

## Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji

BRANKO S. BOŽIĆ, Univerzitet u Beogradu,

Građevinski fakultet, Beograd

DRAGANA M. MILIĆEVIĆ, Univerzitet u Beogradu,

Građevinski fakultet, Beograd

RAJICA M. MIHAJLOVIĆ, Univerzitet u Beogradu,

Građevinski fakultet, Beograd

CHRISTOPH JOCHHEIM-WIRTZ, Ambero Consulting - Icon Institute, Nemačka

Pregledni rad

UDC: 005.585:332.62(497.11)

*U Srbiji ne postoji potpuna i sistematizovana infrastruktura za kvalitetno i pouzdano vrednovanje nepokretnosti. To potvrđuju i analize važećih propisa koji na različite načine tretiraju vrednovanje nepokretnosti. Ovakva praksa protivreči brojnim standardima i važećim direktivama (INSPIRE direktiva, Strategija razvoja nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka u Republici Srbiji i dr.), kao i brojnim drugim primerima dobre prakse kojima se uređuju aktivnosti na prikupljanju i održavanju infrastrukture prostornih podataka. Zakonom o državnom premeru i katastru iz 2009. godine, Republičkom geodetskom zavodu je poverena nadležnost razvoja sistema masovne procene vrednosti nepokretnosti koja treba da obezbedi tržišne vrednosti nepokretnosti, za sve nepokretnosti, na teritoriji Republike Srbije. Nasuprot tome, sve više jača položaj i uloga lokalne samouprave u kreiranju budžeta, koji je tesno povezan sa vrednostima resursa i kapitala sa kojima lokalne samouprave raspolažu. Utvrđivanje poreza na imovinu je u nadležnosti lokalne samouprave i zato je njena uloga u procesu vrednovanja nepokretnosti veoma značajna. Pored lokalne samouprave, tradicionalno, vrednovanjem nepokretnosti se bavi i Poreska uprava. U ovom radu analizira se postojeće stanje i iniciraju dalje aktivnosti na razvoju sistema vrednovanja nepokretnosti u Republici Srbiji.*

**Ključne reči:** procena vrednosti nepokretnosti, upravljanje nepokretnostima, standardi procene vrednosti nepokretnosti

### 1. UVOD

Vrednovanje nepokretnosti je potreba bez koje se ne može zamisliti efikasno upravljanje nepokretnostima i rešavanje brojnih potreba društva [1-4]. Potrebe za procenom vrednosti nepokretnosti su višestruke, od oporezivanja imovine, urbane komasacije, eksproprijacije, poreza na prenos apsolutnih prava, poreza na nasleđe i poklon, naknada u postupku konverzije prava, kreiranja politike upotrebe zemljišta, do hipotekarnih kredita i slično [5-8], [16-24]. Za uspešno vrednovanje nepokretnosti, neophodno je imati ažurnu, tačnu i potpunu bazu prostornih i tržišnih podataka koja uz pomoć kumpjuterske tehnologije i odgovarajućih programskih rešenja obezbeđuje neophodnu

infrastrukturu za pouzdano vrednovanje nepokretnosti [16-22].

Teorijski i praktično, procena vrednosti nepokretnosti se razvija kroz dva različita, ali u osnovi veoma povezana pristupa. Procena vrednosti nepokretnosti može biti: pojedinačna (individual property valuation, single property valuation) i masovna (mass valuation, mass appraisal). Pod pojedinačnom procenom se smatra utvrđivanje vrednosti pojedinačnih nepokretnosti. Masovna procena vrednosti nepokretnosti se definiše kao sistematsko vrednovanje grupe (većeg broja) nepokretnosti na određeni datum, korišćenjem standardizovanih procedura (prikupljanje, verifikacija i klasifikacija fizičkih, pravnih i tržišnih karakteristika o nepokretnostima) i metoda matematičke statistike. Kod obe metode, procenitelj u svoju procenu uključuje sva raspoloživa znanja i iskustvo i određuje uticaj pojedinih ključnih karakteristika nepokretnosti na njenu vrednost.

Oba pristupa su čvrsto utemeljena, a njihov izbor posledica je niza okolnosti i prirode procene. U oba

---

Adresa autora: prof. dr Branko Božić, Univerzitet u Beogradu, Građevinski fakultet, Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 73

Rad primljen: 16.04.2014.

Rad prihvaćen: 24.04.2014.

slučaja neophodno je uspostaviti punu saglasnost svih zainteresovanih činilaca i stvoriti uslove za uspešno i transparentno sprovođenje pojedinih aktivnosti. Oba pristupa imaju svoje prednosti i nedostatke, a u praksi je moguće i njihovo kombinovanje.

Ako je motiv uspostavljanja i razvoja sistema vrednovanja nepokretnosti zadovoljenje zahteva poreskog sistema, pojedinačna procena bi bila vremenski neefikasna, na izvestan način nedovoljno objektivna, teško primenljiva i skupa kod istovremenog vrednovanja većeg broja nepokretnosti. Nedostatak masovne procene ogleda se u nedopuštaju vrednovanja uticaja svih pojedinačnih karakteristika nepokretnosti i zavisna je od količine podataka i mogućnosti njihove primene. Navedeni nedostaci masovne procene se, unapređenjem informacionog sistema katastra nepokretnosti i činjenicom da ipak pojedinačne karakteristike nisu uvek presudne mogu prevazići, čime se značajno minimizira socijalna komponenta vrednovanja i olakšava razvoj politike oporezivanja nepokretnosti (imovine).

## 2. VREDNOVANJE NEPOKRETNOSTI U REPUBLICI SRBIJI - PROCEDURE

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti predstavlja pažljivo određivanje (predviđanje) njene tržišne vrednosti na osnovu iskustva, standarda, prikupljenih podataka o lokaciji, pravnom statusu, stanju na tržištu i ostalim relevantnim karakteristikama.

U praksi se prilikom procene vrednosti nepokretnosti najčešće koriste tri osnovna pristupa: 1) upoređenje prodaje, 2) troškovni pristup i 3) kapitalizacija prihoda. Vrednost kao kvantitativna mera ima više svojih različitih oblika. Vrednost može biti nabavna, tržišna, fer, proizvodna, hipotekarna, vrednost osiguranja i dr. Ono što se sa aspekta savremenih potreba javlja kao dominantna kategorija vrednosti jeste tržišna vrednost.

Tržišna vrednost nepokretnosti se u Pravilniku o načinu utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti [23] određuje preko prosečne tržišne cene kvadrata, korisne površine i starosti objekta kao osnovnih elemenata i lokacije i kvaliteta objekta kao korektivnih elemenata.

U Pravilniku za utvrđivanje osnovice poreza na imovinu na prava na nepokretnostima [6] tržišna vrednost se određuje na osnovu prosečne tržišne cene kvadratnog metra novog objekta. Prosečna tržišna vrednost cene kvadrata novog objekta određuje se na osnovu ostvarenih cena u prometu u godini koja prethodi godini za koju se utvrđuje i plaća porez na imovinu. Podatke za određivanje ove vrednosti obezbeđuje republički organ nadležan za poslove statistike.

U Zakonu o eksproprijaciji [10] tržišna vrednost se određuje u kontekstu utvrđivanja naknade za ekspropisano poljoprivredno i građevinsko zemljište, stambenu zgradu, stan ili poslovnu prostoriju. Kod vinograda i voćnjaka uzima se u obzir i prinos kao i vrednost investicije. Kod šumskih kompleksa vrednost se definiše prema vrednosti šumskih sortimenata, otkupnom mestu i troškovima proizvodnje na koju se dodaje vrednost zemljišta.

U Uputstvu za utvrđivanje vrednosti oduzetih nepokretnosti [24] tržišna vrednost se utvrđuje na osnovu podataka koje dostavlja Agencija za restituciju i odgovara postupku utvrđivanja poreske osnovice na prenos apsolutnih prava. Tržišna vrednost se svodi na dan oduzimanja, a prema vrednosti nepokretnosti na dan procene i utvrđuje se na osnovu realizovanih prometa nepokretnosti sličnih karakteristika, uz primenu odgovarajućih korektivnih faktora.

U Uredbi o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine ... [16] tržišna vrednost se utvrđuje po m<sup>2</sup> bruto razvijene građevinske površine objekta, shodno važećim planskim dokumentima (nadležna jedinica lokalne samouprave), itd.

### 2.1. Zakonske osnove

Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji normativno je uređeno brojnim pravnim aktima. U najznačajnije akte koji uređuju ovu oblast ubrajaju se:

- Zakon o ministarstvima („Sl. Glasnik RS”, br. 72/12)
- Zakon o lokalnoj samoupravi („Sl. Glasnik RS”, br. 129/2007)
- Zakon o potvrđivanju evropske povelje o lokalnoj samoupravi („Sl. Glasnik RS – Međunarodni ugovori”, br. 70/2007)
- Zakon o finansiranju lokalne samouprave („Sl. Glasnik RS”, br. 62/06 i 77/11)
- Zakon o porezima na imovinu („Sl. Glasnik RS”, br. 26/2001, „Sl. List SRJ”, br. 42/2002 - odluka SUS i „Sl. Glasnik RS”, br. 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011 i 57/2012 - odluka US i 47/13)
- Zakon o prometu nepokretnosti („Sl. Glasnik RS”, br. 42/98 i 111/2009)
- Zakon o poreskom postupku i poreskoj administraciji („Sl. Glasnik RS”, br. 80/2002, 84/2002 - ispr., 23/2003 - ispr., 70/2003, 55/2004, 61/2005, 85/2005 - dr. zakon, 62/2006 - dr. zakon, 63/2006 - ispr. dr. zakona, 61/2007, 20/2009, 72/2009 - dr. zakon, 53/2010, 101/2011, 2/2012 - ispr. i 93/2012 i 47/2013)
- Zakon o državnom premeru i katastru („Sl. Glasnik RS”, broj 72/09 i 18/10, ...)

- Zakon o hipoteci („Službeni Glasnik RS”, br. 115/2005)
- Zakon o zvaničnoj statistici („Sl. Glasnik RS”, br. 104/09)
- Zakon o sudskim veštacima („Sl. Glasnik RS”, br. 40/2010)
- Zakon o privatizaciji („Službeni Glasnik RS”, br. 38/2001, 18/2003, 45/2005, 123/2007, 123/2007 - dr. zakon i 30/2010)
- Zakon o javnom belezništvu („Sl. Glasnik RS”, br. 31/2011, 85/2012 i 19/2013)
- Zakon o eksproprijaciji („Sl. Glasnik RS”, br. 53/95, „Sl. List SRJ”, br. 16/2001 - odluka SUS i „Sl. Glasnik RS”, br. 20/2009 i 55/2013 - odluka US)
- Zakon o teritorijalnoj organizaciji Republike Srbije („Sl. Glasnik RS”, br. 129/2007)
- Zakon o registru prostornih jedinica („Sl. Glasnik RS”, br. 19/89 i „Sl. Glasnik RS”, br. 53/93 - dr. zakon, 67/93 - dr. zakon, 48/94 - dr. zakon)
- Zakon o državnoj upravi („Sl. Glasnik RS”, br. 79/2005, 101/2007 i 95/2010)

Postoji još nekoliko desetina zakonskih i podzakonskih akata kojim je uređena oblast procene vrednosti nepokretnosti u Republici Srbiji.

Uprkos postojanju svih navedenih pravnih akata, ni jednim zakonom nisu definisane obaveze niti su stvorene neophodne pretpostavke za međusobnu saradnju nosilaca aktivnosti vrednovanja nepokretnosti. Stoga ne postoji jedinstvena evidencija o podacima od značaja za vrednovanje nepokretnosti i distribuciju podataka korisnicima, već se podaci prikupljanju na različite načine, u različite svrhe, sa različitim nivoom detaljnosti i neretko se dupliraju.

## 2.2. Standardi

U cilju osiguranja upotrebe jednobraznih izveštaja o proceni vrednosti nepokretnosti, nacionalna i međunarodna udruženja procenitelja usvojila su standarde. Svi standardi propisuju minimum zahtevanog sadržaja izveštaja (profesionalni standardi), kao i etičke standarde u cilju obezbeđivanja profesionalnog, odgovornog i celishodnog postupanja procenitelja [25].

Najčešće korišćeni standardi za procenu vrednosti nepokretnosti su: RICS standardi, TEGoVA standardi i IVS standardi.

Engleski Kraljevski institut licenciranih procenitelja (Royal Institut of Chartered Surveyors – RICS) je 1970. godine prvi put objavio standarde za procenu i vrednovanje – tzv. Crvenu knjigu. Crvena knjiga kao centralni pojam vrednosti koji se utvrđuje u većini slučajeva procene definiše vrednost na otvorenom tržištu (open market value) [26].

Nešto kasnije, 1995. godine formirana je Evropska asocijacija udruženja procenitelja TEGoVA (The European Group of Valuers Association) sa sedištem u Briselu. Srbija je od 2011. godine članica ovog udruženja u kom ima dva predstavnika – Nacionalno udruženje procenitelja Srbije i Udruženje sudskih veštaka Beograda. TEGoVA danas predstavlja krovnu organizaciju nacionalnih evropskih udruženja procenitelja sa osnovnim zadatkom da harmonizuje proceniteljske prakse u državama članicama EU. U dokumentu - Plava knjiga, TEGoVA daje preporuke za kvalifikaciju procenitelja, definiše osnovne pojmove i prikazuje karakteristične slučajeve iz prakse [26].

IVSC (International Valuation Standards Council, ovaj naziv nosi od 1994.) je neprofitna organizacija koja se bavi standardizacijom u oblasti procene vrednosti, a njena pripadnost je prvenstveno okrenuta privatnom sektoru. Formirana je 1981. (pod prvobitnim nazivom - International Assets Valuation Standards Committee) u SAD na inicijativu američkih i britanskih procenitelja [26].

IAAO (International Association of Assessing Officers) je neprofitna, obrazovna-istraživačka asocijacija koja je osnovana 1934. godine i okuplja trenutno preko 7400 članova, širom sveta. Prvenstveno se bavi problemima vrednovanja i administriranjem u oblasti procene vrednosti za potrebe poreske politike i to kroz razvoj profesije, obrazovanje, istraživanje i tehničku pomoć.

Pored međunarodnih i evropskih standarda za procenu vrednosti nepokretnosti, brojne zemlje su usvojile nacionalne standarde za procenu vrednosti nepokretnosti. Tako npr. u Norveškoj postoji nacionalni set standarda (NS 3940 - za merenje građevinskog područja, NS 3451 - za građevinske elemente, NS 3424 - za sastavljanje izveštaja), u Italiji postoji nacionalni standard za procenu vrednosti nepokretnosti Italian Property Valuation Standards - Tecnoborsa itd. [27].

Tokom 2013. godine je Udruženje procenitelja Srbije objavilo prevod IVS standarda za procenu vrednosti nepokretnosti, kojih su svi članovi udruženja u obavezi da se pridržavaju u svom radu.

Nacionalno udruženje procenitelja Srbije kao član IVSC i TEGoVA ima dozvolu za prevođenje standarda na srpski jezik, a krajem 2013. godine je publikovalo Nacionalne standarde za procenu nepokretnosti.

## 2.3. Obrazovanje

Značajan doprinos razvoju procene vrednosti nepokretnosti pružaju i obrazovne institucije na kojim se školuje geodetski kadar. Na Visokoj građevinsko-geodetskoj školi se procena vrednosti nepokretnosti izučava u okviru specijalističkih strukovnih studija

geodezije, a na Katedri za geodeziju i geoinformatiku Građevinskog fakulteta u Beogradu postoji modul u okviru master studija, gde se procena vrednosti nepokretnosti izučava kao jedan od elemenata upravljanja nepokretnostima.

Pored toga, procena vrednosti nepokretnosti se izučava i u okviru specijalističkih studija na Građevinskom fakultetu, ali i na Ekonomskom fakultetu.

Za sada ne postoji oformljen ni jedan studijski program sa ciljem školovanja procenitelja. Po završetku formalnog obrazovanja mnogi procenitelji (sudski veštaci i sertifikovani procenitelji) svoje obrazovanje proširuju pohađajući edukativne kurseve profesionalnih udruženja.

### 3. NADLEŽNOST NOSILACA AKTIVNOSTI VREDNOVANJA NEPOKRETNOSTI

U Republici Srbiji postoji nekoliko zakonima regulisanih nosilaca aktivnosti vrednovanja nepokretnosti:

- Poreska uprava,
- Republički geodetski zavod,
- jedinice lokalne samouprave,
- sudski veštaci i
- sertifikovani procenitelji (Nacionalno udruženje procenitelja Srbije – NUPS).

#### 3.1. Poreska uprava

Zakonom o porezima na imovinu [8] i Uputstvom o postupku i načinu utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava [15], Poreskoj upravi je dato u nadležnost da utvrđuje porez na nasleđe i poklon i na prenos apsolutnih prava.

Zakonom o eksproprijaciji [16], definisana je nadležnost Poreske uprave pri utvrđivanju vrednosti eksproprijisane imovine.

Uputstvom za utvrđivanje vrednosti oduzetih nepokretnosti (interni akt Poreske uprave, 2012.) uređeno je postupanje organizacionih jedinica Poreske uprave po zahtevima za procenu vrednosti nepokretnosti podnetih od strane Agencije za restituciju.

Zakonom o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju [13], propisana je nadležnost Agencije za restituciju u proceni vrednosti nepokretnosti po postupku koji se koristi kod utvrđivanja poreske osnovice poreza na prenos apsolutnih prava.

#### 3.2. Republički geodetski zavod

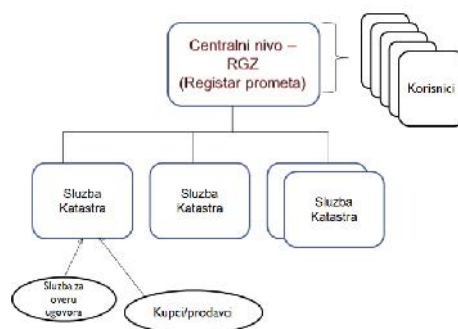
Zakonom o državnom pemeru i katastru [9], Republičkom geodetskom zavodu (RGZ) dato je u nadležnost da postupcima masovne procene određuje tržišne vrednosti nepokretnosti. Zakon obavezuje RGZ da u saradnji sa lokalnom samoupravom na svake tri

godine određuje model procene za različite nepokretnosti.

RGZ je formirao posebnu organizacionu jedinicu koja se bavi masovnom procenom i koja, u skladu sa Zakonom, realizuje brojne aktivnosti na uspostavljanju sistema. U začetku je aktivnost na uspostavljanju evidencije tržišnih cena nepokretnosti kroz tzv. Registar prometa nepokretnosti. Registar se formira na osnovu podataka iz kupoprodajnih ugovora i ugovora o zakupu (dobijaju se od strane Poreske uprave) i baze podataka katastra nepokretnosti. Pored navedenih podataka, predviđa se i prikupljanje dodatnih informacija o nepokretnostima (upitnik bi se popunjavao prilikom upisa prava na nepokretnosti).

Pored Registra, RGZ je pripremio i nacrt Pravilnika o proceni vrednosti nepokretnosti (koji je od 2012. u proceduri usvajanja) koji praktično sadrži model podataka sistema masovne procene. Rešenje koje RGZ nudi, u ovom trenutku, deluje kao jedan zatvoren sistem bez zakonskih i drugih pravnih mogućnosti kontrole ili uticaja na metodologiju i organizaciju rada. I pored značajnih napora koji se ulažu u samoj organizacionoj jedinici za masovnu procenu (unutar RGZ-a), nedostaju brojne pretpostavke za puno uvažavanje takvog pristupa koji treba da obezbedi sistem za pouzdanu procenu tržišnih vrednosti svih vrsta nepokretnosti, za celu Srbiju.

Jedan od aksioma koji važi za sistem vrednovanja jeste njegova transparentnost. Ona se ne može izgraditi ukoliko nije obezbeđeno prisustvo svih relevantnih učesnika i ukoliko procesi nisu strogo (stručno) kontrolisani od strane domaćih eksperata i budućih korisnika (strano prisustvo je dobrodošlo, ali ne može zameniti domaće).



Slika 1 - Model organizacije sistema prikupljanja i vrednovanja nepokretnosti u RGZ-u

#### 3.3. Organi lokalne samouprave

Nadležnosti organa lokalne samouprave u pogledu procene vrednosti nepokretnosti regulisane su Zakonom o porezima na imovinu [8], Zakonom o planiranju i izgradnji [10], Zakonom o poljoprivrednom zemljištu [14], Pravilnikom o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu na prava na nepokret-

nostima [6] i Uredbom o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i načinu određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu [16].

Osnovicu poreza na imovinu čini vrednost nepokretnosti (sedam vrsta nepokretnosti: građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište, stanovi, kuće za stanovanje, poslovne zgrade i garažna mesta) i utvrđuje se na osnovu korisne površine i prosečne cene kvadratnog metra u zoni u kojoj se nalazi nepokretnost [27]. Prosečne cene kvadratnog metra i zone određuje lokalna samouprava, za čije potrebe je razvijen jedinstven informacioni sistem lokalne poreske administracije – LPA. Informacioni sistem treba da obezbedi vođenje evidencije poreskih obveznika, računanje osnovice i visine poreza na imovinu kao i praćenje njegove naplate u lokalnim poreskim administracijama. Implementacija sistema je započela 2007. godine. U bazu podataka LPA uneti su podaci iz baze fizičkih lica preuzetih iz Ministarstva unutrašnjih poslova i podaci o privrednim subjektima (pravnim licima) preuzeti od Agencije za privredne registre, dok je Poreska uprava ustupila podatke o nepokretnostima i poreskim obveznicima iz svojih baza po filijalama. Baza se održava na osnovu poreskih prijava i naknadnim prikupljanjem podataka od strane organizacionih jedinica opštine ili grada.

Do 2013. godine, podaci Katastra nisu preuzimani. Uvidom u sadržaj navedenih normativnih i planskih dokumenta, jasno se uočavaju brojna međusobna preklapanja i nedoslednosti koji nameću potrebu za međusobnom homogenizacijom i razdvajanjem nadležnosti, sa jasnim sistemskim odnosom prema pitanjima od opšteg interesa, u šta svakako spada i sistem vrednovanja nepokretnosti koji je pretpostavka uspešnog uređenja i funkcionisanja državnih organa i prirede u celini.

### 3.4. Sudski veštaci

Rad sudskih veštaka definisan je Zakonom o sudskim veštacima. Sudski veštaci formiraju svoja udruženja, na teritorijalnom principu, a među najvećim su Udruženje sudskih veštaka Beograda, Udruženje sudskih veštaka Vojvodine, Udruženje sudskih veštaka Novog Sada i Udruženje sudskih veštaka Niša. Udruženje sudskih veštaka Beograda je punopravni član TEGoVA, Evropske grupe proceniteljskih udruženja (od 2011.).

U Srbiji je danas registrovano oko 5500 sudskih veštaka, od kojih je oko 3000 u Beogradu. Posebni uslovi za imenovanje sudskih veštaka (pored opštih uslova za rad u državnim organima propisanih zakonom) glase:

- da ima odgovarajuće stečeno visoko obrazovanje na studijama drugog stepena (diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije, specijalističke strukovne studije), odnosno na osnovnim studijama, za određenu oblast veštačenja,
- da ima najmanje pet godina radnog iskustva u struci,
- da poseduje stručno znanje i praktična iskustva u određenoj oblasti veštačenja, i
- da je dostojan za obavljanje poslova veštačenja.

### 3.5. Sertifikovani procenitelji

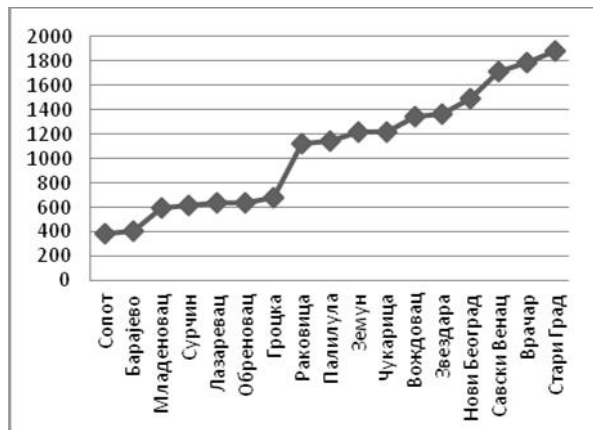
Nacionalno udruženje procenitelja Srbije – NUPS osnovano je krajem 2006. godine u Beogradu, kao nestranačko, nevladino i neprofitno udruženje građana koje radi u javnom interesu i promovise značaj profesije, metoda i tehnika procene nepokretnosti, kapitala i opreme. Kao kandidat za članstvo u Evropskoj uniji, usaglašavanje standarda vršenja procene sa internacionalnim standardima je deo procesa integracije Srbije u Evropu. Namera NUPS jeste i da vrši edukaciju procenitelja u skladu sa internacionalnim i domaćim standardima, a nakon toga i sertifikovanje procenitelja. Udruženje je član International Valuation Standards Committee – IVSC-a.

Od jula 2011. godine u Srbiji postoji još jedno udruženje procenitelja - Udruženje procenitelja Srbije. Udruženje je najavilo da će se baviti edukacijom članstva i izdavanjem sertifikata procenitelja u domenu procene nepokretnosti, kapitala i imovine. U aprilu 2013. godine, Udruženje je objavilo Standard za procenu vrednosti koji predstavlja prevod International Valuation Standards Committee - IVSC osmog izdanja.

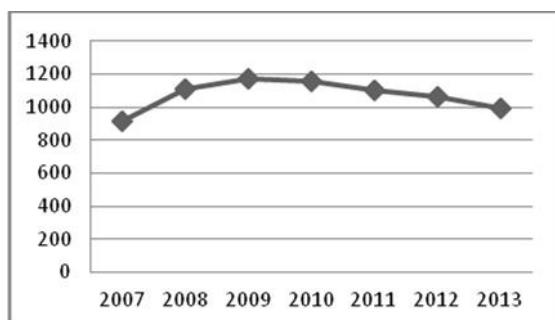
### 3.6. Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita - NKOSK

NKOSK je osnovana u maju 2004. godine. Njen koncept je definisan u saradnji sa kanadskim partnerom (Canada Mortgage and Housing Corporation) koja se bavi funkcionisanjem tržišta stambenog kreditiranja u Kanadi. NKOSK osigurava kredite koje banke (ima ugovora sa 23 banke) odobravaju licima za kupovinu nepokretnosti, a koji su obezbeđeni hipotekom. Prilikom osiguranja stambenih kredita NKOSK koristi kupoprodajne vrednosti nepokretnosti (stanovi i kuće na teritoriji cele Srbije), sa svim podacima koji se nalaze u ispravi o prometu. Na osnovu raspoloživih podataka određuje se indeks cena nepokretnosti (DOMex). DOMex i ostali podaci predstavljaju dragocene informacije o brojnim karakteristikama tržišta nepokretnosti u Srbiji. Osnovna primena DOMex jeste da pomogne ovlašćenim proceniteljima prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti i njene eve-

ntualne reevalucije. Na slici 2 prikazan je dijagram prosečnih cena stanova na teritoriji beogradskih opština u periodu od 2007. do 2013, po m<sup>2</sup>, a na slici 3, grafik kretanja prosečne cene stanova na gradskom nivou u istom periodu.



Slika 2 - Srednje vrednosti m<sup>2</sup> stambenih nepokretnosti po opstinama u periodu od 2007. do 2013. [27]



Slika 3 - Srednja vrednost cene stanova na teritoriji svih opština po m<sup>2</sup> [27]

#### 4. ZAKLJUČAK I PREPORUKE

Dalji razvoj sistema procene vrednosti nepokretnosti podrazumeva preduzimanje brojnih koraka u pravcu izgradnje i razvoja sistema vrednovanja nepokretnosti u Republici Srbiji, kao sastavnog dela sistema poreske politike i sa jasnim dopunskim vrednosnim karakteristikama koje bi bile od koristi u postupcima eksproprijacije, legalizacije, stanogradnje i dr. Da bi se krenulo u uspostavljanje jednog takvog sistema neophodno bi bilo preduzeti sledeće početne korake, i to:

- iskazati jasna politička opredeljenja,
- definisati ključne potrebe za procenom,
- usvojiti detaljna strateška opredeljenja i koncept,
- doneti odgovarajuća zakonska i podzakonska akta,
- definisati organizaciju sistema,
- obezbediti tehničke mogućnosti,

- definisati međusobne obaveze elemenata sistema i jasne postupke i procedure,
- usvojiti dinamiku realizacije razvoja sistema masovne procene, i
- obezbediti finansiranje sistema [27].

Ispunjenje napred navedenih pretpostavki bio bi pravi korak u pravcu uređenja sistema vrednovanja i pokazao bi svu neophodnu ozbiljnost u pokušaju njegove izgradnje. Svi parcijalni naponi i različiti pristupi vrednovanja nepokretnosti doprinose većem haosu i udaljavaju nas od optimalnog rešenja i izgradnje jednog transparentnog i efikasnog sistema.

#### ZAHVALNOST

Ovaj rad je realizovan u okviru projekta "Unapređenje upravljanja zemljištem na nivou lokalnih самоуправа u Srbiji", finansiranom od strane Nemačkog saveznog Ministarstva za ekonomsku saradnju i razvoj, po nalogu Nemačke organizacije za međunarodnu saradnju (GIZ).

#### LITERATURA

- [1] European Group of Valuers Association (TEGoVA), Country-Specific Legislation and Practice Country Chapter, Germany, 2010
- [2] European Group of Valuers Association (TEGoVA), Country-Specific chapter on property valuation in Austria, 2011
- [3] Enemark, S., Supporting Capacity Development for Sustainable Land Administration Infrastructures, The Eighth United Nations Regional Cartographic Conference for the Americas, New York, 2005
- [4] Zeković, S., Evaluation of the current urban land system in Serbia, *Spatium*, 2008, br. 17-18, str. 55-60
- [5] Arsić, M., Randelović, S., Bučić A., Vasiljević, D., Reforma poreza na imovinu u Srbiji: Rezultati i perspektive, Fondacija za razvoj ekonomske nauke, 2012
- [6] Pravilnik o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu na prava na nepokretnostima („Sl. Glasnik RS”, br. 38/01, 45/04 i 27/11)
- [7] Republička agencija za prostorno planiranje, Ministarstvo za infrastrukturu, Izveštaj o realizaciji Prostornog plana Republike Srbije, Beograd, 2008
- [8] Zakon o porezima na imovinu („Sl. Glasnik RS”, br. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-odluka US i 47/13)

- [9] Zakon o državnom premeru i katastru („Sl. Glasnik RS”, br. 79/09 i 18/10)
- [10] Zakon o eksproprijaciji („Sl. Glasnik RS”, br. 53/95, „Sl. List SRJ”, br. 16/2001 - odluka SUS i SG RS, br. 20/2009 i 55/2013 - odluka US)
- [11] Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Odluka Ustavnog suda, 50/2013 - Odluka Ustavnog suda, 54/2013 - Rešenje Ustavnog suda)
- [12] Zakon o prometu nepokretnosti („Sl. Glasnik RS”, br. 42/1998)
- [13] Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju („Sl. Glasnik RS”, br. 72/2011)
- [14] Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Sl. Glasnik RS”, 6p. 62/2006, 65/2008 - dr. zakon i 41/2009)
- [15] Uputstvo o postupku i načinu utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava („Sl. Glasnik RS” 80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05, 62/06, 61/07 i 20/09)
- [16] Uredba o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i načinu određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu („Sl. Glasnik RS”, br. 67/11 i 20/12)
- [17] Almy, R.: Real Property Assessment Systems, Lincoln Institute of Land Policy, Introducing a Market Value-Based Mass Appraisal System for Taxation of Real Property in the Czech Republic, Cambridge, Massachusetts, 6-11 October 2002
- [18] Danos – International property consultants & valuers, Serbian real estate market overview H1 2013.
- [19] Seidel, C., Transparency in the German real estate market – results and problems, chances and new development, FIG Commission 9, CIREA and HKIS Symposium, Xian, China P.R. 16-20 October 2005
- [20] Seidel, C., Valuation of real estates in Germany, methods, transparency, market development and current aspects of research, Catastro, 2006., dostupno na: [http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct57/10-INGLES\\_57.pdf](http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct57/10-INGLES_57.pdf), dana 28.3.2014.
- [21] Farnkvist, O., Market Data Collection for Mass Valuation of Commercial Real Estate, XXII FIG Congress, Munich, Germany, October 2006
- [22] Labropoulos, A., Dimopoulou, E., Zentelis, P., The necessity of developing a CAMA system for the Real Estate Market in Greece, Faculty of Surveying, Engineering NTU, Athens, 2003
- [23] Pravilnik o načinu utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti („Sl. Glasnik RS”, br. 5/92)
- [24] Uputstvo za utvrđivanje vrednosti oduzetih nepokretnosti („Sl. Glasnik RS”, br. 80/02, 61/05, 61/07, 20/09, 72/09, 53/10, 101/11 i 2/12)
- [25] Gospavić, Z., Milićević, D., Cvetinović, J., Real estate appraisal reports, Geonauka, Vol. 1, No. 1, 2013, str. 21-25
- [26] Božić, B., Milićević, D., Procena vrednosti nepokretnosti i njena uloga u održivom razvoju tržišta nepokretnosti u Republici Srbiji, Tehnika, br. 5/2012, str. 699-709
- [27] Božić, B., Mihajlović, R., Analiza postojećeg stanja i potreba razvoja infrastrukture za državnu procenu vrednosti nepokretnosti u Republici Srbiji, studija, 2014., dostupno na: [http://www.ambero-icon.rs/wp-content/uploads/2014/02/STUDIJA\\_28012014\\_AMBERO.pdf](http://www.ambero-icon.rs/wp-content/uploads/2014/02/STUDIJA_28012014_AMBERO.pdf), dana 2.4.2014.
- [28] Nacrt Pravilnika o proceni vrednosti nepokretnosti, Republički geodetski zavod, 2012.

## SUMMARY

### REAL ESTATE VALUATION IN THE REPUBLIC OF SERBIA

*There is no complete and systemized infrastructure for efficient and reliable evaluation of real estates in the Republic of Serbia. This is confirmed by analysis of the applicable regulations which treat valuation of real estates in different ways. This practice contradicting numerous standards and applicable directives (INSPIRE directive, Strategy of the development of geospatial data infrastructure in the Republic of Serbia etc.), as well as numerous other examples of good practice governing the activities of collecting and maintaining spatial data infrastructure. By the Law on State Survey and Cadastre of the 2009, the Republic Geodetic Authority is ensured to the jurisdiction of the development of mass appraisal, which should provide real estate market value for all real estates in the territory of the Republic of Serbia. In contrast, the position and the role of local government being increasingly stronger in creating the budget, which is closely associated with the values of resources and capital which local government have. Determining the property tax is the responsibility of the local government and therefore its role in the process of valuation of immovable property is of great importance. In addition to local governments, the Tax Administration traditionally determines real estate values. This paper analyzes the current situation and initiate further activities on the development of the system of evaluation of real estates in the Republic of Serbia.*

**Key words:** *real estate valuation, land management, real estate valuation standards*