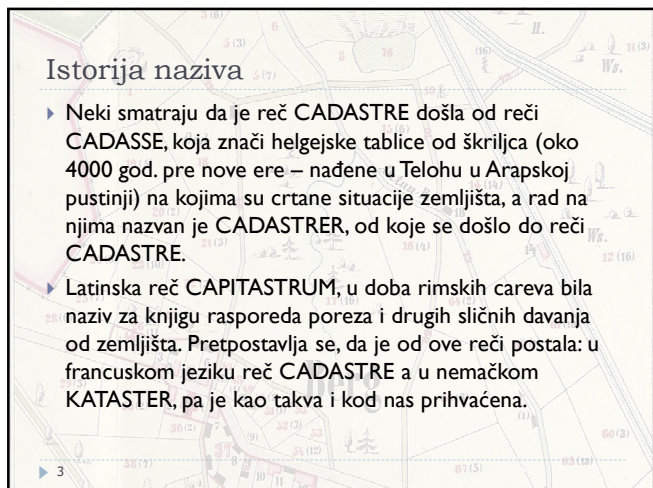




### Definicija

- ▶ Katastar nepokretnosti je javni registar u koji se upisuju nepokretnosti, prava na nepokretnostima, zabeležbe i predbeležbe.
- ▶ U katastar se upisuju nepokretnosti:
  - ▶ Zemljište (katastarske parcele poljoprivrednog, šumskog, građevinskog, vodnog i drugog zemljišta),
  - ▶ Građevinski objekti i
  - ▶ Posebni delovi objekata (stanovi, poslovni prostori, garaže i dr.).

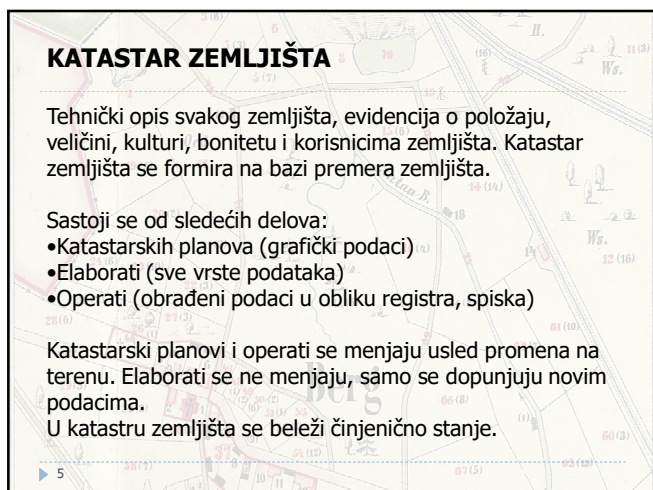


### KATASTAR ZEMLJIŠTA

Javna knjiga u kojoj se vodi evidencija o položaju, kulturi, bonitetu i korisnicima zemljišta.

Katastar može biti izrađen na bazi:

- Popisa zemljišta
- Premera zemljišta



### KATASTARSKI OPERAT

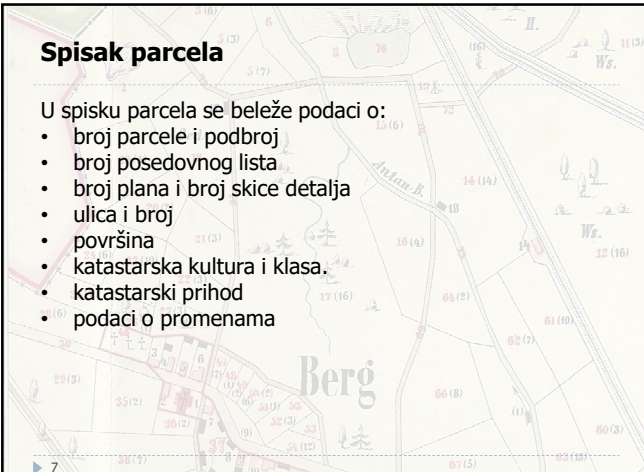
Katastarski operat se sastoji od:

- spiska parcela
- posedovnih listova
- sumarnog pregleda posedovnih listova
- pregled posedovnih listova po kulturama, klasama, neplodnim površinama itd.
- azbučnog pregleda korisnika

### Spisak parcela

U spisku parcela se beleže podaci o:

- broj parcele i podbroj
- broj posedovnog lista
- broj plana i broj skice detalja
- ulica i broj
- površina
- katastarska kultura i klasa.
- katastarski prihod
- podaci o promenama



### Posedovni list

U posedovnim listovima se beleže podaci o:

- lični podaci korisnika ili organa odnosno organizacija
- adresa
- deo poseda
- brojevi svih parcela, kultura, klasa, katastarski prihod
- podaci o promenama

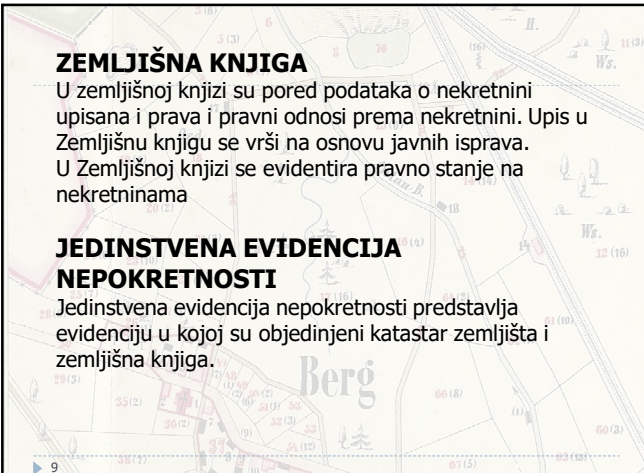


### ZEMLJIŠNA KNJIGA

U zemljišnoj knjizi su pored podataka o nekretnini upisana i prava i pravni odnosi prema nekretnini. Upis u Zemljišnu knjigu se vrši na osnovu javnih isprava. U Zemljišnoj knjizi se evidentira pravno stanje na nekretninama

### JEDINSTVENA EVIDENCIJA NEPOKRETNOSTI

Jedinstvena evidencija nepokretnosti predstavlja evidenciju u kojoj su objedinjeni katastar zemljišta i zemljišna knjiga.

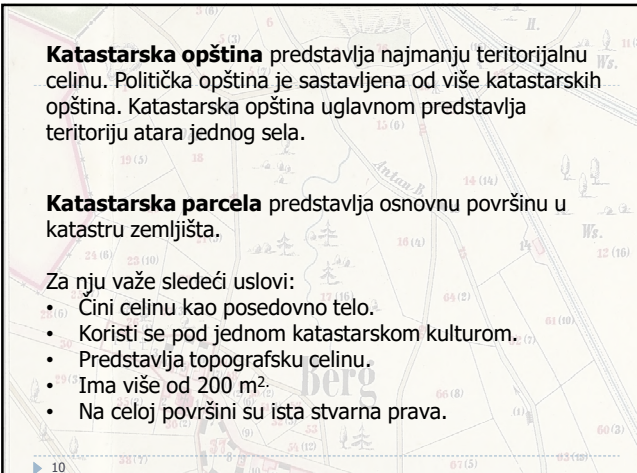


**Katastarska opština** predstavlja najmanju teritorijalnu celinu. Politička opština je sastavljena od više katastarskih opština. Katastarska opština uglavnom predstavlja teritoriju atara jednog sela.

**Katastarska parcela** predstavlja osnovnu površinu u katastru zemljišta.

Za nju važe sledeći uslovi:

- Čini celinu kao posedovno telo.
- Koristi se pod jednom katastarskom kulturom.
- Predstavlja topografsku celinu.
- Ima više od 200 m<sup>2</sup>.
- Na celoj površini su ista stvarna prava.



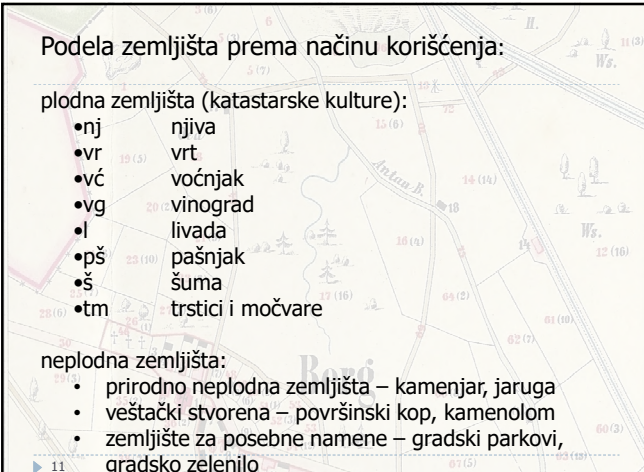
### Podela zemljišta prema načinu korišćenja:

plodna zemljišta (katastarske kulture):

•nj	njiva
•vr	vrtnjak
•vc	voćnjak
•vg	vinograd
•l	livada
•pš	pašnjak
•š	šuma
•tm	trstici i močvare

neplodna zemljišta:

- prirodno neplodna zemljišta – kamenjar, jaruga
- veštački stvorena – površinski kop, kamenolom
- zemljište za posebne namene – gradski parkovi, gradsko zelenilo



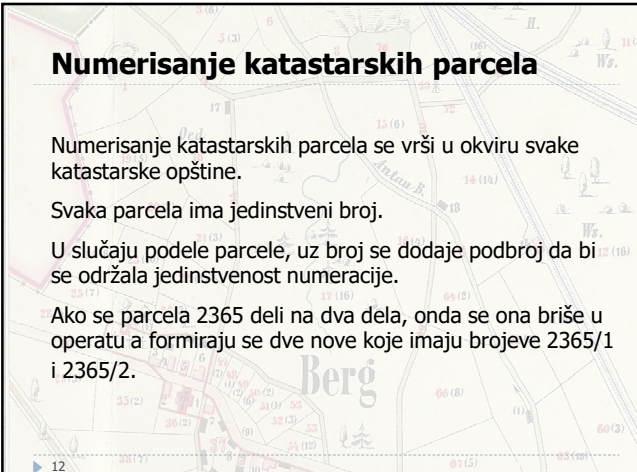
### Numerisanje katastarskih parcela

Numerisanje katastarskih parcela se vrši u okviru svake katastarske opštine.

Svaka parcela ima jedinstveni broj.

U slučaju podele parcele, uz broj se dodaje podbroj da bi se održala jedinstvenost numeracije.

Ako se parcela 2365 deli na dva dela, onda se ona briše u operatu a formiraju se dve nove koje imaju brojeve 2365/1 i 2365/2.

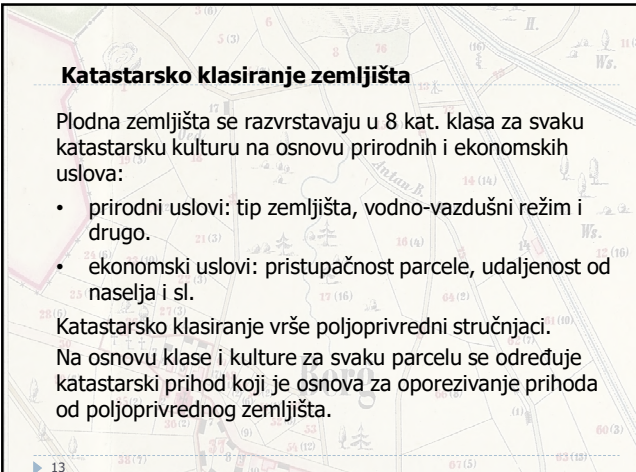


**Katastarsko klasiranje zemljišta**

Plodna zemljišta se razvrstavaju u 8 kat. klasa za svaku katastarsku kulturu na osnovu prirodnih i ekonomskih uslova:

- prirodni uslovi: tip zemljišta, vodno-vazdušni režim i drugo.
- ekonomski uslovi: pristupačnost parcele, udaljenost od naselja i sl.

Katastarsko klasiranje vrše poljoprivredni stručnjaci.  
Na osnovu klase i kulture za svaku parcelu se određuje katastarski prihod koji je osnova za oporezivanje prihoda od poljoprivrednog zemljišta.



Katastarski operat ima dve glavne evidencije:

- spisak parcela (podaci o zemljištu)
- posedovne listove (podaci o posednicima – korisnicima zemljišta)

Ove evidencije u se sada vode u obliku baza podataka.

