



УДРУЖЕЊЕ СУДСКИХ ВЕШТАКА БЕОГРАДА

Београд, Мутапова 12, тел./факс 011 2453-187, тел. 011 244-7821
МБ 17052543, ПИБ 102206737, ж.р.бр. **170-1610-34** UniCredit Bank
E-mail: usvb@yubc.net ▪ www.sudski-vestaci.org.rs

VEŠTAČENJA

PROCENE TRŽIŠNIH VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE HIPOTEKA

Član USVB, Dr. Predrag Borota, stalni sudski veštak za
Građevinarstvo i stanbeno komunalnu delatnost

EXPERTISE

ASSESSMENT OF VALUE OF THE IMMOVABLE PROPERTY FOR MORTGAGE REQUIREMENTS

Predrag Borota PHD

Rezime

Tekst obrađuje aktuelnu temu procene tržišnih vrednosti nepokretnosti za potrebe hipoteka, osvrće se na terminologiju i definicije nepokretnosti, katastra i građevinskih objekata. Upozorava na moguću zastarelost upisa u zemljišnu knjigu i na slučajeve kada upis nije dokaz legalnosti objekta. Navode se slučajevi izuzeća od hipoteke kao i zavisnost tržišnih hipotekarnih vrednosti od legalnosti objekta i merila tržišnih vrednosti objekta razne namene. Ukazuje se na negativne pojave i način izbegavanja nastanka tih pojava. Predlaže se obaveza poseda licence, poverljivost i etički kodeks izvršioca procena,

Ključne reči: katastar, hipoteka, nepokretnost, licenca, procena.

Summary

The paper deals in the current issue of immovable property value assessment for the requirements of mortgage, with references to the terminology and definitions of the immovables, cadastre and building structures. It warns against the possible obsolescence of land register entries as well as the cases where the entry has not been a proof of the legality of a building structure. It quotes the cases of mortgage exemption as well as the dependency of mortgage market values on the legality of building structures and the building structure market value measures for various purposes. The attention is drawn to negative developments and the way of avoiding thereof. The suggestion is given for the obligation of licence possession, confidentiality and code ethics of surveyors.

Key words: cadastre, mortgage, immovable property, licence, assessment.



1. Uvod

U cilju pravne sigurnosti poverilaca krediti i kamate se obezbeđuju hipotekom i zalogom na imovini dužnika ili lica koje prihvata obaveze dužnika. Pojam hipoteka, grčki hypoteke, označava zalog ili zalogu, uz pribeležku u zemljišnoj knjizi na imovini. U važećoj terminologiji termin hipoteka se koristi za nepokretnosti, sinonim nekretnine, a termin zalog za pokretne predmete iako je moguć i zalog nepokretnosti. Banka kao poverilac, bira lica podobna za procenu vrednosti imovine a dužnik bira izvršioca ali, moguće je da, ne obavestibanku o izboru. Poverilac treba da zna ko je izvršilac procene a ima i pravo da prisustvuje proceni.

Dužnik nezadovoljan procenom može da angažuje novog izvršioca ali poverilac mora da zna za sve procene, da ceni validnost tih procena, da odbaci nepouzidane, a izuzetno da traži da se usaglase.

2. Identifikacija nepokretnosti

Zakonom su definisane nepokretnosti:
zemljište - poljoprivredno, građevinsko, šumsko i šume,
zgrade – stanbene, poslovne, stanbeno-poslovne, ekonomske i druge,
posebni delovi zgrada – stanovi, poslovne prostorije, garaže, garažna mesta i drugi građevinski objekti, (17)
pa je i hipoteka moguća na ovim predmetima a procena tržišne hipotekarne vrednosti potrebna za te predmete.

Katastar nepokretnosti, kao javna knjiga, sa evidencijom o nepokretnostima i pravima na njima, sadrži podatke u listu nepokretnosti:
o zemljištu – naziv katasterske opštine, broj, oblik, površina, klasa, način korišćenja, opis,
o zgradama i posebnim delovima zgrada, stanovima i poslovnim prostorijama – položaj, oblik, površina, način korišćenja, spratnost i sobnost,
o drugim građevinskim objektima i
o pravima i nosiocima prava na njima, teretima i ograničenjima (15).
Uzged, katastar i zemljišne knjige su uvedene u Austrougarskoj krajem 19. veka, kasnije u severnoj Srbiji, Crnoj Gori. Pravna pravila su doneta Zakonom o zemljišnim knjigama 1930. Godine i Zakonom o tapijama, kao ispravama o posedu u turskom pravu od 1274. Godine, u 1931. Godini (1).

Zakonom o planiranju i izgradnji je definisan pojam građevinskih objekata kao građevina koja predstavlja fizičku, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu, sa svim instalacijam, postrojenjima i opremom (15). Prema tome, procena objekata obuhvata izvedene radove građevinske, zanatske i instalaterske i postrojenja odnosno opremu.

Objekti se grade u skladu sa Zakonom, legalno ili na žalost, van Zakona, ne legalno. Objekat legalno građen ima građevinsku dozvolu izdatu na osnovu overene tehničke dokumentacije u kojoj je naveden naziv objekta.



Непрактична је навика пројектанта да су у пројектима називи објеката са више речи и у више редова, са pridevima mala, velika, stara, nova i drugim. Назив објекта из грађевинске дозволе, (која није наум скорих времена већ је propisana u Београду још 1896. Године) се наводи у употребној дозволи а треба да се наведе и у коначниј ситуацији изведених радова и да се уведе као назив основног средства у knjigovodstvu, што често није случај. Употребна дозвола је основ за upis објекта у zemljišnoj knjizi. Међутим има случајева да upis објекта у zemljišnu knjigu није доказ legalnosti објекта односно postojanja употребне и predhodno грађевинске дозволе. Ранији upis објеката у zemljišnu knjigu су без bližih података о површини, spratnosti и sobnosti. Време upisa објеката није познато при proceni вредности имовине јер се овај податак добија на посебан заhtev.

Закон одређује да upisом права својине на грађевинским објектима без потребне дозволе или прекораčenjem овлашćenja дозволе, корисник не стиће права корисника са дозволom, нити се ослобађа обавезе прибављања дозволе. Zabeleška да је објекат изграђен без дозволе, односно да за објекат није издата употребна дозвола ставља се у G list nepokretnosti (13).

На пример, у изводу из zemljiшне knjige upisана је (ранија, srušena или izmenjena, без prijave настале промене коју може да поднесе само власник) кућа са adresom, па се такав извод нуди као доказ upisa новог, dogрађеног или rekonstruisаног објекта znatно веће површине. Према томе, није тачна tvrdња да је postojanje upisa у zemljišnu knjigu dovoljan доказ legalnosti објекта. Изведени објекти се морају uneti у plan katastra а ако су изграђени без грађевинске дозволе unosi се oznaka N. Neophodно је pouzdано utvrditi шта је предмет procene, legalnost објекта или dela објекта, и шта може бити предмет hipoteke јер је то најпре техничко а затим правно питање.

3. Izuzeće објеката од hipoteke

Закон изузима од извршења предмете ван prometa као средства за odбрану, државну и јавну bezbedност и prirodна bogastva (rudно blago, šume) и друго. Предмети изузети од hipoteke немају тржишну ipotekарну вредност, у smisлу ipotekарног pokrића, па је procena таквих објеката за ове потребе bespredmetна (3).

4. Status објекта и procena тржишне ipotekарне вредности

При изградњи legalних објеката uložena су sva потребна средства у изградњу, у uređenje грађевинског zemljiшта, у propisane обавезе, у објекат. Употребна дозвола је trajан документ који омогућује trajан upis у zemljišnu knjigu до eksproprijacije или zamene објекта.

Не legalни објекти могу бити изведени suprotno urbanističkom planу, nad magistralnim gasovodom, над budućim tunelom, на trasi puta или да štete drugom објекту. За legalne објекте, у случају rušenja zbog privođenja



građevinskog zemljišta nameni, ne naknađuje se vrednost objekta. Prema tome, ne legalni objekat nema pravne sigurnosti i u ovom smislu nema tržišne vrednosti a po ispunjenju uslova legalizacije i kada bude legalizovan imaće tržišnu hipotekarnu vrednost zavisnu od tih uslova, na primer zavisno od otplate naknade za legalizaciju.

5. Procena tržišnih vrednosti objekata

Tržišna vrednost, zavisno od namene, ima različite definicije pa se iste dalje navode.

Tržišna vrednost se navodi u Pravilniku o načinu utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti kao prosečna tržišna vrednost m² odgovarajućeg objekta utvrđena na osnovu prosečne kupoprodajne cene m² na dan 31.12. predhodne godine, prema podacima iz ugovora između pravnih lica o prodaji odgovarajućeg objekta. Korisna površina građevinskih objekata, kao Zakonom propisan osnovni element za utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti, jeste površina između unutrašnjih strana (napomena obrađenih) zidova prostorija objekta 30% površine balkona, terase, podruma, ostave, potkrovlja i suterena koji pripadaju stanu, 75% površine lođa, 60% površine suterenskih prostorija i adaptiranih potkrovlja koji se koriste kao stanbeni prostor. Vrednost objekta se koriguje koeficijentom kvaliteta prema Elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta kao odnos broja bodova, bez elementa koji povećavaju vrednost objekta na osnovu kvaliteta, predmetnog i najkvalitetnijeg objekta sa 695 bodova. Vrednost se koriguje koeficijentom zavisno od lokacije, a umanjuje za objekte oštećene nepogodom više od 10% koeficijentom 0.95 (9).

Potrebno je ukazati na mogućnost ocene kvaliteta objekta korišćenjem navedenih Elementa za utvrđivanje kvaliteta objekta i u drugim slučajevima jer je broj elemenata relativno mali a podaci su raspoloživi jer su očevidni. Druga mogućnos bi bila upoređenjem broja bodova stanova i broja bodova najkvalitetnijeg stana od 695 bodova, što je mnogo zametnije obzirom na veći broj podataka koji se moraju utvrditi merenjima. Ovakva ocena kvaliteta sa određenim brojem parametara bi bila egzaktna.

Tržišna vrednost se navodi i u Pravilniku o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu kao prosečna tržišna vrednost m² odgovarajućeg objekta u opštini na dan 31.12. predhodne godine utvrđena u postupku utvrđivanja osnovice poreza na prenos apsolutnih prava. Korisna površina građevinskih objekata, kao Zakonom propisan osnovni element za utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti, je površina između unutrašnjih strana (napomena obrađenih) zidova prostorija objekta, 30% površine balkona, terase, podruma, ostave, potkrovlja i suterena, 70% površine lodža i 60% površine suterenskih prostorija i adaptiranih potkrovlja. Vrednost objekata se umanjuje koeficijentom starosti propisanim nomenklaturom sredstava za amortizaciju najviše do 0.70, odnosno najmanja upotrebna vrednost objekta je 0.30 (11).



Tržišna vrednost nekretnina se navodi i u Zakonu o ekspropriaciji, ali se ne definiše za objekte već samo za druge nepokretnosti kao poljoprivredno zemljište i drugo (14).

Tržišna vrednost objekta se navodi i u Komentaru ranijeg Zakona o ekspropriaciji i definiše se kao vrednost na tržištu koja se formira kod prodaje građevinskog objekta, koja obuhvata i gradsku rentu, jer pri prodaji na cenu utiče lokacija, troškovi komunalija, ponuda i potražnja (6).

Prometna vrednost se navodi Zakonom o prometu nepokretnosti, #kao cena nepokretnosti u slobodnom prometu u vreme zaključenja ugovora, u mestu gde se ta nepokretnost nalazi ili bližoj okolini# a procenjuju ih poreske uprave (17).

Razlika između tržišne i prometne vrednosti je najbolje definisana u tekstu Tanjuga „tržišna vrednost zgrada ni približno nije odgovarala realnij prometnoj vrednosti tih zgrada“(11).

Tržišna vrednost objekta se obrazuje na tržištu pod dejstvom ponude i potražnje (12).

Tržišna vrednost zaloga prema Zakonu o založnom pravu je vrednost po kojoj se iste ili slične stvari redovno prodaju pod uobičajenim okolnostima na mestu i u vreme prodaje predmeta založnog prava (18).

Tržišna vrednost je prema Međunarodnim računovodstvenim standardima 1-41 vrednost koja se može postići na tržištu a u koju ne ulaze troškovi koji bi mogli nastati pri prodaji objekta(8).

Pri proceni tržišne vrednosti objekata za ovu namenu treba iskazati:

- korisnu površinu po JUS U.C 2.100 između unutrašnjih strana zidova prostorija korigovanu:

sa koeficijentom 0.75 sve podne površine visine do 2.60m,

sa koeficijentom 1.00 sve podne površine visine 2.60-4.00 m,

sa koeficijentom 1.50 sve podne površine visine preko 4.00m,

sa koeficijentom 0.20-0.80 površine balkona, terasa, lođa i drugo,

- bruto građevinsku površinu, u nedostatku podataka o korisnoj površini objekata, svih nivoa obuhvaćenih obrađenim, spoljnim zidovima i redukovane površine otvorenih prostora (5).

6. Metoda procene tržišne vrednosti objekata

Mišljenja sam da pri proceni tržišne vrednosti objekata za potrebe hipotekarnog pokrivača treba koristiti uporednu (komparativnu) metodu(19). Pri ovoj metodi procena zemljišta i objekat imaju jedinstvenu vrednost jer samo zajedno mogu biti u prometu. Nalaz o proceni objekata treba da sadrži i podatke o objektu: katastarsku opštinu, broj zemljišno knjižnog uloška, broj katastarske parcele na kojoj je objekat, površinu katastarske parcele, naziv objekta, površinu pod objektom, vreme izgradnje, spratnost, korisnu ili bruto građevinsku površinu objekta i kratak opis objekta.

Cena se obrazuje na osnovu statističkih podataka, cene sličnog objekta i iskustva u procenama objekta uzimajući u obzir legalnost, makro i mikro lokaciju, površinu pripadajućeg zemljišta, vreme i način građenja, korisnu površinu objekta, izgled, kvalitet, udobnost i posebno ponudu i potražnju sličnih nepokretnosti. Cene retko istih, već uglavnom sličnih objekata odnosno prostora u objektima, mogu se saznati jedino iz javnih glasila, od agencija za promet nekretnina, od advokatskih kancelarija koje se bave prometom nepokretnosti i na osnovu iskustva. Cene koje saznajemo su najvećim delom cene ponude koje su više a ne ostvarene cene i o tome treba voditi računa. Statističkih podataka o cenama objekata nema, a podacima raspoložu organi uprave odnosno poreske uprave koje se bave procenom prometne vrednosti nepokretnosti za potrebe razreza porez na promet apsolutnih prava. Poreske uprave raspoložu podacima o cenama poljoprivrednog zemljišta u svakoj katastarskoj opštini i cenama nepokretnosti uopšte ali se ti podaci ne objavljuju i tim organima je zabranjeno saopštavanje ovih podataka kao službenih tajni. Poreska uprava procene radi samo na osnovu zaključenih i overenih ugovora i nemoguće je imati procenu unapred. Ovo je redak primer da se izdatak ne može znati unapred. Pravilnik o procenama tržišne vrednosti ne poklapa se sa standardom a Zakon nije odredio stručni sastav ovih Komisija. Mišljenja sam da je potrebno objavljivati bar deo podataka o cenama nepokretnosti, na primer o cenama poljoprivrednog zemljišta i drugo.

7. Uslovi za procene tržišnih vrednosti objekata za potrebe hipoteke

Zasada nisu propisani uslovi za procenu tržišnih hipotekarnih vrednosti nepokretnosti a kako verujem da su neophodni predlažem sledeće uslove:

Fizička lica koja se bave procenom tržišnih vrednosti nepokretnosti moraju da imaju odgovarajuću licencu određenu Zakonom o planiranju i izgradnji i rešenje o upisu najmanje pre 3 godine u Registar stalnih veštaka. Poznato je da ima stalnih veštaka upisanih u Registar stalnih veštaka ali više godina nisu izradili ni jedan nalaz pa je neophodno usloviti najkraće vreme od upisa.

Diplomirani inženjeri sa licencom mogu da procenjuju zavisno od struke:

arhitekture: objekti visokogradnje,

građevine: objekti visokogradnje, niskogradnje i hidrogradnje,

mašinstva: oprema-mašine, mašinske konstrukcije, regalna skladišta, transportna sredstva, cevni transport,

elektrotehnike: razvodna postrojenja, prenosi električne energije, telekomunikacioni sistemi,

saobraćaja: saobraćajnu signalizaciju,

šumarstva: šumsko zemljište, šume, ozelenjene površine,

poljoprivrede: poljoprivredno zemljište i zasadi.



Treba dozvoliti procene izvan struke do 10% vrednosti procene zbog celishodnosti.

Pravna lica koja se bave procenom tržišnih vrednosti nepokretnosti moraju da imaju odgovarajuću registraciju upisanu u sudski registar i lica određena za procenu tržišnih vrednosti nepokretnosti koja se ne mogu menjati bez saglasnosti banke.

Fizičko ili pravno lice koje postupi suprotno pravilima procena tržišnih vrednosti i ne obezbedi nezavisnost procene i poverljivost podataka, odnosno ne svede tok podataka isključivo na lice upisano za procene briše se sa spiska za naredne tri godine.

Rešenje o upisu stalnog veštaka u Registar stalnih veštaka, rešenje o upisu u sudski registar sa registrovanim delatnostima za procene i licence se prilažu u početku nalaza o tržišnim vrednostima.

Izjava izvršioca procene kojom potvrđuje da je postupao samostalno, nezavisno, u skladu sa zakonom, pravilima struke, banke i etičkim kodeksom i da druga lica nemaju saznanja o proceni se prilaže na kraju nalaza o proceni tržišne vrednosti.

Procena i eventualne dopune i izmene procene se overavaju licencnim pečatom uz krajnju sumu procene.

7.1. Tekst izjave o proceni tržišnih vrednosti objekata

Predlažem sledeći tekst izjave o proceni tržišnih vrednosti objekata:

Izjava o proceni tržišnih vrednosti objekata

Ime prezime izvršioca procene

Procena tržišnih vrednosti objekata KO.....kat parcele.....

Mesto i adresa (u odsustvu kat parcele).....

Procenu tržišnih vrednosti objekata u prednjem nalazu sam izvršio potpuno nezavisno.

Sve podatke i saznanja o proceni tržišne vrednosti čuvaću kao trajnu poslovnu tajnu.

Za procenu tržišnih vrednosti snosim moralnu, materijalnu i krivičnu odgovornost.

Pečat i broj licence

potpis, ime prezime, struka



8. Uslovi banke za dobijanje kredita hipotekom na objektima

Banka najčešće uslovljava:

- najmanju vrednost imovine na koju se može staviti hipoteka,
- najmanje 70% veća vrednost imovine od duga,
- prvi red hipoteke na uknjiženoj i likvidnoj imovini,
- osiguranje objekata sa ugrađenom opremom od požara i nekih drugih opasnosti na sumu osiguranja u visini procenjene vrednosti objekta,
- Kompaniju za osiguranje objekata koji se predaju u hipotekarno pokriće,
- vinkulaciju, odnosno prenos prava potraživanja za štete, po polisi,
- i drugo.

Poverilac ima nesumnjive razloge da uslovi veću vrednost imovine od duga jer u vremenu od dana procene tržišne vrednosti pre hipoteke do dana eventualne prodaje nepokretnosti dužnika može proći dosta vremena, može doći do promena na tržištu ili iz raznih razloga kao promenjena vrednost objekta, na primer recesija, izgradnja suprotno pravilima urbanizma i struke veleplepnog objekta u susedstvu, zatim tu su troškovi sudskih sporova, izvršenja, veštačenja, kamata, prodaje i prodaje i poreza na prenos apsolutnih prava odnosno poreza na promet nepokretnosti.

9. Etika i procena

Ponekad naručilac posla vrši pritisak na izvršioca procene, u cilju što veće procene odnosno što većeg hipotekarnog pokrića, tvrdi da je poreska uprava prenisko procenila, da je ulaganjem nesrazmerno povećao vrednost, da su površine znatno veće, da su cene mnogo veće, sve do formalnog oglasa o prodaji sa nesrazmerno većom ponudom. Moguć je i domaći pritisak na izvršioca procene da bi se zadovoljio naručilac, navodno, radi budućih procena. Pored svega, procena mora biti profesionalno korektna i zasnovana na pouzdanim parametrima.

Predlažem načela etičkog kodeksa, malim delom, načela etičkog kodeksa Beogradske berze:

9.1. Načelo zakonitosti

Izvršioци procene dužni su da u procenama primenjuju odgovarajuće opšte tehničke propise, tehničke pravilnike, tehničke normative, standarde i pravila struke.

9.2. Načelo profesionalizma

Izvršioци procena dužni su da procene obavljaju u okviru svojih licenci, stručnih znanja, stručnog zvanja i stručnog iskustva. Izvršioци procena mogu da u procene unose prethodne procene ovlašćenih lica za procene uz navod da su to procene tih lica.



Izvršiocima procena dužni su da se stručno usavršavaju i unapređuju svoju informisanost, posebno u ovoj oblasti.

Izvršiocima procena dužni su da procene obavljaju tako da stvaraju pozitivnu sliku o svojoj struci i poslu kojim se bave.

9.3. Načelo pažnje

Izvršiocima procena dužni su da poslovanje obavljaju pažljivo, pouzdano, nezavisno i pošteno i da zaključke donose nezavisno i na osnovu odgovarajućih podataka.

9.4. Načelo poverljivosti

Izvršiocima procena dužni su da obezbede poverljivost podataka o vlasniku, suvlasnicima, imovini koja se procenjuje i svim drugim podacima. Podaci koji se saznaju pri proceni imovine mogu biti dostupni samo izvršiocu procene.

Podaci koji se saznaju pri proceni su poslovna tajna i ne smeju se koristiti izvan procene imovine u predmetnom slučaju.

10. Zaključak

Procena tržišnih hipotekarnih vrednosti nepokretnosti je predmet rada stručnih lica sa iskustvom u ovoj oblasti. Nalaz ili Izveštaj o proceni tržišnih hipotekarnih vrednosti nepokretnosti je službena isprava. Tokom procene se saznaje za mnoge podatke dužnika i drugih lica koje ne sme da zna a ni poverilac nema za to nikakvog interesa, pa krug učesnika u proceni mora da bude najmanji moguć, a dovoljno je dva.



11. Literatura

1. Babić D.: Priručnik zemljišnoknjižna i katastarska evidencija prava na nepokretnostima, Tašprint, Beograd, (2001)
2. Durutović B.: Procena tržišne vrednosti nekretnina, Grafikom, Beograd, (1992)
3. „Izvršenje na pokretnim stvarima i nepokretnostima radi naplate novčanih potraživanja“, Privredni savetnik br.7, Beograd, (2003)
4. Janić M.: „Vrednovanje nekretnina“, Nadzor nad građenjem i tehnički pregled objekata, Editori Praščević., Klem N., Mirić S., Ćirović G., Građevinski fakultet u Beogradu, Beograd, Strana 7-22, (1999)
5. Jugoslovenski standard JUS U.C 2.100, Savezni zavod za standardizaciju, Beograd, (1995)
6. Kežić S.: Komentar zakona o ekspropriaciji SRS, uz čl. 45, Savremena administracija, Beograd, (1978)
7. Marković B.: Rezime, prevod na engl, Kompanija „Dunav osiguranje“, Beograd, (2004)
8. Međunarodni računovodstveni standardi, Službeni glasnik RS br.134/03 i 6/04, Beograd, (2003-2004)
9. Pravilnik o načinu utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti, Službeni glasnik RS br.5, Beograd, (1992)
10. Pravilnik o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu, Službeni glasnik RS br.8, Beograd, (1996)
11. Tanjug, Politika od 25.05.1978, NIP Politika, Beograd, (1978)
12. Vodičev rečnik poslovnih izraza, Privredno-finansijski vodič, Beograd, (1975)
13. Zakon o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima, Službeni glasnik RS broj 83/92, 53/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, i 25/02, Beograd, (1992-2003)
14. Zakon o ekspropriaciji, Službeni glasnik RS 53, Beograd, (1995)
15. Zakon o planiranju i izgradnji, Službeni glasnik RS br.47/03, Beograd, (2003)
16. Zakon o premeru i katastru zamljišta, Službeni glasnik RS, br.11/76, 22/76, 21/78, 24/84, Beograd, (1976-84)
17. Zakon o prometu nepokretnosti, Službeni glasnik RS br.42/98, Beograd,(1998)
18. Zakon o založnom pravu na pokretnim stvarima upisanim u registar, Službeni Glasnik RS br.27, Beograd, (2003)
19. Živković P.: Metodologije procene vrednosti građevinskih objekata, Editori Praščević., Klem N., Ćirović G., Salatić R., Kostić-Milanović A., Zrilić S., Viša građevinsko-geodetska škola i drugi, Beograd strana 156-167, (2002)