B O S N A I H E R C E G O V I N A
B R Č K O D I S T R I K T
B O S N E I H E R C E G O V I N E
D i r e k c i j a z a f i n a s i j e
Brčko distrikta

Б о с н а и Х е р ц е г о в и н а
Б Р Ч К О Д И С Т Р И К Т
Б О С Н Е И Х Е Р Ц Е Г О В И Н Е
Д и р е к ц и ј а з а ф и н а с и ј е
Брчко Дистрикта

Мирослава Крлеже бр. 1; 76100 Брчко Дистрикт БиХ; Телефон:049/220-890
Miroslava Krleže br. 1; 76100 Brčko Distrikt BiH; Telefon:049/220-890

Број:02-04.1-135/10
Датум:30.12.2010.године

На основу члана 13. став (1) Закона о порезу на некретнине у Брчко дистрикту БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта Босне и Херцеговине" број: 27/07) и члана 12.став (1) тачка ц) Закона о Дирекцији за финансије Брчко дистрикта Босне и Херцеговине ("Службени гласник Брчко дистрикта Босне и Херцеговине" број: 19/07) директор Дирекције за финансије Брчко дистрикта Босне и Херцеговине доноси

УПУТСТВО
о прописивању јединствених стандарда за процјену тржишне вриједности некретнина у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине

Члан 1.
(Предмет)

Упутством о прописивању јединствених стандарда за процјену тржишне вриједности некретнина у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (у даљем тексту: Упутство), уређују се стандарди процјене тржишне вриједности некретнине и утврђивање пореске основице, као и надлежност Пореске управе Дирекције за финансије Брчко дистрикта Босне и Херцеговине (у даљем тексту: Пореска управа) у вези са процјеном тржишне вриједности некретнине.

Члан 2.
(Надлежност Пореске управе)

Пореска управа је једина надлежна за процјену тржишне вриједности некретнине, ажурирање тржишне вриједности свих некретнина, те процјену нове вриједности некретнине у случају када се промијени намјена коришћења некретнине или када се догоде значајне промјене тржишне вриједности некретнине, односно када некретнина претрпи штету, а за потребе опорезивања некретнина у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине.

Члан 3.
(Техника масовне процјене)

(1) Техника масовне процјене уз помоћ модела ЦАМА је систематска процјена вриједности групе имовине на одређени дан примјеном стандардизованих процедура и статистичких тестирања у циљу једнакости и ефикасност процјене свих некретнина.
(2) Основне јединице вриједности су коефицијенти који се примјењују на сваку анализом изабрану карактеристику некретнине, затим се сабирају или множе и тако сачињавају математичку формулу која даје обрачун тржишне вриједности:

B= AC * (ПО*QO+ПЗ* Q3 + ППО*QПО)

гдје је

a) B- процјењена тржишна цијена
b) AC – фактор атрактивности, специфичности

c) ПО*QO – Сума вриједности свих објеката
d) ПЗ*QЗ – Сума вриједности свих дијелова земље
e) ППО*QПО – Сума вриједности свих помоћних објеката

Члан 4.
(Стандарди за процјену вриједности некретнина)

Стандарди за процјену вриједности некретнина налазе се у прилогу овог Упутства и чине његов саставни дио.

Члан 5.
(Градске и сеоске зоне)

(3) Улице у градским катастарским општинама су разврстане по зонама како слиједи.

ЗОНА 1

1. БУЛЕВАР МИРА
2. ТРГ МЛАДИХ
3. БОСНЕ СРЕБРЕНЕ
4. ЛАЗЕ КОСТИЋА
5. ИВЕ АНДРИЋА

ЗОНА 2

1. НАДБИСКУПА ЈОСИПА ШТРОСМАЈЕРА
2. БРНИСЛАВА НУШИЋА
3. КЛОСТЕРСКА
4. САФЕТА БЕГА. БАШАГИЋА
5. КОНАЧКО БРДО
6. М. МЕХМЕДАГИЋА
7. ЈЕВРЕЈСКА
8. ПРЊАВОР
9. ЈЕЛЕНКА ВОЋКИЋ
10. ЈОВА ДУЧИЋА
11. ВИЛИЋА

ЗОНА 3

1. СВЕТОГ САВЕ
2. ЦВИЈЕТЕ ЗУЗОРИЋ
3. ЕПИСКОПА Н. ВЕЛИМИРОВИЋА
4. ЛУЧКА
5. М. МАГЛОВА
6. МИРОСЛАВА.МИКЕ. АНТИЋА
7. ВУКА СТЕФАНОВИЋА КАРАЏИЋА
8. ДУШАНА ВАСИЉЕВА
9. ИСИДОРА СЕКУЛИЋ
10. ПОСАВСКА
11. ШЕТАЛИШТЕ
12. ДР. АБДУЛАХА. БУКВИЦЕ
13. ПРОФ.АЛЕКСАНДРА НИКОЛИЋА
14. ОМЕРОВИЋА
15. МЕХМЕДАЛИЈЕ МАКА ДИЗДАРА
16. ПРОФ.МУРАТ – ЕФЕНДИЈЕ СИНАНАГИЋА

17. БУРИЋА БРДО
18. ЂЕРМАНОВИЋА
19. ЕДХЕМА МУЛАБДИЋА
20. ТИНА УЈЕВИЋА
21. ХАСАНА КИКИЋА
22. МЕШЕ СЕЛИМОВИЋА
23. ЉУДЕВИТА ГАЈА
24. МИРОСЛАВА КРЛЕЖЕ
25. РЕИСА. Џ. ЧАУШЕВИЋА
26. ПЕРЕ МАРЈАНА
27. ИСЛАХИЈЕТ
28. БРАЋЕ РИБНИКАРА
29. СТУДЕНТСКА
30. АВГУСТА ШЕНОЕ
31. УЗУНОВИЋА

ЗОНА 4

1. ФРА ШИМУНА ФИЛИПОВИЋА
2. МУСЕ ЋАЗИМА ЋАТИЋА
3. МУДЕРИСА ИБРАХИМБЕГОВИЋА
4. БАЊАЛУЧКА
5. МУЈАГЕ М. МЕХМЕДОВИЋА
6. ЊЕГОШЕВА
7. ТУРСИЋА
8. БРАНКА РАДИЧЕВИЋА
9. БРАНКА ЋОПИЋА
10. СКЕНДЕРА КУЛЕНОВИЋА
11. БОСАНСКИХ КРАЉЕВА
12. МАРИНА ДРЖИЋА
13. ДР. САФЕТА МУРАТОВИЋА
14. ХАСАНА БЕЋИРЕВИЋА
15. КАНТАРЏИЋА
16. РИЗАХА ШТЕТИЋА
17. СВЕТОЗАРА ЋОРОВИЋА
18. АСИМА ДЕРВИШЕВИЋА
19. ДР. САКИБА. ЕДХЕМОВИЋА
20. ТРОБРАДИЋА СОКАК
21. ДРАЖЕНА ПЕТРОВИЋА
22. МИЛОША ЦРЊАНСКОГ
23. МУЈДАНОВАЧА –МУЈДАНОВИЋА
24. ЕЛДИНА ХАЏИЋА
25. КУЧУКАЛИЋА
26. С. С. КРАЊЧЕВИЋА
27. ХАСАНА АГАНОВИЋА ТАЧА
28. АЛИЈА ИСАКОВИЋА
29. СВЕТЕ РИСТИЋА СВР.
30. ДОБРИЦЕ ЦЕСАРИЋА
31. АЈАНОВИЋА
32. МУСАЛА
33. АНТУНА.БРАНКА. ШИМИЋА
34. ХАЏИ ВАСВИЈЕ ЗЕЋИРОВИЋ
35. ДАНИЛА КИША
36. КЛЕБИЋА
37. ПАЈЕ ЈОВАНОВИЋА

38. ХУСЕИН ЕФЕНДИЈЕ ТРЕБИНЧЕВИЋА
39. МЕХМЕД МАЛИЋА И ИБРАХИМА ЏИНДИЋА

ЗОНА 5

1. ХЕРЦЕГОВАЧКА
2. РИНЕ ЧУЛИЋА
3. МАРКА МАРУЛИЋА
4. АНТУНА ГУСТАВА МАТОША
5. АНТОНИЈА ИСАКОВИЋА
6. БРАЋЕ КОБИЋА
7. ЈУСУФА ЧАМПАРЕ
8. 8 МАРТА
9. МЕХМЕДА КАПЕТ ЉУБУШАКА
10. БИСКУПА ЈОСИПА ШТАДЛЕРА
11. МИЛАНА РАКИЋА
12. ДР. ФРИДМАНА
13. ВАСЕ ПЕЛАГИЋА
14. ПРОФ. ЕСАДА ПИТИЋА
15. САФЕТА ПАШАЛИЋА
16. ЈОСИПА ПАНЧИЋА
17. ТОМЕ МАКСИМОВИЋА
18. ЈОВАНА СКЕРЛИЋА
19. ЈОВАНА. ЈОВАНОВИЋА. ЗМАЈА
20. ИЛИЈЕ МИЛОСАВЉЕВИЋА КОЛАРЦА
21. ИВАНА ФРАНЕ ЈУКИЋА
22. АЛЕКСЕ ШАНТИЋА
23. ИВАНА ГУНДУЛИЋА
24. ДЕСАНКЕ МАКСИМОВИЋ
25. СЛАВКА БАШИЋА
26. БРАНКА КИСИЋА
27. КРЕШИМИРА ЋОСИЋА

ЗОНА 6

1. ДЕЈТОНСКА
2. ЋУМУРОВИЋА
3. ФЕРХАТА МУЈАНОВИЋА
4. МИЛЕНЕ ПАВЛОВИЋ БАРИЛИ
5. ИСИДОРА ПОЉАК
6. ХУСЕИН КАПЕТАН ГРАДАШЧЕВИЋ
7. БЕРБЕРОВИЋА
8. МЕРАЈЕ И
9. МЕРАЈЕ ИИ
10. МЕРАЈЕ ИИИ
11. ИРФАНА ЧОЛИЋА ЧОЛЕ
12. БРАЋЕ СУЉИЋА
13. БОЛНИЧКА
14. ХИМЗИЈЕ И ХИЛМИЈЕ ЈЕРКОВИЋА
15. АЛОСМАНА ТОПЧИЋА
16. ФАРУКА КУЧУКАЛИЋА МАТЕ

17. НАЈФЕ ШЕХИЋ
18. САРАЈЕВСКА
19. БРОДУША И
20. БРОДУША ИИ
21. ИВАНА МЕШТРОВИЋА
22. ЈОАКИМА ВУЈИЋА
23. СУЉЕ КАХРИМАНА
24. СТЕВАНА СРЕМЦА
25. ЕЛВИЈЕ ЧЕЛЕБИЈЕ
26. КЛАНАЦ И
27. КУЛИНА БАНА
28. ТУЗЛАНСКА
29. КЛАНАЦ ИИ
30. МАРИЈЕ ЈУРИЋ ЗАГОРКЕ
31. МУСХВИНА РИЗВИЋА
32. СТЕВАНА ХРИСТИЋА
33. ФРА СЕРАФИМА ЗЕЧЕВИЋА
34. МАТИЈЕ ГУПЦА
35. ЖЕЉЕЗНИЧКА
36. БИЈЕЉИНСКА
37. ШЕХОВИЋА
38. ВАШАРСКА
39. АРИФА ДЕРВИШЕВИЋА
40. ИНДУСТРИЈСКА
41. ЦИГЛАНА
42. ЛУЧКА
43. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ
44. БРАЋЕ ЋУСКИЋА

ЗОНА 7

1. МИХАИЛА ПУПИНА
2. МИЛАНА ХАЏИ-РИСТИЋА
3. ХИЛАНДАРСКА
4. КРФСКА
5. ПАВЛА САВИЋА
6. МИХАЈЛА ПЕТРОВИЋА
7. БРАЋЕ ФЕЛНЕР
8. БРАЋЕ КАУРИНОВИЋ
9. ВЛАДИМИРА ПРЕЛОГА
10. МИЛУТИНА БОЈИЋА
11. ДУШКА РАДОВИЋА
12. ПОЉОПРИВРЕДНИК 1
13. СУЛЕЈМАНА ХАЏИАЛАГИЋА
14. ПЕТРА КОЧИЋА
15. ЈОСИПА КОЗАРЦА
16. ПРОТЕ МАТЕЈА НЕНАДОВИЋА
17. РАДОЈА ДОМАНОВИЋА
18. ЋИРИЛА И МЕТОДИЈА
19. МИЛОВАНА ГЛИШИЋА
20. ФИЛИПА ВИШЊИЋА
21. ДОСИТЕЈА ОБРАДОВИЋА
22. ЈАКОВА ГОТОВЦА
23. СТЕВАНА МОКРАЊЦА
24. БОРИСЛАВА СТАНКОВИЋА
25. СИМЕ МАТАВУЉА

26. ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА
27. 4 ЈУЛИ 1
28. ЈОСИПА БОСНАРА
29. ИСАКА САМОКОВЛИЈЕ
30. СРПКА ПЕТРОВИЋА
31. ЂУРЕ ЈАКШИЋА

ЗОНА 8

1. МУЈКИЋИ 1
2. МУЈКИЋИ 2
3. МУЈКИЋИ 3
4. СМАЈЛА БИЛИЋА
5. САБИТА АЛАДИНА УЖИЧАНИНА
6. ВЈЕКОСЛАВА КЛАЈИЋА
7. БРАЋЕ ДЕРВИШЕВИЋА – СКЕЛЕЏИЈА
8. БАКИЈЕ СЕЛИМОВИЋА
9. ПРВОМАЈСКА
10. ИВИЦИ
11. ИВИЦИ 1
12. ИВИЦИ 2
13. ОСМАНА ДЕРВИШЕВИЋА
14. ЈАКОВА ИГЊАТОВИЋА
15. РАЈФЕТА АХМЕТБАШИЋА
16. КОЖАРА
17. МУЛА МУСТАФЕ БЕШЕСКИЈЕ
18. РИЈЕКЕ 1
19. РИЈЕКЕ 2
20. РИЈЕКЕ 3
21. РИЈЕКЕ 4
22. АДИЛ ЕФЕНДИЈЕ ЧОКИЋА
23. ПЕРЕ ЗРЕЛЦА
24. ЈОВАНА СТЕРИЈЕ ПОПОВИЋА
25. МАГАЗИНОВИЋА
26. ПОЉОПРИВРЕДНИК 2
27. ПОЉОПРИВРЕДНИК 3
28. АУГУСТА АВГУСТИНОВИЋА
29. ГУСТАВА КРКЛЕЦА
30. 4 ЈУЛИ 2
31. 4 ЈУЛИ 3
32. 4 ЈУЛИ 4
33. ДРАГИЦЕ ПРАВИЦЕ
34. ИЛИЋКА 1
35. ИЛИЋКА 2
36. ИЛИЋКА 3
37. ИЛИЋКА 4
38. ИЛИЋКА 5
39. ИЛИЋКА 6
40. ИЛИЋКА 7
41. ИЛИЋКА 8
42. ИЛИЋКА 9
43. ИЛИЋКА 10
44. ИЛИЋКА 11
45. ИЛИЋКА 12
46. СЕМБЕРСКА
47. МОСТАРСКА

48. БЕСЦАРИНСКА ЗОНА
49. СУЉАГИЋА СОКАК
50. ЛЕЈЛИЋА
51. ЗАИМА МУШАНОВИЋА

ЗОНА 9

1. БЛИЗНА
2. ДОЊИ БРЕЗИК
3. ЈОСИПА ЕУГЕНА ТОМИЋА
4. ЈОВАНА ХАЏИЋА
5. ЈУРЕ КАШТЕЛАНА
6. ЛАЗЕ ЛАЗАРЕВИЋА
7. ЛУКЕ ЋЕЛОВИЋА
8. ЉУБОМИРА КРСМАНОВИЋА
9. НИКОЛЕ ПЕРИЋА
10. НИКОЛЕ ШОПА
11. САВСКА
12. ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА
13. БИРЧАНСКА
14. ДУШАНА БУЏЕНА
15. ФРА ИЛИЈЕ СТАРЧЕВИЋА
16. САВСКИ ПУТ

ЗОНА 10

1. АХМЕДА АНТАЛАШЕВИЋА АХМЕ
3. ДР МЕХМЕДА СПАХЕ
4. ХАЏИ МЕХМЕД-ЕФЕНДИЈЕ ОСМИЋА БРОЂЕ
5. ОМЛАДИНСКА
6. ПЛАЗУЉСКА
7. СТАРИ РАСАДНИК
8. ТАБАКОВИЋА
9. УЛИЧКИ ПУТ
10. БАРЕШ
11. ДЕРВИША СУШИЋА
12. ДИЗДАРУША И
13. ДИЗДАРУША ИИ
14. ДИЗДАРУША 3
15. ЏЕМАЛА БИЈЕДИЋА
16. ФРАНЦА МАЖУРАНИЋА
17. ХАЏИ ХАФИЗА ОСМАНА МЕХМЕДОВИЋА
18. ИСМЕТА МУЈЕЗИНОВИЋА
19. ИВАНА МАЖУРАНИЋА
20. МИХАЈЛА ЛАЛИЋА
21. МИЛАНА КОЊЕВИЋА
22. ПРОТЕ РАЈКА СОФРЕНОВИЋА
23. РАДИВОЈА КОРАЋА
24. РАСТКА ПЕТРОВИЋА
25. РОГОЗАН-Диздаруша
26. ВУКОСАВАЧКА
27. БОРИШЕ КОСТЕ НЕШКОВИЋА
28. ЂОРЂА КОЈДИЋА
29. ФАЗАНЕРИЈА
30. ХАСАНА КАФИЈА ПРУШЧАКА
31. КОЛОНИЈА

32. НОВИ БРОД
33. НОВОБРОДСКА
34. СТЕВЕ ЦВЈЕТКОВИЋА
35. СТАРИ БРОД
36. ХУСЕЈНА ШАЛАПИЋА
37. ЋАМИЛА СИЈЕРИЋА
38. ИВ ЈУЛИ В

ЗОНА 11.
1. ГРБАВИЦА
2. ГРЕДИЦЕ

ЗОНА 12.
1. АРИЗОНА

(4) Сеоске катастарске општине третирају се као зоне са називом села.

Члан 8.

Ово Упутство ступа на снагу даном доношења и бит ће објављено у "Службеном гласнику Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине".

Директор Дирекције
Мато Лучић, дипл.ецц.

Стандарди за процјену вриједности некретнина

Процјена вриједности комплексног објекта врши се према слиједећој формули:
Вриједност = ∑Земља + ∑Објекат + ∑Пом. објекат
Гдје је,
∑Земља Сума вриједности свих дијелова земљишта
∑Објекат Сума вриједности свих објеката
∑Пом.објекат Сума вриједности помоћних објеката
Како је анализом потврђена разлика између вредновања резиденцијалних станова у стамбеним зградама у односу на остале типове објеката, за процјену вриједности станова користиће се другачија формула, која ће уједно и поједностављено узети у обзир и вриједност заједничких просторија и земљишта које су у сувласништву свих власника станова.
Појашњење математичких функција:
Powep(x, y) представља степеновање x^y.
Мин(x, y) представља мању вриједност од x и y.
Max(x, y) представља већу вриједност од x и y.
Cqpт(x) представља квадратни коријен из x.

1. Земљиште

За процјену вриједности земљишта користе се слиједеће варијебле
ПовЗем - Површина земље
Ф_ЗонаЗем - Линеаризована вриједност за зону
Ф_Приступ - Линеаризована вриједност за приступ земљишту
Ф_ВелицинаЗем - Фактор корекције величине
Ф_ПримарнаУпотребаЗ - Линеаризована вриједност за употребу земље
За градска подручја (Зона 1 до Зона 10) фактор корекције по основу величине земљишта користиће се слиједећи алгоритам.
Ако је величина земљишта мања од 100 м2 онда је Ф_ВелицинаЗем = 0.8.
Ако је величина земљишта између 100 м2 и 300 м2, онда је Ф_ВелицинаЗем = ПовЗем / 1000 + 0.7.
Ако је величина земљишта између 300 м2 и 700 м2, онда је Ф_ВелицинаЗем = 1.
Ако је величина земљишта преко 700 м2, онда је Ф_ВелицинаЗем = Cqpт(650 / ПовЗем).
За остале зоне фактор корекције по основу величине земљишта износи Ф_ВелицинаЗем = Мин(1.2, cqpт(650/ ПовЗ)).
Вриједност земље =
Powep(Ф_ЗонаЗем, 0.987538456053224) *
Powep(Ф_Приступ, 0.344635899900624) * Powep(Ф_ВелицинаЗем, 0.849717263838995) *
Powep(Ф_ПримарнаУпотребаЗ, 1.40177286130664) * 14.7413428440365 * ПовЗем;

2. Објекти

За процјену вриједности објеката (кућа, пословних простора, односно свиј објеката гдје је „Примарна Употреба“ различита од 3 и 4) се процјењује по слиједећој формули користећи варијабле:

Ф_ЗонаОбј - Линеаризована вриједност за зону за зграде
Ф_КвалтитетОбј - Линеаризована вриједност за квалитет
Ф_ПримарнаУпотребаО - Линеаризована вриједност за примарну употребу
Ф_ЦентралноГријање - Фактор за непостојање централног гријања
ПовОбј - Површина унутрашњости објекта

ПовЗаврсено - Површина завршеног дијела унутрашњости објекта
ПовНезаврсено - Површина незавршеног дијела унутрашњости
ГодинаИзградњеОбј - Година завршетака унутрашњости, односно година изградње објекта
ПорескаГодина - Година за коју се врши обрачун
Ф_МатеријалОбј - Линеаризована вриједност за примарни материјал кориштен у изградњи
Ф_КровОбј - Линеаризована вриједност за материјал крова
Ф_ФасадаОбј - Линеаризована вриједност за фасаду
Ф_ИзолацијаОбј - Линеаризована вриједност за изолацију
Ф_СпратностОбј - Фактор корекција спратности за пословне објекте

Незавршена унутрашњост по $м^2$ се вреднује као 40% вриједности завршеног по $м^2$.
ПовОбј = ПовЗаврсено + 0.4 * ПовНезаврсено

Ако објекат нема централно гријање Ф_ЦентралноГријање је 1, иначе је 0.

За објекте којима је шифра примарне употребе од 8 до 12 користиће се слиједећи фактор за спратност објекта.
За подрумске просторе износи 0.7.
За приземље и високо проземље износи 1.
За први спрат 0.8.
За остале спратове 0.7.
За високо поткровље 0.6.
За поткровље 0.5.
У свим осталим случајевима Ф_СпратностОбј је 1.

Приликом израчунавања фактора корекције старости узима се година завршетка унутрашњости, односно спољашњости ако је прва непозната. У случају да нема података о години изградње узима се да је објекат стар 30 година. Умањење износи 0.3% за сваку годину старости, а максимално 50%.

ФакторСтарења = Max(0.5, 1 – 0.3 * (ПорескаГодина – ГодинаИзградњеОбј) / 100)

Вриједност објекта =
Power(Ф_ЗонаОбј, 0.957208212141848) *
Ф_КвалтитетОбј * Power(1.7, 1.47071817089172) *
Power(Ф_ПримарнаУпотребаО, 0.798680942514302) *
Power(0.851112647897001, Ф_ЦентралноГријање) *
165.494514774288 * ПовОбј *
ФакторСтарења * Ф_МатеријалОбј * Ф_КровОбј * Ф_ФасадаОбј * Ф_ИзолацијаОбј

3. Станови

Приликом процјене вриједности станова не узима се у обзир придружено земљиште, ако исто и постоји.
Вриједност станова се израчунава по слиједећој формули користећи варијабле:

Ф_КвалитетСт - Линеаризована вриједност за квалитет
Ф_ПримарнаУпотребаСт - Линеаризована вриједност за примарну употребу
Ф_СпратностСт - Линеаризована вриједност за положај стана у згради
Ф_ЗонаСт - Линеаризована вриједност за зону за станове
Ф_ВелицинаСт - Корективни фацтор површине за станове
Ф_ЦентралноГријање - Фактор за непостојање централног гријања
ПовСт - Површина стана
ПовЗаврсено - Површина завршеног дијела унутрашњости објекта
ПовНезаврсено - Површина незавршеног дијела унутрашњости

ГодинаИзградњеОбј - Година завршетака унутрашњости, односно година изградње објекта
ПорескаГодина - Година за коју се врши обрачун

Незавршена унутрашњост по $м^2$ се вреднује као 40% вриједности завршеног по $м^2$.
ПовСт = ПовЗаврсено + 0.4 * ПовНезаврсено

Ако стан нема централно гријање Ф_ЦентралноГријање је 1, иначе је 0.

Приликом израчунавања фактора корекције старости узимасе година завршетка унутрашњости, односно спољашњости ако је прва непозната. У случају да нема података о години изградње узима се да је објекат стар 30 година. Умањење износи 0.5% за сваку годину старости, а максимално 30%.

ФакторСтарења = Max(0.7, 1 – 0.5 * (ПорескаГодина – ГодинаИзградњеОбј) / 100)

Ф_ВеличинаСт = cqрт(50/ПовСт);

Вриједност Стана =
Ф_КвалитетСт *
Power(Ф_ПримарнаУпотребаСт, 0.537335598201737) *
Power(Ф_СпратностСт, 1.11485300737829) *
Power(Ф_ЗонаСт, 1.28825853885131) *
Power(Ф_ВеличинаСт, 0.210940055563466) *
Power(0.922190707988959, Ф_ЦентралноГријање) *
775.91100814331 * ПовСт * ФакторСтарења

4. Помоћни објекти

Вриједност помоћног објекта израчунава се по слиједећој формули користећи варијабле:

ПовПО - Површина помоћног објекта
Ф_КвалитетПО - Линеаризована вриједност за квалитету
Ф_СтањеПО - Линеаизована вриједност за стање
Вриједност помоћног објекта = 250 * ПовПО * КвалитетПО * СтањеПО

5. Линеаризацијски коефицијенти

Табела 1. – Коефицијенти за зоне

Шифра	Назив зоне	Земља	Објекти	Станови
0	Непознато	0	0	0
1	Бијела	0.9309	0.62	0.599
2	Боће	0.9309	0.62	0.599
3	Бодериште	0.9309	0.62	0.599
8	Брезик	0.9309	0.62	0.599
9	Брезово Поље	0.8143	0.6	0.599
10	Брезово Поље Село	0.6876	0.58	0.599
11	Брка	1.3814	0.64	0.599

12	Брод	1.3814	0.64	0.599
13	Буквик Доњи	0.5816	0.561	0.599
14	Буквик Горњи	0.5816	0.561	0.599
15	Бузекара	0.5816	0.561	0.599
16	Чађавац	0.9309	0.62	0.599
17	Церик	1.3814	0.64	0.599
18	Ћосета	0.5816	0.561	0.599
19	Доњи Рахић	0.9309	0.62	0.599
20	Доњи Зовик	0.6876	0.58	0.599
21	Дубраве	0.9309	0.62	0.599
22	Дубравице Доње	0.9309	0.62	0.599
23	Дубравице Горње	0.9309	0.62	0.599
24	Гајеви	0.5816	0.561	0.599
25	Горице	1.3814	0.64	0.599
26	Горњи Рахић	1.3814	0.64	0.599
27	Горњи Зовик	0.8143	0.6	0.599
28	Грбавица	1.3814	0.64	0.599
29	Гредице	1.3814	0.64	0.599
30	Исламовац	0.6876	0.58	0.599
31	Крбети	0.5816	0.561	0.599
32	Крепшић	1.3814	0.64	0.599
33	Ланиште	0.5816	0.561	0.599
34	Лукавац	0.5816	0.561	0.599
35	Маоча	1.3814	0.64	0.599
36	Марковић Поље	0.5816	0.561	0.599
37	Омербеговача	1.3814	0.64	0.599
38	Паланка	0.9309	0.62	0.599
39	Попово Поље	0.5816	0.561	0.599
40	Поточари	0.9309	0.62	0.599
41	Рашљани	0.5816	0.561	0.599
42	Ражљево	0.8143	0.6	0.599
43	Репино Брдо	0.5816	0.5616	0.599
44	Сандићи	0.8143	0.6	0.599

45	Шаторовићи	0.5816	0.561	0.599
46	Скакава Доња	0.8143	0.6	0.599
47	Скакава Горња	0.8143	0.6	0.599
48	Слијепчевићи	0.6876	0.58	0.599
49	Станови	0.8143	0.6	0.599
50	Штрепци	0.5816	0.561	0.599
51	Трњаци	0.8143	0.62	0.599
52	Улице Буковац	0.5816	0.561	0.599
53	Уловић	0.9309	0.62	0.599
54	Витановићи	0.5816	0.561	0.599
55	Вучиловац	0.5816	0.561	0.599
56	Вујичићи	0.5816	0.561	0.599
57	Вукшић Доњи	0.6876	0.58	0.599
58	Вукшић Горњи	0.6876	0.58	0.599
59	Зона 01	19.3833	1.144	1
60	Зона 02	14.978	1.1139	0.97
61	Зона 03	10.1322	1.0836	0.94
62	Зона 04	8.9146	1.0534	0.91
63	Зона 05	7.8825	1.0233	0.88
64	Зона 06	4.6256	0.9461	0.85
65	Зона 07	4.185	0.9327	0.82
66	Зона 08	3.304	0.9216	0.8
67	Зона 09	2.7533	0.9025	0.73
68	Зона 10	2.2026	0.8723	0.66
69	Зона 11 - Грбавица/Гредице	1.5349	0.7623	0.599
70	Зона 12 - Аризона	0.9309	0.62	0.599

Табела 2. – Приступ земљишту

Шифра	Опис	Коефицијент
0	Непознато / нема података	0
1	Јавни прилаз путем главне саобраћајнице (транзит и сл.)	1.4
2	Јавни прилаз са главне улице	1.308
3	Јавни прилаз преко споредне улице	1.116
4	Остали јавни прилази	1.016

5	Приватни прилаз	0.904
6	Остало	1

Табела 3. – Употреба земљишта

Шифра	Опис	Коефицијент
9	Остало комерцијално или индустријско земљиште, али које не спада у урбано земљиште	1
10	Урбано земљиште: у граду/селу/насељу	1

Табела 4. – Примарна употреба објеката

Шифра	Опис	Објекти	Станови
0	Непознато / нема података	0	0
1	Становање (одвојена кућа)	4	0
2	Становање (спојена кућа)	3.5	0
3	Становање (стан; јединица у згради)	0	2.2
4	Становање (стамбене зграде)	0	2
5	Становање (остало)	2.5	0
6	Гаража	2	0
7	Помоћна зграда (осим гараже)	2	0
8	Уредски простор, укључујући уреде државних органа	6	0
9	Привредно (пословно) (продавница, ресторан/кафић/бар итд.)	7	0
10	Привредно (пословно) (радионица)	7	0
11	Привредно (пословно) (остало или мјешовито)	7	0
12	Комбиновано: привредно и стамбено	7	0
13	Везано за пољопривреду	5	0
14	Везано за рударство	5	0
15	Изградња (везано за грађевинарство)	5	0
16	Обрт, индустријска, чврсти отпад	5	0
17	Комуналије (вода, канализација, струја, итд.)	2	0
18	Бензинска пумпа	10	0
19	Путовање или кретање (паркинг, депо, жељезница, итд.)	5	0
20	Везано за складиштење (складишни простор, итд.)	2.5	0
21	Хотел	10	0
22	Школе, библиотеке, итд.	7	0
23	Везано за здравствену заштиту	7	0

24	Хитне службе, јавна сигурност, итд.	7	0
25	Везано за одмор / рекреацију	7	0
26	Масовна окупљања људи	7	0
27	Остало	2.5	0
28	Нема других употреба	0	0
29	Рушевни објекти / Темељ	1.5	0
30	Фарма - чврста градња	1.2	0
31	Фарма - дјелимично чврста градња - ниска	0.5	0
32	Индустријске монтажне хале	1.2	0
33	Стакленик	0.26	0

Табела 5. – Положај стана у згради

Шифра	Опис	Коефицијент
0	Непознато / нема података	0
1	Испод земље	0.6
2	Приземље	1.1
3	Високо приземље	1.1
4	Изнад приземља	1
5	Таван (поткровље)	0.9
6	Високо поткровље	0.95

Табела 6. – Квалитет

Шифра	Опис	Објекти	Станови
0	Непознато / нема података	0	0
1	Одлично	1.2	1.2
2	Добро	1.1	1.1
3	Просјечно	1	1
4	Испод просјека	0.8	0.8
5	Лоше	0.6	0.6
6	Девастирано	0.4	0.4

Табела 7. – Основни грађевински материјал

Шифра	Опис	Коефицијент
0	Непознато / нема података	0
1	Бетон, камен и цигла	1

2	Бетонски панели	1.05
3	Ћерпића или дрвета	0.9
4	Остало	1

Табела 8. – Материјал за кров

Шифра	Опис	Коефицијент
0	Непознато / нема података	0
1	Нема крова	0.9
2	Алуминиј, бакар, итд.	1.2
3	Шиндра (тегола)	0.95
4	Цријеп (од печене глине)	1
5	Цријеп (бетонски)	1
6	Салонит	1
7	Бетон, камен, и/или цигла	1
8	Остало	1

Табела 9. – Фасада

Шифра	Опис	Коефицијент
0	Непознато / нема података	0
1	Нема вањске облоге / нема фасаде	0.8
2	Силиконска фасада	1.03
3	Природни камен	1.1
4	Фасадна цигла	1.05
5	Класична (гипсана, од малтера)	1
6	Вјештачка (панел плоче, стакло, итд.)	1.06
7	Остало	1

Табела 10. – Изолација

Шифра	Опис	Коефицијент
0	Непознато / нема података	0
1	Потпуно покривена изолацијом	1.05
2	Дјелимично покривена изолацијом	1
3	Нема изолације	0.9

Табела 11. – Стање и квалитет помоћних објеката

Шифра	Опис	Коефицијент

0	Непознато / нема података	0
1	Одлично	1.05
2	Добро	1
3	Просјечно	0.95
4	Испод просјека	0.9
5	Лоше	0.8

6. Примјери

Примјер А

Извршимо процјену вриједности слиједећег комплексног објекта

- Локација Брезово Поље Село, приступ земљишту са споредног пута, површина земљишта 2800 м^2, од чега 2000 м^2 представља обрадиво земљиште, а 800 м^2 грађевинско (окућница)
- Објекат 1, одвојена кућа, саграђена 1967 године, квалитет просјечан, основни грађевински материјал цигла, кров од цријепа, нема спољне изолације, фасада класична, површина 200 м^2
- Објекат 2, одвојена кућа, саграђена 2007 године, квалитет добар, основни грађевински материјал цигла, кров од салонита, потпуна спољна изолација, силиконска фасада, површина 100 м^2
- Помоћни објекат, површина 45 м^2, стање и квалитет просјечно

Укупна процијењена вриједност комплексог објекта представља збир вриједности свих његових дијелова.

Вриједност земљишта

Обрадиво земљиште није предмет опорезивања, те ћемо извшити само процјену окућнице.
Коефицијент локације за земљиште за зону Брезово Поље Село износи 0.6876 (Табела 1).
Коефицијент за приступ преко споредног пута износи 1.116 (Табела 2)
Коефицијент за примарну употребу земљишта износи 1 (Табела 3).
Фактор корекције величине земљишта израчунавамо као Ф_ВелицинаЗем = Мин(1.2, cqрт(650/ ПовЗ)) и за 800 м^2 износи 0.9013878.
Уврстимо ове вриједности у формулу.

Вриједност земље =

Powep(0.6876, 0.987538456053224) *
Powep(1.116, 0.344635899900624) * Powep(0.9013878, 0.849717263838995) *
Powep(1, 1.40177286130664) * 14.7413428440365 * 800

=

0.69081 *
1.0385485 * 0.9155618 *
1 * 14.7413428440365 * 800

=

7,746.40 КМ

Вриједност објекта 1

Коефицијент за објекте за зону Брезово Поље Село износи 0.58 (Табела 1).
Коефицијент за одвојену кућу износи 4 (Табела 4).
Објекат је стар 43 године тако да фактор старења износи 0.871.
Објекат нема централног гријања те је фактор 1.
Коефицијент за просјечан квалитет износи 1 (Табела 6).
Коефицијенти за основни грађевински материјал и материјал крова износе 1 (Табеле 7 и 8).
Коефицијент за класичну фасаду износи 1 (Табела 9).
Коефицијент за непостојање изолације износи 0.9 (Табела 10).

Уврстимо ове вриједности у формулу.

Вриједност објекта 1 =
Powep(0.58, 0.957208212141848) *
1 * Powep(1.7, 1.47071817089172) *
Powep(4, 0.798680942514302) *
Powep(0.851112647897001, 1) *
165.494514774288 * 200 *
0.871 * 1 * 1 * 1 * 0.9
=
0.5936785 *
1 * 2.182355091381 *
3.0258949 *
0.851112647897001 *
165.494514774288 * 200 *
0.871 * 1 * 1 * 1 * 0.9
=
86,574.87 КМ

Вриједност објекта 2

Коефицијент за објекте за зону Брезово Поље Село износи 0.58 (Табела 1).
Коефицијент за одвојену кућу износи 4 (Табела 4).
Објекат је стар 3 године тако да фактор старења износи 0.91.
Објекат нема централног гријања те је фактор 1.
Коефицијент за просјечан квалитет износи 1 (Табела 6).
Коефицијенти за основни грађевински материјал и материјал крова износе 1 (Табеле 7 и 8).
Коефицијент за силиконску фасаду износи 1.03 (Табела 9).
Коефицијент за потпуну изолацију износи 1.05 (Табела 10).

Уврстимо ове вриједности у формулу.
Вриједност објекта 1 =
Powep(0.58, 0.957208212141848) *
1 * Powep(1.7, 1.47071817089172) *
Powep(4, 0.798680942514302) *
Powep(0.851112647897001, 1) *
165.494514774288 * 100 *
0.91 * 1 * 1 * 1.03 * 1.05
=
0.5936785 *
1 * 2.182355091381 *
3.0258949 *
0.851112647897001 *
165.494514774288 * 100 *
0.91 * 1 * 1 * 1.03 * 1.05
=

54346.20 КМ

Помоћни објекат

Коефицијенти за стање и квалитет помоћног објекта износе 0.95 (Табела 11).
Уврстимо ове вриједности у формулу.

Вриједност помоћног објекта = 250 * 45 * 0.95 * 0.95 = 10,153.13 КМ

Укупна вриједност комплексог објекта тако износи 7,746.40 КМ + 67,439.66 КМ + 42,334.33 КМ + 10,153.13 КМ = **127,673.52 КМ.**

Примјер Б

Израчунајмо вриједност стана у стамбеној згради у средишту града, Зона 1, површине 168 м^2, сагрђеног 1938 године, лоцираног на првом спрату, стање унутрашњости је добро и стан има централно гријање.
Коефицијент локације за стан у Зони 1 је 1.144 (Табела 1).
Стан је стар 72 године, те је фактор старења 0.7.
Коефицијент примарне употребе износи 2 (Табела 4).
Коефицијент за централно гријање је 0.
Фактор величине стана израчунавамо по Ф_ВелицинаСт = cqрт(50/ПовСт), те он износи 0.5455447.
Фактор положаја стана у згради (спратност) износи 1 (Табела 5).
Фактор квалитета износи 1.1 (Табела 6).

Уврстимо ове вриједности у формулу.

Вриједност Стана =

1.1 *
Power(2, 0.537335598201737) *
Power(1, 1.11485300737829) *
Power(1.144, 1.28825853885131) *
Power(0.5455447, 0.210940055563466) *
Power(0.922190707988959, 0) *
775.91100814331 * 168 * 0.7

=

1.1*
1.451289766 *
1 *
1.18923539 *
0.8800087 *
1 *
775.91100814331 * 168 * 0.7

=

152,447.69 КМ