

# АКТИВНОСТИ МАСОВНЕ ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ И ЕКОНОМИЈА

М.Сс Марија Рашковић, дипл.геод.инж.<sup>1</sup>

## УВОД

### Администрација непокретности

Администрација непокретности подразумева активности јавног сектора које подржавају: промет, процену, развој, коришћење и отуђење (alienation) непокретности. Дobar систем администрације непокретности подржава економски развој државе на различите начине. [1]

### Непокретности и економија

У планској економији држава управља сваки аспект економских активности, док је супротна крајност економија у којој се активности одвијају у слободној интеракцији између произвођача и потрошача. Већина богатих и демократских земаља развијеног света се сматра мешовитим економијама у којима и јавни и приватни сектор играју важне улоге. У тржишним економијама, у складу са силама понуде и потражње, успоставља се најефикаснија расподела добара. У сфери непокретности то подразумева да су непокретности распоређене најефикаснијим корисницима и на најефикаснију употребу [2]. Наведено омогућава одговарајући систем администрације непокретности.

Опште је познато да су непокретности највреднији ресурс сваке земље у економском и социјалном смислу. Свака инвестиција је на неки начин повезана са непокретностима. Нема пољопривреде, производње, туризма, услуга, образовања, и било које друге приватне или јавне активности без непокретности у/на којима се одвијају. Такође, груба процена учешћа непокретности у директним страним инвестицијама је, у зависности од државе, око 5-20%. Претерано ограничен сектор непокретности који је оптерећен специфичном регулативом може резултирати баријерама за директне стране инвестиције и трговину. Зато треба пратити глобалне трендове, примењивти стандарде и обезбедити транспарентност тржишта непокретности. [1]

Постојање система евидентирања непокретности и права на њима омогућава промет, финансирање и улагања у непокретности. Осим овог система, кључне атрибуте администрације непокретности чине и цене и вредности непокретности, као и употреба непокретности. Сви атрибути су уско повезани и утичу једни на друге [1]. Транспарентност тржишта непокретности и информације о вредности непокретности дају већу сигурност, повећавају обим промета и улагања у непокретности, и на тај начин унапређују економију, осим тога омогућавају несметано вођење фискалне, планске и социјалне политике.

### Масовна процена вредности непокретности

Масовна процена вредности непокретности на целој територији заснована на ажурним подацима катастра непокретности обезбеђује неколико предности за порески систем [3]:

1. Повећава приходе до крајње границе јер обезбеђује комплетну пореску покривеност;
2. Обезбеђује фер систем и смањује ризик од корупције. Само ако се порези заснивају на свеобухватним и јавним подацима они су добро утемељени;
3. Обезбеђује већу ефикасност пореског система јер само везивањем пореске обавезе за јасно дефинисаног носиоца права на непокретности може обезбедити лакшу наплату;
4. Повезаност пореза са тржишном вредношћу повезује порезе са потенцијалом непокретности и на тај начин не дозвољава њену неискоришћеност, односно утиче на повећање њеног развоја и унапређење.

<sup>1</sup> Начелник Одељења масовне процене вредности непокретности у Републичком геодетском заводу

## **СИТУАЦИЈА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ**

Република Србија је већ неко време у процесу транзиције, што значи да је на путу да планску економију замени тржишном економијом. Значајне промене су се десиле, и дешавају се у свим сферама везаним за непокретности. Враћен је институт приватне својине. Тржиште непокретности је успостављено, и као и земља и оно је у развоју. Вредност објеката од трошковне вредности прелази у вредност у складу са тржишним силама: силама понуде и потражње. Вредност пољопривредног земљишта заснована на физичком потенцијалу, такође, прелази у вредност у складу са тржишним принципима. Што се више друштво трансформише у тржишну економију све веће ће бити потребе за тржиштем непокретности које добро функционише.

Највећи недостатак тржишта непокретности, као и у другим земљама у развоју, је нетранспарентност тржишта. Нетранспарентност тржишта непокретности је један од фактора због чега директне стране инвестиције заобилазе сектор непокретности. И када га не заобилазе рачунају значајне премије ризика. И пословне банке на нетранспарентно тржиште непокретности, а самим тим и несигурне процене колатерала, реагују високим каматним стопама. Осим тога, тржиште непокретности је заиста турбулентно, неефикасно и склоно непримереним утицајима. Као такво, уместо да подржава мобилност људи најчешће је спутава дугим задржавањима. А и на таквом тржишту непокретности и у ситуацији економске кризе у Републици Србији годишње се склопи око 80.000 купопродајних уговора, што јесте значајан обим тржишта.

Администрацију непокретности карактерише расцепканост система у појединачним институцијама која за последицу има пуно дуплирања података, посла и ресурса. Па се тако подаци о непокретностима, осим у изворном регистру – катастру непокретности воде у Републичком заводу за статистику као агрегатни подаци везани за послове пописа становништва, у Основним судовима у посебним евиденцијама о уговорима о промету непокретности, у Пореској управи у базама које служе у поступку одлучивања о порезу на пренос апсолутних права, у базама локалне пореске администрације које се воде за потребе опорезивања имовине и у другим базама јавне управе. Уместо дуплирања података и „физичке“ размене података који су тешко упариви, систем администрације непокретности би требао да укључује повезивање и ослањање свих система који се тичу непокретности на базу података катастра непокретности која јединственом идентификацијом непокретности обезбеђује могућност вишеструке употребе. На тај начин би биле обезбеђене и вишеструке уштеде у државној администрацији.

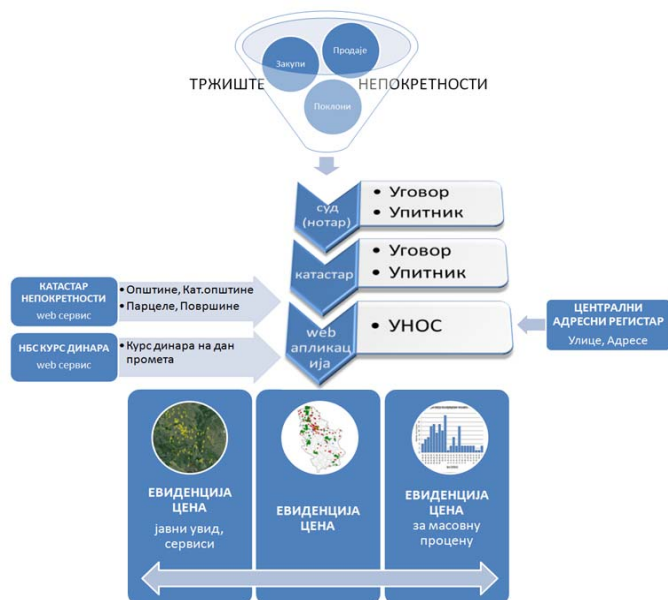
Стање система пореза на имовину је такво да се вредност имовине при годишњим порезима на имовину потцењује (код комерцијалних непокретности значајно) али и значајно прецењује у зависности од локалне самоуправе, систем није фер и јер не обезбеђује обухватање комплетне постојеће имовине (односно свих пореских обвезника), додатно децентрализација је довела до изградње великог броја различитих система и решења на локалном нивоу.

### **Евиденција тржишних цена**

Након успостављања катастра непокретности у Републици Србији као јединственог регистра непокретности и права на њима, у циљу што примереније поршке другим системима који су везани за непокретности и за друге сврхе, његов развој се усмерава на ажурност, односно на приближавање фактичком стању. Такав катастар који обједињује евиденцију непокретности и носиоце права на непокретностима, и уз то је веома близак реалном стању би био права основа и за масовну процену која би служила за фискалне, друге државне али и сврхе ван државних органа. У плану је спровођење свеобухватне акције уписа објеката и посебних делова објеката за коју се разматра финансирање из кредитних средстава.

Катастар непокретности са обезбеђеним јавним увидом путем интернета је створио повољну климу за развој тржишта непокретности. Додатно, Републички геодетски завод је у поступку

успостављања система масовне процене вредности непокретности успоставио и евиденцију тржишних цена непокретности. Она се води у web орјентисаном систему са централном базом података („Регистар промета непокретности - РПН“), који има везу са катастром непокретности и адресним регистром и користи сервис Народне Банке Србије. Шема система се налази на слици 1.



Слика 1. Шема система у коме се води Евиденција тржишних цена непокретности

Евиденција тржишних цена, осим као основа за масовну тржишну процену, може обезбедити и транспарентност тржишта непокретности и послужити за различите потребе од којих је најзначајнија доступност података за појединачне процене.

Законом је дефинисано да Евиденција тржишних цена непокретности садржи податке из купопродајних уговора и уговора о закупу непокретности. Систем је развијен уз помоћ шведске донације кроз III фазу пројекта изградње капацитета за Републички геодетски завод. Надзор су вршили интернационални стручњаци у овој области из Шведске и Словеније, који су по завршетку оценили да је систем у складу са стандардима и интернационалном праксом.

Кроз Регистар промета се бележе следећи подаци о промету непокретности:

1. Подаци за идентификацију промета (Орган овере, број и датум овере);
2. Подаци о цени из промета (датум уговора, износ, валута, јединична цена, појединачна цена за прометоване непокретности);
3. Подаци о странама у промету (име и презиме / назив, ЈМБГ / матични број привредног субјекта, место становања / седиште);
4. Податак о врсти промета (промет земљишта, објеката, делова објеката, мешовити);
5. Основни подаци о прометованим непокретностима (врста непокретности, идентификација, површина, удео у промету);
6. Додатни подаци о прометованим непокретностима који се односе на њихове карактеристике у тренутку промета потребне за анализу тржишта.

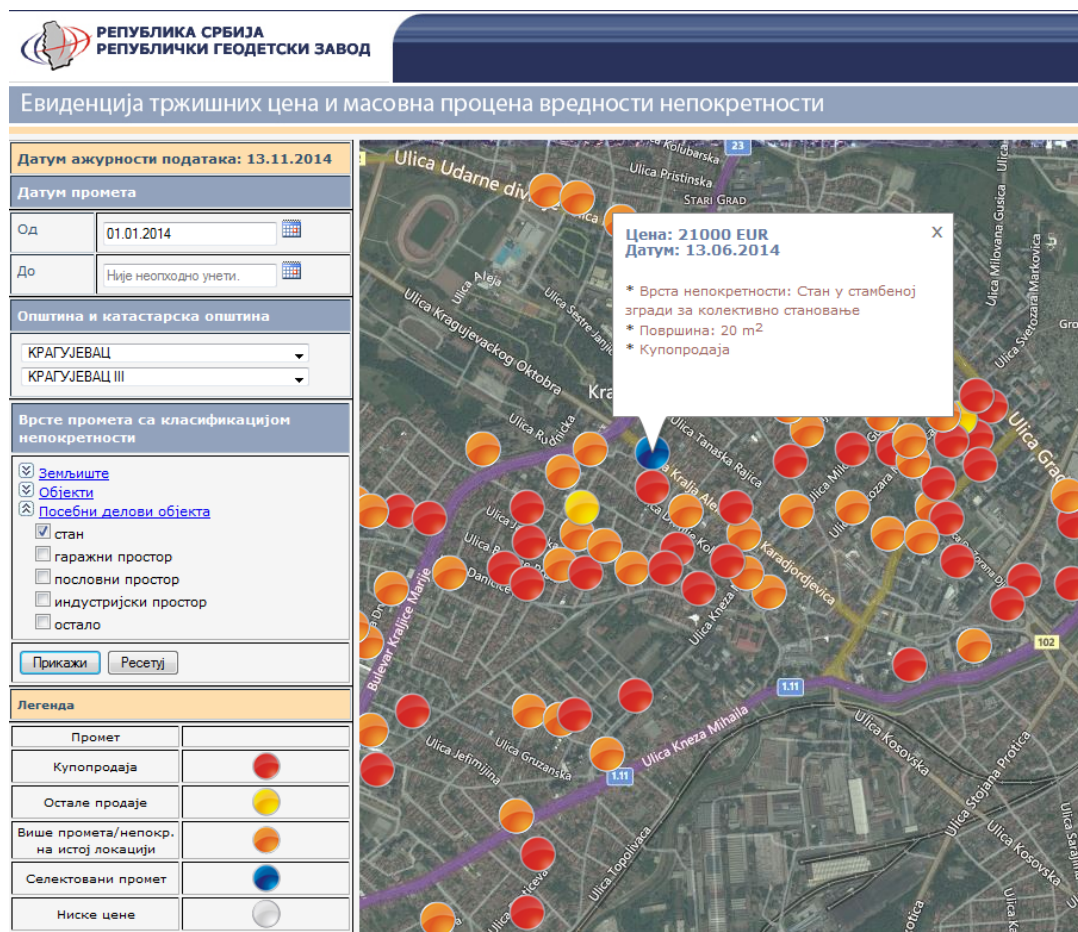
За прикупљање додатних података је предвиђен упитник за стране у промету. При креирању упитника за регистровање поромета непокретности коришћена је и стручна сарадња са Републичким заводом за статистику и са Националним удружењем проценитеља Србије, а сагледана је и документација USAID пројекта са Народном банком Србије на тему трансакционог

регистра. Упитници су у процесу имплементације у службама за катастар непокретности и претпоставка је да ће њихова пуна примена на целој територији Републике Србије отпочети са почетком 2015. године.

У складу са законом а у координацији са Министарством правде и Општинским судовима обезбеђена је директна достава уговора о промету непокретности Републичком геодетском заводу за потребе регистровања промета. На тај начин подаци долазе са инстанце која је најближа тржишту непокретности. У оквиру Републичког геодетског завода и његових локалних унутрашњих јединица за катастар непокретности формирана је организација од нешто више од 90 службеника који се баве регистрацијом промета непокретности. Посао се координира, прати и контролише из седишта Републичког геодетског завода. Средином новембра 2014. године у бази регистра је било више од 90.000 промета који се већином односе на промете остварене у 2014. години, док се мањим делом односе и на промете из 2012-2013. године.

Не постоје правне препреке за објављивање података из Регистра промета непокретности који се односе на:

1. Врсту и подврсту непокретности у промету;
2. Приближну локацију промета;
3. Датум промета;
4. Површину непокретности у промету;
5. Валуту и износ цене.



Слика 2. Приказ јавног увида у податке Регистра промета непокретности

Систем за јавни увид у наведене податке је заживео почетком новембра 2014. године. Подацима из Регистра промета непокретности је могуће приступити путем странице Републичког геодетског завода (страница „Евиденција тржишних цена и масовна процена вредности непокретности“) или путем следећег линка: <http://katastar.rgz.gov.rs/registarprometanepokretnosti/>. На тај начин је учињен први корак, тржиште непокретности у Републици Србији је постало видљиво за све учеснике. Видљиво је са свим својим аномалијама које постоје. Уласком у широку употребу ових података и функционисање тржишта ће се побољшавати. Поред фискалних и других мера државе транспарентност је снажно средство које ће покренути саморегулацију. Осим тога, у катастрима у току је имплементација услуге издавања извештаја о оствареним купопродајама из Регистра промета непокретности за професионалце којима су потребни детаљни подаци о прометованим непокретностима на тржишту непокретности.

Циљеви даљег развоја у Републичком геодетском заводу су успостављање недвосмислене ажурности на уносу података са тржишта за целу територију Републике као и на уносу додатних података, успостављање система за верификацију одиграних трансакција у сарадњи са проценитељима, успостављање система за добијање индекса цена непокретности у сарадњи са Републичким заводом за статистику, и на основу свега поменутог изградња здраве основе за анализе података са тржишта непокретности потребних у поступку масовне процене, као и обезбеђивање on-line професионалног приступа детаљнијим подацима са тржишта за оне субјекте који своје пословање везују за тржиште непокретности.

#### **Масовна процена вредности непокретности**

Евиденција тржишних цена јесте први и најзначајнији корак на путу ка масовној процени вредности непокретности. Она омогућава масовну процену на тржишним принципима и у складу са међународним стандардима. Масовна процена је дефинисана као систематска процена групе непокретности на одређени дан коришћењем стандардизованих метода и статистичког тестирања [4]. Оно што масовној процени даје велику предност је што покрива целу територију једне државе, и што омогућава да се након анализе тржишта свакој регистрованој непокретности припише вредност. Тачност масовне процене зависи од улазних података (података са тржишта за анализе и катастарских података на основу којих се приписују вредности), као и од детаљности модела, односно од фактора који фигуришу у њему.

Тачност масовне процене задовољава фискалне и друге државне потребе, задовољава контролу пословања пословних банака од стране централне банке, и друге потребе нарочито оне у којим је потребна покривеност целе територије земље. Због транспарентности процеса и резултата, вредности из масовне процене могу наћи вишеструко коришћење. У Републици Словенији је масовна процена нашла употребу кроз 8 различитих закона и сврха, и пре него је нашла употребу за фискалне потребе. Потреба да се одређеној непокретности додели што прецизнија вредност према њеним детаљним карактеристикама и стању ће, као и до сада, бити задовољавана појединачном проценом.

Систем масовне процене обухвата: прикупљање података (са тржишта и података о карактеристикама непокретности у фонду), анализу тржишта непокретности, апроксимацију тржишних сила кроз факторе у математичком моделу, и, на самом крају, приписивање вредности свим непокретностима на основу утврђеног модела. Математички модел укључује и систем вредносних зона и вредносних нивоа, као и систем унакрсних табела кроз које се све дефинишу вредности коефицијената према различитим вредностима фактора који фигуришу у моделу. Систем масовне процене у Републици Србији има прву развијену компоненту у делу прикупљања тржишних података, а планирано је финансирање развоја остатка система. За напредак у смеру успостављања система потребно је поставити инфраструктуру: за проток и чување података, за оспособљавање катастра непокретности, кроз обезбеђивање ажурности, да пружи основу за

процену, за допуну података катастра непокретности карактеристикама непокретности које представљају значајне факторе у моделу процене, на послетку и за употребу процењених вредности, а све кроз постављање законске основе.

### **ЗАКЉУЧАК**

Јавна објава података Евиденције тржишних цена непокретности ће ојачати и подржати тржиште непокретности на прави начин: смањиће се турбуленција тржишта а повећати стабилност, смањиће се време потребно за продају а тиме повећати ефикасност тржишних учесника, повећаће се обавештеност учесника на тржишту и сви ће имати једнаку могућност приступа подацима што ће допринети већој сигурности, биће олакшан рад професија чије пословање је везано за тржиште, као и омогућено увођење стандарда у њихово пословање.

Дакле, предности јавно доступне Евиденције тржишних цена непокретности су:

1. Обезбеђивање транспарентности тржишта непокретности, унапређење његовог функционисања (и у ефикасности и у обиму);
2. Повећање сигурности за учеснике;
3. Повећање инвестиција у непокретности како домаћих тако и страних;
4. Омогућавање увођења међународних стандарда у рад проценитељске професије;
5. Олакшање рада свих професија које своје пословање везују за тржиште непокретности;
6. Стварање основе за масовну процену вредности непокретности.

Предности масовне процене:

1. Свеобухватност непокретности;
2. Мањи трошкови одређивања вредности;
3. Одстрањивање локалних и привремених утицаја који маскирају реалне тржишне трендове;
4. Већи, реалнији и праведнији прилив средстава од пореза на имовину;
5. Упоредивост пореских основица;
6. Мултифункционалност.

Административне уштеде које се остварују при коришћењу мултифункционалног система масовне процене:

1. Јединствена и униформна пореска основица за различите порезе везане за имовину (порез на пренос апсолутних права, порез на имовину);
2. Реалнија социјална давања ако се користе тржишне вредности непокретности у поседу примаоца истих. Наведено ће довести до смањења неоправданих државних издатака (Увођењем масовне процене смањена су годишња социјална давања у Републици Словенији за 20 милиона евра [5]);
3. Једноставније праћење имовинског стања за различите потребе;
4. Појефтињење и убрзање судских процеса у којима је потребна процена вредности;
5. Лакша контрола пословних банака, лизинг компанија и осигуравајућих кућа од стране Народне банке Србије,
6. Лакша контрола и праћење рада проценитеља, банака и других учесника тржишта непокретности.

Због свега претходно наведеног комплетном изградњом система масовне процене вредности непокретности се може очекивати унапређење економског амбијента у Републици Србији.

#### **РЕФЕРЕНЦЕ:**

- [1] Dale, Peter; McLaughlin, John: Land Administration. Oxford 1999.
- [2] Stiglitz, Joseph E.; Driffill, John: Economics. New York 2000.
- [3] Larson, Gerhard: Land registration and cadastral systems – Tools for land information and management. Stockholm 2000.
- [4] Eckert, Joseph K.: Property appraisal and assessment administration. 1990.
- [5] Едукација кроз шведски донаторски пројекат “Изградња капацитета за Републички геодетски завод, Катастар непокретности и упис права ” 2010-2012.