

RAZVOJ KONCEPTA SISTEMA MASOVNE PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI U REPUBLICI SRBIJI

Mr Stojanka Branković¹

¹ Republički geodetski zavod(e-mail: sbrankovic@rgz.gov.rs)

Rezime: U Republici Srbiji procena tržišne vrednosti nepokretnosti poseduje karakteristike tranzicionih zemalja u kojima je procena vrednosti projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama proceniteljima. Transparentnost tržišta predstavlja bitan uslov razvoja tržišne ekonomije. Informacije sa tržišta nepokretnosti koje su dostupne javnosti doprineće sigurnijem poslovanju tržišta, većem broju transakcija i veću sigurnost kod učesnika na tržištu. Uspostavljanje katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti sa načelima zakonitosti, konstitutivnosti, javnosti, pouzdanja i obaveznosti upisa, predstavlja kvalitetnu i kvantitativnu infrastrukturnu osnovu za ubrzanje i realizaciju mnogih tranzicionih procesa.

Pristup proceni vrednosti nepokretnosti bi trebao da bude u skladu sa ekonomskom teorijom i da generiše procene koje predstavljaju pouzdane pretpostavke cene transakcije. Realizacija ove pretpostavke je u uspostavljanju sistema za evidentiranje tržišnih/transakcionih podataka, integrisan sa bazom katastra nepokretnosti i prostornih podataka. Značaj savremene tehnologije za projektovanje i održavanje transakcionih i informacionih sistema, ogleda se u skladištenju podataka, koji konsoliduje i integriše informacije sa različitih izvora i platformi i uređuje ih za naknadnu distribuciju krajnjim korisnicima. GIS obezbeđuju razvoj sistema masovnog vrednovanja nepokretnosti i stvara značajne mogućnosti u funkcionisanju poreske administracije i njihove povezanosti sa državnim institucijama. Procena vrednosti nepokretnosti u pravnom sistemu Republike Srbije se uređuje zakonskim i normativnim procedurama, a u zavisnosti od namene procene, tržišna vrednost nepokretnosti ima i različite "pravilničke" definicije. Koncept sistema masovne procene vrednosti nepokretnosti je multidisciplinaran, gde fokus nije na pojedinačnoj nepokretnosti, nego na modelu procene koji je sposoban da uključi uticaj ponude i potražnje na velikim područjima, razvije, podrži i standardizuje procenu i izvrši statističku kontrolu kvaliteta. U Republici Srbiji masovna procena vrednosti nepokretnosti je u fazi istraživanja, pilotnih projekata i razvijanje novih sistema procene vrednosti nepokretnosti.

Cljučne reči: vrednost nepokretnosti, tržište nepokretnosti, masovna procena, GIS

1. UVOD

Masovna procena tržišne vrednosti nepokretnosti je postupak u kome se obezbeđuju podaci o tržišnoj vrednosti nepokretnosti za sve nepokretnosti jedne države i osnov su za određivanje poreza na nepokretnosti, kao i za razne druge potrebe u kojima se koristi tržišna vrednost nepokretnosti. Sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti su uvele skoro sve zemlje Evrope kao način za utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti, odnosno objekata i građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Tržišnu vrednost utvrđuju ili poreski ili državni katastarski organi u čijoj su nadležnosti formiranje i vođenje registara, odnosno baza podataka o nepokretnostima i pravima na njima.

Kada tržišnu vrednost određuju poreski organi, tada je osnovni problem što oni ne raspolažu u dovoljnom obimu i tačnosti aktuelne podatke o nepokretnostima i pravima na njima, odnosno postoji nepovezanost poreskih institucija i državnih katastarskih organa u pogledu razmene podataka, a samim tim i sveobuhvatnosti i objektivnosti poreskih osnovica za obračun poreza na nepokretnosti.

Sama činjenica da državni katastarski organi raspolažu sa modernim bazama podataka o nepokretnostima, kao i ažurnim podacima, je osnovna pretpostavka da se tržišna vrednost nepokretnosti može objektivnije odrediti od strane tih organa.

Po svojoj prirodi, katastarske institucije raspolažu modernom tehnikom i tehnologijom za prikupljanje podataka o nepokretnostima i njihovo registrovanje u bazama podataka, primenjuju moderne informacione sisteme za podršku upravljanja prostornim podacima o nepokretnostima, kao i uveliko uvedenim internet servisima za distribuciju podataka, što ih ističe i daje im veću prednost u odnosu na poreske organe. Međutim, ova prednost nije dovoljno istražena, a naročito u Srbiji.

2. OSNOVNE TEORIJE I REZULTATI

Procena vrednosti nepokretnosti se vrši u svim zemaljama stabilne tržišne ekonomije. Procena vrednosti nepokretnosti vrši se postupcima tzv, pojedinačne i masovne procene (*mass appraisal*) vrednosti nepokretnosti. U pojedinačnoj proceni nepokretnosti, poznatoj u literaturi, koriste se tri metode procene koje imaju i različite nazive: troškovna metoda (metoda utvrđivanje stvarne vrednosti, troškovni pristup, statistički pristup-troškovna metoda, (*engl. cost approach*), metoda upoređenja prodaje (komparativna metoda, direktno upoređenje prodajnih cena, (*engl. sales comparison approach*), i metoda kapitalizacije dohotka (metoda vrednovanja prihoda, prinostni pristup, dinamički pristup-metoda kapitalizacije dobiti, (*engl. income capitalization approach*).

U ovom trenutku ne postoji jedinstveni i usklađeni pristupi, metodologija i terminologija u Evropskoj uniji oko vrednovanja nepokretnosti, pa su zakonski pristupi i standardi različiti u pojedinim zemljama, i najčešće su usklađeni sa svojim sopstvenim specifičnim tržištima i potrebama. U razvijenim tržištima nepokretnosti i sa dugogodišnjim iskustvom u oblasti prodaja i zakupa nepokretnosti (SAD, Nemačka, Holandija, Francuska, Kanada, Australija, Austrija i dr.) postoji zakonska regulativa, standardi, evidencija i dostupnost podataka o realizovanim transakcijama, objektivni statistički podaci, praćenje i kontrola procene, edukacija kadrova, naučni instituti i dr.

Međutim, danas u svetu postoje opšteprihvaćeni lokalni i globalni standardi kao osnova za standardizaciju postupaka i internacionalizaciju procesa procene vrednosti nepokretnosti. Međunarodni komitet za standardizaciju procene (*International Valuation Standards Committee-IVSC*) koji postoji već dvadeset godina, doneo je Međunarodne standarde za procenu (*International Valuation Standards-IVS*) čije odredbe definišu najbolju međunarodnu praksu u ovoj oblasti. Oni su i istovremeno doneti i kao pojačanje i dopuna lokalnih standarda.

Brz tehnološki razvoj u oblasti razvoja baza i obrade podataka stvorio je mogućnost realizacije metoda vrednovanja i upravljanja podacima i procesima. Izrada digitalnih vektorskih i ortofotoplanova i karata, razvoj geoinformacionih sistema, a naročito tehnika statističke kontrole kvaliteta, dovele su do razvoja masovne procene nepokretnosti i velikih promena i mogućnosti u funkcionisanju poreske administracije i omogućavanju njihove povezanosti sa drugim državnim organima. Poreska politika ide u pravcu da se oporezivanje vrši na osnovu tržišnih vrednosti

nepokretnosti, da su vremenski periodi procene što kraći, da se koristi tehnika savremene kontrole kvaliteta u rukovođenju postupcima koji se izvode u osnovnim procenama, masovnoj proceni i poreskoj administraciji, jer su svi oni na kritičnom putu za uspešno i profesionalno utvrđivanje i funkcionisanje poreza na nepokretnostima.

Znanja masovne procene su potrebna za formiranje početnih vrednosti. Znanja iz oblasti osnovne procene (pojedinačne) su naročito potrebna za procenu nepokretnosti specijalne namene i za odbranu procenjenih vrednosti u cilju oporezivanja. Administrativne veštine su potrebne za upravljanje ljudskim i fizičkim resursima organa koji vrše procenu i oporezivanje i obezbeđenje kvaliteta na svakom nivou procesa masovne procene. Masovna procena, za razliku od pojedinačne procene nepokretnosti, zahteva razvoj modela procene tržišne vrednosti koji je sposoban da uključi uticaje ponude i potražnje na velikim područjima. Upravljanje sistemom masovne procene je izazov i prilika. Da bi rešili zadatak, procenitelji kod masovne procene koriste savremenu tehnologiju u formi sistema računarski podržane masovne procene (computer assisted mass appraisal, computer aided mass appraisal - CAMA). Ovi sistemi obezbeđuju mogućnost povećanja efikasnosti i tehničke sposobnosti državnih organa i izradu tačnije i pravičnije procene.

U Republici Srbiji masovna procena vrednosti nepokretnosti je tek uvedena Zakonom o državnom premeru i katastru (2009) i u fazi je implementacije i istraživanja (pilot projekti) na kojima su ostvareni početni rezultati.

3. DEFINISANJE ZNAČAJA SISTEMA MASOVNE PROCENE

Razvoj sistema masovne procene vrednosti nepokretnosti predstavlja razvoj modela korišćenja postojećih katastarskih podataka, podataka o tržišnoj vrednosti nepokretnosti, izradu modela podataka za procenu vrednosti nepokretnosti, razvoj procedura i tehnika za izračunavanje vrednosti nepokretnosti, korišćenje i distribuciju vrednosti, organizaciju upravljanja tržišnim vrednostima, propise, standarde, edukaciju kadrova i dr. Istraživanja će se posebno fokusirati na primenu geoinformacionih tehnologija za prikupljanje i upravljanje podacima o nepokretnostima, kao i distribuciju podataka o tržišnoj vrednosti korišćenjem web servisa za one korisnike koji nisu u direktnoj vezi sa podacima o nepokretnostima i njihovoj tržišnoj vrednosti. Istovremeno će se istražiti i ukazati na potrebu utvrđivanja vrednosti za sve nepokretnosti uključujući i poljoprivredna i šumska

zemljišta, za koja se u mnogim zemljama upotrebljava poreska osnovica zasnovana na utvrđivanju katastarskog prihoda. U praksi se, za izračunavanje tržišne vrednosti nepokretnosti, koriste razni matematički modeli za uspostavljanje veza između tržišnih vrednosti utvrđenih u pojedinačnim procenama i izračunavanja traženih tržišnih vrednosti ostalih nepokretnosti. Dobri matematički modeli mogu dati bolje procene traženih vrednosti, pa je stoga značajno i istražiti postojeće modele i predložiti nove. Ispitaće se efekti primene predloženih metodologija i modela kroz istraživanja na konkretnim modelima (pilot projektima) i dati predlozi za njihovu primenu u Republici Srbiji.

4. CILJ RAZVOJA SISTEMA MASOVNE PROCENE

Polazna osnova razvoja koncepta sistema masovne procene, sadržana je u sledećim postavkama:

- katastarski podaci su registrovani u bazama podataka katastra nepokretnosti i često su daleko ažurniji nego podaci o nepokretnostima kojima raspolažu poreski organi, što daje mogućnost da oni daleko više mogu dati objektivnu procenu tržišne vrednosti,
- podaci o dosadašnjim tržišnim vrednostima, koji se vode u poreskim organima, nisu na pravi način sistematizovani, izučavani, indeksirani i dr. što upućuje na potrebu da se oni vode u posebnim organima i da se omogući njihova transparentnost i upotreba kako u postupcima masovne tako i pojedinačne procene,
- moderne tehnike i tehnologije prikupljanja i georeferenciranja prostornih i drugih podataka o nepokretnostima, omogućuje da se masovna procena nepokretnosti izvodi efikasno, ažurno i potpuno za sve nepokretnosti u državi, a time da se uvek postiže objektivizacija procenjenih vrednosti, odnosno uvek aktuelne vrednosti za sve potrebe u kojima se one koriste (porezi na nepokretnosti, tržište nepokretnosti, prostorno i urbanističko planiranje, osiguranje, hipoteke, konverzija statusa nepokretnosti u druge oblike i dr.
- u Republici Srbiji su stvoreni zakonski uslovi da se implementira masovna procena za potrebe utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti, a kroz njenu realizaciju će se inicirati i razvoj pojedinačne procene i nevladinih udruženja nacionalnih licenciranih procenitelja,
- uspostavljanje registra tržišnih vrednosti će omogućiti transparentnost tržišta nepokretnosti, lokalnih i internacionalnih investicionih poduhvata, donošenje strateških odluka i dr

Cilj razvoja sistema masovne procene je da se da stručni opis i primena sistema masovne procene vrednosti nepokretnosti na nacionalnom nivou i da se on još više afirmiše kao deo integrisanog koncepta katastra nepokretnosti sa primenom u Republici Srbiji. Istraživanja treba da omoguće i stvaranje nacionalne baze podataka o tržišnoj vrednosti nepokretnosti, kako bi se, pre svega, unapredio sistem oporezivanja svih nepokretnosti. Posebno je cilj, da se na osnovu rezultata dobijenih, stvore uslovi i da se dosadašnji i prevaziđeni dugogodišnji sistem oporezivanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta po osnovu katastarskog prihoda u Srbiji zameni sa sistemom oporezivanja nepokretnosti na osnovu njihove tržišne vrednosti.

5. ZAKLJUČAK

Zaključna razmatranja istraživanja koji proizilaze iz definisanog cilja su:

- istraživanje i formiranje nacionalne baze podataka o tržišnim cenama nepokretnosti,
- razvoj modela masovne procene objekata, građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta,
- istraživanje postupaka za prikupljanje podataka o nepokretnostima relevantnim za primenu modela masovne procene,
- istraživanje i razvoj adekvatnog matematičkog modela za određivanje tržišne vrednosti nepokretnosti,
- istraživanje servisa za razmena i distribuciju podataka (uspostavljanje nacionalnih web informacionih servisa i dr)
- istraživanje i razvoj propisa u oblasti masovne procene.

LITERATURA

1. Appraisal Institute (2001): *The Appraisal of Real Estate*, 12th edition, Appraisal Institute, Chicago
2. Eckert, K.J, (1990): *Prporety Appraisal and Assessment Administration*, The International Association of Assessing Officers,
3. Miladinović, M.(2009): *Procena vrednosti nepokretnosti*, Građevinski fakultet, Beograd
4. Zakon o državnom premeru i katastru u Republici Srbiji, 2010.

DEVELOPMENT OF REAL ESTATE MASS VALUATION CONCEPT IN THE REPUBLIC OF SERBIA

Stojanka Brankovic, Republic of Serbia¹

Republic Geodetic Authority(e-mail: sbrankovic@rgz.gov.rs)

***Summary:** Valuation of real estate market value in Serbia has characteristics of transition countries where the valuation is based on current market conditions and information that are available to the valuers. Transparency of the market is a very important condition for market economy development. Information from the real estate market, that is public available, will secure safer functioning of the market, more transactions and greater safety for market actors. Establishment of real estate cadastre as a real estate registry with law principles, constituency, transparency, reliability and obligation of registration, represents a good infrastructure base for speeding up and realization of many transition processes.*

Real estate valuation approach should be in accordance with the economic theory and to generate valuations which represent reliable assumptions of transaction prices. Realization of this assumption is in establishing a system for registration of market/transaction data, integrated with real estate cadastre database and spatial data. Importance of modern technology for projecting and maintenance of transactions and information systems is reflected in data storage, which consolidates and integrates information from various sources and platforms and arranges them for further distribution to users. GIS secure development of system for real estate mass valuation and creates important opportunities for functioning of tax administration and their connection with state institutions. Valuation of real estates in the legal system of Republic of Serbia is organized with legal and normative procedures, and depending of the valuation purpose, the market value of real estate has also different "regulation" definitions.

The concept of the real estate mass valuation system is multidisciplinary, where the focus is not on a single real estate, but on an valuation model capable to include the influence of supply and demand on large areas, to develop, support and standardize the valuation and make statistical quality control. In the Republic of Serbia, real estate mass valuation is in a phase of research, pilot projects and development of new systems for real estate valuation.

Key words: real estate value, real estate market, mass valuation, GIS