

# PRIMENA **TRANSPARENTNE BAZE** REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI U POSTUPKU PROCENE VREDNOSTI

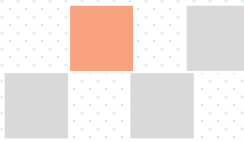
*prednosti i nedostaci raspoloživih „on-line“ baza sa primerima*

**IVANA STANOJEVIĆ**

*partner u preduzeću IBM Consult*



# SADRŽAJ



## DEO 01 – INSTITUCIJE, REGISTRI I BAZE

1. **RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI**
2. **RZS – STATISTIKA GRAĐEVINARSTVA**
3. **NBS – BAZA PODATAKA O PROCENAMA VREDNOSTI**
4. **PORESKA UPRAVA – BEOLAND, REŠENJA O POREZU**
5. **NKOSK – DOMex I PROSEČNE CENE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI**
6. **ZKLJUČAK – PRESEK INFORMACIJA DOBIJENIH IZ RASPOLOŽIVIH BAZA**

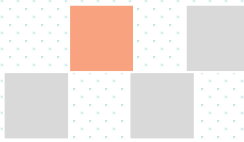
## DEO 02 – REGISTAR CENA U KOMPARATIVNOM MODELU

7. **PRIMER 1 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI STAMBENE NEPOKRETNOSTI - KOMPARATIVNI MODEL**
8. **PRIMER 2 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA - KOMPARATIVNI MODEL**
9. **PRIMER 3 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - KOMPARATIVNI MODEL**

## DEO 03 – PREDNOSTI I NEDOSTACI

10. **ZAKLJUČAK - PREDNOSTI I NEDOSTACI REGISTRA CENA**





## DEO 01 – INSTITUCIJE, REGISTRI I BAZE

1. **RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI**
2. **RZS – STATISTIKA GRAĐEVINARSTVA**
3. **NBS – BAZA PODATAKA O PROCENAMA VREDNOSTI**
4. **PORESKA UPRAVA – BEOLAND, REŠENJA O POREZU**
5. **NKOSK – DOMex I PROSEČNE CENE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI**
6. **ZKLJUČAK – PRESEK INFORMACIJA DOBIJENIH IZ RASPOLOŽIVIH BAZA**



## 1. RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI

### -RGZ- REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD

- Vođenje arhiva dokumentacije državnog premera, katastra nepokretnosti, katastra vodova i topografsko-kartografske delatnosti;
- Izdavanje i overa evidentiranih podataka o nepokretnostima;
- Ažuriranje podataka o nepokretnostima kroz knjige o javnom registru;
- Osnovni geodetski radovi kao i katastarski i komasacioni premer;
- Premer vodova, osnivanje i održavanje katastra vodova;
- Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta;
- Izdavanje kartografskih i drugih publikacija i davanje saglasnosti za izdavanje kartografskih publikacija;
- Overa geodetskih podloga u inženjersko-tehničkim oblastima;

### REGISTAR CENA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI:

#### KARAKTERISTIKE JAVNOG UVIDA U REGISTAR CENA NEPOKRETNOSTI:

- Prikazane su kupoprodaje nepokretnosti (kupoprodaja, kupovina od investitora, prodaja između rođaka, prodaja na javnoj aukciji);
- Prikazana je približna lokacija – ograničen zoom, veličina tačke, komentar u opisu nepokretnosti „približna lokacija“ podrazumeva lokaciju ulice;
- Po odabiru vrste nepokretnosti prikazuju se prodaje u kojima je bar jedna prometovana nepokretnost odabrane vrste;
- Nisu prikazane kupoprodaje između pravnih lica jer se ne ograničavaju isključivo na promet nepokretnosti.
- Pojedinačne kupoprodaje iz Registra označavaju se markerom (tačkom) na grafičkoj podlozi, prema približnoj lokaciji nepokretnosti u okviru katastarske opštine.

#### PODACI NA JAVNOM UVIDU

- Vrsta i podvrsta nepokretnosti u prometu
- Prometovana površina nepokretnosti (površina pomnožena udelom)
- Datum prometa
- Valuta cene
- Iznos cene



## 1. RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI



Републички геодетски завод

Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум ажурности података: 04.04.2018

Датум промета

Од: 01.01.2018

До: Није неопходно унети.

Општина и катастарска општина

БЕОГРАД - ВОЈДОВАЦ

ВОЈДОВАЦ

Врсте промета са класификацијом непокретности

- Земљиште
- Објекти
- Посебни делови објекта
- стан
- гаражни простор
- пословни простор
- индустријски простор
- остало

Прикажи Ресетуј

Легенда

- Купопродаја
- Остале продаје
- Више промета/непокретности, на истој локацији
- Селектовани промет
- Ниске цене

Републички геодетски завод 2014–2018





# 1. RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI

## REGISTAR CENA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI: PODACI NA PROFESIONALNOM UVIDU

- Adresa
- Katastarska parcela i opština
- Broj sprata, posebnog dela
- Površina, struktura i tereti
- Godina izgradnje, tip objekta, posebne karakteristike

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
Одељење за процену и вођење вредности непокретности

09 Број:  
Дана: Београд године

**Предмет: Издавање података из Регистра цена непокретности**

Поштовани,

На основу вашег захтева од **09.03.2018** године, за потребе **За потребе израде процене вредности**, достављамо податке о оствареним купопродајама на територији општине **ВОЈДОВАЦ КО ВОЈДОВАЦ**, за временски период **08.03.2016 - 08.03.2018** г. критеријумима:

Врста и подврста непокретности: стан / у стамбеној згради за колективно становање

Парцела/е: \_\_\_\_\_

Улица: **ВИДСКА, ГРЧИЋА МИЛЕНКА, КОЛАШИНСКА, КРУШЕВАЧКА, МАКСИМА ГОРКОГ, МИКЛОШИЋЕВА, СТРУМИЧКА, ТЕТОВСКА, ТОДОРА ДУКИНА, ТРЕБИЊСКА,**

Кућни број (од - до): \_\_\_\_\_

Распон површине [m<sup>2</sup>] (од - до): \_\_\_\_\_

Распон укупне цене [€] (од - до): \_\_\_\_\_

Спратност: \_\_\_\_\_

Структура посебног дела: \_\_\_\_\_

1850  
EUR/m<sup>2</sup>

850  
EUR/m<sup>2</sup>

1670  
EUR/m<sup>2</sup>

1300  
EUR/m<sup>2</sup>

1440  
EUR/m<sup>2</sup>

1560  
EUR/m<sup>2</sup>

1100  
EUR/m<sup>2</sup>

**Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта:**

Редни број	Подврста непокретности	Првни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Број парцеле	Улица	Кућни број	Број спрата	Број посебног дела објекта	Површина посебног дела објекта (m <sup>2</sup> )	Укупна површина посебног дела објекта	Структура посебног дела објекта	Терети	Матрица (Број/Означба)	
1	1	2	25/01/2018	EUR	99,064	да	ВОЈДОВАЦ	1796/1	КРУШЕВАЧКА	30	Други спрат	11	61	1/1	Тресиообан стан	1	1/А	
2	1	2	16/01/2018	EUR	94,370	да	ВОЈДОВАЦ	1804/1	СТРУМИЧКА	26	Покровља	7	58	1/1	Двопосебан стан	5	1/В	
3	1	2	04/01/2018	EUR	71,000	да	ВОЈДОВАЦ	1994	ТЕТОВСКА	19	Други спрат	9	38	1/1	Четиросебан подстап	5	1/С	
4	1	1	29/12/2017	EUR	75,000	на	ВОЈДОВАЦ	2927	ТОДОРА ДУКИНА	66	Други спрат	13	88	1/1	1	Тресиообан стан	1	1/Д
5	1	2	27/12/2017	EUR	71,659	да	ВОЈДОВАЦ	1801	СТРУМИЧКА	21	Други спрат	8	43	1/1	Двопосебан стан	5	1/Е	
6	1	2	28/11/2017	EUR	148,750		ВОЈДОВАЦ	253	МИКЛОШИЋЕВА	35	Покровља	14	125	1/1	Четиросебан стан	5	1/Ф	
7	1	1	15/11/2017	EUR	75,000		ВОЈДОВАЦ	176/41	ТЕТОВСКА	62	Први спрат	4	56	1/1	Двопосебан стан	1	1/Г	
8	1	1	14/11/2017	EUR	77,000		ВОЈДОВАЦ	2162/1	ТОДОРА ДУКИНА	24	Први спрат	4	55	1/1	Двопосебан стан	1	1/Н	
9	1	2	23/10/2017	EUR	72,000		ВОЈДОВАЦ	2934	ТОДОРА ДУКИНА	80	Покровља друга етажа	12	39	1/1	Двопосебан стан	1	1/П	
10	1	1	18/10/2017	EUR	60,000		ВОЈДОВАЦ	1885/1	ВИДСКА	7	Покровља	31	41	1/1	Двопосебан стан	1	1/О	
11	1	1	16/10/2017	EUR	77,000		ВОЈДОВАЦ	1968	МИКЛОШИЋЕВА	9	Покровља	15	50	1/1	4	Двопосебан стан	1	1/К
12	1	1	29/09/2017	EUR	62,000	на	ВОЈДОВАЦ	1757	ТЕТОВСКА	37	Први спрат	5	43	1/1	2	Двопосебан стан	1	1/Л
13	1	2	04/09/2017	EUR	101,370	да	ВОЈДОВАЦ	1306	КОЛАШИНСКА	18	Други спрат	5	68	1/1	Тресиообан стан	1	1/М	
14	1	2	01/09/2017	EUR	50,000	да	ВОЈДОВАЦ	2113/1	ТЕТОВСКА	24	Други спрат	6	32	1/1	Двопосебан стан	1	1/Н	
15	1	1	16/08/2017	EUR	52,000		ВОЈДОВАЦ	2879	ВИДСКА	11	Четири спрата	19	50	1/1	Двопосебан стан	1	1/О	

Подврста непокретности: 1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-платман, 4-локалитет, 5-канцеларија, 6-пословни простор за који није утврђена делатност, 7-магазински простор, 8-простор за индустријску производњу, 9-други део стамбене зграде, 10-други део нестамбене зграде, 11-грађанска просторија, 12-грађанско место ван објекта, 13-културно историјски споменик, 14-зграда у процесу изградње, 15-зграда у процесу реконструкције, 16-зграда у процесу реставрације, 17-зграда у процесу демонтажа, 18-зграда у процесу изградње, 19-зграда у процесу реставрације, 20-зграда у процесу реконструкције, 21-зграда у процесу демонтажа, 22-зграда у процесу реставрације, 23-зграда у процесу реконструкције, 24-зграда у процесу демонтажа, 25-зграда у процесу реставрације, 26-зграда у процесу реконструкције, 27-зграда у процесу демонтажа, 28-зграда у процесу реставрације, 29-зграда у процесу реконструкције, 30-зграда у процесу демонтажа, 31-зграда у процесу реставрације, 32-зграда у процесу реконструкције, 33-зграда у процесу демонтажа, 34-зграда у процесу реставрације, 35-зграда у процесу реконструкције, 36-зграда у процесу демонтажа, 37-зграда у процесу реставрације, 38-зграда у процесу реконструкције, 39-зграда у процесу демонтажа, 40-зграда у процесу реставрације, 41-зграда у процесу реконструкције, 42-зграда у процесу демонтажа, 43-зграда у процесу реставрације, 44-зграда у процесу реконструкције, 45-зграда у процесу демонтажа, 46-зграда у процесу реставрације, 47-зграда у процесу реконструкције, 48-зграда у процесу демонтажа, 49-зграда у процесу реставрације, 50-зграда у процесу реконструкције, 51-зграда у процесу демонтажа, 52-зграда у процесу реставрације, 53-зграда у процесу реконструкције, 54-зграда у процесу демонтажа, 55-зграда у процесу реставрације, 56-зграда у процесу реконструкције, 57-зграда у процесу демонтажа, 58-зграда у процесу реставрације, 59-зграда у процесу реконструкције, 60-зграда у процесу демонтажа, 61-зграда у процесу реставрације, 62-зграда у процесу реконструкције, 63-зграда у процесу демонтажа, 64-зграда у процесу реставрације, 65-зграда у процесу реконструкције, 66-зграда у процесу демонтажа, 67-зграда у процесу реставрације, 68-зграда у процесу реконструкције, 69-зграда у процесу демонтажа, 70-зграда у процесу реставрације, 71-зграда у процесу реконструкције, 72-зграда у процесу демонтажа, 73-зграда у процесу реставрације, 74-зграда у процесу реконструкције, 75-зграда у процесу демонтажа, 76-зграда у процесу реставрације, 77-зграда у процесу реконструкције, 78-зграда у процесу демонтажа, 79-зграда у процесу реставрације, 80-зграда у процесу реконструкције, 81-зграда у процесу демонтажа, 82-зграда у процесу реставрације, 83-зграда у процесу реконструкције, 84-зграда у процесу демонтажа, 85-зграда у процесу реставрације, 86-зграда у процесу реконструкције, 87-зграда у процесу демонтажа, 88-зграда у процесу реставрације, 89-зграда у процесу реконструкције, 90-зграда у процесу демонтажа, 91-зграда у процесу реставрације, 92-зграда у процесу реконструкције, 93-зграда у процесу демонтажа, 94-зграда у процесу реставрације, 95-зграда у процесу реконструкције, 96-зграда у процесу демонтажа, 97-зграда у процесу реставрације, 98-зграда у процесу реконструкције, 99-зграда у процесу демонтажа, 100-зграда у процесу реставрације.

Првни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 5 – продаја између правних лица, 6 – купопродајни придружок, 7 – приватизација, 8 – приватизација, 9 – приватизација, 10 – приватизација, 11 – приватизација, 12 – приватизација, 13 – приватизација, 14 – приватизација, 15 – приватизација, 16 – приватизација, 17 – приватизација, 18 – приватизација, 19 – приватизација, 20 – приватизација, 21 – приватизација, 22 – приватизација, 23 – приватизација, 24 – приватизација, 25 – приватизација, 26 – приватизација, 27 – приватизација, 28 – приватизација, 29 – приватизација, 30 – приватизација, 31 – приватизација, 32 – приватизација, 33 – приватизација, 34 – приватизација, 35 – приватизација, 36 – приватизација, 37 – приватизација, 38 – приватизација, 39 – приватизација, 40 – приватизација, 41 – приватизација, 42 – приватизација, 43 – приватизација, 44 – приватизација, 45 – приватизација, 46 – приватизација, 47 – приватизација, 48 – приватизација, 49 – приватизација, 50 – приватизација, 51 – приватизација, 52 – приватизација, 53 – приватизација, 54 – приватизација, 55 – приватизација, 56 – приватизација, 57 – приватизација, 58 – приватизација, 59 – приватизација, 60 – приватизација, 61 – приватизација, 62 – приватизација, 63 – приватизација, 64 – приватизација, 65 – приватизација, 66 – приватизација, 67 – приватизација, 68 – приватизација, 69 – приватизација, 70 – приватизација, 71 – приватизација, 72 – приватизација, 73 – приватизација, 74 – приватизација, 75 – приватизација, 76 – приватизација, 77 – приватизација, 78 – приватизација, 79 – приватизација, 80 – приватизација, 81 – приватизација, 82 – приватизација, 83 – приватизација, 84 – приватизација, 85 – приватизација, 86 – приватизација, 87 – приватизација, 88 – приватизација, 89 – приватизација, 90 – приватизација, 91 – приватизација, 92 – приватизација, 93 – приватизација, 94 – приватизација, 95 – приватизација, 96 – приватизација, 97 – приватизација, 98 – приватизација, 99 – приватизација, 100 – приватизација.

Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службенисти, 4 – нема грађевинског дозвола, 5 – за објекат није издата изградбна дозвола, 6 – други терет, 7 – више терета

## 1. RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI

## Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта – страна 2:

КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА													ДОДАТНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОСЕБНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА								
Редни број	Година изградње	Година доградње	Објект у изградњи	Објект за рушење	Даљинско или геотермално	Додатна опремљеност објекта [1]	Спратност објекта (број етажа)				Монтажни објект	Објект од дрвета	Материјал	Ближа локација	Посебно повољна локација	Делатност пословног објекта	Излог у пословном простору	Локација пословног простора			
							Под земљом	У приземљу	Изнад земље	У поткровљу								До улице	У објекту	У дворишту	
1			✓									Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
2	2018		✓				1	1	2	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
3	2018		✓				1	1	2	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
4							1	1	2	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони		Двоетажни стан у нивоу другог спрата и поткровља						
5	2018		✓				2	1	2	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
6	2017		✓									Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
7							2	1	2	1		Армирани бетон									
8							1	1	2	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони	У близини основне школе							
9	2017						1	1	2	2		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони	Код шумице							
10							1	2	4	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони	У приземљу кафић							
11	2014						1	1	3	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
12	2017						1	1	4			Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
13	2017		✓				1	1	2	1		Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
14	2015		✓					1	1			Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								
15								1	5			Армирани бетон	налази се у стамбеној зони								

[1] - Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично

- **Napomena RGZa** -  
Podaci na javnom uvidu su informativnog karaktera čija je glavna svrha postizanje transparentnosti tržišta kroz informisanje javnosti i nije namenjena za profesionalno zaključivanje o tržištu nepokretnosti.

## 1. RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI

REGISTAR CENA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI  
KOMERCIJALNE NEPOKRETNOSTI – POSEBNI DELOVI:

Извештај из Регистра цена непокретности – промет посебног дела објекта:

Редни број	Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Број парцеле	Улица	Кућни број	Број спрата	Број посебног дела објекта	Површина посебног дела објекта (m2)	Удео - посебни део објекта	Број објекта	Структура посебног дела објекта	Терети	Мапа (Број/Ознака)
1	4	12	26/01/2018	EUR	49,926	да	ВОЖДОВАЦ	7764/25	ГЕНЕРАЛА ШТЕФАНИКА	49	Приземље	1	32	1/1	2	<непознат податак>	1	1/A
2	4	1	26/01/2018	EUR	24,000	не	ВОЖДОВАЦ	4987/1	ВОЈВОДЕ СТЕПЕ	133	Приземље	3	20	1/1		<непознат податак>	5	1/B
3	6	1	23/01/2018	EUR	25,000	не	ВОЖДОВАЦ	3780/2	УСТАНИЧКА	1286	Приземље	9	19	1/1	4	<непознат податак>	1	1/C
4	4	2	28/12/2017	EUR	46,000	да	ВОЖДОВАЦ	7670/1	ВОЈВОДЕ СТЕПЕ	310		5	22	1/1		<непознат податак>	2	1/D
5.3	4	12	26/12/2017	EUR	205,293	да	ВОЖДОВАЦ	7764/27	ДРУГЕ СРПСКЕ АРМИЈЕ	35	Приземље	3	27	1/1	11	<непознат податак>	1	1/E
5.4	4	12	26/12/2017	EUR	205,293	да	ВОЖДОВАЦ	7764/27	ДРУГЕ СРПСКЕ АРМИЈЕ	35	Приземље	4	39	1/1	11	<непознат податак>	1	1/E
5.1	4	12	26/12/2017	EUR	205,293	да	ВОЖДОВАЦ	7764/27	ДРУГЕ СРПСКЕ АРМИЈЕ	35	Приземље	1	39	1/1	11	<непознат податак>	1	1/E
5.2	4	12	26/12/2017	EUR	205,293	да	ВОЖДОВАЦ	7764/27	ДРУГЕ СРПСКЕ АРМИЈЕ	35	Приземље	2	27	1/1	11	<непознат податак>	1	1/E
6	4	12	09/10/2017	EUR	165,000		ВОЖДОВАЦ	30002/20	ЗАПЛАЊСКА	86	Високо приземље	7	289	1/1		<непознат податак>	1	1/F
7	4	1	15/09/2017	EUR	39,000		ВОЖДОВАЦ	2211/21	УСТАНИЧКА	17	Приземље	15	29	1/1		Трособан стан	1	1/G
8	6	1	28/07/2017	EUR	53,750		ВОЖДОВАЦ	372	ГОСПОДАРА ВУЧИЋА	168	Први спрат	2	36	1/1		<непознат податак>	1	1/H
9.1	4	12	17/07/2017	EUR	199,808		ВОЖДОВАЦ	3581/6	УСТАНИЧКА	170В	Приземље	12Л	25	1/1		<непознат податак>	1	1/I
9.2	4	12	17/07/2017	EUR	199,808		ВОЖДОВАЦ	3582/2	УСТАНИЧКА	170В	Приземље	9Л	53	1/1		<непознат податак>	1	1/J
9.3	4	12	17/07/2017	EUR	199,808		ВОЖДОВАЦ	3583/5	УСТАНИЧКА	170В	Приземље	12А	26	1/1		<непознат податак>	1	1/K
9.4	4	12	17/07/2017	EUR	199,808		ВОЖДОВАЦ	3584/5	УСТАНИЧКА	170В	Приземље	13Л	32	1/1		<непознат податак>	1	1/L
9.5	4	12	17/07/2017	EUR	199,808		ВОЖДОВАЦ	3585/5	УСТАНИЧКА	170В	Први спрат	10I	16	1/1		<непознат податак>	1	1/M

Подврста непокретности: 1-у стамбеној згради за колективно становање, 2-у кући, 3-апартман, 4-локали, 5-канцеларија, 6-пословни простор за који није утврђена делатност, 7-магаџински простор, 8-простор за индустријску производњу, 9-други део стамбене зграде, 10-други део нестамбене зграде, 11-гаражна просторија, 12-гаражно место, 13-паркинг место ван објекта

Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13 – купопродајни преговор

Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 4 – нема грађевинску дозволу, 5 – за објекат није издата употребна дозвола, 6 – други терет, 7 – више терета



## 1. RGZ – TRANSPARENTNA BAZA REGISTRA CENA NEPOKRETNOSTI

REGISTAR CENA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:

Извештај из Регистра цена непокретности – промет земљишта:

Редни број	Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	КО	Број парцеле	Површина парцеле (m2)	Удео на парцели	Грађевинско земљиште		Пољопривредно земљиште		Системи		Грађевинска дозвола	Комунална опремљеност	Ближа локација	Терети	Мапа (Број/Ознака)
										Стамбено-пословно	Индустријско	Култура	Класа	наводњавање	одводњавање					
1	2	1	30/01/2018	EUR	99,000	ВОЖДОВАЦ	7672/14	466	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/A
2	1	1	15/11/2017	EUR	30,000	ВОЖДОВАЦ	5088/5	406	1/1										1	1/B
3	1	1	02/08/2017	EUR	60,000	ВОЖДОВАЦ	3875	403	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/C
4		1	03/07/2017	EUR	14,500	ВОЖДОВАЦ	5835/1	3989	1/1	✓									1	1/D
5		1	30/06/2017	EUR	60,000	ВОЖДОВАЦ	5118	2361	1/1	✓									1	1/E
6		1	12/06/2017	EUR	240,000	ВОЖДОВАЦ	3102/5	583	1/1	✓									1	1/F
7		1	27/12/2016	EUR	17,000	ВОЖДОВАЦ	7498/3	551	1/1										1	1/G
8.1		1	13/12/2016	EUR	215,000	ВОЖДОВАЦ	7734/1	365	1/2											1/H
8.2		1	13/12/2016	EUR	215,000	ВОЖДОВАЦ	7734/2	50	2/2											1/I
9		1	31/10/2016	EUR	80,000	ВОЖДОВАЦ	3860	388	1/1											1/J
10.1		1	24/10/2016	EUR	25,000	ВОЖДОВАЦ	5778/1	2704	1/2											1/K
10.2		1	24/10/2016	EUR	25,000	ВОЖДОВАЦ	5778/2	686	2/2											1/L
11		1	26/09/2016	EUR	5,000	ВОЖДОВАЦ	6624/3	130	1/1											1/M
12		1	20/09/2016	RSD	1,757,566	ВОЖДОВАЦ	6901/2	45	1/1											1/N
13		1	12/08/2016	EUR	160,000	ВОЖДОВАЦ	6573	353	1/1											1/O
14		1	06/06/2016	EUR	110,000	ВОЖДОВАЦ	5053/8	405	1/1											1/P
15		1	24/05/2016	EUR	342,000	ВОЖДОВАЦ	1685/1	1380	1/1											1/Q

Подврста непокретности: 1 – неизграђено земљиште, 2 - изграђено земљиште

Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13- купопродајни предуговор

Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 4 – нема грађевинску дозволу, 5 – за објекат није издата употребна дозвола, 6 – други терет, 7 – више терета

## 2. RZS – STATISTIKA GRAĐEVINARSTVA

CENE STANOVA NOVOGRADNJE  
U 2017. GODINI

•Cene stanova novogradnje u Republici Srbiji u 2017. godini, u odnosu na prosečne cene stanova u 2016. godini, povećane su za 3,0%.

•Uzimajući u obzir promenu kursa evra u tom periodu, u 2017. godini cene stanova novogradnje porasle su za 4,4% u odnosu na 2016. godinu.

Posmatrano u evrima, u strukturi troškova, najviše su porasli ostali troškovi, 24,4%, zatim cena građevinskog zemljišta, 12,7%, dok je cena građenja opala, 2,2%

•Najveća prosečna cena novogradnje u 2017. godini obračunata je u Gradu Beogradu i iznosi 222 017 dinara, što predstavlja povećanje od 5,2% u odnosu na 2016. godinu. Izraženo u evrima u tom periodu, prosečna cena u Gradu Beogradu povećana je za 6,7%.

•Prosečna površina prodatih stanova novogradnje u Republici Srbiji u II polugodištu 2017. iznosi 56 m<sup>2</sup>.

1. Cene stanova novogradnje<sup>1)</sup>, 2017.

	Просечна површина станова у м <sup>2</sup>	Цена по 1 м <sup>2</sup> у РСД, укупно	Од тога:		
			цена грађевинског земљишта	цена грађења	остали трошкови
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	<b>56</b>	<b>161284</b>	<b>33402</b>	<b>100713</b>	<b>27170</b>
<b>Војводина</b>	<b>57</b>	<b>107196</b>	<b>17569</b>	<b>67401</b>	<b>22262</b>
Град Београд	60	222017	51023	135931	35062
Бачка Паланка	59	80026	16493	48763	14770
Ваљево	52	85605	10586	67803	7216
Велика Плана	64	74202	6278	66358	1566
Велико Градиште	56	62177	12000	42677	7500
Врбас	54	79428	8277	65910	5242
Врњачка Бања	42	120765	17348	67684	35733
Вршац	62	98147	12909	59532	25706
Горњи Милановац	51	98561	17324	70506	10731
Град Врање	55	85469	8239	55298	21933
Град Ниш	51	93852	13810	57926	22116
Град Нови Сад	57	118976	21458	68795	28724
Град Пожаревац	50	88456	9676	63608	15172
Град Ужице	55	111411	28267	52479	30665
Зрењанин	67	91780	17146	61296	13338
Јагодина	48	76619	6475	56612	13532
Кладово	59	93220	12072	39950	41198
Крагујевац	51	103869	14431	77124	12313
Краљево	50	67367	12066	40028	15273
Крушевац	54	70665	12917	46950	10798
Лесковац	60	79010	1699	62335	14977
Лозница	54	73440	3676	61397	8368
Неготин	46	88625	1090	62035	25500
Нови Пазар	63	97657	27368	59782	10506
Панчево	64	98175	9543	74730	13902
Параћин	66	70753	6642	54831	9281

1865  
EUR/m<sup>2</sup>

2. Просечна цена станова новogradње према степену  
развијености јединица локалних самоуправа<sup>1)</sup>, 2017.

	Просечна цена по м <sup>2</sup> , РСД
I група	177510
II група	91308
III група	75093
IV група	58714

1500  
EUR/m<sup>2</sup>

STAN U OBJEKTU  
NOVOGRADNJE U BEOGRADU  
LEKINO BRDO

<sup>1)</sup> Степен развијености одређен је на основу Уредбе о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину.

3.

## NBS – BAZA PODATAKA O PROCENAMA VREDNOSTI

## 2000 – 3000 PROCENA MESEČNO ZA NEKRETNINE U SRBIJI

KOMERCIJALNA NEKRETNOST	VRSTA NEKRETNOSTI	OPSTINA	KAT_OPSTINA	PARCELE	SPRAT_NOST_NP	STRUKTURA_N_P	SPRATNOST_STANA	POVRSINA_NP	POVRSINA_NP_OPIS	BROJ_S_OBA	GODINA_ZGRADNJE	GODINA_ADAPTACIJE	GREJANJE	GREJANJE_OPIS	GARAZA_PARKING	UPISANOST_OPIS	DATUM_PROCENE	VREDNOST_PROCENE	VREDNOST_PROCENE	VALUTA_PROCENE	PROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	stan	ARILJE	701629	Arilje	701734	ARILJE	1533	906/1/1		359	1540	2020										
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	poslovno-stambeni objekat (radnja) i samostani i skolske zgrade	ARILJE	701629	Arilje	701734	ARILJE	2400	682/1/1		1	1972	2007	5	NE POSTOJI U IZVEŠTAJU PROCENE	EG	7	22.12.2017	14540	15150	EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	skladiste robe	ARILJE	701629	Arilje	701734	ARILJE	2785	170/1/1		116	965	2008	2	EG	8	1	22.12.2017	5200		EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	STAN	ARILJE	701629	Arilje	701734	ARILJE	2910	192/1/4	1	54		1	CG	7	1	22.12.2017	2900		EUR	REPROCENA		
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	STAN	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	3028	162/1/1/5	3	1	1980	2	EG	2	1	11.11.2017	4200		EUR	REPROCENA		
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	STAN	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	2071	982/1/1/5	3	Priz-PK	2	1998	5	NE POSTOJI U IZVEŠTAJU PROCENE		1	11.11.2017	399908	35000	EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	KUCA	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	2084	160/1/1/5	5	5	45	2000	3	NEMA	7	1	11.11.2017	2470	2470	EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	KUCA	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	2262	136/1/1	0	62		1998	2	EG	7	1	11.11.2017	2650		EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	maloprodajni prostor	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	4	905/1/1		43		2015	1	CG	8	1	22.12.2017	3050		EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	KUCA	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	678	950/1/1	1	806	585	1930	2012	4	OSTALO	7	1	11.11.2017	38780		EUR	REPROCENA
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	KUCA	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	1341	1042/1/1	0	96		1963	2	EG	7	1	11.11.2017	2400		EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	KUCA	BAJINA BAŠTA	702455	Bajina Bašta	702536	BAJINA BAŠTA	1341	1042/1/1	0	96		1963	2	EG	7	1	11.11.2017	2400		EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	Benomska stanica	BATOČINA	702846	Batočina	729129	BATOČINA (VAROŠICA)	986	136/1/1	0	p	65	2020	2020	5	NE POSTOJI U IZVEŠTAJU PROCENE		1	12.06.2017	30980	12	EUR	REPROCENA
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	KUCA	BATOČINA	702846	Batočina	729129	BATOČINA (VAROŠICA)	528	112/1/1	2	120	692	2005	2	EG	2	1	14.09.2017	4840	4840	EUR	REPROCENA	
KOMERCIJALNA NEKRETNOST	MHE	BEJA PALANKA	703338	NOVO SELO	47	2087/1/1, 1206/1/1, 284/1/1	0	2706			2017			NEMA	7	1	01.11.2017	500000		EUR	REPROCENA	

VRSTA_N EPROKRET NOSTI	VRSTA_NEP KRETNOST LOPIS	OPSTINA	KAT_OPSTINA	PARCELE	SPRAT NOST_NP	STRUKTURA_N P	SPRATNOST STANA	POVRSINA NP	POVRSINA NP_OPIS	BROJ_S OBA	GODINA_Z GRADNJE	GODINA_A DAPTACI JE	GREJANJE	GREJANJE OPIS	GARAZA_P ARKING	UPISANOST OPIS	DATUM_PRO CENE	VREDNOST_P ROCENE	VREDNOST_P ROCENE	VALUTA_P ROCENE	PROCENA
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	258//1/A1	1	Po+P+Pk	1	73	Stan u PK	2,5	1997		2	EG	7	UPISANA U KATASTAR	24.10.2017	69.569	69.569	EUR	953
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	3198/9/1/3 2	4		4	37,66		1	1970		1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	16.12.2017	46.500	46.500	EUR	1.235
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	5618/1/1/7 3	7		7	82,49		2,5	1970	1992	1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	07.12.2017	78.470	78.470	EUR	951
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	3016//4/10	3	PO+PR+2+PK	3	99,23		5	2017		2	EG	8	NEUPISANA	22.12.2017	150.000	150.000	EUR	1.512
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	1833//1/4	3		1	100		3	2008		2	EG	7	UPISANA U KATASTAR	24.11.2017	147.000	147.000	EUR	1.470
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	7423/1/4/1 3	7	3Po+Pr+7	7	66		2	2016		1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	05.11.2017	92.664	92.664	EUR	1.404
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	11870/5/1/ 149	10	PO+PR+10	3	74,79		2	1975		1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	25.12.2017	86.000	86.000	EUR	1.150
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	7701//1/19	4		4	19		0,5	2005		3	NEMA	4	UPISANA U KATASTAR	01.12.2017	27.550	27.550	EUR	1.450
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	11968/1/1/ 104	11		10	85		3	1982	2005	1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	11.12.2017	70.600	70.600	EUR	831
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	4638/1/9/2 4	6	2Po+P+6	3	70,9		3	2016		1	CG	6	UPISANA U KATASTAR	13.12.2017	117.103	117.103	EUR	1.652
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	4642/1/1/8	5		1	43	neto površina a 40 m2 + terasa 3 m2	1	1975	2004	1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	30.11.2017	57.000	57.000	EUR	1.326
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	4891//1/18	6		4	83		3	2011		1	CG	7	UPISANA U KATASTAR	21.12.2017	138.200	138.200	EUR	1.665
1	STAN	BEOGRAD-VOŽDOVAC	VOŽDOVAC	13602//1/1 1	5	2P+4+Pk	5	70		3	1972	2008	1	CG	6	UPISANA U KATASTAR	19.11.2017	82.460	82.460	EUR	1.178



## 4. UPRAVA JAVNIH PRIHODA – REŠENJA O POREZU NA IMOVINU

•Nacrt odluke o utvrđivanju prosečnih cena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti na teritoriji grada Beograda za utvrđivanje poreza na imovinu za 2017/2018. godinu

•Nacrt Odluke o određivanju zona na teritoriji grada Beograda

Prosečne cene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti po zonama na teritoriji grada Beograda za utvrđivanje poreza na imovinu za 2017. godinu, iznose:

	Građevinsko zemljište	Poljoprivredno zemljište	Šumsko zemljište	Stanovi	Kuće za stanovanje	Poslovne zgrade i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti koji služe za obavljanje delatnosti	Garaže i garažna mesta
Prva zona – ekstra zona poslovanja	62.040			183.370	161.430	347.260	93.870
Prva zona – ekstra zona stanovanja	71.940			208.950	218.380	229.605	83.480
Prva zona	62.040			178.220	161.430	265.380	83.770
Druga zona	25.280	551		133.200	124.420	193.830	59.880
Treća zona	8.600	491	124	95.450	89.100	129.660	44.710
Četvrta zona	3.750	370	124	83.800	72.070	107.110	32.710
Peta zona	2.790	241	124	74.670	57.580	94.630	27.290
Šesta zona	1.630	140	124	70.770	48.510	78.630	23.115
Sedma zona	1.120	84	84	56.180	44.560	60.240	18.240
Osma zona	770	60	68	41.000	33.740	41.850	14.220
Zona zaštite zelenila 1	17.263	611	124	125.360	116.121	170.036	49.672
Zona zaštite zelenila 2	1.578	131	92	60.655	46.098	68.838	20.716
Zona ulaznih pravaca	7.195	358	124	85.678	78.336	131.308	41.148
Zona specifičnih namena	1.173	112	92	63.475	46.098	60.240	18.525

200  
EUR/m<sup>2</sup>

1150  
EUR/m<sup>2</sup>



400  
EUR/m<sup>2</sup>



## 5. NKOSK – DOMex I PROSEČNE CENE STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

## BROJ PROMETOVANIH STAMBENIH NEPOKRETNOSTI

	Q1, 2017	Q2, 2017	Q3, 2017	Q4, 2017	UKUPNO
Srbija	1735	2181	2081	1939	7.936,00
Beogradski region	862	1082	993	931	3.868,00
Region Vojvodine	467	551	518	502	2.038,00
Region Južne i Istočne Srbije	168	229	283	218	898,00
Region Šumadije i Zapadne Srbije	238	319	287	288	1.132,00
<b>UKUPNO</b>					<b>15.872,00</b>

UKUPNO	Quarter 1, 2017	Quarter 2, 2017	Quarter 3, 2017	Quarter 4, 2017	UKUPNO
Beogradski region	1.735	2.181	2.081	1.939	7.936
Beogradska oblast	862	1.082	993	931	3.868
Beograd	862	1.082	993	931	3.868
Beograd-Barajevo	6	6	2	4	18
Beograd-Voždovac	118	114	106	92	430
Beograd-Vračar	35	46	27	31	139
Beograd-Grocka	19	13	15	15	62
Beograd-Zvezdara	174	218	181	192	765
Beograd-Zemun	89	104	98	76	367
Beograd-Lazarevac	8	18	14	18	58
Beograd-Mladenaovac	7	14	5	8	34
Beograd-Novi Beograd	139	185	206	193	723
Beograd-Obrenovac	14	21	23	12	70
Beograd-Palilula	94	118	108	110	430

## PROSEČNA CENA PO M2

У ЕУР/м2	Quarter 1, 2017	Quarter 2, 2017	Quarter 3, 2017	Quarter 4, 2017
Prosečna cena po M2 kupljenih nekretnina				
Beogradski region	1132,25	1126,59	1.165,35	1.177,11
Beogradska oblast	1132,25	1126,59	1.165,35	1.177,11
Beograd				
Beograd-Barajevo	386,81	311,01	205,57	315,21
Beograd-Voždovac	1192,20	1159,47	1.180,83	1.184,71
Beograd-Vračar	1639,51	1616,35	1.663,98	1.617,64
Beograd-Grocka	722,53	768,82	690,40	677,16
Beograd-Zvezdara	1159,30	1118,34	1.180,12	1.173,06
Beograd-Zemun	1098,90	1122,61	1.092,19	1.119,60
Beograd-Lazarevac	693,28	679,07	563,96	713,58
Beograd-Mladenaovac	487,49	532,65	532,02	592,26
Beograd-Novi Beograd	1195,27	1237,86	1.366,17	1.347,39
Beograd-Obrenovac	657,34	657,15	657,55	519,55
Beograd-Palilula	1067,99	1009,51	1.006,12	1.114,13
Beograd-Rakovica	906,95	922,39	926,20	935,17
Beograd-Savski Venac	1471,27	1604,15	1.461,87	1.541,54
Beograd-Sopot	440,54	433,09	388,59	290,95
Beograd-Stari Grad	1682,46	1656,52	1.697,11	1.683,43
Beograd-Surčin	811,85	890,22	613,05	739,52
Beograd-Čukarica	1008,33	1059,96	1.106,72	1.107,90

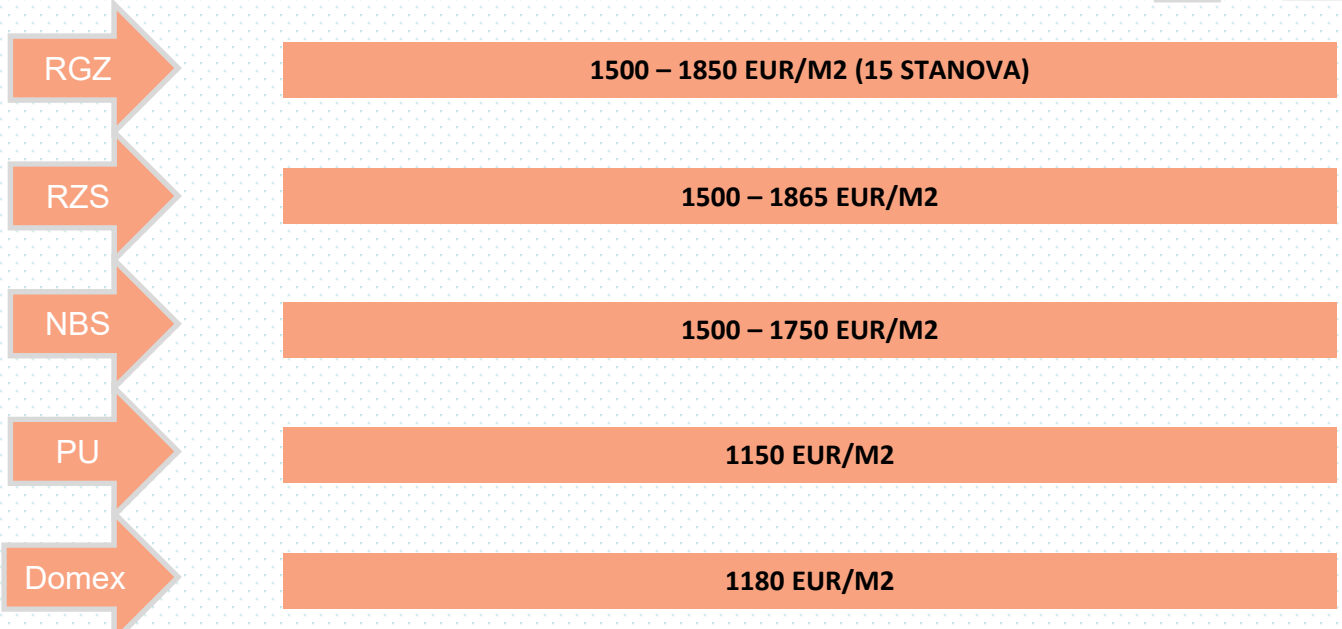
## - Napomena DOMex -

Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita, rukovodstvo i zaposleni ne mogu biti odgovorni za štetu koja je izazvana ovim izveštajem. Informacije predstavljene kroz ovaj indeks ne mogu se smatrati preporukom za donošenje odluka bilo koje vrste.

## 6. ZKLJUČAK – PRESEK INFORMACIJA DOBIJENIH IZ RASPOLOŽIVIH BAZA

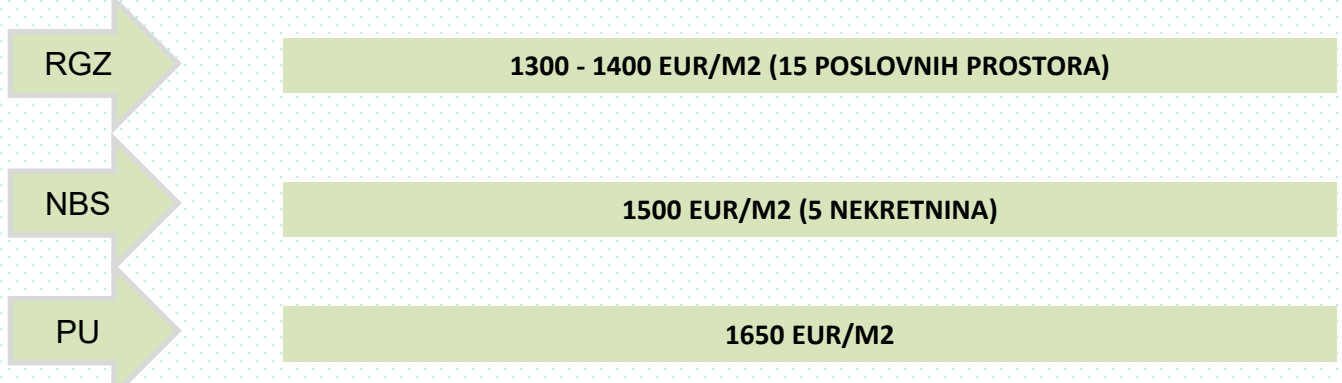
### STAMBENE NEPOKRETNOSTI

- NOVOGRADNJA
- LEKINO BRDO
- SPRATNOST OD 1-4



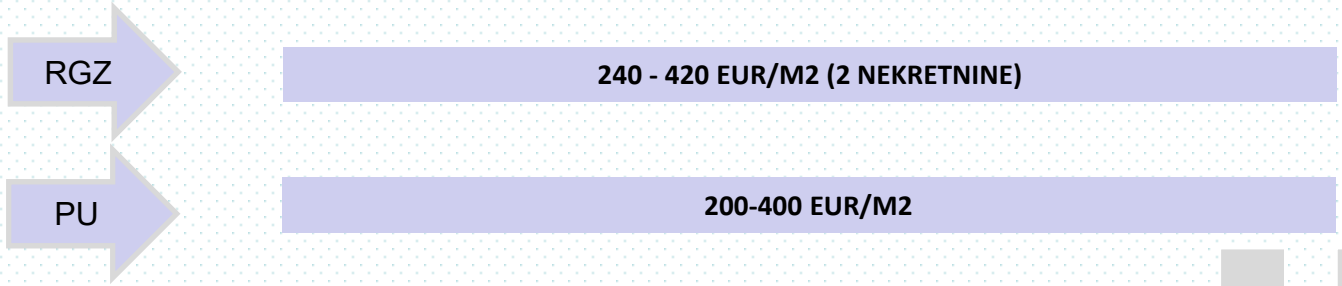
### KOMERCIJALNE NEPOKRETNOSTI

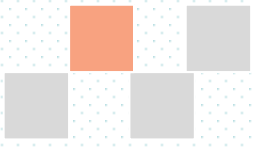
- NOVOGRADNJA
- USTANIČKA
- LOKALI



### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- LEKINO BRDO





## DEO 02 – REGISTAR CENA U KOMPARATIVNOM MODELU

7. **PRIMER 1 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI STAMBENE NEPOKRETNOSTI - KOMPARATIVNI MODEL**
8. **PRIMER 2 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA - KOMPARATIVNI MODEL**
9. **PRIMER 3 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - KOMPARATIVNI MODEL**



## 7. PRIMER 1 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI STAMBENE NEPOKRETNOSTI - KOMPARATIVNI MODEL

## KOMPARATIVI UZETI SA TRŽIŠTA

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Todora Dukina	Varvarinska	Garibaldijeva
Površina po m <sup>2</sup> :	54	42	54
Prodajna ili ponuđena cena:	99000	76000	95000
Datum:	2017	2017	2017
Jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.833	1.810	1.759
Korigovana jedinična vrednost (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.742	1.719	1.671

## DVOŠOBAN STAN

- NOVOGRADNJA
- LEKINO BRDO
- STRUMIČKA/KRUŠEVAČKA
- SPRATNOST 2/4

Težina	Ponder	C1		C2		C3	
		Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %
Lokacija	20%		95%		95%		95%
Ukupna površina i struktura	15%		100%		95%		100%
Sprat	20%		90%		90%		90%
Starost	5%		105%		105%		105%
Kvalitet	35%		95%		100%		100%
Dodatne karakteristike	5%		100%		100%		100%
Korekcija							
Jedinična vrednost:		95,50%		96,50%		97,25%	
Jedinična vrednost nakon korigovanja:		<b>1.663</b>		<b>1.659</b>		<b>1.625</b>	

Utvrđena jedinična vrednost:		1.649
Ukupna površina		42,64
<b>Tržišna vrednost nepokretnosti:</b>		<b>70000</b>



## 7. PRIMER 1 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI STAMBENE NEPOKRETNOSTI - KOMPARATIVNI MODEL

## KOMPARATIVI IZ REGISTRA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Tetovska	Strumička	Tetovska
Površina po m <sup>2</sup> :	38	43	43
Prodajna ili ponuđena cena:	73000	71659	62000
Datum:	2018	2017	2017
Jednična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.921	1.666	1.442
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.921	1.666	1.442

## DVOSOBAN STAN

- NOVOGRADNJA
- LEKINO BRDO
- STRUMIČKA/KRUŠEVAČKA
- SPRATNOST 2/4

Težina	Ponder	C1		C2		C3	
		Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %
Lokacija	20%		100%		100%		100%
Ukupna površina i struktura	15%		100%		100%		100%
Sprat	20%		100%		100%		100%
Starost	5%		100%		100%		100%
Kvalitet	35%		100%		100%		100%
Dodatne karakteristike	5%		100%		100%		100%
Korekcija							
Jedinična vrednost:		100,00%		100,00%		100,00%	
Jedinična vrednost nakon korigovanja:		<b>1.921</b>		<b>1.666</b>		<b>1.442</b>	

Utvrđena jedinična vrednost:	1.676
Ukupna površina:	42,64
<b>Tržišna vrednost nepokretnosti:</b>	<b>71000</b>

## 8. PRIMER 2 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA - KOMPARATIVNI MODEL

## KOMPARATIVI UZETI SA TRŽIŠTA

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Ustanička	Ustanička	Ustanička
Površina po m <sup>2</sup> :	36	46	84
Prodajna ili ponuđena cena:	52000	62000	110000
Datum:	2018	2017	2018
Jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.444	1.348	1.310
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.372	1.280	1.244

## LOKAL U PRIZEMLJU

- ODRŽAVAN
- U OBJEKTU IZ 1975
- USTANIČKA
- 55M2

Težina	Ponder	C1		C2		C3	
		Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %
Lokacija	20%		100%		100%		100%
Ukupna površina i struktura	15%		95%		100%		120%
Sprat	20%		100%		100%		100%
Starost	5%		100%		100%		100%
Kvalitet	35%		100%		100%		100%
Dodatne karakteristike	5%		90%		100%		100%
Korekcija							
Jedinična vrednost:		98,75%		100,00%		103,00%	
Jedinična vrednost nakon korigovanja:		<b>1.355</b>		<b>1.280</b>		<b>1.281</b>	

Utvrđena jedinična vrednost:	1.306
Ukupna površina:	55,00
<b>Tržišna vrednost nepokretnosti:</b>	<b>72000</b>

## 8. PRIMER 2 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA - KOMPARATIVNI MODEL

## KOMPARATIVI IZ REGISTRA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Ustanička	Ustanička	Ustanička
Površina po m <sup>2</sup> :	19	29	222
Prodajna ili ponuđena cena:	25000	39000	199808
Datum:	2018	2017	2018
Jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.316	1.345	900
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.316	1.345	900

## LOKAL U PRIZEMLJU

- ODRŽAVAN
- U OBJEKTU IZ 1975
- USTANIČKA
- 55M2

Težina	Ponder	C1		C2		C3	
		Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %	Predmetna nekretnina je	u %
Lokacija	20%		100%		100%		100%
Ukupna površina i struktura	15%		90%		90%		150%
Sprat	20%		100%		100%		130%
Starost	10%		100%		100%		100%
Kvalitet	30%		100%		100%		100%
Dodatne karakteristike	5%		100%		100%		100%
Korekcija							
Jedinična vrednost:		98,50%		98,50%		113,50%	
Jedinična vrednost nakon korigovanja:		<b>1.296</b>		<b>1.325</b>		<b>1.022</b>	

Utvrđena jedinična vrednost:	1.214
Ukupna površina:	55,00
<b>Tržišna vrednost nepokretnosti:</b>	<b>67000</b>

## 9. PRIMER 3 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - KOMPARATIVNI MODEL

## KOMPARATIVI UZETI SA TRŽIŠTA

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- 5 ARI
- OBJEKAT ZA RUŠENJE
- VARVARINSKA

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Pčinjska	Vidska	Rada Neimara
Površina po m <sup>2</sup> :	304	600	310
Prodajna ili ponuđena cena:	300000	400000	300000
Datum:	2018	2018	2018
Jednična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	987	667	968
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m <sup>2</sup> ):	888	600	871
Korigovana jedinična cena (usled urbanističkih parametara i lokacijskih uslova):	820	680	820
<b>Tržišna vrednost (EUR/m<sup>2</sup>):</b>	<b>773</b>		
<b>Površina m<sup>2</sup>:</b>	<b>500</b>		
<b>Ukupna tržišna vrednost:</b>	<b>387.000</b>		



## 9. PRIMER 3 – UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - KOMPARATIVNI MODEL

## KOMPARATIVI IZ REGISTRA PROMETOVANIH NEPOKRETNOSTI

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- 5 ARI
- OBJEKAT ZA RUŠENJE
- VARVARINSKA

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Sundečićeva	Grčića Milenka	0
Površina po m <sup>2</sup> :	583	1380	0
Prodajna ili ponuđena cena:	240000	342000	0
Datum:	2018	2018	0
Jednična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	412	248	0
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m <sup>2</sup> ):	412	248	0
Korigovana jedinična cena (usled urbanističkih parametara i lokacijskih uslova):	500	350	0
<b>Tržišna vrednost (EUR/m<sup>2</sup>):</b>	<b>425</b>		
<b>Površina m<sup>2</sup>:</b>	<b>500</b>		
<b>Ukupna tržišna vrednost:</b>	<b>213.000</b>		



**DEO 03 – PREDNOSTI I NEDOSTACI**

**10. ZAKLJUČAK - PREDNOSTI I NEDOSTACI REGISTRA CENA**



## 10. ZAKLJUČAK - PREDNOSTI I NEDOSTACI REGISTRA CENA

### PREDNOSTI

- UKUPAN PREGLED SVIH TIPOVA TRANSAKCIJA – INDIKATOR AKTIVNOSTI TRŽIŠTA
- PODACI O STVARNO REALIZOVANIM TRANSAKCIJA
- UNAPREĐENJE OSNOVNIH PODATAKA O PROMETOVANIM NEPOKRETNOSTIMA
- DOSTUPNOST I PREGLEDNOST REGISTRA SISTEMATIZOVANIH PODATAKA
- SPOZNAVANJE MANJE/NE/AKTIVNIH TRŽIŠTA
- DUGOROČNO/TRAJNO ARHIVIRANJE PODATAKA O TRŽIŠNOJ AKTIVNOSTI

### NEDOSTACI

- NEMOGUĆA IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI SA JAVNOG UVIDA U REGISTAR
- NEMOGUĆE POREĐENJE KOMPARATIVA PO VAŽNIM KRITERIJUMIMA BEZ INSPEKCIJE NEPOKRETNOSTI
- VREME I TROŠKOVI NEOPHODNI ZA PRIBAVLJANJE PODATAKA ZA PROFESIONALNI UVID
- ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI SVIH „on-line“ REGISTARA
- NEMA PODATAKA O PROMETU IZMEDJU PRAVNIH LICA, DOK DRUGE NISU SISTEMATIZOVANE
- DUGOROČNO/TRAJNO ARHIVIRANJE PODATAKA O TRŽIŠNOJ AKTIVNOSTI

**ZLOUPOTREBA, NEPROFESIONALNO KORIŠĆENJE I INSISTIRANJE NA PRIMENI SREDNJIH, PROSEČNIH I POVRŠINIH INFORMACIJA RASPOLOŽIVIH U DIGITALNIM BAZAMA I REGISTRIMA**



PITANJA...

HVALA



consult