

PRAVILNIK O PROCENI VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

("Sl. glasnik RS", br. 113/2014)

I UVODNE ODREDBE

Član 1

Ovim pravilnikom propisuje se postupak, način i metodologija za procenu vrednosti nepokretnosti.

Procena vrednosti nepokretnosti, saglasno članu 149. Zakona o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 18/10 i 65/13 - u daljem tekstu: Zakon), obavlja se postupcima i metodama masovne procene vrednosti nepokretnosti.

Član 2

Pojedini pojmovi upotrebljeni u ovom pravilniku imaju sledeće značenje:

- 1) "tržište nepokretnosti" je "mesto" na kome se sreću zainteresovani kupci i prodavci, a na kome se obavlja razmena prava na nepokretnostima za novac ili neko drugo dobro;
- 2) "podtržište nepokretnosti" je deo tržišta nepokretnosti na kome se odvija promet određene vrste nepokretnosti za koju je zainteresovana određena grupa učesnika tržišta;
- 3) "tržišna cena nepokretnosti" je novčani iznos ostvaren u konkretnom prometu određene nepokretnosti na tržištu nepokretnosti;
- 4) "tržišna vrednost nepokretnosti" je procena najverovatnije tržišne cene koja bi bila ostvarena na određeni dan u uslovima fer prodaje, kada su kupac i prodavac nezavisni i nepovezani, informisani i ponašaju se savesno i promišljeno, i pod pretpostavkom da ne postoji neki neprikladan uticaj na cenu (prinuda, nepovoljni finansijski aranžman za finansiranje prometa i sl.);
- 5) "verifikacija registrovanih podataka" je ocena kompletnosti i tačnosti podataka o prometu nepokretnosti koja se sprovodi neposredno posle prometa na jednoobrazan način;
- 6) "tržišna zona" je područje u kome postoje slične relativne promene cena u zadanom vremenskom periodu;
- 7) "indeks cena" je relativan broj koji predstavlja odnos prosečnih jediničnih cena iz različitih vremenskih perioda;
- 8) "jedinična cena" je cena po m² površine za sva tržišta, osim za tržišta objekata, za koje jedinična cena može biti jednaka ceni po objektu;
- 9) "datum prometa" je datum zaključenja ugovora, odnosno datum overe ugovora ukoliko datum zaključenja nije poznat;

- 10) "model za vrednovanje nepokretnosti" je sistem izraza, tabela i vrednosti koje se koriste u masovnoj proceni za sistematsko izračunavanje procenjene vrednosti velikog broja nepokretnosti u okviru jednog podržista nepokretnosti;
- 11) "specifikacija modela za vrednovanje nepokretnosti" je izgradnja modela selekcijom faktora ponude i potražnje, saglasno teoriji ekonomije nepokretnosti, teoriji procene nepokretnosti i analizi tržišta nepokretnosti;
- 12) "kalibracija modela za vrednovanje nepokretnosti" je određivanje koeficijenata u modelu statističkim testiranjem i to, po pravilu, metodom multi regresione analize;
- 13) "karakteristična nepokretnost" je najčešće zastupljena nepokretnost u skupu postojećih nepokretnosti, kao i u skupu prometovanih nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije, koja se određuje za svako podržiste nepokretnosti;
- 14) "vrednosna zona" je područje u kome karakteristične nepokretnosti imaju približno iste jedinične cene;
- 15) "vrednosni nivo" je jedna od mera centralne tendencije ostvarenih cena za karakteristične nepokretnosti u okviru vrednosne zone;
- 16) "relacijska tabela" je tabela koja opisuje razliku u vrednosti bilo koje i karakteristične nepokretnosti i služi za predstavljanje vrednosti koeficijenata različitih faktora u modelu za vrednovanje nepokretnosti;
- 17) "studija odnosa" (*ratio study*) je poređenje procenjene vrednosti nepokretnosti dobijene sistemom masovne procene sa ostvarenim cenama na tržištu nepokretnosti;
- 18) "građevinsko zemljište" je zemljište koje je kao takvo definisano zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata;
- 19) "poljoprivredno zemljište" je zemljište koje je kao takvo definisano zakonom kojim se uređuje planiranje i korišćenje poljoprivrednog zemljišta;
- 20) "šumsko zemljište" je zemljište koje je kao takvo definisano zakonom kojim se uređuje korišćenje i upravljanje šumama i šumskim zemljištem;
- 21) "ostalo zemljište" je ostalo poljoprivredno zemljište (ribnjak, pašnjak, trstik i močvara), prirodno neplodno zemljište (krš, jaruga, kamenjar, vododerina, golet, sprud, izvor, potok, reka, prirodno jezero, bara, vodopad i dr.), veštački stvoreno neplodno zemljište (veštačko jezero, površinski kop rudnika, majdan kamena, materijalni rov sa kamenito-šljunkovitom podlogom, majdan, ciglana, i dr.), namensko zemljište (javni park, gradske zelene površine, botanička bašta, zoološki vrt, dečije igralište i dr.) i zemljište koje se ne može svrstati u zemljište iz tač. 18)-20) ovog člana;
- 22) "kuća" je porodična stambena zgrada namenjena stalnom stanovanju;
- 23) "vikendica" je stambena zgrada namenjena povremenom stanovanju;

24) "stambena zgrada sa više stanova" je zgrada u kojoj je 50% ili više ukupne korisne površine zgrade namenjeno stanovanju;

25) "garaža" je objekat ili poseban deo objekta namenjen za smeštaj vozila koji čini građevinsku celinu i ima zaseban ulaz;

26) "garažno mesto" je poseban deo objekta namenjen za smeštaj vozila koji je predviđen tehničkom dokumentacijom kao poseban deo, odnosno kao parking mesto i koji je na terenu vidno obeležen;

27) "poslovni objekat" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju poslovne delatnosti;

28) "turistički objekat" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju turističke uslužne delatnosti (hotel, motel, turistički apartman, pansion, bungalov i drugi poslovni objekat namenjen za prenoćište ili odmor);

29) "ugostiteljski objekat" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju ugostiteljske uslužne delatnosti (restoran, kafana, bife, bar, picerija, pivnica, kafe-poslastičarnica, pečenjara, mlečni restoran, ekspres restoran, restoran sa samoposluživanjem, nacionalna kuća, objekat za brzu pripremu hrane i kiosk);

30) "trgovinski objekat" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju trgovinske uslužne delatnosti (tržni centar, izdvojena prodavnica, robna kuća i drugi objekat namenjen trgovini na veliko i malo);

31) "sportsko-rekreacioni objekat" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju sportske i rekreativne aktivnosti (bazen, hala, dvorana, teretana, teren i drugi objekat za sport i rekreaciju);

32) "objekat poslovnih usluga" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namenjeno obavljanju poslovne uslužne delatnosti (zanatstvo, građevinarstvo, tehničke usluge, finansijske usluge i druge poslovne usluge);

33) "industrijski objekti i skladišta" su objekti u kojima je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju industrijske proizvodnje ili skladištenju industrijskih proizvoda;

34) "objekat lake industrije" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju industrijske proizvodnje prehrambenih, tekstilnih i duvanskih proizvoda, kože i obuće, celuloze i papira i proizvoda lake hemije;

35) "objekat teške industrije" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju industrijske proizvodnje metalurških, mašinskih, građevinskih proizvoda, proizvoda elektroindustrije i teške hemije;

36) "rezervoar, silos i skladište" su objekti u kojima je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno skladištenju industrijskih sirovina i proizvoda;

- 37) "poljoprivredni objekat" je objekat u kome je 50% ili više ukupne korisne površine namenjeno obavljanju poljoprivredne proizvodnje ili skladištenju poljoprivrednih proizvoda;
- 38) "objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda" je objekat koji se koristi za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (silos, hladnjača, vinski podrum i dr.);
- 39) "objekat za poljoprivrednu proizvodnju" je objekat u kojem se obavlja poljoprivredna proizvodnja (objekat za uzgoj životinja, objekat za uzgoj biljnih kultura, staklenik, objekat za proizvodnju stočne hrane i dr.);
- 40) "posebni poljoprivredni objekat" je objekat ribarstva, šumarstva, lova ili drugi poljoprivredni objekat specifične namene;
- 41) "ostali poljoprivredni objekti" su objekti koji služe za smeštaj poljoprivredne mehanizacije ili materijala (hangar i dr.), kao i drugi poljoprivredni objekti koji se ne mogu svrstati u objekte iz tač. 38)-40) ovog člana;
- 42) "stan" je poseban deo objekta koji je kao takav definisan zakonom kojim se uređuje stanovanje;
- 43) "poslovni prostor" je poseban deo objekta koji čini građevinsku celinu, a u kojem se obavlja poslovna delatnost;
- 44) "lokal" je poseban deo objekta koji čini građevinsku celinu, a u kojem se obavlja uslužna poslovna delatnost;
- 45) "kancelarija" je poseban deo objekta koji čini građevinsku celinu, a u kojoj se obavljaju kancelarijski poslovi;
- 46) "industrijski prostor" je poseban deo objekta koji čini građevinsku celinu, a u kojem se obavlja industrijska delatnost (magacin, skladište i prostor za industrijsku proizvodnju lake i teške industrije i dr.);
- 47) "prometovana površina posebnog dela objekta" i "površina objekta" su neto površine prema standardu (SRPS.U.C2.100: 2002).

II MASOVNA PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

1. Pojam i komponente

Član 3

Masovna procena vrednosti nepokretnosti je proces određivanja tržišne vrednosti nepokretnosti na određeni datum, koji se vrši za svaku nepokretnost upisanu u katastar nepokretnosti korišćenjem upisanih podataka o nepokretnosti, uz primenu standardizovanih metoda i statističkog testiranja.

Masovna procena vrednosti nepokretnosti obavlja se kroz razvoj modela za vrednovanje nepokretnosti, koji se određuje prema specifičnostima svakog pojedinačnog podržišta nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije.

Masovna procena vrednosti nepokretnosti obezbeđuje uniformnost i konzistentnost u procenjivanju zasnovanom na tržišnim principima.

Masovna procena vrednosti nepokretnosti mora da bude u skladu sa važećim međunarodnim standardima i uputstvima najbolje prakse (*International Assotiation of Appraisal Officers - IAAO; Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS*).

Član 4

Masovna procena vrednosti nepokretnosti, saglasno članu 150. Zakona, obuhvata generalnu procenu vrednosti nepokretnosti i određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti upisane u katastar nepokretnosti na osnovu podataka iz generalne procene vrednosti nepokretnosti.

Generalna procena vrednosti nepokretnosti obuhvata sledeće komponente:

- 1) prikupljanje podataka;
- 2) obradu podataka;
- 3) definisanje modela za vrednovanje nepokretnosti.

Određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti obuhvata sledeće komponente:

- 1) izračunavanje vrednosti nepokretnosti;
- 2) upisivanje podataka o vrednosti nepokretnosti u katastar nepokretnosti.

2. Sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti

Član 5

Masovna procena vrednosti nepokretnosti se sprovodi kroz složen informatički sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti (tzv. *CAMA - Computer Assisted Mass Appraisal*).

Svaka od komponenti masovne procene vrednosti nepokretnosti iz člana 4. st. 2. i 3. ovog pravilnika, vodi se u složenim informatičkim sistemima koji su međusobno povezani i čine sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti.

Sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti je podsistem geodetsko-katastarskog informacionog sistema koji je povezan sa ostalim podsistemima geodetsko-katastarskog informacionog sistema.

3. Klasifikacija nepokretnosti

Član 6

Nepokretnosti upisane u katastar nepokretnosti, za potrebe sprovođenja masovne procene vrednosti nepokretnosti, klasifikuju se u sledeće vrste i podvrste:

1) zemljišta:

- (1) građevinsko zemljište,
- (2) poljoprivredno zemljište,
- (3) šumsko zemljište,
- (4) ostalo zemljište;

2) objekti:

- (1) stambeni objekti:
 - kuća,
 - vikendica,
 - stambena zgrada sa više stanova,
- (2) garaže;
- (3) poslovni objekti:
 - objekat poslovnih usluga,
 - turistički objekat,
 - ugostiteljski objekat,
 - trgovinski objekat,
 - sportsko-rekreacioni objekat,
 - ostali poslovni objekti,
- (4) industrijski objekti i skladišta:
 - objekat lake industrije,
 - objekat teške industrije,

- rezervoar, silos i skladište,

- ostali industrijski objekti,

(5) poljoprivredni objekti:

- objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda,

- objekat za poljoprivrednu proizvodnju,

- posebni poljoprivredni objekat,

- ostali poljoprivredni objekti (smeštaj mehanizacije, materijala i dr.),

(6) objekti posebne namene:

- benzinska pumpa (stanica),

- objekat za proizvodnju električne energije,

- objekat za eksploataciju mineralnih sirovina,

- ostali objekti posebne namene;

3) posebni delovi objekta:

(1) stan;

(2) garažni prostor:

- garaža,

- garažno mesto,

(3) poslovni prostor:

- poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost,

- lokal,

- kancelarija,

(4) industrijski prostor:

- magacinski prostor,

- prostor za industrijsku proizvodnju.

Šifre nepokretnosti iz stava 1. ovog člana, sa pripadajućim šiframa iz baze podataka katastra nepokretnosti, date su u Prilogu 1, koji je odštampan uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni deo.

U prilogu iz stava 2. ovog člana date su i šifre nepokretnosti za koje se ne sprovodi masovna procena.

III PRIKUPLJANJE PODATAKA

Član 7

Podaci neophodni za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: podaci) prikupljaju se kroz evidenciju tržišnih cena nepokretnosti, odnosno preuzimaju iz internih baza podataka Republičkog geodetskog zavoda (u daljem tekstu: Zavod).

1. Evidencija tržišnih cena nepokretnosti

Član 8

Evidencija tržišnih cena nepokretnosti služi za prikupljanje podataka sa tržišta nepokretnosti i vodi se u registru prometa nepokretnosti (u daljem tekstu: Registar).

Registar se sastoji od baze podataka i digitalne zbirke ugovora.

Baza podataka Registra nalazi se u sedištu Zavoda, a unos podataka vrši se posredstvom web aplikacije koju obezbeđuje Zavod.

Prvim unosom podataka u bazu Registra smatra se da je Evidencija tržišnih cena nepokretnosti osnovana.

Podaci se čuvaju u bazama podataka Registra deset godina od dana unosa podataka u bazu, a nakon isteka tog roka trajno se čuvaju u digitalnim arhivama.

Ugovori u digitalnom i analognom obliku čuvaju se do završetka procesa verifikacije registrovanih podataka.

Podaci o ličnosti koji su upisani u Registar obezbeđuju se u skladu sa zakonom koji uređuje zaštitu podataka o ličnosti.

Član 9

Održavanje Registra obuhvata kontrolu funkcionisanja sistema i otklanjanje nedostataka, unapređenje procesa registracije kroz aplikaciju, prilagođavanje sistema promenama regulative i različitim potrebama izveštavanja, kao i druga unapređenja Registra.

Održavanje Registra vrši osnovna unutrašnja jedinica Zavoda nadležna za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti.

Član 10

Nadležna uža unutrašnja jedinica Zavoda - Služba za katastar nepokretnosti, dužna je da unese podatke u Registar po prijemu originala ili kopije overenog ugovora od organa nadležnog za overu ugovora.

Kontrolu izvršenja unosa podataka u Registar vrši osnovna unutrašnja jedinica Zavoda nadležna za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti.

Član 11

U Registar se unose podaci iz ugovora o prometu i ugovora o zakupu nepokretnosti (u daljem tekstu: ugovori), podaci o nepokretnostima iz baze podataka katastra nepokretnosti, kao i dodatni podaci o prometovanim nepokretnostima koji se preuzimaju iz upitnika za registrovanje prometa nepokretnosti (u daljem tekstu: upitnici).

Podaci o nepokretnosti koji su sadržani u bazi podataka katastra nepokretnosti preuzimaju se posredstvom web servisa centralne baze podataka katastra nepokretnosti (KN web baza podataka).

Upitnike popunjavaju pravni subjekti prometa nepokretnosti prilikom podnošenja zahteva za upis promene imaoca prava na nepokretnosti.

Obrasci upitnika su dati u Prilogu 2 (Osnovni obrazac i Obrasci A, B, V), koji je odštampan uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni deo.

2. Sadržaj Registra

Član 12

Iz ugovora se u Registar unose sledeći podaci:

1) osnovni podaci o prometu, odnosno zakupu nepokretnosti, i to:

- (1) naziv i sedište organa koji je overio ugovor,
- (2) broj overe ugovora, odnosno broj ugovora iz opšteg poslovnog upisnika,
- (3) datum overe ugovora,
- (4) datum zaključenja ugovora (ako je naznačen),
- (5) pravni osnov prometa nepokretnosti, i to:
 - kupoprodaja,
 - kupovina od investitora,

- kupoprodaja između srodnika,
- kupoprodaja na javnoj aukciji,
- zakup,
- poklon,
- otkup,
- razmena,
- ostalo (izmirenje dugovanja i sl.);

(6) vrsta prometa/zakupa nepokretnosti, i to:

- promet/zakup zemljišta iste vrste,
- promet/zakup jednog objekta sa pripadajućom parcelom,
- promet/zakup jednog posebnog dela objekta sa pripadajućim pravom na zemljištu na kome se nalazi objekat,
- mešovit promet/zakup (ostale vrste);

2) podaci o pravnim subjektima koji učestvuju u prometu, odnosno zakupu nepokretnosti:

(1) vrsta pravnog subjekta (fizičko ili pravno lice),

(2) ime, prezime i jedinstveni matični broj građana, odnosno naziv i matični broj pravnog lica,

(3) mesto stanovanja fizičkog lica, odnosno sedište pravnog lica,

(4) za strane državljane: ime, prezime, broj pasoša, mesto i država prebivališta, odnosno država sedišta za strana pravna lica,

3) osnovni podaci o nepokretnosti u prometu:

(1) vrsta i podvrsta nepokretnosti (prema klasifikaciji iz člana 6. ovog pravilnika),

(2) identifikacija nepokretnosti:

- parcela (opština, katastarska opština, broj parcele i, opciono, za građevinska zemljišta adresa - naselje, ulica i kućni broj),

- objekat (opština, katastarska opština, broj parcele, broj dela parcele pod objektom, kao i adresa objekta - naselje, ulica i kućni broj),

- poseban deo objekta (opština, katastarska opština, broj parcele, broj dela parcele pod objektom, broj posebnog dela objekta, kao i adresa objekta - naselje, ulica, kućni broj),

(3) površina nepokretnosti u prometu izražena u m²,

(4) podatak o prometovanom delu nepokretnosti;

4) podaci o ceni, odnosno zakupnini:

(1) valuta,

(2) iznos,

(3) jedinična cena - opciono,

(4) pojedinačna cena/vrednost za prometovane nepokretnosti u slučajevima kada se dve ili više nepokretnosti prometuju jednim pravnim poslom i ista je naznačena u ugovoru - opciono.

Član 13

Iz baze podataka katastra nepokretnosti u Registar se u momentu registracije prometa nepokretnosti automatski, putem web servisa, preuzimaju sledeći podaci:

1) površina nepokretnosti;

2) način korišćenja;

3) namena zemljišta.

Član 14

Iz upitnika se u Registar unose dodatni podaci koji se odnose na:

1) pravni osnov prometa nepokretnosti;

2) način plaćanja nepokretnosti;

3) učešće agencije za promet nepokretnosti;

4) vrstu prava u prometu;

5) zemljište:

(1) građevinsko zemljište - namena zemljišta, građevinska dozvola, komunalna opremljenost, tereti i ograničenja i dr.,

- (2) poljoprivredno zemljište - način korišćenja, sistemi za navodnjavanje/odvodnjavanje, tereti i ograničenja i dr.,
- (3) šume i šumsko zemljište - vrsta šume, sistem za navodnjavanje/ odvodnjavanje, tereti i ograničenja i dr.,
- (4) ostalo zemljište - vrsta zemljišta, način korišćenja, tereti i ograničenja i dr.;

6) objekat:

- (1) za sve vrste objekata: godina izgradnje, godina dogradnje, godina adaptacije, objekat u izgradnji, objekat za rušenje, način gradnje objekta, materijal objekta, sistem za grejanje i hlađenje, tereti i ograničenja,
- (2) za stambene objekte - tip grejanja, kao i:
 - za kuće i vikendice - vrsta kuće, komunalna opremljenost, dodatna opremljenost i dr.,
 - za stambene zgrade sa više stanova - broj spratova, broj stanova, postojanje lifta, protivpožarni sistem, fizičko-tehničko obezbeđenje, komunalna opremljenost i dr.,
- (3) za poslovne objekte, industrijske objekte i skladišta, poljoprivredne objekte i objekte posebnih namena - protivpožarni sistem, fizičko-tehničko obezbeđenje, komunalna opremljenost, bliža lokacija, posebno povoljna lokacija, kao i:
 - za poslovne objekte - broj spratova, broj posebnih delova, postojanje lifta, tip grejanja, dodatna opremljenost i dr.,
 - za industrijske objekte i skladišta - visina etaže, raspon između nosećih zidova i dr.,

7) poseban deo objekta:

- (1) podaci o objektu u kojem se nalazi poseban deo objekta,
- (2) podaci o posebnom delu objekta - sprat na kojem se nalazi, godina renoviranja elektro/vodovodnih instalacija i stolarije, bliža lokacija, posebno povoljna lokacija, tereti i ograničenja, kao i:
 - za stan - površina balkona, površina terase, površina lođe, postojanje podruma, struktura stana i dr.,
 - za poslovni prostor - delatnost koja se obavlja, postojanje izloga i dr.

Član 15

Nakon unosa podataka iz čl. 12-14. ovog pravilnika posredstvom web aplikacije Registra, vrši se snimanje digitalizovanih ugovora u digitalnu zbirku ugovora.

3. Objava i izdavanje podataka Registra

Član 16

Podaci o pojedinačnim kupoprodajama nepokretnosti iz Registra objavljuju se na internet stranici Zavoda, i to:

- 1) vrsta i podvrsta prometovanih nepokretnosti;
- 2) površina prometovanih nepokretnosti;
- 3) datum prometa;
- 4) valuta cene;
- 5) iznos cene.

Pojedinačne kupoprodaje iz Registra označavaju se markerom na grafičkoj podlozi, prema približnoj lokaciji nepokretnosti u okviru katastarske opštine.

Za grafičke podloge iz stava 2. ovog člana koriste se ortofoto karte na kojima su prikazane granice prostornih jedinica.

Odabirom odgovarajućeg markera postaju vidljivi podaci iz stava 1. ovog člana.

Član 17

Uvid i izdavanje detaljnih podataka o kupoprodajama iz Registra, izuzev podataka o pravnim subjektima prometa nepokretnosti, vrši se putem interneta preko "*on line*" korisničkog internet servisa Zavoda, po utvrđenom tarifnom paketu i uz popunu odgovarajućih elektronskih formulara.

Ukoliko se ispune formalni uslovi za uvid i izdavanje traženih digitalnih podataka i uz elektronski dokaz o uplati po važećem tarifnom paketu, sva pravna i fizička lica mogu da ostvare uvid ili preuzmu digitalne podatke.

Izdavanje podataka putem interneta vrši se i na osnovu posebnog ugovora zaključenog između Zavoda i korisnika.

Član 18

Po zahtevu banaka, sudskih veštaka, procenitelja, agencija za promet nepokretnosti, kao i drugih lica koja za to imaju pravni interes, nadležna Služba za katastar nepokretnosti, odnosno Zavod izdaje izveštaj o ostvarenim kupoprodajama nepokretnosti.

Predmet zahteva iz stava 1. ovog člana mogu biti podaci iz Registra o kupoprodajama koje se odnose na jednu vrstu i podvrstu nepokretnosti (prema klasifikaciji iz člana 6. ovog pravilnika), ostvarenim na određenom području, odnosno lokaciji, u određenom vremenskom periodu.

Područje, odnosno lokacija iz stava 2. ovog člana može biti opština, katastarska opština, jedna ili više katastarskih parcela, ulica ili deo ulice.

Izveštaj iz stava 1. ovog člana može da sadrži podatke iz najviše 15 registrovanih kupoprodaja nepokretnosti.

Zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se na obrascu koji je dat u Prilogu 3, a odštampan je uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni deo.

Izveštaj iz stava 1. ovog člana izdaje se, uz propisanu taksu, na obrascu koji je dat u Prilogu 4 (4Z, 4O, 4PDO), a odštampan je uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni deo.

IV OBRADA PODATAKA

Član 19

Obrada podataka o prometu nepokretnosti vrši se u informatičkom sistemu obrade podataka o prometu nepokretnosti i obuhvata izdvajanje, razvrstavanje i dopunu podataka iz Registra, verifikaciju registrovanih podataka, vremensko prilagođavanje cena i analizu tržišnih podataka.

Informatički sistem obrade podataka o prometu nepokretnosti sastoji se od aplikacije i baze podataka u koju se periodično prenose potrebni podaci iz baze podataka Registra.

Član 20

Izdvajanje, razvrstavanje i dopuna podataka iz Registra vrši osnovna unutrašnja jedinica Zavoda nadležna za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti jednom mesečno, od prvog do petog dana u mesecu za ugovore registrovane u prethodnom mesecu.

Obavljanjem aktivnosti iz stava 1. ovog člana formira se grupa podataka za verifikaciju registrovanih podataka.

Verifikaciju podataka vrše nadležna uža unutrašnja jedinica Zavoda - Služba za katastar nepokretnosti i osnovna unutrašnja jedinica Zavoda nadležna za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti, u skladu sa čl. 26. i 27. ovog pravilnika.

Vremensko prilagođavanje cena i analiza tržišnih podataka vrše se najmanje svake tri godine, u skladu sa ciklusima određivanja modela procene vrednosti nepokretnosti saglasno članu 151. Zakona.

1. Izdvajanje, razvrstavanje i dopuna podataka iz Registra

Član 21

Za obradu podataka o prometu nepokretnosti izdvajaju se podaci o:

1) kupoprodaji zemljišta iste vrste,

2) kupoprodaji jednog objekta sa pripadajućom parcelom,

3) kupoprodaji jednog posebnog dela objekta sa pripadajućim pravom na zemljištu na kome se nalazi objekat.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, za područja sa malim brojem prometa nepokretnosti, kada se ustanovi da nema dovoljno podataka za analizu tržišnih podataka saglasno članu 36. stav 7. ovog pravilnika, može se vršiti i izdvajanje podataka o:

1) kupovini od investitora, kupoprodaji između srodnika i kupoprodaji na javnoj aukciji,

2) mešovitim prometima nepokretnosti.

Član 22

Izdvojeni podaci o prometu nepokretnosti razvrstavaju se prema vrstama nepokretnosti grupisanim u podržišta nepokretnosti, i to:

1) stanova;

2) poslovnih i industrijskih prostora (poslovni prostor i industrijski prostor);

3) kuća (kuća sa građevinskim zemljištem i vikendica sa građevinskim zemljištem);

4) garaža (garaža i garažno mesto);

5) poslovnih objekata (poslovni objekat sa građevinskim zemljištem);

6) industrijskih objekata i skladišta (industrijski objekat i skladište sa građevinskim zemljištem);

7) poljoprivrednih objekata (poljoprivredni objekat sa građevinskim, odnosno poljoprivrednim zemljištem);

8) objekata posebne namene (objekat posebne namene sa građevinskim, odnosno drugim zemljištem);

9) građevinskog zemljišta;

10) poljoprivrednog zemljišta;

11) šumskog zemljišta;

12) ostalog zemljišta.

Član 23

Dopuna podataka o prometovanim nepokretnostima iz Registra vrši se povezivanjem sa podacima centralne baze podataka katastra nepokretnosti i digitalnog katastarskog plana, kao i sa podacima centralne baze podataka Adresnog registra.

Minimum podataka koji se dopunjuju su:

- 1) koordinate prometovanih nepokretnosti;
- 2) spratnost objekta (broj etaža pod zemljom, u prizemlju, iznad zemlje i u potkrovlju);
- 3) sprat na kome se nalazi poseban deo objekta;
- 4) struktura posebnog dela objekta (broj prostorija);
- 5) tereti.

Dopuna podataka iz Registra se može vršiti i povezivanjem sa bazama podataka drugih organa (lokalna poreska administracija i sl.).

Dopuna podataka iz Registra se obavlja automatski, najadekvatnije kroz upotrebu web servisa.

2. Verifikacija registrovanih podataka

Član 24

Verifikacija registrovanih podataka o prometu nepokretnosti sprovodi se radi utvrđivanja i poboljšanja kvaliteta registrovanih podataka za analizu tržišnih podataka.

Kvalitetni promet su oni sa tačnim i kompletnim podacima o prometovanim nepokretnostima, koji reprezentuju promete na otvorenom tržištu nepokretnosti u uslovima fer prodaje, kada su kupac i prodavac nezavisni i nepovezani, informisani i ponašaju se savesno i promišljeno, i pod pretpostavkom da ne postoji neki neprikladan uticaj na cenu.

Verifikaciju registrovanih podataka obavljaju nadležne unutrašnje jedinice Zavoda putem web aplikacije koju obezbeđuje Zavod, kojom je omogućen pristup izdvojenim, grupisanim i dopunjenim podacima, kao i digitalnoj zbirci ugovora.

Aplikacija iz stava 3. ovog člana omogućava uvid u podatke o samom procesu verifikacije, i to:

- 1) ko je izvršio verifikaciju;
- 2) kada je izvršena verifikacija;
- 3) koji podaci su tačni, dopunjeni, korigovani.

Član 25

Proces verifikacije registrovanih podataka se odvija kroz sledeće faze:

- 1) identifikacija predmeta prometa;
- 2) ocena realnosti cene navedene u ugovoru;
- 3) ocena pripadnosti cene navedene u ugovoru otvorenom i konkurentnom tržištu;
- 4) konačna ocena kvaliteta podataka prometa nepokretnosti za analizu tržišnih podataka.

Član 26

Identifikaciju predmeta prometa i ocenu realnosti cene navedene u ugovoru vrši nadležna uža unutrašnja jedinica Zavoda - Služba za katastar nepokretnosti, u roku od mesec dana od dana unosa podataka u Registar, a najkasnije u roku od tri meseca od dana overe ugovora.

Član 27

Ocenu pripadnosti cene otvorenom i konkurentnom tržištu i konačnu ocenu kvaliteta podataka prometa nepokretnosti za analizu tržišnih podataka vrši osnovna unutrašnja jedinica Zavoda nadležna za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti jednom godišnje.

Član 28

Identifikacija predmeta prometa nepokretnosti vrši se uviđajem na terenu i uvidom u podatke iz isprave.

Za istovetne podatke o nepokretnostima prikupljene iz različitih izvora (ugovor, katastar nepokretnosti, baze drugih organa i upitnik) vrši se usvajanje onih podataka koji odgovaraju stanju na terenu, za netačne podatke vrši se korekcija, dok se za nepotpune podatke dopuna vrši prema stanju na terenu.

Korekcija podataka o nepokretnosti koja je predmet prometa vrši se i kada se, uvidom u ugovor na osnovu koga je izvršena registracija prometa, ustanovi da registrovani podaci ne odgovaraju onima koji su navedeni u ugovoru.

Promet za koji nije moguće prikupiti sve potrebne podatke označava se kao promet sa nepotpunim podacima.

Rezultat identifikacije predmeta prometa nepokretnosti jeste grupa podataka koja obuhvata sve potrebne podatke i koja je u skladu sa podacima navedenim u ispravi i faktičkim stanjem prometovane nepokretnosti.

Član 29

Podaci o ceni se u procesu verifikacije ne koriguju, već se ocenjuje njihov kvalitet za analizu tržišnih podataka kroz ocenu realnosti i pripadnosti otvorenom i konkurentnom tržištu.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, kada iznos ili valuta cene ne odgovaraju podacima iz ugovora na osnovu koga je izvršena registracija prometa nepokretnosti, može se obaviti korekcija registrovanih podataka.

Član 30

Ocena realnosti cene navedene u ugovoru vrši se upoređivanjem cene pojedinačnog prometa sa cenama ostvarenih prometa za istu vrstu nepokretnosti u okviru pripadajuće vrednosne zone i uviđajem na terenu.

Cena koja ne izlazi iz intervala vrednosti pripadajuće vrednosne zone više od 10% označava se kao realna.

Cena koja ne zadovoljava uslov iz stava 2. ovog člana, ili se uviđajem na terenu utvrdi da postoji neprimeren uticaj na cenu, označava se kao nerealna.

Ukoliko se u pripadajućoj vrednosnoj zoni ustanovi da postoji više od 50% ostvarenih prometa čija se cena smatra nerealnom, tada se za to područje formira nova vrednosna zona.

Formiranje nove vrednosne zone vrši se na način opisan u članu 40. stav 4.

Član 31

Ocena pripadnosti cene navedene u ugovoru otvorenom i konkurentnom tržištu vrše se korišćenjem statističkih analiza za neprekidne slučajne promenljive.

Cena pripada otvorenom i konkurentnom tržištu ako se, prema statističkim analizama iz stava 1. ovog člana, kreće u intervalu od plus-minus dve standardne devijacije.

Nakon sprovođenja prve masovne procene vrednosti nepokretnosti u Republici Srbiji, svaka sledeća masovna procena vrednosti nepokretnosti će obuhvatati ocenu pripadnosti cena otvorenom i konkurentnom tržištu, u skladu sa studijama odnosa (*ratio study*).

Član 32

Konačna ocena kvaliteta registrovanih podataka za analizu tržišnih podataka vrši se nakon verifikacije opisane u čl. 28-31. ovog pravilnika.

Kvalitetni podaci o prometovanoj nepokretnosti su podaci koji su kompletni, tačni, sa realnom cenom koja zadovoljava uslove otvorenog i konkurentnog tržišta.

3. Vremensko prilagođavanje cena i analiza tržišnih podataka

Član 33

Vremensko prilagođavanje cena je korekcija (umanjenje ili uvećanje iznosa) ostvarenih cena nepokretnosti za promene nivoa cena na tržištu koje nastanu posle datuma prometa nepokretnosti.

Vremensko prilagođavanje cena sprovodi se za svako pojedinačno podržište nepokretnosti iz člana 22. ovog pravilnika, u okviru tržišne zone.

Teritorija Republike Srbije predstavlja jednu tržišnu zonu.

Izuzetno od stava 3. ovog člana, za teritoriju Republike Srbije može se utvrditi više zona ako se indeksi cena u različitim područjima razlikuju za više od 20% za poljoprivredno zemljište i 8% za ostale vrste nepokretnosti.

Za potrebe vremenskog prilagođavanja cena, iz registrovanih podataka izdvajaju se podaci o prometima nepokretnosti koji su kroz proces verifikacije označeni kao kvalitetni, a odnose se na trogodišnji period koji prethodi godini u kojoj se sprovodi masovna procena vrednosti nepokretnosti.

Izdvajanje podataka iz trogodišnjeg perioda vrši se prema datumu prometa.

Član 34

Za potrebe vremenskog prilagođavanja cena, ostvarene cene se, prema datumu prometa, razvrstavaju po jednakim vremenskim intervalima u okviru trogodišnjeg perioda iz člana 33. stav 5. ovog pravilnika.

Vremenski intervali iz stava 1. ovog člana su kvartali, polugodišta i godine, a koji će od njih biti usvojen za vremensko prilagođavanje cena zavisi od broja ostvarenih prometa u svakom intervalu i relativne razlike mera centralne tendencije jediničnih cena susednih vremenskih intervala.

Za vremensko prilagođavanje cena uzimaju se najkraći vremenski intervali koji imaju najmanje po 50 ostvarenih prometa i za koji postoji relativna razlika mera centralne tendencije jediničnih cena između susednih vremenskih intervala veća od 10%.

Ako nijedan vremenski interval ne ispunjava uslov iz stava 3. ovog člana, vremensko prilagođavanje cena vrši se prema godišnjem vremenskom intervalu.

Član 35

Za vremensko prilagođavanje cena koriste se jedinične cene.

Vremensko prilagođavanje cena vrši se tako što se cene iz vremenskih intervala u posmatranom trogodišnjem periodu, primenom indeksa cena, prilagođavaju cenama iz poslednjeg vremenskog intervala.

Za izračunavanje indeksa cena se uzimaju mere centralne tendencije jediničnih cena iz vremenskih intervala.

Član 36

Nakon obrade podataka vrši se analiza tržišnih podataka radi utvrđivanja faktora koji utiču na tržišnu vrednost nepokretnosti.

Analiza tržišnih podataka obuhvata:

- 1) određivanje jedinica za analizu tržišnih podataka,
- 2) raslojavanje tržišnih podataka,
- 3) statističke i prostorne analize tržišnih podataka.

Osnovna jedinica za analizu tržišnih podataka je karakteristična nepokretnost, a ostale jedinice predstavljaju nepokretnosti koje se razlikuju od karakteristične nepokretnosti.

Raslojavanje podataka je podela podataka prema jedinicama za analizu tržišnih podataka.

Statističke analize tržišnih podataka uključuju korišćenje sledećih statističkih alata: opisna statistika, zatim za kvalitativne podatke raspodela frekvencija i histogrami (dijagrami intervala i odgovarajućih frekvencija), dok se za ocenu korelisanosti različitih faktora koriste korelacione tabele, dijagrami rasturanja tačaka, korelaciona analiza, korelaciona matrica, kao i multi regresiona analiza.

Prostorne analize tržišnih podataka uključuju predstavljanje cena i drugih tržišnih podataka na različitim kartama, odnosno grafičkim podlogama.

Minimum podataka za svako podržište nepokretnosti, svaku jedinicu za upoređenje i za svaku od statističkih analiza je 50 podataka.

V DEFINISANJE MODELA ZA VREDNOVANJE NEPOKRETNOSTI

Član 37

Definisanje modela za vrednovanje nepokretnosti (u daljem tekstu: model) prema osobinama podržišta nepokretnosti obavlja se u informatičkom sistemu registra modela za vrednovanje nepokretnosti.

Proces definisanja modela obavlja se u ciklusu od najmanje tri godine, saglasno članu 151. Zakona.

Član 38

Za svako pojedinačno podržište nepokretnosti određuje se model za vrednovanje nepokretnosti, koji čine matematičke formule, relacijske tabele i vrednosni nivoi.

Određivanje modela za vrednovanje nepokretnosti je proces koji obuhvata sledeće faze:

- 1) specifikacija modela;

- 2) kalibracija modela;
- 3) testiranje i prilagođavanje modela;
- 4) ocena modela.

Član 39

Specifikacija modela je odabir faktora za inicijalni model iz grupe faktora za koje je, saglasno članu 36. ovog pravilnika, utvrđeno da imaju značajan uticaj na cene nepokretnosti.

Osnova svakog modela je karakteristična nepokretnost koja se određuje definisanjem vrednosti odabranih faktora u modelu.

Član 40

Nakon definisanja karakteristične nepokretnosti usvajaju se minimalne i maksimalne cene koje definišu raspon vrednosti takvih nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije.

Raspon vrednosti karakteristične nepokretnosti deli se na manje intervale vrednosti, čije se mere centralne tendencije ne razlikuju više od 30%.

Intervali vrednosti iz stava 2. ovog člana označavaju se vrednosnim nivoima.

Na osnovu niza vrednosnih nivoa i prostornih analiza kreiraju se vrednosne zone, pri čemu svaka od vrednosnih zona dobija pripadnost određenom vrednosnom nivou.

Član 41

Odabirom faktora se formira aditivna, odnosno multiplikativna matematička formula, kao što sledi:

$$V = V_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_nX_n$$

odnosno

$$V = V_0 \cdot a_1X_1 \cdot a_2X_2 \cdot \dots \cdot a_nX_n$$

gde su:

- V - procenjena tržišna vrednost
- X_1, X_2, \dots, X_n - faktori koji figurišu u modelu (n je broj faktora)
- V_0 - vrednost vrednosnog nivoa (određuje se prema pripadnosti nepokretnosti vrednosnoj zoni)
- a_1, a_2, \dots, a_n - koeficijenti faktora koji figurišu u modelu.

Određeni specifični faktori koji se retko javljaju i ne pogađaju sve nepokretnosti iste vrste (kao što su nagib kod zemljišta, visok stepen ruiniranosti objekta ili izrazita buka u stanovima blizu autoputa), a koji imaju uticaj na cenu preko 10%, mogu se uvrstiti u matematičku formulu i posredno određivati.

Član 42

Relacijske tabele se formiraju na osnovu formule iz člana 41. stav 1. i sadrže sve kategorije nepokretnosti za odabrane faktore i pripadajuće koeficijente faktora dobijene na osnovu multi regresione analize.

Određivanje koeficijenata relacijskih tabela naziva se kalibracija modela.

Za potrebe formiranja relacijskih tabela vrši se podela raspona vrednosti odabranih faktora za sve nepokretnosti iste vrste na teritoriji Republike Srbije.

Relacijske tabele se mogu odnositi najviše na dva odabrana faktora.

Član 43

Modeli specificirani saglasno čl. 39-42. ovog pravilnika, testiraju se verifikovanim prometima sa odgovarajućeg tržišta koji su ostvareni nakon posmatranog trogodišnjeg perioda.

Ako promet iz stava 1. ovog člana nisu dostupni, koriste se verifikovani promet iz posmatranog trogodišnjeg perioda koji su ušli u analizu tržišnih podataka.

Testiranje se obavlja u okviru vrednosnih zona sa jednakim vrednosnim nivoom, proverom da li rezultat dobijen primenom formule koja sledi, teži 1, odnosno odstupa od 1 do +/- 20%:

$$\frac{\sum_{i=1}^n \frac{V_i(t)}{C_i(t)}}{n(t)}$$

gde su:

- $V_i(t)$ - vrednost dobijena iz modela za promete iz testiranja;
- $C_i(t)$ - cena ostvarena na tržištu za promete iz testiranja;
- $n(t)$ - broj prometa nepokretnosti koji je ušao u testiranje;
- i - reprezentuje svaki pojedinačni promet od prvog do poslednjeg (od 1 do n).

Član 44

Prilagođavanje modela je promena prethodno specificiranih modela ponavljanjem postupka opisanog u čl. 39-42. ovog pravilnika, ako ne zadovoljavaju uslov iz člana 43. stav 3. ovog pravilnika.

Prilagođavanje modela se ponavlja dok se ne postigne uslov iz člana 43. stav 3. ovog pravilnika, a dobijena vrednost koja zadovoljava uslov naziva se pouzdanost modela.

Model koji zadovoljava uslov je konačan model, koji se potvrđuje rešenjem direktora Zavoda.

VI ODREĐIVANJE VREDNOSTI POJEDINAČNE NEPOKRETNOSTI

Član 45

Informatički sistem za određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti (u daljem tekstu: sistem za određivanje vrednosti) se sastoji od aplikacije i baze podataka.

U sistemu za određivanje vrednosti vrše se pripreme za izračunavanje tržišnih vrednosti pojedinačnih nepokretnosti, izračunavanje i upis podataka o vrednosti u informacioni sistem katastra nepokretnosti, u skladu sa identifikacijom nepokretnosti katastra nepokretnosti.

Pripreme za izračunavanje tržišnih vrednosti za svaku nepokretnost registrovanu u katastru nepokretnosti obuhvataju:

- 1) određivanje pripadnosti klasifikacionoj podeli iz člana 6. ovog pravilnika;
- 2) određivanje pripadnosti tržištu saglasno članu 22. ovog pravilnika;
- 3) određivanje pripadnosti vrednosnoj zoni, vrednosnom nivou i relacijskoj tabeli definisanim u čl. 40. i 42. ovog pravilnika;
- 4) izračunavanje faktora koji figurišu u modelu, a dobijaju se posrednim proračunom.

Član 46

Određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti jeste izračunavanje vrednosti i upisivanje podatka o vrednosti za svaku pojedinačnu nepokretnost registrovanu u katastru nepokretnosti, na osnovu konačnih modela iz člana 44. stav 3. ovog pravilnika.

Određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti obavlja se i na osnovu korektivnog indeksa vrednosti u godinama u kojima se ne definišu modeli.

Korektivni indeks vrednosti određuje se na godišnjem nivou za svako podtržište nepokretnosti u okviru tržišnih zona, kao odnos cena iz prometa nepokretnosti predmetne godine i pripisanih vrednosti nepokretnosti.

Određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti vrši se u ciklusu od najmanje tri godine, kao i u momentu upisa u katastar nepokretnosti nove nepokretnosti ili promena na registrovanoj nepokretnosti.

Promena na registrovanoj nepokretnosti koja uzrokuje ponovno određivanje vrednosti pojedinačne nepokretnosti je svaka promena koja obuhvata karakteristike nepokretnosti koje učestvuju kao faktori u modelu.

Pripis vrednosti nepokretnostima se može vršiti ako su prethodno za sve registrovane nepokretnosti prikupljeni dodatni podaci iz člana 14. ovog pravilnika.

Član 47

Zavod obezbeđuje uvid i izdavanje podataka o vrednosti nepokretnosti u skladu sa podzakonskim aktom koji uređuje način čuvanja, uvida i izdavanja podataka katastra nepokretnosti.

Na internet stranici Zavoda objavljuju se podaci o konačnim modelima iz člana 44. stav 3. ovog pravilnika, sa vrednosnim zonama, vrednosnim nivoima i tabelama.

Za grafičke podloge prikaza podataka iz stava 2. ovog člana koriste se ortofoto karte na kojima su prikazane granice prostornih jedinica.

VII ZAVRŠNA ODREDBA

Član 48

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Prilog 1

Šifre nepokretnosti upisane u katastar nepokretnosti, sa pripadajućim šiframa iz baze podataka katastra nepokretnosti

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	STAMBENI OBJEKTI	Kuća	82101	10014	Porodična stambena zgrada
				10094	Porodična stambena zgrada-deo
		Vikendica	82102	10015	Vikend kuća
				10095	Vikend kuća-deo

		Stambena zgrada sa više stanova	82103	10010	Stambena zgrada za kolektivno stanovanje
				10090	Stambena zgrada za kolektivno stanovanje-deo
				10030	Stambeno-poslovna zgrada
				10039	Stambeno-poslovna zgrada-deo
	GARAŽE	Garaža	82200	10040	Garaža
				10049	Garaža-deo
				14120	Zgrada javne garaže
				14129	Zgrada javne garaže-deo
				24100	Objekat javne garaže
				24198	Hala javne garaže
				24199	Podzemni objekat javne garaže
	POSLOVNI OBJEKTI	Objekat poslovnih usluga	82301	13720	Zgrada zanatstva i ličnih usluga
				13729	Zgrada zanatstva i ličnih usluga-deo
				23700	Objekat zanatstva i ličnih usluga
				23798	Hala zanatstva i ličnih usluga
				23799	Podzemni objekat zanatstva i ličnih usluga
				14020	Zgrada tehničkih usluga
				14029	Zgrada tehničkih usluga-deo
				24000	Objekat tehničkih usluga
				24098	Hala tehničkih usluga
				24099	Podzemni objekat tehničkih usluga
				14320	Zgrada poslovnih usluga
				14329	Zgrada poslovnih usluga-deo
				24300	Objekat poslovnih usluga
				24398	Hala poslovnih usluga
				24399	Podzemni objekat poslovnih usluga
				13920	Zgrada finansijskih usluga
				13929	Zgrada finansijskih usluga-deo

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	POSLOVNI OBJEKTI	Objekat poslovnih usluga	82301	23900	Objekat finansijskih usluga
				23998	Hala finansijskih usluga
				23999	Podzemni objekat finansijskih usluga
				12720	Zgrada građevinarstva
				12729	Zgrada građevinarstva-deo
				22700	Objekat građevinarstva
				22798	Hala građevinarstva
				22799	Podzemni objekat građevinarstva
		Turistički objekat	82302	13620	Zgrada turizma
				13629	Zgrada turizma-deo
				23600	Objekat turizma
				23698	Hala turizma
				23699	Podzemni objekat turizma
		Ugostiteljski objekat	82303	13520	Zgrada ugostiteljstva
				13529	Zgrada ugostiteljstva-deo
				23500	Objekat ugostiteljstva
				23598	Hala ugostiteljstva
				23599	Podzemni objekat ugostiteljstva
		Trgovinski objekat	82304	13420	Zgrada trgovine
				13429	Zgrada trgovine-deo
				23400	Objekat trgovine
				23498	Hala trgovine
				23499	Podzemni objekat trgovine
		Sportsko-rekreacioni objekat	82305	15220	Zgrada za sport i fizičku kulturu
				15229	Zgrada za sport i fizičku kulturu-deo
				25200	Objekat za sport i fizičku kulturu
				25298	Hala za sport i fizičku kulturu
				25299	Podzemni objekat za sport i fizičku kulturu
				25201	Stadion
				25202	Bazen
		Ostali poslovni objekti	82306	19920	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

				19929	Poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost-deo
				19921	Ostale zgrade
				19929	Ostale zgrade-deo

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	POSLOVNI OBJEKTI	Ostali poslovni objekti	82306	19930	Zgrada za koju nije poznata namena
				19939	Zgrada za koju nije poznata namena-deo
				29900	Objekat drugih delatnosti
				29998	Hala drugih delatnosti
				29999	Podzemni objekat drugih delatnosti
	INDUSTRIJSKI OBJEKTI I SKLADIŠTA	Objekat lake industrije	82401	11520	Zgrada tekstilne industrije
				11529	Zgrada tekstilne industrije-deo
				21500	Objekat tekstilne industrije
				21598	Hala tekstilne industrije
				21599	Podzemni objekat tekstilne industrije
				11620	Zgrada industrije kože i krzna
				11629	Zgrada industrije kože i krzna-deo
				21600	Objekat industrije kože i krzna
				21698	Hala industrije kože i krzna
				21699	Podzemni objekat industrije kože i krzna
				11720	Zgrada prehrambene industrije i proizvodnje pića
				11729	Zgrada prehrambene industrije i proizvodnje pića-deo
				21700	Objekat prehrambene industrije i proizvodnje pića
				21798	Hala prehrambene industrije i proizvodnje pića

				21799	Podzemni objekat prehrambene industrije i proizvodnje pića
				11920	Zgrada za proizvodnju i preradu duvana
				11929	Zgrada za proizvodnju i preradu duvana-deo
				21900	Objekat za proizvodnju i preradu duvana
				21998	Hala za proizvodnju i preradu duvana
				21999	Podzemni objekat za proizvodnju i preradu duvana
		Objekat teške industrije	82402	12020	Zgrada grafičke industrije
				12029	Zgrada grafičke industrije-deo
				22000	Objekat grafičke industrije
				22098	Hala grafičke industrije
				22099	Podzemni objekat grafičke industrije
				13220	Zgrada industrijskog transporta
				13229	Zgrada industrijskog transporta-deo

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	INDUSTRIJSKI OBJEKTI I SKLADIŠTA	Objekat teške industrije	82402	23200	Objekat industrijskog transporta
				23298	Hala industrijskog transporta
				23299	Podzemni objekat industrijskog transporta
				11220	Zgrada hemijske industrije
				11229	Zgrada hemijske industrije-deo
				21200	Objekat hemijske industrije
				21298	Hala hemijske industrije
				21299	Podzemni objekat hemijske industrije
				10120	Zgrada elektroprivrede

			10129	Zgrada elektroprivrede-deo
			20100	Objekat elektroprivrede
			20103	Trafo stanica
			20193	Trafo stanica-deo
			20198	Hala elektroprivrede
			20199	Podzemni objekat elektroprivrede
			10720	Zgrada metaloprerađivačke industrije
			10729	Zgrada metaloprerađivačke industrije-deo
			20700	Objekat metaloprerađivačke industrije
			20798	Hala metaloprerađivačke industrije
			20799	Podzemni objekat metaloprerađivačke industrije
			10820	Zgrada mašinogradnje
			10829	Zgrada mašinogradnje-deo
			20800	Objekat mašinogradnje
			20898	Hala mašinogradnje
			20899	Podzemni objekat mašinogradnje
			10920	Zgrada brodogradnje
			10929	Zgrada brodogradnje-deo
			20900	Objekat brodogradnje
			20998	Hala brodogradnje
			20999	Podzemni objekat brodogradnje
			11020	Zgrada za proizvodnju saobraćajnih sredstava
			11029	Zgrada za proizvodnju saobraćajnih sredstava-deo

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	INDUSTRIJSKI OBJEKTI I SKLADIŠTA	Objekat teške industrije	82402	21000	Objekat za proizvodnju saobraćajnih sredstava

			21000	Hala za proizvodnju saobraćajnih sredstava
			21098	Podzemni objekat za proizvodnju saobraćajnih sredstava
			11120	Zgrada za proizvodnju električnih mašina i aparata
			11129	Zgrada za proizvodnju električnih mašina i aparata-deo
			21100	Objekat za proizvodnju električnih mašina i aparata
			21198	Hala za proizvodnju električnih mašina i aparata
			21199	Podzemni objekat za proizvodnju električnih mašina i aparata
			11420	Zgrada drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira
			11429	Zgrada drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira-deo
			21400	Objekat drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira
			21498	Hala drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira
			21499	Podzemni objekat drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira
		Rezervoar, silos i skladište	82403	

		Ostali industrijski objekti	82401	12120	Zgrada ostalih industrijskih delatnosti
				12129	Zgrada ostalih industrijskih delatnosti-deo
				22100	Objekat ostalih industrijskih delatnosti
				22198	Hala ostalih industrijskih delatnosti
				22199	Podzemni objekat ostalih industrijskih delatnosti
	POLJOPRIVREDNI OBJEKTI	Objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda	82501	22201	Silos
				Objekat za poljoprivrednu proizvodnju	82502
		11829	Zgrada za proizvodnju stočne hrane-deo		
		21800	Objekat za proizvodnju stočne hrane		
		21898	Hala za proizvodnju stočne hrane		
		21899	Podzemni objekat za proizvodnju stočne hrane		
		Posebni poljoprivredni objekat	82604	12320	Zgrada ribarstva
				12329	Zgrada ribarstva-deo
				22300	Objekat ribarstva

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	POLJOPRIVREDNI OBJEKTI	Posebni poljoprivredni objekat	82604	22301	Ribnjak
				22398	Hala ribarstva
				22399	Podzemni objekat ribarstva

			12420	Zgrada šumarstva	
			12429	Zgrada šumarstva-deo	
			22400	Objekat šumarstva	
			22498	Hala šumarstva	
			22499	Podzemni objekat šumarstva	
			12520	Zgrada lova	
			12529	Zgrada lova-deo	
			22500	Objekat lova	
			22598	Hala lova	
			22599	Podzemni objekat lova	
	Ostali poljoprivredni objekti (smeštaj mehanizacije, materijala i dr.)	82503	12220	Zgrada poljoprivrede	
			12229	Zgrada poljoprivrede-deo	
			22200	Objekat poljoprivrede	
			22298	Hala poljoprivrede	
			22299	Podzemni objekat poljoprivrede	
	OBJEKTI POSEBNE NAMENE	Benzinska pumpa (stanica)	82601	10321	Zgrada benzinske stanice
				10329	Zgrada benzinske stanice-deo
		Objekat za proizvodnju električne energije	82602	20101	Hidrocentrala
				20102	Termocentrala
				20104	Nuklearni objekat
		Objekat za eksploataciju mineralnih sirovina	82603	10220	Zgrada za proizvodnju i preradu uglja
				10229	Zgrada za proizvodnju i preradu uglja-deo
				20200	Objekat za proizvodnju i preradu uglja
				20298	Hala za proizvodnju i preradu uglja
				20299	Podzemni objekat za proizvodnju i preradu uglja
	10320	Zgrada za proizvodnju, preradu i			

					transport nafte, derivata nafte i gasa
--	--	--	--	--	---

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI	OBJEKTI POSEBNE NAMENE	Objekat za eksploataciju mineralnih sirovina	82603	20300	Objekat za proizvodnju, preradu i transport nafte, derivate nafte i gasa
				20398	Hala za proizvodnju, preradu i transport nafte, derivate nafte i gasa
				20399	Podzemni objekat za proizvodnju, preradu i transport nafte, derivate nafte i gasa
				10420	Zgrada za proizvodnju rude gvožđa i crne metalurgije
				10429	Zgrada za proizvodnju rude gvožđa i crne metalurgije- deo
				20400	Objekat za proizvodnju rude gvožđa i crne metalurgije
				20498	Hala za proizvodnju rude gvožđa i crne metalurgije
				20499	Podzemni objekat za proizvodnju rude gvožđa i crne metalurgije
				10520	Zgrada za proizvodnju ruda i preradu obojenih metala
				10529	Zgrada za proizvodnju ruda i preradu obojenih metala-deo
				20500	Objekat za proizvodnju ruda i preradu obojenih metala
				20598	Hala za proizvodnju ruda i preradu obojenih metala
				20599	Podzemni objekat za proizvodnju ruda i preradu obojenih metala
				10620	Zgrada za proizvodnju i preradu nemetala
				10629	Zgrada za proizvodnju i preradu nemetala-deo
20600	Objekat za proizvodnju i preradu nemetala				

				20698	Hala za proizvodnju i preradu nemetala
				20699	Podzemni objekat za proizvodnju i preradu nemetala
				11320	Zgrada za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala
				11329	Zgrada za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala-deo
				21300	Objekat za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala
				21398	Hala za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI			
NEPOKRETNOSTI				ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS	
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA					
OBJEKTI	OBJEKTI POSEBNE NAMENE	Objekat za eksploataciju mineralnih sirovina		21399	Podzemni objekat za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala		
		Ostali objekti posebne namene	82604	10050	Pomoćna zgrada		
				10059	Pomoćna zgrada-deo		
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI OBJEKTI	Zgrada za stanovanje zajednica	82000	10011	Samački hotel		
				10091	Samački hotel-deo		
				10012	Studentski dom		
				10092	Studentski dom-deo		
				10013	Đački internat		
				10093	Đački internat-deo		
		Zgrada za kulturno-umetničku delatnost i zabavu		14520	Zgrada kulture		
				14529	Zgrada kulture-deo		
				24500	Objekat kulture		
				24598	Hala kulture		
				24599	Podzemni objekat kulture		
		Muzej i biblioteka					

				14720	Zgrada osnovnog obrazovanja
				14729	Zgrada osnovnog obrazovanja-deo
				24700	Objekat osnovnog obrazovanja
				24798	Hala osnovnog obrazovanja
				24799	Podzemni objekat osnovnog obrazovanja
				14820	Zgrada srednjeg obrazovanja
				14829	Zgrada srednjeg obrazovanja-deo
				24800	Objekat srednjeg obrazovanja
				24898	Hala srednjeg obrazovanja
				24899	Podzemni objekat srednjeg obrazovanja
				14920	Zgrada višeg obrazovanja
				14929	Zgrada višeg obrazovanja-deo
				24900	Objekat višeg obrazovanja
		Školska zgrada i zgrada za naučno-istraživačke delatnosti			

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI OBJEKTI	Školska zgrada i zgrada za naučno-istraživačke delatnosti	82000	24998	Hala višeg obrazovanja
				24999	Podzemni objekat višeg obrazovanja
				15020	Zgrada visokog obrazovanja
				15029	Zgrada visokog obrazovanja-deo
				25000	Objekat visokog obrazovanja
				25098	Hala visokog obrazovanja
				25099	Podzemni objekat visokog obrazovanja

			15120	Zgrada u funkciji ostalog obrazovanja
			15129	Zgrada u funkciji ostalog obrazovanja-deo
			25100	Objekat ostalog obrazovanja
			25198	Hala ostalog obrazovanja
			25199	Podzemni objekat ostalog obrazovanja
			14420	Zgrada nauke
			14429	Zgrada nauke-deo
			24400	Objekat nauke
			24498	Hala nauke
			24499	Podzemni objekat nauke
		Bolnica i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	15320	Zgrada zdravstva
			15329	Zgrada zdravstva-deo
			25300	Objekat zdravstva
			25398	Hala zdravstva
			25399	Podzemni objekat zdravstva
			15420	Zgrada za socijalnu zaštitu
			15429	Zgrada za socijalnu zaštitu-deo
			25400	Objekat za socijalnu zaštitu
			25498	Hala za socijalnu zaštitu
			25499	Podzemni objekat za socijalnu zaštitu
			15520	Zgrada za zaštitu dece i omladine
			15529	Zgrada za zaštitu dece i omladine-deo
			25500	Objekat za zaštitu dece i omladine
			25598	Hala za zaštitu dece i omladine

				25599	Podzemni objekat za zaštitu dece i omladine
--	--	--	--	-------	---

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI OBJEKTI	Bolnica i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	82000	15620	Zgrada za zaštitu odraslih i starih lica
				15629	Zgrada za zaštitu odraslih i starih lica-deo
				25600	Objekat za zaštitu odraslih i starih lica
				25698	Hala za zaštitu odraslih i starih lica
				25699	Podzemni objekat za zaštitu odraslih i starih lica
		Zgrada za saobraćaj i komunikacije		12820	Zgrada železničkog saobraćaja
				12829	Zgrada železničkog saobraćaja-deo
				22800	Objekat železničkog saobraćaja
				22898	Hala železničkog saobraćaja
				22899	Podzemni objekat železničkog saobraćaja
		Zgrada za saobraćaj i komunikacije		12920	Zgrada rečnog i jezerskog saobraćaja
				12929	Zgrada rečnog i jezerskog saobraćaja-deo
				22900	Objekat rečnog i jezerskog saobraćaja
				22998	Hala rečnog i jezerskog saobraćaja
				22999	Podzemni objekat rečnog i jezerskog saobraćaja
	13020	Zgrada vazdušnog saobraćaja			

				13029	Zgrada vazdušnog saobraćaja-deo
				23000	Objekat vazdušnog saobraćaja
				23098	Hala vazdušnog saobraćaja
				23099	Podzemni objekat vazdušnog saobraćaja
				13120	Zgrada drumskog saobraćaja
				13129	Zgrada drumskog saobraćaja-deo
				23100	Objekat drumskog saobraćaja
				23198	Hala drumskog saobraćaja
				23199	Podzemni objekat drumskog saobraćaja
				14620	Zgrada telekomunikacija i informisanja
				14629	Zgrada telekomunikacija i informisanja-deo
				24600	Objekat telekomunikacija i informisanja
				24698	Hala telekomunikacija i informisanja
				24699	Podzemni objekat telekomunikacija i informisanja
				24601	Relejna stanica
				24602	TV toranj

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI OBJEKTI	Ostali poslovni objekti	82000	13320	Zgrada PTT usluga
				13329	Zgrada PTT usluga-deo
				23300	Objekat PTT usluga
				23398	Hala PTT usluga
				23399	Podzemni objekat PTT usluga

			13820	Zgrada komunalnih delatnosti
			13829	Zgrada komunalnih delatnosti-deo
			23800	Objekat komunalnih delatnosti
			23898	Hala komunalnih delatnosti
			23899	Podzemni objekat komunalnih delatnosti
			12620	Zgrada vodoprivrede
			12629	Zgrada vodoprivrede-deo
			22600	Objekat vodoprivrede
			22698	Hala vodoprivrede
			22699	Podzemni objekat vodoprivrede
			15720	Zgrada državnih organa i organizacija
			15729	Zgrada državnih organa i organizacija-deo
			25700	Objekat državnih organa i organizacija
			25798	Hala državnih organa i organizacija
			25799	Podzemni objekat državnih organa i organizacija
			15820	Zgrada jedinica teritorijalne autonomije
			15829	Zgrada jedinica teritorijalne autonomije-deo
			25800	Objekat jedinica teritorijalne autonomije
			25898	Hala jedinica teritorijalne autonomije
			25899	Podzemni objekat jedinica teritorijalne autonomije
			15920	Zgrada jedinica lokalne samouprave
			15929	Zgrada jedinica lokalne samouprave-deo

				25900	Objekat jedinica lokalne samouprave
				25998	Hala jedinica lokalne samouprave
				25999	Podzemni objekat jedinica lokalne samouprave
				16020	Zgrada društvenih fondova
				16029	Zgrada društvenih fondova-deo

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI OBJEKTI	Ostali poslovni objekti	82000	26000	Objekat društvenih fondova
				26098	Hala društvenih fondova
				26099	Podzemni objekat društvenih fondova
				16120	Zgrada privrednih i drugih udruženja
				16129	Zgrada privrednih i drugih udruženja-deo
				26100	Objekat privrednih i drugih udruženja
				26198	Hala privrednih i drugih udruženja
				26199	Podzemni objekat privrednih i drugih udruženja
				16220	Zgrada političkih organizacija
				16229	Zgrada političkih organizacija-deo
				26200	Objekat političkih organizacija
				26298	Hala političkih organizacija
				26299	Podzemni objekat političkih organizacija
				16320	Zgrada društvenih organizacija i udruženja građana
16329	Zgrada društvenih organizacija i udruženja građana-deo				

			26300	Objekat društvenih organizacija i udruženja građana
			26398	Hala društvenih organizacija i udruženja građana
			26399	Podzemni objekat društvenih organizacija i udruženja građana
			16420	Zgrada diplomatsko-konzularnih predstavništava
			16429	Zgrada diplomatsko-konzularnih predstavništava-deo
			26400	Objekat diplomatsko-konzularnih predstavništava
			26498	Hala diplomatsko-konzularnih predstavništava
			26499	Podzemni objekat diplomatsko-konzularnih predstavništava
			16520	Zgrada međunarodnih organizacija
			16529	Zgrada međunarodnih organizacija-deo
			26500	Objekat međunarodnih organizacija
			26598	Hala međunarodnih organizacija
			26599	Podzemni objekat međunarodnih organizacija
			16620	Zgrada stranih predstavništava
			16629	Zgrada stranih predstavništava-deo
			26600	Objekat stranih predstavništava
			26698	Hala stranih predstavništava
			26699	Podzemni objekat stranih predstavništava

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI OBJEKTI	Zgrada za obavljanje verskih i drugih obreda	82000	16720	Zgrada srpske pravoslavne crkve
				16729	Zgrada srpske pravoslavne crkve - deo
				26700	Objekat srpske pravoslavne crkve
				26798	Hala srpske pravoslavne crkve
				26799	Podzemni objekat srpske pravoslavne crkve
				16820	Zgrada rimokatoličke crkve
				16829	Zgrada rimokatoličke crkve - deo
				26800	Objekat rimokatoličke crkve
				26898	Hala rimokatoličke crkve
				26899	Podzemni objekat rimokatoličke crkve
				16920	Zgrada islamske verske zajednice
				16929	Zgrada islamske verske zajednice - deo
				26900	Objekat islamske verske zajednice
				26998	Hala islamske verske zajednice
				26999	Podzemni objekat islamske verske zajednice
				17020	Zgrada drugih verskih zajednica
				17029	Zgrada drugih verskih zajednica - deo
27000	Objekat drugih verskih zajednica				

			27098	Hala drugih verskih zajednica
			27099	Podzemni objekat drugih verskih zajednica
		Istorijski ili zaštićeni spomenik		
	OSTALI OBJEKTI		14220	Zgrada javnog skloništa
		14229	Zgrada javnog skloništa - deo	
		24200	Objekat javnog skloništa	
		24298	Hala javnog skloništa	
		24299	Podzemni objekat javnog skloništa	
		22801	Železnička pruga	
		22802	Industrijska pruga	
		22803	Žičara	
		22804	Most železničkog saobraćaja	
		22805	Vijadukt železničkog saobraćaja	

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
OBJEKTI KOJI SE NE PROCENJUJU	OSTALI OBJEKTI		82000	22806	Tunel železničkog saobraćaja
				22807	Metro
				22808	Železnička stanica
				22809	Tramvajska pruga - gradska železnica
				22901	Pristanište
				22902	Plovni kanal
				22903	Brodaska prevodnica
				23001	Aerodrom
				23002	Heliodrom
				23101	Magistralni put
				23102	Regionalni put
				23103	Lokalni put

				23104	Nekategorisani put
				23105	Autobuska stanica
				23106	Ulica
				23107	Staza
				23108	Trg
				23109	Parking
				23110	Most drumskog saobraćaja
				23111	Pešački most
				23112	Nadvožnjak
				23113	Podvožnjak
				23114	Vijadukt drumskog saobraćaja
				23115	Tunel drumskog saobraćaja
				23116	Tunel za pešake
POSEBNI DELOVI OBJEKTA	STAN		83100	3001	Stan
	GARAŽNI PROSTOR	Garaža	83501	3003	Garaža
		Garažno mesto	83502		
	POSLOVNI PROSTOR	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	83201	3002	Poslovni prostor
				3992	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost
				3412	Poslovni prostor javne garaže
3522				Poslovni prostor za sport i fizičku kulturu	

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI			KATASTAR NEPOKRETNOSTI		
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
POSEBNI DELOVI OBJEKTA	POSLOVNI PROSTOR	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	83201	3712	Poslovni prostor atelje
				3222	Poslovni prostor poljoprivrede
				3232	Poslovni prostor ribarstva
				3242	Poslovni prostor šumarstva
				3252	Poslovni prostor lova
		Lokal	83202	3342	Poslovni prostor trgovine
				3352	Poslovni prostor ugostiteljstva
				3362	Poslovni prostor turizma

				3372	Poslovni prostor zanatstva i ličnih usluga
		Kancelarija	83203	3392	Poslovni prostor finansijskih usluga
				3402	Poslovni prostor tehničkih usluga
				3432	Poslovni prostor poslovnih usluga
		Magacinski prostor	83301		
	INDUSTRIJSKI PROSTOR	Prostor za industrijsku proizvodnju	83302	3012	Poslovni prostor elektroprivrede
				3072	Poslovni prostor metaloprerađivačke industrije
				3082	Poslovni prostor mašingradnje
				3092	Poslovni prostor brodogradnje
				3102	Poslovni prostor za proizvodnju saobraćajnih sredstava
				3112	Poslovni prostor za proizvodnju električnih mašina i aparata
				3122	Poslovni prostor hemijske industrije
				3142	Poslovni prostor drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira
				3152	Poslovni prostor tekstilne industrije
				3162	Poslovni prostor industrije kože i krzna
				3172	Poslovni prostor prehrambene industrije i proizvodnje pića
				3182	Poslovni prostor za proizvodnju stočne hrane
				3192	Poslovni prostor za proizvodnju i preradu duvana
				3202	Poslovni prostor grafičke industrije

				3212	Poslovni prostor ostalih industrijskih delatnosti
				3272	Poslovni prostor građevinarstva

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
POSEBNI DELOVI OBJEKTA	INDUSTRIJSKI PROSTOR	Prostor za industrijsku proizvodnju	83302	3322	Poslovni prostor industrijskog transporta
				3022	Poslovni prostor za proizvodnju i preradu uglja
				3032	Poslovni prostor za proizvodnju, preradu i transport nafte, derivata nafte i gasa
				3042	Poslovni prostor za proizvodnju rude gvožđa i crne metalurgije
				3052	Poslovni prostor za proizvodnju ruda i preradu obojenih metala
				3062	Poslovni prostor za proizvodnju i preradu nemetala
				3132	Poslovni prostor za proizvodnju kamena, šljunka, peska i građevinskog materijala
POSEBNI DELOVI OBJEKTA KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI PROSTOR	Kancelarija	83000	3332	Poslovni prostor PTT usluga
				3382	Poslovni prostor komunalnih delatnosti
				3422	Poslovni prostor javnog skloništa
				3442	Poslovni prostor nauke
				3452	Poslovni prostor kulture
				3462	Poslovni prostor telekomunikacija i informisanja
				3472	Poslovni prostor obrazovanja

				3482	Poslovni prostor srednjeg obrazovanja
				3492	Poslovni prostor višeg obrazovanja
				3502	Poslovni prostor visokog obrazovanja
				3512	Poslovni prostor ostalog obrazovanja
				3532	Poslovni prostor zdravstva
				3542	Poslovni prostor za socijalnu zaštitu
				3552	Poslovni prostor za zaštitu dece i omladine
				3562	Poslovni prostor za zaštitu odraslih i starih lica
				3572	Poslovni prostor državnih organa i organizacija
				3582	Poslovni prostor jedinica teritorijalne autonomije
				3592	Poslovni prostor jedinica lokalne samouprave
				3602	Poslovni prostor društvenih fondova
				3612	Poslovni prostor privrednih i drugih udruženja

MASOVNA PROCENA NEPOKRETNOSTI				KATASTAR NEPOKRETNOSTI	
NEPOKRETNOSTI			ŠIFRA	ŠIFRA	OPIS
U PROMETU	VRSTA	PODVRSTA			
POSEBNI DELOVI OBJEKTA KOJI SE NE PROCENJUJU	POSLOVNI PROSTOR	Kancelarija	83000	3622	Poslovni prostor političkih organizacija
				3632	Poslovni prostor društvenih organizacija i udruženja građana
				3642	Poslovni prostor diplomatsko-konzularnih predstavništava
				3652	Poslovni prostor međunarodnih organizacija

				3662	Poslovni prostor stranih predstavništava
				3672	Poslovni prostor srpske pravoslavne crkve
				3682	Poslovni prostor rimokatoličke crkve
				3692	Poslovni prostor islamske verske zajednice
				3702	Poslovni prostor drugih verskih zajednica
				3262	Poslovni prostor vodoprivrede
				3282	Poslovni prostor železničkog saobraćaja
				3292	Poslovni prostor rečnog i jezerskog saobraćaja
				3302	Poslovni prostor vazdušnog saobraćaja
				3312	Poslovni prostor drumskog saobraćaja
ZEMLJIŠTA	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		81100	1	Gradsko građevinsko zemljište
				2	Zemljište u građevinskom području
				3	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
				8	Ostalo građevinsko zemljište u svojini
	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE		81200	4	Poljoprivredno zemljište
	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE		81300	5	Šumsko zemljište
	OSTALO ZEMLJIŠTE		81400	9	Ostalo zemljište
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		81000	6	Javno građevinsko zemljište

ZEMLJIŠTA KOJA SE NE PROCENJUJU			7	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini
	NEPLODNO ZEMLJIŠTE		201-249	Prirodno neplodne površine
			211-299	Veštački stvorene neplodne površine
	ZEMLJIŠTE POSEBNE NAMENE		301-350	Javni park, gradske zelene površine, botanička bašta, zoološki vrt, dečije igralište.....

Prilog 2
Obrasci upitnika
(Osnovni obrazac i Obrasci A, B, V)



ПОДАЦИ О ПРАВНИМ СУБЈЕКТИМА ПРОМЕТА НЕПОКРЕТНОСТИ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

* Уписати податак о странци у складу са правним основом промета непокретности:

- 1— продавац или купац (уколико је правни основ купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између средника, продаја на јавној аукцији и откуп)
- 2— закуподавац или закупац (уколико је правни основ закуп)
- 3— поклонодавац или поклонопримац (уколико је правни основ поклон)
- 4— уговорач 1 или уговорач 2 (уколико је правни основ размена)
- 5— преносилац права или стицалац права (уколико је правни основ остало)



ПОДАЦИ О ПРОМЕТОВАНОМ ЗЕМЉИШТУ

(за сваку прометовану парцелу попунити по један А образац)

(попуњава овлашћени службеник)

Број уговора

ВРСТЕ ЗЕМЉИШТА: (означити предмет уговора попуњавањем одговарајућег поља)

ГРАЂЕВИНСКО

грађевинско

ПОЉОПРИВРЕДНО

пољопривредно

ШУМСКО

шумско

ОСТАЛО

остало

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

ОПШТИНА

КАТАСТАРСКА
ОПШТИНА

КАТАСТАРСКА
ПАРЦЕЛА

ДЕО ПАРЦЕЛЕ У
ПРОМЕТУ *

* уколико је парцела продата у целости - уписати 1/1,
уколико је продат део парцеле - уписати 1/2, 3/1.1 ...

ПРОМЕТОВАНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ (м²)

ЈЕДИНИЦА ПОВРШИНЕ **

** уписати словима јединицу површине уколико није изражена у м²

КАРАКТЕРИСТИКЕ ЗЕМЉИШТА

(означити попуњавањем одређеног поља)

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

(означити намену грађевинског земљишта)

- за стамбено—пословну градњу
- за индустријску (привредну) градњу

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

(означити преовлађујућу културу пољопривредног земљишта према фактичком стању на парцели)

КУЛТУРА

- њива
- врт
- ливада
- виноград
- воћњак
- плантажни виноград
- плантажни воћњак

ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

(означити преовлађујућу врсту дрвета у шуми која је предмет уговора)

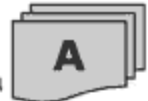
- буква
- цер
- китњак
- сладун
- смрча
- црни и бели бор
- граб
- багрем
- лужњак
- јела
- јасен
- топола
- остале врсте дрвета

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

(остало пољопривредно, неплодно и наменско земљиште)

- рибњак
- пашњак
- трстик / мочвара
- наменско земљиште ***
- остала земљишта

*** земљиште са посебном наменом (ров, јаз, пепелишта, депоније...)



ДОДАТНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЗЕМЉИШТА

(означити попуњавањем одговарајућег поља или заокруживањем једног од наведених одговора)

СИСТЕМ ЗА НАВОДЊАВАЊЕ ДА НЕ

СИСТЕМ ЗА ОДВОДЊАВАЊЕ ДА НЕ

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА ДА НЕ

КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> струја | <input type="checkbox"/> вода |
| <input type="checkbox"/> канализација | <input type="checkbox"/> даљинско грејање |
| <input type="checkbox"/> телефон | <input type="checkbox"/> комунално неопремљено земљиште |

ТЕРЕТИ И ОГРАНИЧЕЊА (наме се попуњити више поља)

- нема терета
- хипотека
- право службености
- други терети

БЛИЖА ЛОКАЦИЈА

- налази се у пословној зони
- налази се у стамбеној зони
- налази се у индустријској (привредној) зони
- налази се у пољопривредној зони (атару)

(уписати другу локацију која је карактеристична за подручје у којем се налази катастарска парцела)

НАПОМЕНА: (уписати друге битне карактеристике прометованог земљишта које могу утицати на цену катастарске парцеле)

У ЦИЉУ ПОБОЉШАЊА РАЗУМЉИВОСТИ УПИТНИКА ЗАОКРУЖИТЕ ЈЕДАН ОД БРОЈЕВА КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ ИСПОД НАВЕДЕНИХ ОДГОВОРА. ХВАЛА НА ПОМОЋИ!

Уопште се не сналазим

1

Тешко се сналазим

2

Делимично се сналазим

3

Потпуно се сналазим

4



ПОДАЦИ О ПРОМЕТОВАНОМ ОБЈЕКТУ И ПАРЦЕЛИ НА КОЈОЈ СЕ ОБЈЕКАТ НАЛАЗИ

(попуњава овлашћени службеник)

Број уговора

ВРСТА ОБЈЕКТА: (означити предмет уговора попуњавањем одговарајућег поља)

СТАМБЕНИ

- кућа
 викендица
 стамбена зграда са више станова

ГАРАЖЕ

- гаража

ПОСЛОВНИ

- објекат пословних услуга
 туристички објекат
 угоститељски објекат
 трговински објекат
 спортско-рекреациони објекат
 остали пословни објекти

ИНДУСТРИЈСКИ ОБЈЕКТИ И СКЛАДИШТА

- објекат лаке индустрије *
 објекат тешке индустрије **
 резервоар, силос и складиште
 остали индустријски објекти

ПОЉОПРИВРЕДНИ

- објекат за складиштење пољопривредних производа
 објекат за пољопривредну производњу
 посебан пољопривредни објекат ***
 остали пољопривредни објекти (смештај механизације, материјала и др.)

ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

- бензинска пумпа (станција)
 објекат за производњу електричне енергије
 објекат за експлоатацију минералних сировина
 остали објекти

* индустрија коже и обуће, текстилна, прехранбена; производња и прерада дувана ...

** хемичка, металуршка, машинска, дрвна индустрија, индустрија намештаја и производње папира ... *** објекти рибарства, шумарства, лова ...

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ПАРЦЕЛИ НА КОЈОЈ СЕ ОБЈЕКАТ НАЛАЗИ

МЕСТО/НАСЕЉЕ

УЛИЦА

КУЋНИ БРОЈ

ДЕО ОБЈЕКТА У ПРОМЕТУ*

ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м²)

ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ (м²)

ОПШТИНА

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА/Е **

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ/А (м²)

БРОЈ ОБЈЕКТА / БРОЈ ДЕЛА ПАРЦЕЛЕ ПОД ОБЈЕКТОМ

* уколико је објекат продат у целисти - уписати 1/1,

уколико је продат део објекта - уписати 1/2, 3/11 ...

** уколико се објекат налази на два или више парцела - уписати све бројеве парцела

КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

(означити попуњавањем одређеног поља)

ГОДИНА ИЗГРАДЊЕ

ГОДИНА ДОГРАДЊЕ

ГОДИНА АДАПТАЦИЈЕ (реконструкције)

фасада

столарија

инсталације

кров

ОБЈЕКАТ У ИЗГРАДЊИ

ОБЈЕКАТ ЗА РУШЕЊЕ

НАЧИН ГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- монтажни објекат
 зидани објекат

МАТЕРИЈАЛ ОБЈЕКТА (може се попуњити више поља)

- опека армирани бетон
 дрво метал
 остало (камен, земља...)

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

број етажа под земљом

број етажа у приземљу

број етажа изнад земље

број етажа у поткровљу

БРОЈ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА / СТАНОВА У ОБЈЕКТУ

(уколико није познат тачан број станова, уписати оријентациони број)

ТЕРЕТИ И ОГРАНИЧЕЊА (може се попуњити више поља)

- нема терета
 хипотека
 објекат изграђен без грађевинске дозволе
 за објекат није издата употребна дозвола
 право службености
 други терет

ПОПУЊИТИ УКОЛИКО ЈЕ ПРЕДМЕТ УГОВОРА КУЋА

ВРСТА КУЋЕ

- једна стамбена јединица
 две стамбене јединице (једна изнад друге или једна поред друге)
 кућа у низу (са најмање 3 припојене куће)
 дворишна кућа (више кућа у једном дворичу)
 остало



ПОПУНИТИ УКОЛИКО ЈЕ ПРЕДМЕТ УГОВОРА ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

ДЕЛАТНОСТ КОЈА СЕ
ОБАВЉА У ОБЈЕКТУ

ДОДАТНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

(означити попуњавањем одговарајућег поља или заокруживањем једног од наведених одговора)

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ

(уписати број помоћних објеката уколико постоје на парцели)

КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

- струја вода
 канализација телефон

ТИП ГРЕЈАЊА

- даљинско (топлана, гас...) остало
 централно (самостално грејање, котло...) нена системна за грејање

СИСТЕМ ЗА ГРЕЈАЊЕ И ХЛАЂЕЊЕ ДА НЕ

ПРОТИВПОЖАРНИ СИСТЕМ ДА НЕ

**ФИЗИЧКО-ТЕХНИЧКО
ОБЕЗБЕЂЕЊЕ** ДА НЕ

**ПОСТОЈАЊЕ ЛИФТА У
ОБЈЕКТУ** ДА НЕ

ДОДАТНА ОПРЕМЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

- базен/-и
 теретана/-е
 сауна/-е

(уписати другу додатну опремљеност објекта)

БЛИЖА ЛОКАЦИЈА

- налази се у пословној зони
 налази се у станбеној зони
 налази се у индустријској зони
 налази се у пољопривредној зони (атару)
(уписати другу локацију која је карактеристична за подручје у којем се налази објекат)

ПОСЕБНО ПОВОЉНА ЛОКАЦИЈА (за пословне објекте)

(уписати посебно повољну локацију)

ПОПУНИТИ УКОЛИКО ЈЕ ПРЕДМЕТ УГОВОРА
ИНДУСТРИЈСКИ ОБЈЕКАТ

ВИСИНА ЕТАЖЕ

(уписати висину етаже у метрима)

**РАСПОН ИЗМЕЂУ
НОСЕЋИХ ЗИДОВА**

(уписати распон у метрима)

НАПОМЕНА: (уписати друге битне карактеристике прометованог објекта које могу утицати на цену објекта)

У ЦИЉУ ПОБОЉШАЊА РАЗУМЉИВОСТИ УПИТНИКА ЗАОКРУЖИТЕ ЈЕДАН ОД БРОЈЕВА КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ ИСПОД НАВЕДЕНИХ ОДГОВОРА. ХВАЛА НА ПОМОЋИ!

уопште се
не налази

1

тврдо се
налази

2

делумно се
налази

3

потпуно се
налази

4



ПОДАЦИ О ПОСЕБНОМ ДЕЛУ ОБЈЕКТА

(за сваки прометовани део објекта попунити по један В образац)

(попуњава овлашћени службеник)

Број уговора

ВРСТЕ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА: (означити предмет уговора попуњавањем одговарајућег поља)

СТАН

стан

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

локал

канцеларија

пословни простор за који није утврђена делатност

ГАРАЖНИ ПРОСТОР

гаража

гаражно место

ИНДУСТРИЈСКИ ПРОСТОР

магацински простор

простор за индустријску производњу

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПОСЕБНОМ ДЕЛУ ОБЈЕКТА

ОПШТИНА

МЕСТО /

НАСЕЉЕ

КАТАСТАРСКА

ОПШТИНА

КАТАСТАРСКА

ПАРЦЕЛА

БРОЈ ОБЈЕКТА /
БРОЈ ДЕЛА ПАРЦЕЛЕ
ПОД ОБЈЕКТОМ

УЛИЦА

КУЋНИ БРОЈ

БРОЈ СПРАТА *

БРОЈ СТАНА /

ПОСЕБНОГ ДЕЛА

ОБЈЕКТА

ДЕО СТАНА /

ПОСЕБНОГ ДЕЛА

ОБЈЕКТА **

ПРОМЕТОВАНА
ПОВРШИНА (m²)

ПОВРШИНА

СТАНА (m²)

(без терасе, балкона, лође)

ПОВРШИНА

БАЛКОНА

ПОВРШИНА

ЛОЉЕ

ПОВРШИНА

ТЕРАСЕ

ИМА

ПОДРУМ

* први, други спрат ... (I, II ...);
подрум (ПО), сутерен (СУТ), ерканње (ЕР),
неуспорат (НС), поткровље (ПК)

** уколико је посебан део објекта продат у целисти - уписати 1/1,
уколико је продат део посебног дела објекта - уписати 1/2, 3/11 ...

КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА У КОМЕ СЕ НАЛАЗИ ПОСЕБАН ДЕО ОБЈЕКТА

(означити попуњавањем одговарајућег поља или заокруживањем једног од наведених одговора)

ГОДИНА ИЗГРАДЊЕ

ГОДИНА ДОГРАДЊЕ

ГОДИНА АДАПТАЦИЈЕ (реконструкције)

фасада

кров

ОБЈЕКАТ У ИЗГРАДЊИ

НАЧИН ГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- монтажни објекат
 зидани објекат

МАТЕРИЈАЛ ОБЈЕКТА (може се попунити више поља)

- опека армирани бетон
 дрво метал
 остало (камен, земља...)

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

број етажа под земљом

број етажа у приземљу

број етажа изнад земље

број етажа у поткровљу

БРОЈ СТАНОВА ИЛИ
ПОСЛОВНИХ/
ИНДУСТРИЈСКИХ
ПРОСТОРА У ОБЈЕКТУ

(уколико није познат тачан
број станова, уписати
оријентациони број)

ПОСТОЈАЊЕ ЛИФТА У ОБЈЕКТУ

ДА НЕ



ТИП ГРЕЈАЊА

- даљинско (топлана, гас...) остало
 централно (самостално грејање, котло...) нема система за грејање

СИСТЕМ ЗА ГРЕЈАЊЕ И ХЛАЂЕЊЕ ДА НЕ

ПРОТИВПОЖАРНИ СИСТЕМ ДА НЕ

ФИЗИЧКО—ТЕХНИЧКО ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ДА НЕ

БЛИЖА ЛОКАЦИЈА

- налази се у пословној зони
 налази се у стамбеној зони
 налази се у индустријској зони

(уписати другу локацију која је карактеристична за подручје у којем се налази посебно дело објекта)

ПОСЕБНО ПОВОЉНА ЛОКАЦИЈА

(уписати посебно повољну локацију)

ДЕЛАТНОСТ ПОСЕБНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

ДОДАТНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОСЕБНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

(означити попуњавањем одређеног поља)

СТРУКТУРА СТАНА

- гарсоњера двоипособан
 једноособан трособан
 једноипособан троипособан
 двособан четворособан

(уписати другу структуру стана која није наведена или навести ако је стан дуплекс или триплекс)

СТРУКТУРА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

- једна пословна просторија
 две пословне просторије
 три пословне просторије

(уписати број пословних просторија уколико није наведено)

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ИМА ИЗЛОГ ДА НЕ

СТРУКТУРА ГАРАЖНОГ ПРОСТОРА

- једна гаражна просторија/ једно гаражно место
 две гаражне просторије/ два гаражна места
 три гаражне просторије/ три гаражна места

(уписати број гаражних просторија / гаражног места уколико није наведено)

ГОДИНА РЕНОВИРАЊА

електричне инсталације

водоводне инсталације

столарије

ТЕРЕТИ И ОГРАНИЧЕЊА (може се попуњити више поља)

- нема терета
 хипотека
 за објекат није издата употребна дозвола
 право службености
 други терет

НАПОМЕНА: (уписати друге битне карактеристике прометованог посебног дела објекта које могу утицати на цену)

У ЦИЉУ ПОБОЉШАЊА РАЗУМЉИВОСТИ УПИТНИКА ЗАОКРУЖИТЕ ЈЕДАН ОД БРОЈЕВА КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ ИСПОД НАВЕДЕНИХ ОДГОВОРА. ХВАЛА НА ПОМОЋИ!

уопште се не одлази

1

ретко се одлази

2

двострано се одлази

3

потпуно се одлази

4



ДОДАТАК

(попуњава се када постоји више правних субјеката)

ПОДАЦИ О ПРАВНИМ СУБЈЕКТИМА ПРОМЕТА НЕПОКРЕТНОСТИ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

* Уписати податак о странци у складу са правним основом промета непокретности:

- 1— продавац или купац (уколико је правни основ купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између сродника, продаја на јавној аукцији и откуп)
- 2— закуподавац или закупац (уколико је правни основ закуп)
- 3— поклонодавац или поклонопримац (уколико је правни основ поклон)
- 4— уговорач 1 или уговорач 2 (уколико је правни основ размена)
- 5— преносилац права или стицалац права (уколико је правни основ остало)



ДОДАТАК
(попуњава се када постоји више правних субјеката)

ПОДАЦИ О ПРАВНИМ СУБЈЕКТИМА ПРОМЕТА НЕПОКРЕТНОСТИ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

*

ИМЕ / НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА

ПРЕЗИМЕ

ЈМБГ / МБ ПРАВНОГ ЛИЦА

БРОЈ ПАСОША (обавезно за страна лица)

ДРЖАВА

МЕСТО СТАНОВАЊА / СЕДИШТЕ

* Уписати податак о странци у складу са правним основом промета непокретности:

- 1— продавац или купац (уколико је правни основ купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између сродника, продаја на јавној аукцији и откуп)
- 2— закуподавац или закупцац (уколико је правни основ закуп)
- 3— поклонодавац или поклонопримац (уколико је правни основ поклон)
- 4— уговарач 1 или уговарач 2 (уколико је правни основ размена)
- 5— преносилац права или стицалац права (уколико је правни основ остало)

Prilog 3

Zahtev za izdavanje podataka Registra prometa nepokretnosti

REPUBLIKA SRBIJA
REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD
SLUŽBA ZA KATASTAR NEPOKRETNOSTI _____

ZAHTEV za izdavanje podataka Registra prometa nepokretnosti

1. PODACI O PODNOSIOCU ZAHTEVA

Ime i prezime / naziv pravnog lica:	
JMBG / MB:	
Adresa:	
Kontakt telefon, e-mail:	

2. PODACI O PREDMETU ZAHTEVA

Molim vas da za potrebe:

izdate podatke iz Registra prometa nepokretnosti za vrstu i podvrstu nepokretnosti:

(zaokružiti samo jednu podvrstu nepokretnosti)

ZEMLJIŠTA		POSEBNI DELOVI OBJEKTA	
1. građevinsko zemljište	15. objekat lake industrije	27. stan	
2. poljoprivredno zemljište	16. objekat teške industrije	28. garaža	
3. šumsko zemljište	17. rezervoar, silos i skladište	29. garažno mesto	
4. ostalo zemljište	18. ostali industrijski objekti	30. lokal	
Dopisati vrstu zemljišta:	19. objekat za poljopriv. proizvodnju	31. kancelarija	
	20. objekat za skladištenje poljoprivrednih proizvoda	32. poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	
OBJEKTI		21. posebni poljoprivredni objekti	
5. kuća	22. ostali poljoprivredni objekti (smeštaj mehaniz. i materijala)	33. magacinski prostor	
6. vikendica	23. benzinska pumpa (stanica)	34. prostor za industrijsku proizvodnju	
7. stambena zgrada sa više stanova	24. objekat za proizvodnju električne energije	Dopisati podvrstu posebnog dela objekta:	
8. garaža			
9. objekat poslovnih usluga			

10. turistički objekat	25. objekat za eksploataciju mineralnih sirovina	
11. ugostiteljski objekat		
12. trgovinski objekat	26. ostali objekti posebne namene	
13. sportsko-rekreacioni objekat	Dopisati podvrstu objekta:	
14. ostali poslovni objekti		

Za vremenski period: Od: Do:

Za područje:

(upisati opštinu, katastarsku opštinu, parcelu ili više parcela, ulicu, deo ulice od broja do broja, ili ulicu i broj tako da se definiše područje za koje se zahtevaju podaci)

3. PRILOZI

1.

Dokaz o uplati:

- republičke administrativne takse, u iznosu od: dinara
- taksa za pružanje usluge Republičkog geodetskog zavoda, u iznosu od: dinara

Mesto:
Datum:
Podnosilac zahteva:
(potpis)

Prilog 4 Podaci evidencije tržišnih cena nepokretnosti (4Z, 4O, 4PDO)

Područje:
Svrha izdavanja:

Osnovni podaci o prometu, zemljištu/parceli, objektu i posebnom delu objekta

Pravni posao	Datum ugovora Datum overe	Valuta	Cena	Opština	KO	Br. parcele	Naselje	Ulica	Kućni broj	Broj sprata	Broj posebnog dela objekta

Karakteristike posebnog dela objekta i objekta u kome se nalazi poseban deo

Br. objekta / dela parcele pod objektom	Površina posebnog dela objekta	Površina stanova (bez terase, balkona, lođe)	Površina			Ima podrum	Godina		Godina adaptacije	Izgradnja	Način gradnje	Material	Broj etaža				Br. posebnih delova	Lift	Teret i ograničenja
			balkona	terase	lođe		Izgradnje	Dogradnje					Fasad	Krov	Podzemljom	U prizemlju			
						<input type="checkbox"/>													
						<input type="checkbox"/>													

Dodatne karakteristike posebnog dela objekta

Tip grejanja	Sistem			Izlog	Struktura posebnog dela objekta	Delatnost posebnog dela objekta	Bliža lokacija	Posebno povoljna lokacija	Godina renoviranja			
	Grejanje / hlađenje	Protivpožarni	Obezbeđenje						Električne instalacije	Vodovodne instalacije	Stolarija	

Datum i vreme štampe: <i>dd.mm.yyyy. / hh:mm:ss</i>	Ovlašćeno lice
Podatke izdao: (<i>Služba ili RGZ</i>)	<input type="text"/>