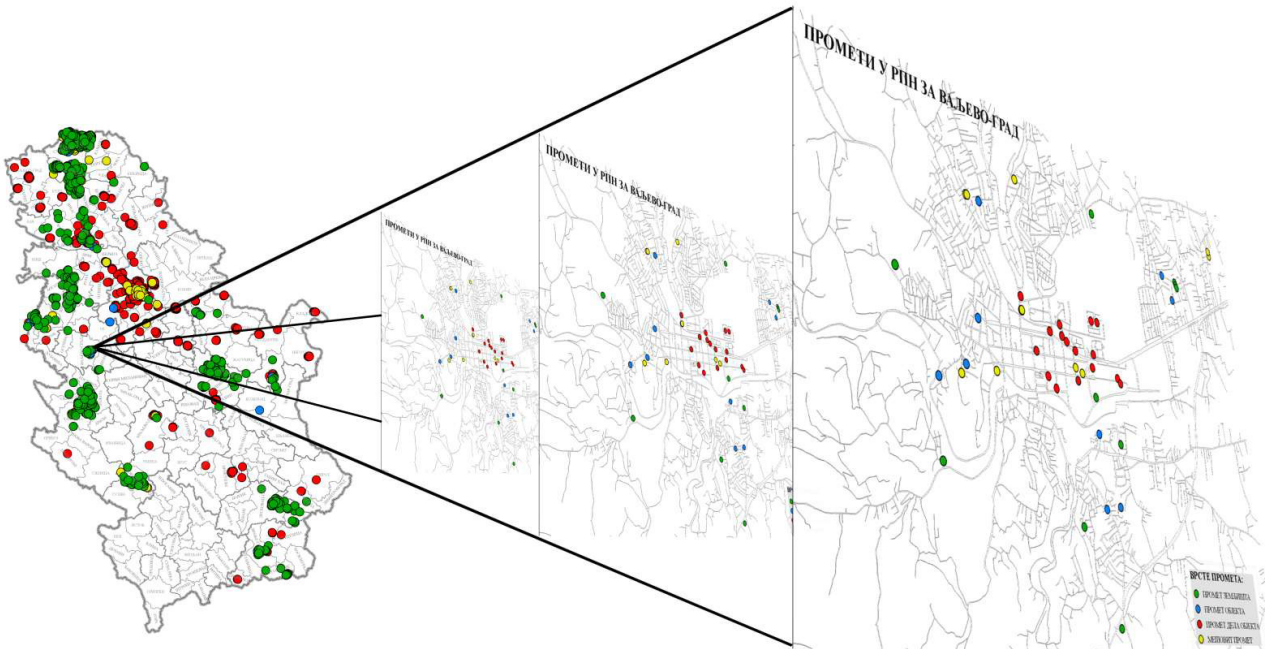




## РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



## УВОДНЕ НАПОМЕНЕ О РЕГИСТРУ ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ И ПРАЋЕЊУ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Децембар, 2016. године

## САДРЖАЈ:

<b>УВОД</b> .....	<b>2</b>
<b>РЕГИСТАР ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ</b> .....	<b>2</b>
<b>ОРГАНИЗАЦИЈА РЕГИСТРАЦИЈЕ УГОВОРА У РЕГИСТАР ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ</b> .....	<b>4</b>
РЕГИСТРАЦИЈА УГОВОРА .....	4
ДОСТАВА УГОВОРА ОД ОРГАНА ОВЕРЕ .....	4
<b>УСЛУГЕ ИЗ РЕГИСТРА ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ</b> .....	<b>4</b>
ИЗДАВАЊЕ ПОДАТАКА.....	4
ЈАВНА ОБЈАВА ПОДАТАКА .....	5
АНАЛИЗЕ ТРЖИШНИХ ПОДАТАКА.....	5
<b>ПРИЛОЗИ</b> .....	<b>6</b>
Прилог 1: ОРГАНИЗАЦИЈА РЕГИСТРАЦИЈЕ УГОВОРА.....	6

## УВОД

За потребе спровођења масовне процене вредности непокретности засноване на тржишним основама, Републички геодетски завод је развио систем за прикупљање тржишних података. Редовно евидентирање података са тржишта непокретности омогућено је након успостављања организације доставе и регистрације уговора о промету и закупу непокретности. Доставу извршавају органи овере (Основни судови, а од 01.09.2014. јавни бележници), док регистрацију обављају запослени у службама за катастар непокретности.

Правилник о процени вредности непокретности је ступио на снагу 01.11.2014. године ("Службени гласник РС", бр.113/14), који прописује поступак, начин и методологију за процену вредности непокретности.

Доношењем Правилника о процени вредности непокретности, обезбеђен је правни оквир за: прикупљање квалитативних података о непокретностима, издавање података из РЦН и јавну објаву података из РЦН.

Јавна објава прикупљених података са тржишта непокретности је од 06.11.2014. године доступна свим корисницима, путем интернет странице Републичког геодетског завода - "Регистар цена и масовна процена вредности непокретности" (<http://katastar.rgz.gov.rs/masovna-procena/>). Објавом прикупљених података са тржишта непокретности постиже се транспарентност тржишта непокретности.

Други корак који помаже у постизању транспарентности тржишта непокретности јесу објаве извештаја везаних за тржиште непокретности. Извештаји о стању на тржишту непокретности су допринос расветљавању стања на тржишту непокретности у Републици Србији. Извештаји подразумевају пресек стања на тржишту непокретности на полугодишњем и годишњем нивоу.

Извештаји садрже податке са тржишта непокретности, а под тим се подразумева: обим промета и закупа по регионима, општинама, врсти правног посла и прометованим непокретностима. Од годишњег извештаја за 2015. годину извештаји садрже и статистичке параметре остварених цена на тржишту непокретности у Републици Србији.

## РЕГИСТАР ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Републички геодетски завод, у складу са чланом 152. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – одлука УС и 96/2015), води регистар цена непокретности за потребе масовне процене вредности непокретности. За вођење регистра цена непокретности развијен је web орјентисан ИТ систем – Регистар цена непокретности (РЦН).

Основна сврха РЦН је прикупљање података са тржишта непокретности у циљу систематског праћења цена и закупнина непокретности на тржишту због масовне процене тржишне вредности непокретности. Поред тога овај регистар ствара услове за транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији и представља добар извор података за спровођење појединачне процене вредности непокретности.

Систем обезбеђује прикупљање података из уговора о преносима права на непокретностима, пре свега о промету непокретности. Прикупљају се основни подаци о промету непокретности и подаци о карактеристикама прометованих непокретности које су од утицаја на тржишну цену.

Основни подаци обухватају:

- податке за идентификацију уговора (орган овере, број овере, датум овере);
- податке о цени наведеној у уговору (укупна цена/закупнина, валута, и датум уговора);
- податке о учесницима у правном послу (правна/физичка лица);
- податак о врсти промета (промет земљишта, објекта, посебног дела објекта, или мешовити промет);
- податке о непокретности у промету (врста непокретности, општина, катастарска општина, адреса, број парцеле, површина, прометовани део).

Подаци о карактеристикама прометоване непокретности се односе на квалитет непокретности у тренутку промета. Прикупљају се подаци о години изградње или адаптације објекта, микролокацији, комуналној опремљености, типу грејања објекта, постојању лифта, спратности објекта, постојању излога за пословне просторе, култури и класи пољопривредног земљишта, систему за наводњавање/одводњавање, постојању терета на непокретности, итд. Ови подаци уз цену употпуњују сет података потребних за процену вредности непокретности.

Сходно Правилнику о процени вредности непокретности, у службама за катастар непокретности имплементирани су упитници за прикупљање квалитативних података о непокретностима.

У систему РЦН се промети са тржишта непокретности групишу према врсти правног посла и врсти непокретности у промету.

✚ **Према врсти правног посла уговори се групишу у:**

**1. Групу купопродаја** у коју се сврставају:

- купопродаја;
- куповина од инвеститора;
- продаја између рођака;
- продаја између правних лица;
- продаја на јавној аукцији.

**2. Групу закупа** у коју се сврстава:

- закуп.

**3. Групу осталих уговора** у коју се сврставају:

- поклон;
- откуп;
- размена;
- остало.

✚ **Према врсти непокретности у промету уговори се групишу у:**

**1. Промете земљишта**, у које се сврставају промети:

- грађевинског земљишта;
- пољопривредног земљишта;
- шумског земљишта;
- осталог земљишта.

**2. Промете објеката**, у које се сврставају промети:

- стамбених објеката;
- гаража;
- пословних објеката;
- индустријских објеката и складишта;
- пољопривредних објеката;
- објеката посебних намена.

**3. Промети посебних делова објеката**, у које се сврставају промети:

- станова;
- гаражних простора;
- пословних простора;
- индустријских простора.

**4. Мешовите промете**, којима је прометовано више различитих врста непокретности, или су прометоване непокретности и друга покретна имовина (пиштољ, трактор, ауто, итд.). У пракси је најчешћи случај промет целог домаћинства: више парцела од којих су неке изграђене (са стамбеним и помоћним објектима) а неке парцеле пољопривредног и шумског земљишта.

## ОРГАНИЗАЦИЈА РЕГИСТРАЦИЈЕ УГОВОРА У РЕГИСТАР ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

### Регистрација уговора

Функционисање система РЦН је тестирано у периоду новембар 2012 – јануар 2013. године. Имплементација система РЦН у организационом смислу на целој територији Републике Србије почела је од октобра 2013. године, са укључивањем локалних службеника.

Регистрација промета је организована у оквиру служби за катастар непокретности. На регистрацији промета и закупа у РЦН током 2014-2016. године било је ангажовано око од 80-100 локалних катастарских службеника. У прилогу 1 овог документа налази се оквирна организациона шема.

Од друге половине 2015. године, због очекивања нове организације уноса (од стране јавних бележника) и преоптерећености појединих локалних служби смањена је активност одређених службеника на овим пословима. Ради превазилажења настале ситуације током 2016. године у оквиру Пројекта управљања непокретностима у Србији, на пословима регистрације заосталих уговора из претходног периода у РЦН, ангажовано је 16 службеника. Према плану и праћењу реализације регистрације сви уговори из претходног периода ће бити регистровани у бази РЦН до половине 2017. године.

### Достављање уговора од органа овере

На основу сарадње са Министарством правде, а у складу са чланом 152. Закона о државном премеру и катастру, успостављена је организација достављања копија оверених уговора о промету непокретности и уговора о закупима на непокретностима. Копије оверених уговора Основни судови/судске јединице достављају службама/одсецима за катастар непокретности једном недељно или према другој одговарајућој динамици у зависности од количине промета. Доставка је започела марта 2012. године са прекидима током 2013. године. Од јануара 2014. године поново је успостављено континуирано достављање копија оверених уговора из 2014. године и заосталих уговора из 2013. године.

У складу са Законом о јавним бележницима (Сл. гласник РС бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014, 93/2014, 121/2014, 6/2015 и 106/2015) и Законом о промету непокретности (Сл. гласник РС бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) од 01.09.2014. године, ангажовани су јавни бележници на пословима овере уговора о промету непокретности. У вези са насталом ситуацијом успостављена је сарадња са Комором јавних бележника за достављање оверених уговора Републичком геодетском заводу (службама/одсецима за катастар непокретности), а према одговарајућој динамици и успостављеној организацији регистрације уговора у РЦН. На тај начин обезбеђен је континуитет прикупљања података са тржишта непокретности на целој територији Републике Србије.

Изменама Закона о државном премеру и катастру из децембра 2015. године прописано је унапређење доставе увођењем доставе дигиталних података од стране Јавних бележника путем web апликације коју обезбеђује Завод. Током 2016. године трајали су преговори о са Јавнобележничком комором у које је укључено и Министарство правде. Претпоставља се да ће достава дигиталних података од стране јавних бележника бити спроведена током 2017. године.

## УСЛУГЕ ИЗ РЕГИСТРА ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

### Издавање података

Издавање података из РЦН прописано је Правилником о процени вредности непокретности. Издавање података се врши на основу поднетог захтева Републичком геодетском заводу обичном поштом или електронски на адресу [procena@rgz.gov.rs](mailto:procena@rgz.gov.rs). Подносиоци захтева могу бити банке, судски вештачи, проценитељи, агенције за промет непокретности, као и друга лица која за то имају правни интерес.

Предмет захтева могу бити подаци из Регистра о купопродајама које се односе на једну врсту и подврсту непокретности (према класификацији из члана 6. Правилника), остварени на одређеном подручју, односно локацији, у одређеном временском периоду. Подручје, може бити општина, катастарска општина, једна или више катастарских парцела, улица или део улице.

На примљени захтев Републички геодетски завод издаје извештај о оствареним купопродајама непокретности, који може да садржи податке из највише 15 регистрованих купопродаја непокретности (купопродаје се у извештају приказују од последње одигране).

Извештај се издаје уз прописану таксу која се одређује у складу са Правилником о висини таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода („Службени гласник РС”, бр. 116/13, 5/14 - исправка, 8/14, 120/14 и 29/15) и Правилника о изменама Правилника о висини таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода („Службени гласник РС”, бр. 35/16 и 110/16).

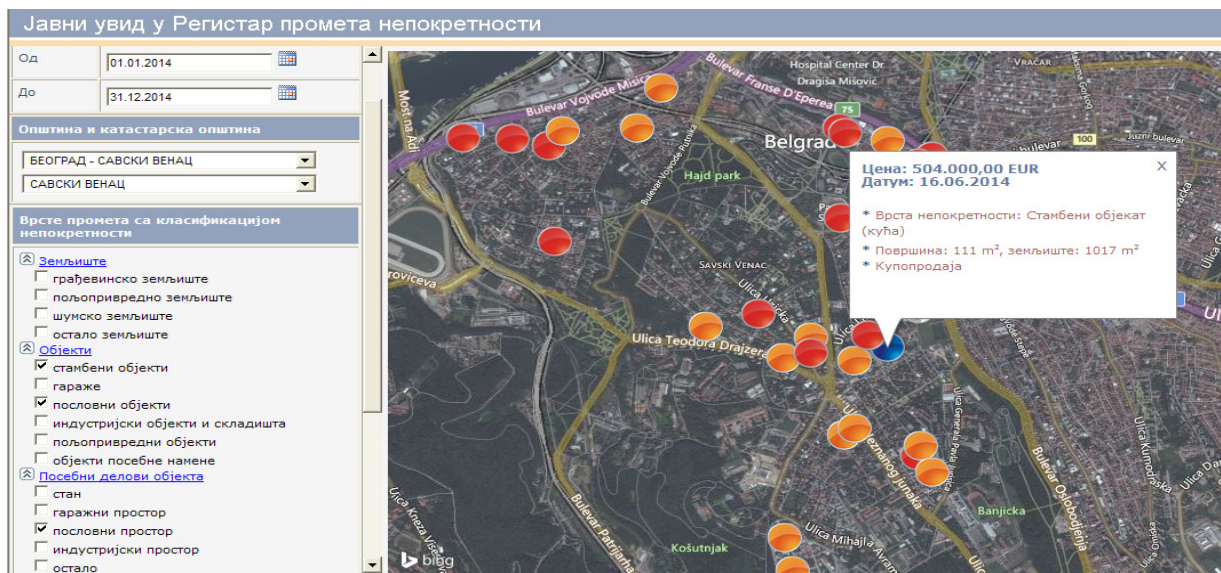
### Јавна објава података

Систем јавне објаве података из РЦН развијен је у оквиру Републичког геодетског завода. Јавна објава података омогућује увид у податке из РЦН свим заинтересованим корисницима. Подаци су приказани графички, геолокацијом са позадином microsoft bing мапа уз информациони бокс који садржи податке о прометованим непокретностима (укупна цена из уговора, валута цене, датум уговора, врста и подврста прометованих непокретности, површина прометованих непокретности и врста правног посла). Подаци се ажурирају једном месечно.

Од 06.11.2014. године јавно су доступни подаци из РЦН, преко сајта РГЗ-а – странице „Регистар цена и масовна процена вредности непокретности” (<http://katastar.rgz.gov.rs/masovna-procena/>).

Крајем 2014. и почетком 2015. године Јавна објава података из РЦН уз услугу издавања података из РЦН, презентована је интересним групама са територија градова Београда, Новог Сада и Крагујевца, као и представницима Народне банке Србије, Удружења банака Србије и Националног удружења проценитеља Србије.

Број регистрованих прегледа података на сајту показује да постоји заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од новембра 2014. године подаци из РЦН су прегледани на месечном нивоу у просеку око 2.500 пута.



Слика 1 – Приказ означених промета на општини Савски венац за одређени период

### Анализе тржишних података

Према различитим захтевима Републички геодетски завод спроводи статистичке и графичке анализе података са тржишта непокретности. Најмања територијална јединица за вршење анализа је катастарска општина.

# ПРИЛОЗИ

## Прилог 1: Организација регистрације уговора

### ТЕРИТОРИЈАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА УНОСА УГОВОРА У РЕГИСТАР ПРОМЕТА НЕПОКРЕТНОСТИ

