

Primljeno / Recived: 27.07.2016.

UDK 528.4

Prihvaćeno / Accepted: 10.11.2016.

Pregledni naučni rad / Review article

# ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I POTREBE RAZVOJA SISTEMA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U REPUBLICI SRBIJI

## ANALYSIS OF ACTUAL STATUS AND NEEDS FOR REAL ESTATE VALUATION MODEL DEVELOPMENT IN REPUBLIC OF SERBIA

*Branko Božić*

### SAŽETAK

*U radu je opisano stanje u oblasti razvoja tržišta nekretnina u Republici Srbiji, sadašnji nosioci poslova procjene, neki primeri dobre prakse u Evropi i međunarodne organizacije koje tu oblast uređuju. Na kraju, na bazi analize pojedinih sistema vrednovanja u nekim evropskim državama, dat je prijedlog buduće organizacije, a koji je ujedno zasnovan i na specifičnostima u Republici Srbiji.*

**Ključne riječi:** *procjena vrijednosti nekretnina, Republika Srbija, vrednovanje nekretnina.*

### ABSTRACT

*This article points out to real estate market in Republic of Serbia and main actors at the process of real estate valuation. Some international organizations at the area of property valuation were explained, also. At the end relating to the good practice of some EU valuation systems, a proposal for new valuation system at the Republic of Serbia was explained.*

**Keywords:** *Real Estate valuation, Republic of Serbia, Real Estate valuation .*

## 1 UVOD

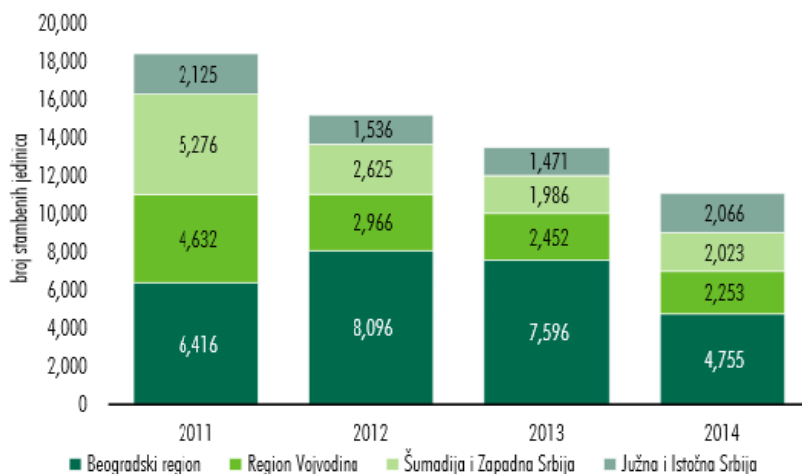
”Savremeno društvo zahtijeva kvalitetne informacije o prostoru za optimalno upravljanje resursima, efikasno odlučivanje i neprekidan razvoj” smjernica je Vlade Republike Srbije (2010) sadržana u Strategiji uspostavljanja infrastrukture prostornih podataka u Republici Srbiji za period 2010. do 2012. (u daljem tekstu Strategija 2010) godine koju je donijela Vlada Republike Srbije. Ova konstatacija vrlo ilustrativno ukazuje i na važnost sistema vrednovanja nekretnina čije se konceptualno rješenje još uvijek profiliše. Strategija 2010 ukazuje da sistem vrednovanja traži svoje mjesto u društvu koje na razne načine, bilo svjesno ili ne, zadržava razvoj sistema i usporava čitav proces. Nedvosmisleno važnu ulogu u budućem razvoju ovog sistema ima javna uprava koja mora omogućiti ”veći pristup geografskim informacijama”, kako bi tehnologija dostigla puni potencijal i obezbijedila bezbroj mogućnosti unaprjeđenja javnih servisa. U namjeri da analizira postojeće stanje i pokuša da predloži optimalan model organizacije, na Građevinskom fakultetu u Beogradu urađena je studija pod nazivom - ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I POTREBA RAZVOJA INFRASTRUKTURE ZA DRŽAVNU PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U REPUBLICI SRBIJI. Studija je urađena u okviru projekta njemačke organizacije GIZ koji je sprovodila njemačka organizacija Ambero consalting.

## 2 OSNOVNE KARAKTERISTIKE TRŽIŠTA NEKRETNINA U REPUBLICI SRBIJI

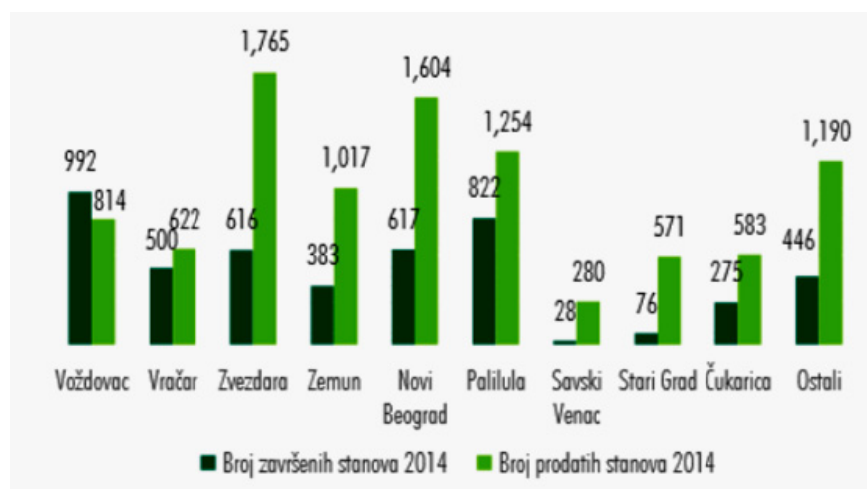
Polazeći od zakonskih osnova organizacije, nadležnosti i obaveza državnih organa i institucija u prikupljanju i upotrebi prostornih podataka i informacija, uočene su sljedeće karakteristike procesa uspostavljanja sistema vrednovanja nekretnini u Republici Srbiji (u daljem tekstu RS), i to: 1) procjena tržišne vrijednosti nekretnini je neophodna i od najvišeg je državnog značaja, 2) osnovni nosioci poslova vrednovanja nekretnina u RS su Poreska uprava, Republički geodetski zavod, lokalna samouprava, sudski vještaci i međunarodnim standardima certifikovani procjenitelji, 3) zakonom nisu definisane obaveze niti stvorene neophodne pretpostavke za međusobnu saradnju nosilaca aktivnosti vrednovanja nekretnina na prikupljanju, održavanju jedinstvene evidencije o podacima od značaja za vrednovanje nekretninama i distribucije podataka korisnicima, već se podaci dupliraju, prikupljaju na različite načine i za različite potrebe, 4) nisu stvorene pretpostavke i tehničke mogućnosti za preuzimanje i razmjenu prostornih podataka iz različitih izvora na konzistentan način i njihovu distribuciju ovlaštenim korisnicima i 5) nije definisan slobodan pristup prostornim podacima kao resursu od javnog značaja.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku (Popis iz 2011., bez Kosova) ukupan broj stanovnika u Srbiji je oko 7,2 miliona, a broj starijih od 15 godina je oko 6,1 milion, od čega je oko 2,5 miliona zaposlenih. Bruto domaći proizvod po stanovniku, u 2013. godini je iznosio 4783 EURA, a u 2014. godini 4626 EURA. Potrošačke cijene u maju 2013. godine su mirovale, dok godišnja inflacija opada i prema izvještaju NBS, u 2014. godini je iznosila 7,8%, a u 2015. i 2016. nalazi se na nivou ciljane vrijednosti od oko 4%. Prosječne neto plate su i dalje među najnižim u regionu i prema statističkim izvještajima, prosječna neto plata isplaćena u Srbiji u junu 2013. iznosila je 389 EURA dok je u 2016. godini na otprilike istom nivou, ako ne i nešto niža. Prema istim izvorima od 2004. do 2014., broj stanovnika u Srbiji se smanjio za 331 370, dok je prosječna starost na nivou od 42,6 godina. Prema popisu iz 2011. godine, registrovano je 2 487 886 domaćinstava, a od 2002. godine prosječno domaćinstvo je prvi put imalo manje od tri člana. U Srbiji više od 87 % ljudi živi u svojim kućama, ali je i gotovo 300 000 onih koji su zakupili stanove ili žive kao podstanari. Naravno, najviše takvih je u Novom Sadu i Beogradu, gde je svaki osmi, odnosno deseti stan iznajmljen. Prema popisu iz 2011., u Srbiji ima 3,2 miliona stanova, od čega je 1,9 miliona kuća, odnosno zgrada sa jednim stanom. Stanova u zgradama sa dva stana je nešto više od 268 000, dok je onih u zgradama sa tri i više stanova nešto više od jednog miliona. Najviše takvih je u gradovima, gotovo 980 000. Samo u Beogradu od 2001. izgrađeno je 110 000 stanova i kuća, za 20 000 više nego u Vojvodini i dvostruko više nego u odnosu na region Istočne i Južne Srbije. Prodaja stanova, bar u Beogradu koji je i najveće tržište, pala je u 2014. godini za gotovo 30% u odnosu na 2013. godinu. Niske i stabilne cijene nekretnina ali i kvalitetnije usluge agenata obilježile su 2015. godinu. Cijene u 2015. su bile stabilne, za razliku od ranijih godina, tako da se cijena kvadratnog metra u Beogradu kretala od 500 do 600 EURA na periferiji, a do 2400 EURA u ekstra zoni. U isto vrijeme, npr. u Novom Sadu, cijene su bile od 500 do 1500 EURA, a u Nišu i Kragujevcu od 500 do 1100 EURA. Krupne promjene se očekuju i u 2016. godini, kako zbog obavezne legalizacije skoro

1,5 miliona nelegalnih objekata tako i zbog uvođenja elektronske građevinske dozvole i primjene Zakona o stanovanju od kojeg se očekuje uvođenje reda i pravila po stambenim zgradama. Cijene stanova su stabilne i u 2016. i kreću se na nivou gore navedenih vrijednosti. U 2016. godini se očekuje veći broj licenciranih agenata nekretnina kao i gašenje manjih agencija.



Slika 1. Broj završenih stanova u Srbiji u periodu od 2011. do 2014. godine prema CBRE (2015).



Slika 2. Broj završenih (tamno zeleno) i prodatih (svijetlo zeleno) stanova u Beogradu u 2014. godini prema CBRE (2015).

U posljednje vrijeme, banke su ponovo dodatno snizile kamate na stambene kredite koje su najpovoljnije u posljednjih 10 godina, što bi trebalo i blago da poveća potražnju za nekretninama u 2016. godini. Stambeni krediti u Srbiji dugo nisu bili jeftiniji. Prije tri godine prosječna kamatna stopa, vezana za Euribor, bila je oko 6% dok danas u prosjeku iznosi oko 3,5%. To znači da je za kredit od 50 000 EURA sa učešćem od 20% i rokom od 30 godina,

trebalo 2013. godine za ratu izdvojiti 240 EURA, a ukupan dug je iznosio 87 800 EURA, dok je današnja rata 180 EURA, a dug 65 000 EURA.

Potražnja stambenih jedinica u Beogradu u toku 2015. godine bila je značajna, što govore podaci Republičkog geodetskog zavoda. Naime, do novembra 2015. godine prodato je oko 7000 stanova, dok je godinu ranije, u 2014. godini, taj broj iznosio 9700 prodatih stanova. Što se tiče cijena, prema izvještaju CBRE (2016), za objekte višeg kvaliteta cijene su se u 2015. godini kretale između 1700 do 2200 EURA/m<sup>2</sup> (sa PDV). Cijene zakupa za novoizgrađene objekte kretale su se u 2015. godini na nivou od 10 do 13 EURA/m<sup>2</sup>, a za renovirane objekte između 8 i 10 EURA/m<sup>2</sup>.

### **3 AKTIVNOSTI REPUBLIČKOG GEODETSKOG ZAVODA NA PROCIJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Djelatnost Republičkog geodetskog zavoda (u daljem tekstu skraćeno RGZ) na razvoju katastra nekretnina kao javnom registru o nekretnina i stvarnim pravima nad njima koji sadrži podatke o parcelama, objektima i posebnim dijelovima objekata od izuzetnog je značaja za razvoj tržišta nekretnina.

U katastru vodova nalaze se podaci o vodovodnim, kanalizacionim, drenažnim, toplovodnim, elektroenergetskim, telekomunikacionim i drugim mrežama, stvarnim pravima nad njima i imaocima prava. Takođe, RGZ je izradio i nacionalni geoportal (GEOSRBIJA), kao sredstvo za razmjenu prostornih podataka i servisa između nadležnih institucija pod okriljem Nacionalne Infrastrukture Geoprostornih Podataka (skraćeno NIGP). Inicijalni geoportal omogućava pristup servisima pretraživanja i pregleda za određeni broj meta podataka, setova prostornih podataka i servisa putem Interneta za profesionalne korisnike i širu javnost. Takođe, RGZ vodi i centralnu evidenciju hipoteka (skraćeno CEH) koja predstavlja jedinstvenu javnu bazu podataka u koju se unose hipoteke upisane u nadležne registre. Masovna procjena vrijednosti nekretnina je Zakonom o državnom premjeru i katastru definisana kao nadležnost RGZ (Zakon o planiranju ..., 2009). RGZ je započeo sa aktivnostima na uspostavljanju evidencije tržišnih cijena nekretnina i na osnovu podataka iz kupoprodajnih ugovora i ugovora o zakupu, koje dobija od strane nadležnih organa za ovjeru istih, kreirao je Registar prometa nekretnina u koji, pored podataka iz ugovora o prometu nekretnina, unosi i podatke iz baze katastra nekretnina. Takođe, Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina (interni dokument RGZ-a) predviđen je još jedan način prikupljanja podataka o nekretninama - putem uputnika, koji bi se popunjavao prilikom upisa prava na nekretnina. Podaci se unose putem web aplikacije, po prijemu kopije ovjerenog kupoprodajnog ugovora ili ugovora o zakupu ili druge isprave koja predstavlja pravni osnov za promet nekretnina. Podatke unose unutrašnje jedinice Zavoda, a u slučaju nepotpune identifikacije pravnih subjekata ili nepotpunih podataka, kontrolu i unos vrši jedinica Zavoda nadležna za masovnu procjenu. Pravilnikom se predviđa i davanje u javnost samo "određenih podataka" Registra putem Interneta, i to (u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti): vrstu i podvrstu nekretnine u prometu, približnu lokaciju prometovane nekretnine, približan datum prometa, površinu nekretnine u prometu, valutu cijene i ukupnu cijenu. Prema podacima

RGZ-a, trenutno je u Registru registrovano više od 227 000 prometa nekretnina (Katastar nepokretnosti, 2016).

Tabela 1

*Podaci koji se iz isprave o prometu/zakupu nekretnina unose u Registar prometa*

<b>Osnovni podaci o prometu/zakupu ili ispravi o prometu</b>	Naziv i sjedište organa koji je ovjerio ugovor ili donio drugu javnu ispravu
	Broj ovjere ugovora ili broj javne isprave
<b>Podaci o pravnim subjektima koji učestvuju u prometu/zakupu nekretnina</b>	Datum ovjere ugovora ili datum donošenja javne isprave
	Datum zaključenja ugovora
	Vrsta prometa
	Vrsta pravnog subjekta (fizičko ili pravno lice)
	Ime i prezime jedinstven matični broj građana ili naziv i matični broj pravnog lica
	Mjesto stanovanja fizičkog lica/sedište pravnog lica
<b>Osnovni podaci o nekretnini u prometu</b>	Ime, prezime, broj pasoša, mjesto i država prebivališta (za strane državljane)
	Naznaka o postojanju pravnog zastupnika
	Vrsta i podvrsta nekretnina (prema klasifikaciji)
	Identifikacija nekretnina
	- parcela (općina, katastarska općina, broj parcele i za građevinska zemljišta – adresa)
	- objekat (općina, KO, broj parcele i adresa)
	- posebni dio objekta (općina, KO, broj parcele i adresa)
	Površina nekretnine u prometu izražena u m <sup>2</sup>
	Podaci o dijelu nekretnine u prometu
	Valuta cijene/zakupnine
<b>Podaci o cijeni/zakupnini</b>	Ukupna cijena/zakupnina
	Jedinična cijena/zakupnina
	Pojedinačna cijena/vrijednost za prometovane nekretnine kada se dvije ili više nekretnine prometuju jednim pravnim poslom i ista je naznačena u ispravi

## 4 AKTIVNOSTI PORESKE UPRAVE NA PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Poreska uprava je u okvirima svojih nadležnosti značajno vezana za utvrđivanje vrijednosti nekretnina. Uputstvom za utvrđivanje vrijednosti oduzetih nekretnina iz 2012. godine uređeno je postupanje organizacionih jedinica Poreske uprave po zahtjevima za procjenu vrijednosti nekretnina podnijetih od strane Agencije za restituciju. Zakonom o vraćanju... (2011) propisana

je nadležnost Poreske uprave za procjenu vrijednosti nekretnina po postupku koji se koristi kod utvrđivanja poreske osnovice poreza na prenos apsolutnih prava. Zakonski osnov za utvrđivanje vrijednosti nekretnina u postupku utvrđivanja poreza na prijenos apsolutnih prava, Poreskoj upravi je u Zakonu o porezima na imovinu, Uputstvu o postupku i načinu utvrđivanja poreza na prijenos apsolutnih prava, Zakonu o eksproprijaciji definisana nadležnost pri utvrđivanju vrijednosti ekspropisane imovine.

U postupku utvrđivanja vrijednosti oduzete imovine, vrijednost nekretnina se utvrđuje prema stanju na dan oduzimanja (prema podacima Agencije), a prema vrijednosti na dan procjene. Procjena tržišne vrijednosti stana, poslovnog prostora i garaže vrši se na osnovu podataka o tržišnoj vrijednosti utvrđenoj u najmanje dva pravosnažna rješenja poreskog organa, donijeta u postupku utvrđivanja poreza na prijenos apsolutnih prava u prometu istog ili sličnog prostora na tržištu u istom mjestu, općini, zoni istom ili najbližem naselju, ulici, zgradi i koji je izvršen u periodu od tri mjeseca, prije utvrđivanja vrijednosti u konkretnom slučaju.

Procjenu prema Zakonu o prometu ... (1998), vrši komisija izlaskom na teren i u roku od 30 dana (od dana prijema zahtjeva) sačinjava zapisnik o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine. Stranka u postupku pred Poreskom upravom je Agencija po čijem zahtjevu se vrši procjena.

Utvrđivanje poreske osnovice kod poreza na prijenos apsolutnih prava sprovodi se po prijavi obveznika koja sadrži neophodne podatke i tehničku dokumentaciju potrebnu za utvrđivanje poreza (kupoprodajni ugovor ili druga isprava ovjerena u sudu, dokaz o vlasništvu, izvod iz katastra nekretnina i drugi podaci po nalogu nadležnog poreskog organa). Tačan trenutak nastanka poreske obaveze definisan je Zakonom. Osnovica poreza na prenos apsolutnih prava je ugovorena cijena u trenutku nastanka poreske obaveze, ukoliko nije niža od tržišne vrijednosti. Ukoliko je niža, poreski organ u roku od 60 dana utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine, na jedan od dva načina:

- procjenom bez izlaska na teren i
- procjenom sa izlaskom na teren.

Utvrđivanje poreza na nasljeđe i poklon (kao i poreza na imovinu i poreza na prenos apsolutnih prava) vrši se na osnovu podataka iz poreske prijave, poslovnih knjiga poreskih obveznika i drugih podataka kojima organ nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu poreza raspolaže, a od značaja su za utvrđivanje poreske obaveze. Poreska osnovica poreza na nasljeđe je tržišna vrijednost nasljeđene imovine, umanjena za iznos dugova, troškova i drugih tereta koje je obveznik dužan da isplati ili izmiri iz nasljeđene imovine na dan nastanka poreske obaveze.

Visina naknade u novcu prema Zakonu o eksproprijaciji (2001) za ekspropisane nekretnine određuje se po tržišnoj cijeni, prema okolnostima u momentu zaključenja sporazuma o visini naknade, a ako sporazum nije postignut, prema okolnostima u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi. Naknada za ekspropisano poljoprivredno zemljište i građevinsko zemljište određuje se u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta, ako zakonom nije drukčije propisano.

## **5 AKTIVNOSTI ORGANA LOKALNE SAMOUPRAVE NA PROCIJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Nadležnosti organa lokalne samouprave u pogledu procjene vrijednosti nekretninai u Republici Srbiji regulisane su Zakonom o porezima na imovinu, Zakonom o planiranju i izgradnji, Pravilnikom o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu na prava na nekretninai, i Uredbom o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i načinu određivanja tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu. Prema Zakonu, porez na imovinu se plaća na nekretnine koje se nalaze na teritoriji Republike Srbije, i to na: pravo svojine, pravo korišćenja, državinu i lizing. Obveznici su: fizička lica, pravna lica, ogranci i drugi organizacioni dijelovi stranog pravnog lica, preduzetnici i druga lica koja vode poslovne knjige, u skladu sa Zakonom. Osnovica poreza prema Zakonu o porezima... (2010) na imovinu jeste vrijednost nekretnine i nju utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave primjenom sljedećih elemenata:

- korisne površine, i
- prosječne cijene kvadratnog metra u zoni u kojoj se nalazi nekretnina.

Naknada za konverziju prava korišćenja u pravo svojine se određuje prema tržišnoj vrijednosti tog zemljišta u momentu konverzije prava, umanjeno za iznos stvarnih troškova pribavljanja prava korišćenja na tom zemljištu (ako su troškovi nastali do 11.09.2009). Novčana sredstva ostvarena po osnovu konverzije uplaćuju se 50% u fond za restituciju i 50% u budžet lokalne samouprave.

## **6 AKTIVNOSTI DRUGIH UČESNIKA NA PROCIJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Nacionalno udruženje procjenitelja Srbije (u daljem tekstu skraćeno NUPS) je osnovano krajem 2006. godine u Beogradu, kao nestranačko, nevladino i neprofitno udruženje građana od koga se očekuje da radi u javnom interesu i promoviše značaj profesije, metoda i tehnika procjene nekretnina, kapitala i opreme. Zadatak NUPS-a je da podrži profesionalnu kompetenciju procjenitelja nekretnina, kapitala i opreme, kao i da potvrdi njihove kalkulacije tržišne vrijednosti urađene sa odgovornošću na visokokvalitenom profesionalnom nivou, a za koje će NUPS garantovati da su do detalja ispunili zahtjeve važećih standarda. NUPS reprezentuje stavove svojih članova u njihovim nastojanjima da jačaju i potvrde principe u oblasti procijeniteljske prakse u skladu sa pravilima Etičkog kodeksa. NUPS je u novembru 2013. izdao Nacionalni standard za procjenu nekretnina.

Udruženje procjenitelja Srbije je formirano u julu 2011. godine i nažalost, nema zvaničnih podataka o njihovom radu. Održana je osnivačka skupština, formiran inicijativni odbor i usvojen je Statut Udruženja. Udruženje je najavilo da će se baviti edukacijom članstva i izdavanjem sertifikata procjenitelja u domenu procjena nekretninai, kapitala i imovine. U aprilu

2013. godine, Udruženje je objavilo Standard za procjenu vrijednosti koji predstavlja prijevod *International Valuation Standards Committee - IVSC*, osmo izdanje.

Rad sudskih vještaka definisan je Zakonom o sudskim veštacima. Sudski vještaci formiraju svoja udruženja, na teritorijalnom principu. U Srbiji je registrovano oko 5500 sudskih vještaka, od kojih je oko 3000 u Beogradu. Udruženje sudskih vještaka Beograda je punopravni član TEGoVA od 2011. godine.

Nacionalna korporacija za osiguranje kredita (u daljem tekstu skraćeno NKOK) je stvorila bazu podataka na osnovu koje izvodi zaključak o kretanju cijena rezidencijalnih nekretnina i prikazuje podatke o indeksu cijena nekretnina - DOMex. Prilikom osiguranja stambenih kredita, NKOK ostvaruje uvid u ostvarene kupoprodajne vrijednosti rezidencijalnih nekretnina - stanova i kuća na teritoriji cijele Srbije i raspolaže podacima o tipu nekretnina, kvadraturi, općini na kojoj se nekretnina nalazi, kao i u kom trenutku je izvršen promet. U pitanju su, dakle, podaci o ostvarenim cijenama, a skup podataka koji NKOK koristi za obračun DOMex-a je nešto uži od skupa svih ostvarenih kupoprodaja u Srbiji. U Srbiji postoji značajan broj agencija i pojedinaca koji se bave poslovima procjene vrijednosti nekretnina. Prema podacima Ministarstva trgovine, turizma i telekomunikacija Republike Srbije (Registar posrednika, 2015) u Registru posrednika se trenutno nalazi 716 posrednika (preduzetnik ili privredno društvo) koji se bave poslovima vezanim za nekretnine. Procjene se vrše za potrebe formiranja početnih kupoprodajnih cijena u prometu nekretnina i agencije obično vrše procjenu svih oblika imovine. Osim kod kupoprodaja, procjene se vrše i za potrebe izrade izvještaja o stvarima i pravima koja se unose kao ulog u privredna društva, vrednovanja investicija (u slučaju privatizacije), procjene bilansnih pozicija, uspostavljanju hipoteka, statusnih promjena firmi ili prilikom procjene kapitala preduzeća ili privrednog društva.

## **7 KRATAK OSVRT NA KARAKTERISTIKE NEKIH POSTOJEĆIH EVROPSKIH SISTEMA MASOVNE PROCJENE**

Kao primjeri dobre prakse, navode se Njemačka i Slovenija. Njemačka je, navodi Siedel (2005), karakteristična po federalnom državnom sistemu koji karakteriše dvojnost u donošenju propisa, jedan dio zakona se odnosi na savezni nivo dok je drugi orijentisan na federalne jedinice iz kojih je i sastavljena. Vrednovanje nekretnina u Njemačkoj je regulisano Zakonom o građevinarstvu iz 1960. godine (engl. *German federal building code*, skraćeno njem. BauGB), kojim je tržišna vrijednost definisana kao vrijednost koja se odnosi na određen datum i koja se realizuje na fer tržištu u uobičajenom postupku i realnim uslovima okruženja, bez rodbinskih veza između učesnika. Sljedeći važan dokument kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina u Njemačkoj je pokrajinska uredba (dekret) za procjenu - German federal valuation decree (njem. *Immobilien werte rmittlungsverordnung*, skraćeno ImmoWertV) koja predstavlja osnovu za realizaciju postupka vrednovanja nekretnina i vodič za vrednovanje - *German administrative regulation for valuation* (njem. "*Wertermittlungsrichtline*", skraćeno WertR). Zakonom su regulisani organizacija i njeni zadaci. Na pokrajinskom nivou formira se vrhovno



vijeće vještaka pod kojim su vijeća vještaka na nivou lokalne samouprave i gradova većih od 60 000 stanovnika (u Njemačkoj ima ukupno 1367 vijeća vještaka). Svako vijeće vještaka čine predsjednik, zamjenik i jedan broj stručnjaka (biraju se po počasnoj dužnosti) različitih profila (građevinski inženjer, ekonomista, stručnjak za nekretnine i sl.). Vijeće izrađuje nalaze o tržišnim vrijednostima, vodi zbirku kupoprodajnih cijena i određuje orijentacione vrijednosti nekretnina.

Vijeću vještaka u radu pomaže Poslovnica vijeća vještaka koja je stacionirana ili u okviru geodetske službe ili organa uprave i broji, prosječno 15 lica. Mandat članova vijeća vještaka traje od 4 do 5 godina, ukoliko ih biraju okružne uprave. Podaci o orijentacionim vrijednostima nekretnina grafički se prikazuju u okviru programskog rješenja BorisPlus kojim upravlja Vrhovno vijeće vještaka.

Slovenija je donijela Zakon o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina i na taj način problem masovne procjene podigla na najviši nivo. Zakonom su definisani elementi sistema vrednovanja, odgovornosti, standardi, nekretnina koje bi trebalo vrednovati, registar prodajnih cijena, registar modela vrednovanja, proces generalnog vrednovanja, proces procjenjivanja i indeksiranja. Uporedo, kako bi ostvarili potpunu evidenciju o promjenama i novim objektima, donijet je i Zakon o registraciji nekretnina (engl. *Real Property Registration Act*). Zakon definiše podatke o objektima i dijelovima objekta koje treba prikupiti i provjeriti neposredno i pomoću posebno pripremljenih upitnika, direktno na terenu. Terenski dio posla trajao je godinu dana, a isto toliko i njihova obrada i uspostavljanje Registra nekretnina (završen 2008. sa oko 6,5 miliona registrovanih nekretnina). Implementacija sistema vrednovanja na operativnom nivou započela je 2006. godine. U skladu sa Zakonom, formirana je posebna jedinica za vrednovanje (engl. *Valuation office*) pri Geodetskoj službi Slovenije (engl. *Surveying and Mapping Authority*) krajem 2006. godine, sa 24 zaposlena eksperta (u 2012) od kojih 12 na centralnom i 12 eksperata na regionalnom nivou. Zakon o masovnoj procjeni je 2011. godine dopunjen obavezom sistematskog i sveobuhvatnog prikupljanja podataka kupoprodaja i zakupa rezidencijalnih i poslovnih objekata, tako da je i Registar prodajnih cijena postepeno unapređen u Registar tržišta nekretninai (engl. *Real Estate Market Register*). Kompletan sistem je oformljen i od 01.01.2012. je u upotrebi na teritoriji Slovenije. U skladu sa Zakonom, permanentno se vrši validacija modela i testiranje adekvatnosti u periodima od četiri godine. Dozvoljena razlika procjene i ostvarenih cijena ne bi trebala biti veća od 10%.

## 8 MEĐUNARODNE ORGANIZACIJE ZA STANDARDIZACIJU U OBLASTI PROCJENE

Nekoliko značajnih asocijacija angažovano je na donošenju pravila i standarda izgradnje i razvoja sistema vrednovanja nekretnina i to: *International Association of Assessing Officers* - IAAO, *International Valuation Standards Council*, *IVSC The European Group of Valuers Associations* - TEGoVA i *Royal Institution of Chartered Surveyors* - RICS.

Internacionalna asocijacija procjenitelja (engl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO) osnovana je 1934. godine kao neprofitna obrazovna i istraživačka asocijacija. Danas,

IAAO okuplja više od 7300 članova širom svijeta i promoviše inovativnost i iskustva dobre prakse administriranja sistemom vrednovanja i bavi se problemima poreske politike kroz razvoj, obrazovanje, istraživanje i tehničku pomoć u razvoju i funkcionisanju sistema vrednovanja. Osim Standarda za masovno vrednovanje nekretnina (engl. *Standard on Mass Appraisal of Real Property*), IAAO prati i periodično objavljuje niz drugih standarda, i to: *Standard on Assessment Appeal*, *Standard on Automated Valuation Models*, *Standard on Contracting for Assessment Services*, *Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers*, *Standards on Facilities, Computers, Equipment, and Supplies*, *Standard an Manual Cadastral Maps and Parcel Identifiers*, *Standard on Oversight Agency Responsibilities*, *Standard on Professional Development*, *Standard on Property Tax Policy*, *Standard on Public Relations*, *Standard on Ratio Studies*, *Standard on Valuation of Personal Property*, *Stanadrd on Valuation of Properties Affected by Environmental Contamination*, *Standard on Verification and Adjustment of Sales*. Svi IAAO standardi se mogu preuzeti sa adrese <http://www.iaao.org/publications/standards>.

Međunarodni odbor za standarde vrednovanja (engl. *The international Valuation Standards Council*, IVSC) jeste nezavisna neprofitna privatna organizacija osnovana u Sjedinjenim Američkim Državama (skraćeno USA), sa sadašnjim sjedištem u Londonu koja se bavi razvojem međunarodnih tehničkih i etičkih standarda vrednovanja. IVSC saraduje sa nacionalnim profesionalnim organizacijama koje se bave vrednovanjem, korisnicima i učesnicima u sistemu vrednovanja, vladinim organizacijama kao i akademskim institucijama. Osnovni ciljevi IVSC su razvoj međunarodnih standarda, podsticanje saradnje između učesnika i saradnja sa međunarodnim profesionalnim udruženjima i zaštita profesije procjenitelja. IVSC je formirana 1981. godine pod nazivom *International Assets Valuation Standards Committee* koji 1994. godine mijenja naziv u *International Valuation Standards Committee*, koji od 1990. godine pored nekretninama, bavi se i vrednovanjem kapitala. Od 2008. godine nosi današnji naziv *International Valuation Standards Council*. IVSC sadrži oko 70 organizacija u 54 zemlje, širom svijeta. Međunarodni standardi vrednovanja (engl. *The International Valuation Standards*, skraćeno IVS) su po prirodi internacionalnog karaktera, a IVSC Standards Board je odgovoran za razvoj i održavanje IVS. Osim standarda opšte prirode (General Standards), Standarda kapitala (engl. *Asset Standards*) i IVS osnova (engl. *IVS Framework*), od posebne važnosti jesu *Valuation Applications*, dokumenta izrađena za uobičajene namjene za koje je neophodna procjena. Svaka aplikacija sadrži standard i vodič.

TEGoVA ili engl. *The European Group of Valuers Associations* jeste vodeća evropska profesionalna organizacija u oblasti vrednovanja nekretnina. U sadašnjem obiku, TEGoVA postoji od 1997. godine, do kada je nosil naziv EUROVAL. TEGoVA okuplja nacionalna udruženja procjenitelja. Osnovni njen zadatak jeste prema TEGoVA (2010) da kreira i širi harmonizovane standarde procjeniteljske prakse u oblasti obrazovanja i sticanja kvalifikacija kao i razvoja procjeniteljske etike. TEGoVA okuplja 53 udruženja iz 30 zemalja sa preko 70 000 članova. TEGoVA priprema i promoviše Evropske standarde vrednovanja (engl. *European Valuation Standards*, skraćeno EVS) u evropskom prostoru, promovišući pristup orijentisan ka njihovoj primjeni i metodologiji vrednovanja. Takođe, TEGoVA ukazuje i na minimum zahtjeva obrazovanja koji svaka članica mora posjedovati. TEGoVA je ustanovila tzv. *TEGoVA Recognised European Valuer Scheme* kojom se obezbjeđuje širenje i harmonizacija

standarda vrednovanja i profesije procjenitelja u Evropi. EVS standardi poznati su kao *Blue Books*, a trenutno je u upotrebi EVS 2012.

*The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) predstavlja nezavisno profesionalno tijelo koje se bavi regulisanjem profesije vezane za nekretnine i premjer u Velikoj Britaniji i njenim suverenim partnerima. Članovi RICS su ovlašteni geodeti (engl. *Chartered Surveyors*) koji uz svoj naziv nose i oznaku MRICS. RICS se bavi obrazovanjem i izradom standarda obuke i štiti interese svojih članova u skladu sa pravilima i pomaže državnim službama u realizaciji njihovih obaveza. RICS je formiran u Londonu 1868. godine, gdje mu je i sada sjedište i sastoji se od 14 regionalnih kancelarija širom Ujedinjenog Kraljevstva. Ostvaruje saradnju sa preko 146 država gdje okuplja više od 159 000 članova. RICS Valuation profesionalni standardi poznati su pod nazivom *Red Book* i sadrže obavezujuća pravila, praktične savjete i komentare za sve članice koje se bave vrednovanjem. Posljednja verzija standarda *Red Book* objavljena je 2012. godine.

## **9 PRIJEDLOG I PREPORUKE ZA RAZVOJ OPTIMALNOG MODELA MASOVNE PROCJENE**

Organizacija procesa rada na vrednovanju nekretnina polazi od prirode i količine posla, potrebnih vještina kao i realnih potreba za količinom odluka i rješenja koja se moraju donijeti. Ovakav način sagledavanja obaveza zahtjeva efikasnu i jasnu organizaciju i podređenost jednom kompetentnom upravljačkom tijelu - ekspertskom timu. Ekspertski tim treba formirati u skladu sa procjenom ključnih partnera procesa (Ministarstvo finansija - Poreska uprava, Republički geodetski zavod, Ministarstvo pravde, Republički zavod za statistiku, Narodna banka Srbije, Nacionalno udruženje procjenitelja i obrazovne institucije). Operativnu komponentu sistema vrednovanja nekretnina treba organizovati u dva nivoa ukazuje Republički geodetski zavod (2012): lokalni i centralni. Lokalni nivo sistema vrednovanja činili bi odabrani predstavnici jedne ili više lokalnih samouprava (Područna jedinica za procjenu), iz sastava postojeće službe katastra nekretnina, organa poreske uprave u lokalnoj samoupravi, jedinice lokalne samouprave nadležne za utvrđivanje, naplatu i kontrolu prihoda lokalne samouprave, opštinskog organa nadležnog za poslove urbanizma, mjesno nadležnog suda/notara i lokalnih procjenitelja (agencije za nekretnine). Za kontrolu i upravljanje lokalnim nivoom sistema bile bi odgovorne lokalne samouprave. Broj područnih jedinica formirao bi se u zavisnosti od postojeće teritorijalne organizacije i stepena razvoja tržišta nekretnina. Broj angažovanih lica u područnoj jedinici zavisice od obima posla, veličine teritorije koju pokriva kao i intenziteta aktivnosti na tržištu nekretnina. Arsić, Randelović, Bučić, Vasiljević (2012) ukazuju da kvalifikaciona struktura članova područne jedinice za procjenu prema treba da obuhvati stručnjake iz građevinske, ekonomske, pravne, poljoprivredne, šumarske, računarske, prostorno-planske, arhitektonsko-urbanističke i geodetske struke. Osim što moraju posjedovati odgovarajuće univerzitetsko obrazovanje, procjenitelji u okviru Područne jedinice za procjenu trebali bi imati najmanje pet godina praktičnog iskustva u oblasti procjene vrijednosti nekretnina i uspešno završenu odgovarajuću obuku, orijentisanu ka ispunjenju specifičnih zahtjeva u radu područne jedinice za procjenu. Obuka podrazumijeva razvoj tehničkih, profesionalnih, interpersonalnih, poslovnih, IT i menadžerskih vještina. Prilikom izrade modela

obuke procjenitelja nekretnina treba imati u vidu tri nivoa kompetencija: prvi – koji podrazumijeva sticanje znanja i razumijevanje problema procjene, drugi – koji podrazumijeva sposobnost primjene stečenih znanja i razumijevanja i treći – osposobljenost za obavljanje konsultantskih usluga i rješavanja složenijih problema struke. Za sticanje navedenih kompetencija, neophodno je donijeti i sprovesti poseban Plan obuke. Plan obuke, načelno, treba da obuhvati sljedeće opšte teme: 1) ekonomski principi, 2) osnove teorije vrednovanja, 3) osnove prava, 4) statistika, 5) tehnologija građenja, 6) osnove računovodstva, 7) ekonomija zemljišta, 8) tehnike vrednovanja nekretnina, 9) pravo svojine, 10) urbano i ruralno planiranje, 11) menadžment nekretnina, 12) osnove premjera i katastra, 13) praktičan rad na vrednovanju, 14) održavanje objekata, 15) marketing, 16) administriranje zemljištem, 17) politika poreza i 18) stručna praksa.

Nakon uspješne realizacije programa obuke, polagao bi se ispit pred odgovarajućim certifikacionim tijelom i stekla licenca - Procjenitelj nekretnina. Obnova licence procjenitelja sprovodila bi se na pet godina i zahtjevala bi: 1) najmanje tri uspješna izvještaja procjene godišnje, 2) pohađanje odgovarajućeg kursa inovacije znanja u trajanju od najmanje tri dana u godini i 3) učešće na odgovarajućim stručnim skupovima, seminarima i konferencijama. Centralni nivo sistema vrednovanja treba biti lociran na jednom mjestu i bavio bi se nadzorom nad izvođenjem poslova prikupljanja i unosa podataka katastra i sa tržišta, održavanjem centralne baze podataka o nekretninama za potrebe pojedinačne i masovne procjene vrijednosti nekretnina, razvojem web aplikacija za potrebe unosa podataka, e-upravljanja i e-odnosa sa javnošću, izradom odgovarajućih izvještaja i indeksa nekretnina na nacionalnom nivou, upisom podataka procjene u bazu podataka katastra nekretnina i zaštitom i bezbjednošću podataka.

## 10 ZAKLJUČAK

Kreiranje nacionalne infrastrukture prostornih podataka i baze podataka neophodne u postupku vrednovanja nekretnina kao njenog sastavnog dijela jesu obaveza čitavog društva, svih javnih državnih organa, a svakako i svih ostalih organizacija i pojedinaca koji se na bilo koji način bave prikupljanjem, analizom i obradom prostornih informacija od javnog značaja koje su važne za savremeno i efikasno funkcionisanje društva. Nemoguće je napraviti uređen sistem bez saradnje i standarda saradnje jer su oni zajednički okvir koji jedino može racionalizovati napore i smanjiti troškove administracije. Zato dostupnost službenih podataka mora biti sasvim sigurno jedan od prioriteta orijentacije politike razvoja pojedinih javnih službi kako bi se rezultati rada učinili transparentnijim i brže homogenizovali u jedinstven sistem. Tržište nekretnina insistira na dostupnosti i relativno jednostavnom pristupu prostornim informacijama koje su jedan od ključnih aksioma njegovog uspješnog razvoja. Dostupnost i jednostavnost procedura jesu važni zahtjevi, neophodni ali ne i dovoljni. Prostorni podaci, a posebno oni o nekretninama od značaja za izgradnju i održavanje sistema vrednovanja nekretnina moraju biti potpuni, tačni i ažurni. To podrazumijeva veoma visok nivo organizacije društva, višu stručnost, tehnološki podržan brži i efikasniji rad svih službi koji se bave prikupljanjem i održavanjem geoprostornih i drugih oblika informacija od javnog značaja. U procesu stvaranja jednog takvog

društva, sistem vrednovanja i svi akteri tog sistema moraju imati svijest o njegovom javnom značaju i svojoj ulozi u tom procesu.

## LITERATURA

Arsić, M., Randelović, S., Bučić A., Vasiljević, D. (2012). Reforma poreza na imovinu u Srbiji: Rezultati i perspektive. Beograd: Fondacija za razvoj ekonomske nauke. Dostupno na: <http://www.fren.org.rs/sites/default/files/Reforme%20poreza%20na%20imovinu%20u%20Srbiji%20.pdf>

CBRE izvještaj iz 4-tog kvartala 2015.(2016). Dostupno na: <http://www.cbre.rs/izvestaji/>

European Group of Valuers Assotiation (TEGoVA), (2010). *Country-Specific Legislation and Practice Country Chapter*. Germany: Country-Specific Legislation and Practice Country Chapter.

Katastar nepokretnosti. (2016). Dostupno na: <http://www.katastar.rgz.gov.rs>

Registar posrednika. (2015). Dostupno na: <http://195.222.96.215/registarposrednika/#/registry-search>

Republički geodetski zavod (2012). *Nacrt Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina*. Beograd: Republički geodetski zavod.

Seidel, C. (2005). Transparency in the German real estate market – results and problems, chances and new development. *CIREA and HKIS Symposium* (pp. 16-20). Xian: FIG Commission 9.

Vlada Republike Srbije (2010). *Strategija uspostavljanja infrastrukture prostornih podataka u Republici Srbiji za period 2010. do 2012. godine*. Beograd: Vlada Republike Srbije.

Zakon o eksproprijaciji (2001). *Službeni glasnik Republike Srbije*, 16/01, 1-5.

Zakon o planiranju i izgradnji (2009). *Službeni glasnik Republike Srbije*, 72/09, 1-5.

Zakon o vraćanju oduzete imovine (2011). *Službeni glasnik Republike Srbije*, 72/11, 1-5.

Zakon o prometu nekretnina (1998). *Službeni glasnik Republike Srbije*, 42/98, 1-5.

Zakon o porezima na imovinu (2010). *Službeni glasnik Republike Srbije*, 26/10, 1-5.

### *Autor*

**Prof. dr. sc. Branko Božić, dipl. geod. inž.**

Građevinski fakultet, Univerzitet u Beogradu  
Bulevar kralja Aleksandra 73, 11000 Beograd  
Republika Srbija

E-mail adresa: [bozic@grf.bg.ac.rs](mailto:bozic@grf.bg.ac.rs)