примењиваће се од 1. јануара 2025. године.

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ ГРАДА

Драгана Тончић



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

Образложење

Правни основ за доношење ове Одлуке садржан је у одредбама чл.6. ст.5-7 и чл.7а Закона о порезима на имовину („Сл.гласник РС“, бр.26/01,.....138/2022, у даљем тексту: Закон), којим је прописано да 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.октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године. Јединица локалне самоуправе дужна је да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30.новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти.

У складу са чл.25.ст.1. тач.6 Статута Града Пирота (“Сл.лист града Ниша” бр.20/19), доношење ове Одлуке у надлежности је Скупштине Града Пирота.

Одредбама чл.6 ст.1 Закона прописано је да се вредност непокретности као основице пореза на имовину пореског обвезника који не води пословне књиге утврђује применом следећих елемената:

1) корисна површина;

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

Одредбама чл.6 ст.5 Закона, прописано је да 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.октобра године која претходи текућој години 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, које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Чланом 6. став 8. прописано је да ако није утврђена просечна цена другог земљишта (из чл.6а став 7. овог Закона) у зони, зато што у зони и граничним зонама није било најмање три промета другог земљишта, а утврђена је просечна цена пољопривредног земљишта у тој зони, вредност другог земљишта која чини основицу пореза на имовину за пореску годину, утврђује се применом просечне цене пољопривредног земљишта у тој зони умањене за 40%, док је ставом 9. прописано да у случају из става 8. овог члана сматра се да је утврђивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони утврђена просечна цена другог земљишта.

Локална пореска администрација је анализирала укупно 660 реализованих промета непокретности остварених у периоду од 01.октобра 2023.године до 30.септембра 2024.године према подацима из јавно-бележничких записа, оверених и достављених од стране Јавног бележника, и на бази њихове анализе дала предлог просечних цена одговарајућих непокретности по зонама. Приликом утврђивања просечних цена јављају се проблеми и то када за поједине зоне или врсте непокретности нема промета или су уговорене цене испод



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

или значајно изнад реалних цена и када постоје само уговори са јединственом ценом за више врста непокретности, па их је веома тешко или немогуће раздвојити.

Цене станова, у посматраном периоду (од 01.10.2023.г.- 30.09.2024.г.), су у константном порасту, па је тако максимално достигнути износ од 175.575,00 динара/м². Највећи пораст цена станова је уочен у другој зони, а затим и у трећој. У првој зони се појављују само неколико екстремне цене. Елиминацијом екстремних вредности (продајних цена из уговора), добијена је просечна цена по м² на основу реалних вредности. У IV и V зони није било промета, тако да за ове зоне немамо просечну цену/м², што у овом случају није од значаја јер у њима немамо станове за опорезивање.

Код кућа је уочен тренд пада куповине и продаје, а поред малог броја промета било је много нереално уговорених цена, углавном веома ниских. У првој зони нема промета. С обзиром да се просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности, утврђује на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности, то се у овом случају за прву зону за куће узима цена из граничне-друге зоне, а која је у односу на цену из 2024. године за 5,2% већа. У II зони је било само 12 промета, од којих су изузета 9 како би се добила реалнија вредност и то са повећањем од 5,2%. У трећој зони је било 32 промета од којих су многе биле екстремно мале (углавном су то куће у јако лошем стању, склоне паду, а које се углавном продају због земљишта). Тако је добијена просечна цена на основу 12 промета.

У IV зони је, с једне стране, више продатих кућа у лошем стању или се ради о кућама-чатмарама (сеоске куће), а с друге стране, имамо викенд куће које су грађене много касније и од чврстог материјала, па је на основу 10 промета добијена реалнија цена, а која је као цена из граничне зоне употребљена за пету зону.

Код пословних зграда имамо најмањи број промета и то за прву зону 5, од којих су изузета 2 промета и средња вредност је добијена на основу 3 промета, па је тако добијена просечна тржишна вредност која је за 7,6% већа од просечне вредности из 2024. године. За другу зону имамо 5 промета од којих су изузета 2 и средња вредност је добијена на основу 3 промета, а која је за 12,6% мања од вредности из 2024. године. За трећу зону, за пословне зграде узета је цена из граничне-друге зоне. У четвртој зони је средња тржишна вредност добијена на основу 4 расположива промета, а иста је узета, као гранична и за пету зону у којој није било промета.

Иако је категорија објеката гараже и помоћни објекти, изменама закона проширена и на категорију помоћни објекти, исти се у већини зона не прометују или се њихова цена исказује збирно са главним објектом те је немогуће доћи до реалне цене у промету. Зато је системом елиминације уговора са највећим ценама добијена прихватљива цена за другу зону, увећана за 10,2% у односу на вредност из 2024. године а која ће као цена из граничне зоне бити употребљена за обрачун пореза за гараже и помоћне објекте у првој и трећој зони. За четврту зону имамо само два промета, а у петој три промета на основу којих је добијена просечна вредност за објекте у петој зони, а која се, као вредност из граничне зоне, користи и за четврту зону.

За грађевинско земљиште у првој и петој зони немамо ни један промет па ће основица за непокретности у овим зонама бити једнака прошлостишњој основици. Просечна цена за трећу зону добијена је на основу 11 промета од расположивих 15, а која је за 10,5% већа од цене која је коришћена за обрачун пореза за 2024. годину за дату зону и врсту непокретности. Иста вредност биће коришћена за обрачун пореза и за другу зону, као вредност из граничне



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

зоне, а која је за 33,43% мања од вредности која је коришћена за обрачун пореза у 2024. години за дату непокретност у другој зони. Просечна вредност за четврту зону добијена је на основу 6 промета од расположивих 10.

За пољопривредно земљиште у првој и другој зони немамо цене, у трећој зони је било 15 промета, док је највише промета било у четвртој и петој зони. Остварене цене у промету за пољопривредно земљиште кретале су се од 3,98 динара до 3.308,89 динара по м² и 1 екстремна вредност која се односи на промет у петој зони износила је 27.697,00 динара. Предложене просечне цене донете су на бази већег броја реално остварених промета а све у циљу праведнијег оптерећења пореских обвезника из ових зона.

-Годинама се шуме слабо прометују или се углавном продају заједно са више врста непокретности (пр.продаје се цело имање које обухвата кућу, економске објекте, пољопривредно, грађевинско и шумско земљиште), те је немогуће из таквих промета издвојити и израчунати цену шумског земљишта, па се такви промети не анализирају. На основу малог броја промета је одређена цена за пету зону од 46,00 динара, која ће се користити и за четврту зону, као цена из граничне зоне.

-Веома често су у петој зони продајне цене, свих врста земљишта много веће од цена у четвртој зони.

- За друго земљиште нема промета. Законом је прописан начин израчунавања (уколико нема промета, цене пољопривредног земљишта умањују се за 40%).

У циљу појашњења неких предложених решења просечних цена по м², приказујемо у наставку пројекцију пореза за физичка лица за 2025.годину за све врсте непокретности по зонама а које се у налазе у евиденцији Локалне пореске администрације:

- За стан у првој зони, година изградње 1991, површине 62м², у коме станује порески обвезник, порез ће износити 6.057,10 динара (у 2024.години порез је износио 5.563,73), повећање од 8,8%.

- За стан у другој зони, година изградње 1989, површине 53,06м², у коме станује порески обвезник, порез ће износити 5.062,82 динара (у 2024. порез је износио 4.642,74), повећање од 9%.

- За стан у другој зони, година изградње 2023., површине 43м², у коме станује порески обвезник, порез ће износити 5.652,92 динара (у 2024. порез је износио 5.126,91), повећање од 11%.

- За стан у трећој зони, година изградње 2007, површине 54м², у коме станује порески обвезник, порез ће износити 5.512,49динара (у 2024. порез је износио 5.040,37), повећање од 9,4%.

- За кућу у првој зони, година изградње 1981., површине 50,49м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 2.855,73 динара (у 2024. порез је износио 2.747,29), повећање од 3,9%.

- За кућу у првој зони, година изградње 1980., површине 108м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 6.034,02 динара (у 2024. порез је износио 5.805,75), повећање од 3,9%.

- За кућу у другој зони, година изградње 1972, површине 81,60м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 4.221,33 динара (у 2024. порез је износио 4.012,10), повећање од 5.2%.

- За кућу у трећој зони, година изградње 1974, површине 128м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 5.010,74 динара (у 2024. порез је износио 5.490,54), смањење за 8,7%.



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

- За кућу у четвртој зони, година изградње 1975, површине 60м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 679,89 динара (у 2024. порез је износио 626,47), повећање за 8,5%.
- За кућу у петој зони, година изградње 1947, површине 55м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 615,00 динара (у 2024. порез је износио 559,35), повећање за 9,9%.
- За кућу у петој зони, година изградње 2016, површине 70м², у којој станује порески обвезник, порез ће износити 1.221,13 динара (у 2024. порез је износио 1.120,05), повећање за 9%.

- За гаражу односно помоћни објекат у првој зони, година изградње 1974, површине 17м², порез ће износити 762,31 динара (у 2024. порез је износио 701,09), повећање 8,7%.

- За гаражу односно помоћни објекат у другој зони, година изградње 1972, површине 18м², порез ће износити 807,15 динара (у 2024. порез је износио 732,56), повећање за 10,1%.

- За гаражу односно помоћни објекат у трећој зони, година изградње 2004, површине 54м², порез ће износити 3.390,02 динара (у 2024. порез је износио 3.106,07), повећање за 9,1%.

- За гаражу односно помоћни објекат у трећој зони, година изградње 1981, површине 18м², порез ће износити 882,48 динара (у 2024. порез је износио 810,70), повећање за 8,8%.

- За гаражу односно помоћни објекат у четвртој зони, година изградње 1986, површине 20м², порез ће износити 177,73 динара (у 2024. порез је износио 179,42), смањење за 0,95%.

- За гаражу односно помоћни објекат у петој зони, година изградње 1950, површине 18м², порез ће износити 137,00 динара (у 2024. порез је износио 118,29), повећање за 15,8%.

- За пословну зграду у првој зони, година изградње 1989, површине 15,65м², порез ће износити 3.903,96 динара (у 2024. порез је износио 3.668,12), повећање од 6,4%.

- За пословну зграду у првој зони, година изградње 1970, површине 99,60м², порез ће износити 20.704,69 динара (у 2024. порез је износио 19.240,15), повећање од 7,6%.

- За пословну зграду у другој зони, година изградње 2003., површине 31м², порез ће износити 4.662,29 динара (у 2024. порез је износио 5.434,83), смањење од 14,22%.

- За пословну зграду у трећој зони, година изградње 1930., површине 50м², порез ће износити 5.422,95 динара (у 2024. порез је износио 4.716,27), повећање од 14,9 %.

- За пословну зграду у четвртој зони, година изградње 2002., површине 40м², порез ће износити 2.389,14 динара (у 2024. порез је износио 1.911,97), повећање од 24,9 %.

- За грађевинско земљиште у првој зони, опорезиве површине 441м², порез ће износити 4.238,89 динара, дакле, износ пореза остаје на нивоу пореза за 2024. годину.



СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

- За грађевинско земљиште у другој зони, опорезиве површине 389м², порез ће износити 2.489,21 динар (у 2024. порез је износио 3.739,07), смањење за 33,4%.
- За грађевинско земљиште у трећој зони, опорезиве површине 438м², порез ће износити 2.802,76 динара (у 2024. порез је износио 2.537,33), повећање за 10,4%.
- За грађевинско земљиште у четвртој зони, опорезиве површине 949м², порез ће износити 2.681,87 динара (у 2024. порез је износио 2.408,56), повећање за 11,3%.
- За пољопривредно земљиште у трећој зони, опорезиве површине 10.536м², порез ће износити 6.606,07 динара (у 2024. порез је износио 6.195,17), повећање за 6,6%.
- За пољопривредно земљиште у четвртој зони, опорезиве површине 2.266м², порез ће износити 401,00 динара (у 2024. порез је износио 360,30), док ће за опорезиву површину од 10.000 м² порез износити 1.770,00 динара (у 2024. порез је износио 1.590,00 динара), повећање за 11,3%.
- За пољопривредно земљиште у петој зони, опорезиве површине 10.887м², порез ће износити 1.698,37 динара (у 2024. порез је износио 1.535,06 динара), повећање за 10,6%.
- За шумско земљиште у четвртој зони, опорезиве површине 10.342,50м², порез ће износити 1.427,27 динара (у 2024. порез је износио 1.116,99).
- За шумско земљиште у петој зони, опорезиве површине 1.407м², порез ће износити 194,16,00 динара (у 2024. порез је износио 152,00), док ће за опорезиву површину од 39.789м² порез износити 5.490,88 динара (у 2024. порез је износио 4.297,21 динар).

За спровођење Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Пирота за утврђивање пореза на имовину за 2025.годину није потребно ангажовање средстава из буџета града Пирота.

Одељење за привреду и финансије

Начелник

Ивана Малиновић