

УПУТСТВО ЗА ПРОЦЕНИТЕЉЕ
ОБАВЕЗАН САДРЖАЈ ПРОЦЕНЕ – НАЛАЗА ПРОЦЕНИТЕЉА

Процена овлашћеног проценитеља односно налаз и мишљење овлашћеног проценитеља врши се изласком на терен и обавезно садржи за:

Пољопривредно земљиште

1. Опис и податке о предмету процене (врста земљишта, начин коришћења земљишта, адреса, катастарска парцела, катастарска општина, опис објеката уколико су изграђени и сл), при чему се обавезно наводе евентуалне разлике између наведеног у јавном регистру/евиденцији и стварног стања/карактеристика одређеног предмета,
2. Врста и опис засада за коју се користи,
3. Опис локације (удаљеност од најближег центра/града и битних институција, инфраструктурна опремљеност, класа, култура, наводњавање пољопривредног земљишта и сл),
4. Тржишна вредност (процењена вредност непокретности по јединици и укупна вредност) и критеријуми процене (анализа елемената који утичу на тржишну вредност са посебним освртом на однос понуде и тражње у моменту израде процене, процену потребног времена за продају непокретности),
5. Процена вредности вишегодишњих засада се посебно исказује од процене вредности пољопривредног земљишта,
6. Вредности као што су: објекти, ограде, наслони, бунари, системи за наводњавање, ручни и машински радови и слично не узимају се у обзир при одређивању вредности пољопривредног земљишта под засадом,
7. Вредност се исказује у еврима и динарима по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан израде процене,
8. Фонд задржава право да од овлашћеног проценитеља затражи додатну процену непокретности која је предмет хипотеке,
9. Проценитељ је дужан да посебно образложи и докаже уколико по његовој процени вредност премашује износ од 10.000 евра по хектару,
10. Фотодокументацију (минимално четири фотографије (средњи и бочни изглед целог објекта за сваки објекат понаособ), односно минимално једна фотографија за сваку катастарску парцелу. Уколико процена обухвата више непокретности неопходно је да се за сваку фотографију/групу фотографија јасно означи на коју се односи,
11. Фотодокументација се означава бројем парцеле и другим подацима и оверава печатом од стране проценитеља,
12. Фотокопија Решења о именовању за судског вештака,
13. Контакт телефон и адресу електронске поште.

Објекте/грађевинско земљиште

1. Опис и податке о предмету процене (врста непокретности, адреса, катастарска парцела, катастарска општина, број објекта и сл),
2. Под укњиженим објектом сматра се објекат који има одобрење за употребу и који је у јавним књигама и према налазу и мишљењу проценитеља истоветне или приближно једнаке површине у основи са дозвољеним одступањем које није од већег значаја и истоветне спратности,
3. Приликом утврђивања прихватљивости хипотеке узима се у обзир ситуациона скица парцеле на којој су уписани објекти, односно налаз и мишљење проценитеља који је дужан да опише стварно стање на терену и утврди да ли исто одговара стању у јавним књигама и утврди евентуалне разлике између наведеног у јавном регистру/евиденцији и стварног стања/карактеристика одређеног предмета,
4. У процени је обавезно навести све укњижене и неукњижене објекте и неукњижене делове објекта имајући у виду целокупну парцелу,
5. Уколико има више објеката а нису сви предложени за предмет хипотеке навести да ли је према мишљењу проценитеља могуће фактичко раздвајање са несметаним коришћењем објекта који је предложен за предмет хипотеке,
6. Процењени неукњижени објекти или делови објекта који чине хипотеку не улазе у висину вредности непокретности,

7. Опис локације (удаљеност од најближег центра/града и битних институција, инфраструктурна опремљеност и сл),
8. Критеријуме процене (анализа елемената који утичу на тржишну вредност са посебним освртом на однос понуде и тражње у моменту израде процене, процену потребног времена за продају непокретности),
9. Тржишну и грађевинску вредност предмета процене, посебно наведену за грађевинско земљиште и објекте, која произилази из врсте предмета који се процењује, и ликвидациону вредност предмета процене (процењену вредност непокретности по јединици и укупну вредност),
10. Вредност се исказује у еврима и динарима по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан израде процене,
11. Технички опис (намена и могућност пренамене, укупна површина, спратност, просторни садржај са површинама, материјали, обрада подова и зидова, конструкције, степен амортизованости и сл),
12. Фонд задржава право да од овлашћеног проценитеља затражи додатну процену непокретности која је предмет хипотеке,
13. Фотодокументацију (минимално четири фотографије (средњи и бочни изглед целог објекта за сваки објекат понаособ и две фотографије унутрашњости сваког од објеката), односно минимално једна фотографија за сваку катастарску парцелу уколико се процењује земљиште. Уколико процена обухвата више непокретности неопходно је да се за сваку фотографију/групу фотографија јасно означи на коју се односи и овери печатом од стране проценитеља,
14. Фотокопију Решења о именовану за судског вештака,
15. Контакт телефон и адресу електронске поште.