



Република Србија
Град Ниш
ГРАДОНАЧЕЛНИК

Број: 3305/2017-01

Датум: 04. 10. 2017. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА – ФИЛИЈАЛА НИШ
директору

Трг Николе Пашића 24
НИШ

Поштовани,

Градска управа града Ниша – Секретаријат за локалну пореску администрацију је у поступку прибављања непокретности у јавну својину Града Ниша, у складу са чланом 29. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/14, 104/2016 – други закон и 108/2016), проценио тржишну вредност непокретности – пословни објект у укупној бруто површини од 2.157 m², са припадајућим земљиштем – катастарском парцелом бр. 1080 КО Ниш Бубањ у укупној површини од 8a21m², у улици Генерала Милојка Лешјанина бр. 39 Градска општина Медијана, спратности: подрум, приземље, спрат и поткровље, на којима је у листу непокретности бр. 2610 уписано право приватне својине „MONICOM“ d.o.o. Niš, обим удела 1/1, у износу од 1.947.652 евра.

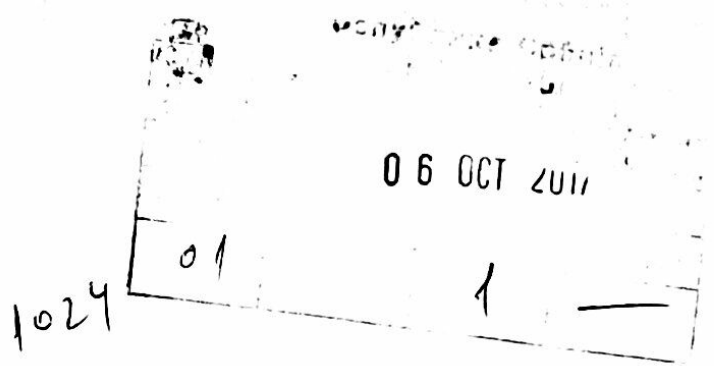
Имајући у виду да је Град Ниш заинтересован за прибављање предметне непокретности, и спровео комплетну процедуру прибављања у складу са законом, обраћамо вам се са молбом да нам доставите информацију да ли је износ који је проценио Секретаријат за локалну пореску администрацију, за предметну непокретност, у границама тржишне вредности наведене непокретности.



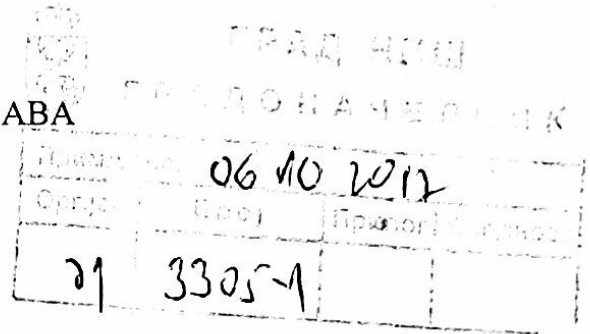
ГРАДОНАЧЕЛНИК

Дарко Булатовић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА НИШ
БРОЈ: 073-464-08-00702/2017-J5A02
ДАТУМ: 05.10.2017.године
НИШ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ-ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДОНАЧЕЛНИКУ



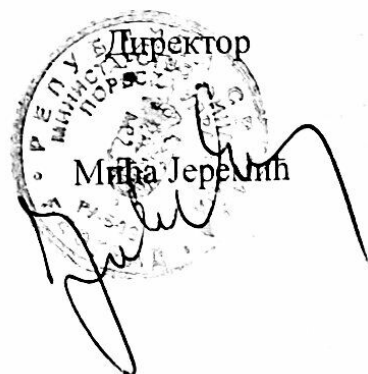
Предмет: Достава података

Поступајући по вашем захтеву број 3305/2017-01 од 04.10.2017.године, којим сте тражили податак о процени тржишне вредности пословног објекта и градско грађевинског земљишта у Нишу, ул. Генерала Милојка Лешјанина бр.39, на кп.бр.1080 уписане у листу непокретности број 2610 КО Ниш Бубањ, у прилогу Вам достављамо записник о процени тржишне вредности изласком на терен бр. 073-464-08-00702/2017 од 05.10.2017.године.

С тим у вези обавештавамо вас да се тржишна вредност непокретности утврђује 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 тржишне вредности у конкретном случају, а уколико није било упоредивог промета у наведеном периоду, узима се промет који је датумски најближи моменту утврђивања тржишне вредности.

Дакле, како смо већ образложили начин на који се врши утврђивање тржишне вредности јасно је да овај орган тржишну вредност не утврђује на основу Правилника односно на основу процене Секретаријата за локалну пореску администрацију по којима се утврђује порез на имовину.

Обрадила:
Ивана Вукајловић



Бр. 073-464-08-00702/2017

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл.гласник РС" бр.80/02..108/16) Комисија за процену тржишне вредности непокретности Пореске управе Филијале Ниш у поступку по захтеву Градске управе града Ниша број: 3305/2017-01 од 04.10.2017.године, дана 05.10.2017. године сачињава

ЗАПИСНИК

О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗЛАСКОМ НА ТЕРЕН

Порески инспектор Пореске управе Филијале Ниш у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности без изласка на терен у предмету број: 073-464-08-00702/2017-J5A02 од 04.10.2017.године, по захтеву број: 3305/2017-01 од 04.10.2017.године Градске управе града Ниша, утврдило следеће:

Предмет процене: пословни објекат, спратности: подрум, приземље, спрат и поткровље укупне бруто површине 2.157,00м² и градско грађевинско земљиште, површине 182,00м², у Нишу, ул. Генерала Милојка Лешјанина бр.39, на кп.бр.1080, уписани у лист непокретности број 2610 КО Ниш Бубањ.

Непосредним увидом дана 05.10.2017.године Комисија је утврдила следеће: на основу скице фактичког стања објекта по етажама непокретност на кп.бр. 1080 уписана у лист непокретности број 2610 КО Ниш-Бубањ је од чврстог грађевинског материјала и у функцији канцеларијског односно пословног типа. Састоји се од једног објекта у чијем склопу је подрум, приземље, први спрат и поткровље. Подрум је укопан, под обложен плочицама, уведена је само струја, без водоводне и канализационе мреже, плафон је лучни свод од цигала, са малим дрвеним прозорима. Приземље и спрат су исте опремљености, под обложен делимично ламинатом, делимично паркетом и плочицама, уведене су све инсталације, мокри чвор постоји на више места, високих плафона. Поткровље је са великим косинама, под обложен ламинатом, уведених инсталација. У читавом објекту унутрашња столарија је дрвена и на више места постоје чајне кухиње. Објекат је повезан у целости унутрашњим степеницама, обложеним делимично дрветом, делимично терацом. Објекат је грађен 20-их година, а фасада је реновирана пре пар година. Остало је земљиште.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	073-436-03-13097/15-1168Ц-01 30.12.2016.године	073-436-03-12495/16-16005-01 20.02.2017.године
Предмет промета	Пословни простор	Пословни простор
место, КО	Ниш	Ниш
улица и бр, КП	Генерала Милојка Лешјанина	Дрварска
Површина	-----	-----
Спрат	-----	-----
година градње	-----	-----
Култура, класа земљишта	-----	-----
Утврђена тржишна вредност у дин / по м ²	153.753,11дин/м ²	137.144,40дин/м ²

Процењује се тржишна вредност приземља и спрата као средња вредност парификата правоснажних решења у износу од 145.448,76дин/м2

Процењује се тржишна вредност подрума умањена 50% од процењене вредности приземља и спрата у износу од 72.724,38дин/м2

Процењује се тржишна вредност поткровља умањена 20% од процењене вредности приземља и спрата у износу од 116.359,00дин/м2

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	073-436-03-10149/2016-01 18.08.2017.године	464-1н/10487/14пп-3 16.08.2017.године
Предмет промета	Градско грађевинско земљиште	Грађевинско земљиште
место, КО	Ниш	Ниш
улица и бр, КП	Николе Пашића	Николе Пашића
Површина	-----	-----
Спрат	-----	-----
година градње	-----	-----
Култура, класа земљишта	-----	-----
Утврђена тржишна вредност у дин / по м2	13.525,00дин/м2	13.525,00дин/м2

Процењује се тржишна вредност градско грађевинског земљишта на основу парификата-правоснажних решења у износу од 13.525,00дин/ по м2.

У даљем обрачуну процена тржишне вредности наведених непокретности износи:

Пословни простор-подрум: $240,00\text{м}^2 * 72.724,38\text{дин/м}^2 = 17.453.851,20$

Пословни простор-приземље и спрат: $1.278,00\text{м}^2 * 145.448,76\text{дин/м}^2 = 185.883.515,28$

Пословни простор-поткровље: $639,00\text{м}^2 * 116.359,00\text{дин/м}^2 = 74.353.401,00$

Градско грађевинско земљиште: $182,00\text{м}^2 * 13.525,00\text{дин/м}^2 = 2.461.550,00$

$\Sigma = 280.152.317,48$

КОМИСИЈА
[Signature]
[Signature]
[Signature]