



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

*Горица Матић, дипл.геод.инж.,
Марија Рашковић, дипл.геод.инж.,
Лепосава Тишић, мастер.геод.инж.
procena@rgz.gov.rs*

Међународни научно-стручни скуп “*Летња школа урбанизма*”

Врњачка Бања, 25-27. јун 2014.



ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА



- **Индивидуална**
(кредитирање, осигурање, купопродаја, експропријација, инвестирање...)
 - **Масовна**
(државне потребе; пореске...)
- У складу са тржишним принципима



ТОК ИНФОРМАЦИЈА СА ТРЖИШТА





ЗАШТО МАСОВНА ПРОЦЕНА



- На тржишним основама
- Ослобођено привремених утицаја
- Објективност
- Једнакост
- Фер
- Вишенаменски систем
- Велике уштеде





СИСТЕМ МАСОВНЕ ПРОЦЕНЕ

ПРИКУПЉАЊЕ
ПОДАТАКА

ОБРАДА
ПОДАТАКА

ДЕФИНИСАЊЕ
МОДЕЛА

ПРОРАЧУНИ
ПРИПИС



ЈАВНА ОБЈАВА



ПРИКУПЉАЊЕ ПОДАТАКА



- Подаци са тржишта непокретности
- Подаци о непокретностима
- Подаци о адресама
- Квалитативни подаци о непокретностима

- Комплетност и ажурност података
- Конторла података





ОБРАДА ПОДАТАКА



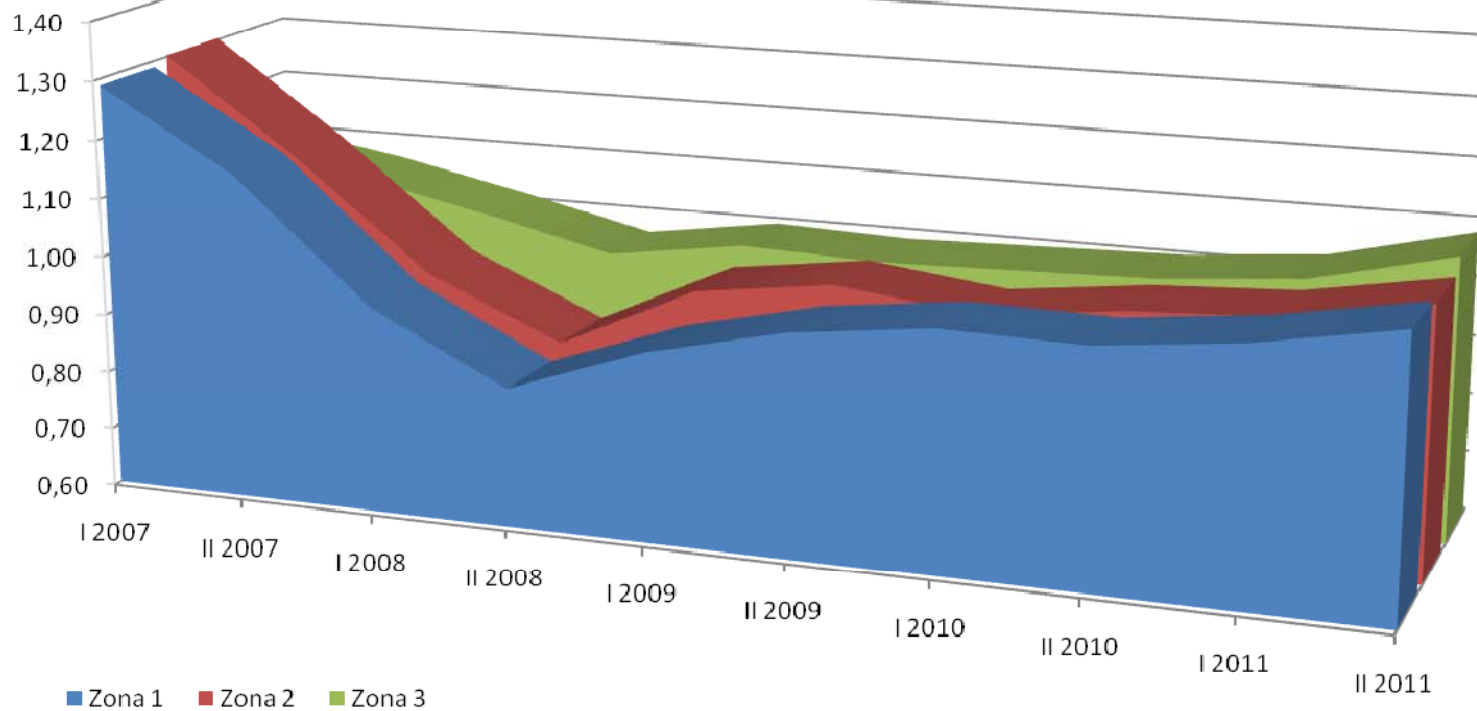
- **Геолокација прометованих непокретности**
- **Класификација промета**
- **Верификација промета**
- **Одређивање тржишта**
- **Карактеристична непокретност**
- **Временска прилагођавања цена**



ВРЕМЕНСКО ПРИЛАГОЂАВАЊЕ




ИНДЕКСИ ЦЕНА по претпостављеним трж. зонама
(II 2010 = 100)





ДЕФИНИСАЊЕ МОДЕЛА



- Вредносни нивои
 - Вредносне зоне
 - Регресија
 - Предлог
 - Тестирање
 - Усвајање
 - Релацијске табеле
- 



ПРОРАЧУН И ПРИШИС



- Сви подаци обавезни
- Разврставање свих непокретности
- Сви модели укључени
- Употреба процене





ХРОНОЛОГИЈА МАСОВНЕ ПРОЦЕНЕ



2007-8

- Изучавање процене, пилот пројекат, радна група

2009

- Надлежност дефинисана у Закону о државном премеру и катастру

2010

- Преузети порески подаци
- Прилагођавање, допуна и анализа тржишних података

2011

- Почетак надлежности 1.1.2011.
- Оформљено одељење

2012

- Изградња Регистра промета непокретности - РПН (нов.2012.г.)
- Израда правилника о процени (јун 2012.г.)


2013

- Успостављање локалне организације уноса у РПН



ОРГАНИЗАЦИЈА ОДЕЉЕЊА



- Сектор за стручни и управни надзор
 - Начелник
 - 5 запослених (9 систематизованих места)
 - Службеници локалних катастара - 60
- 



ЗАКОН

О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ

чланови 149-152



чл.149: Процена вредности непокретности

чл.150: Масовна процена вредности непокретности

чл.151: Генерална процена и одређивање вредности
појединачне непокретности

чл.152: Евиденција тржишних цена непокретности



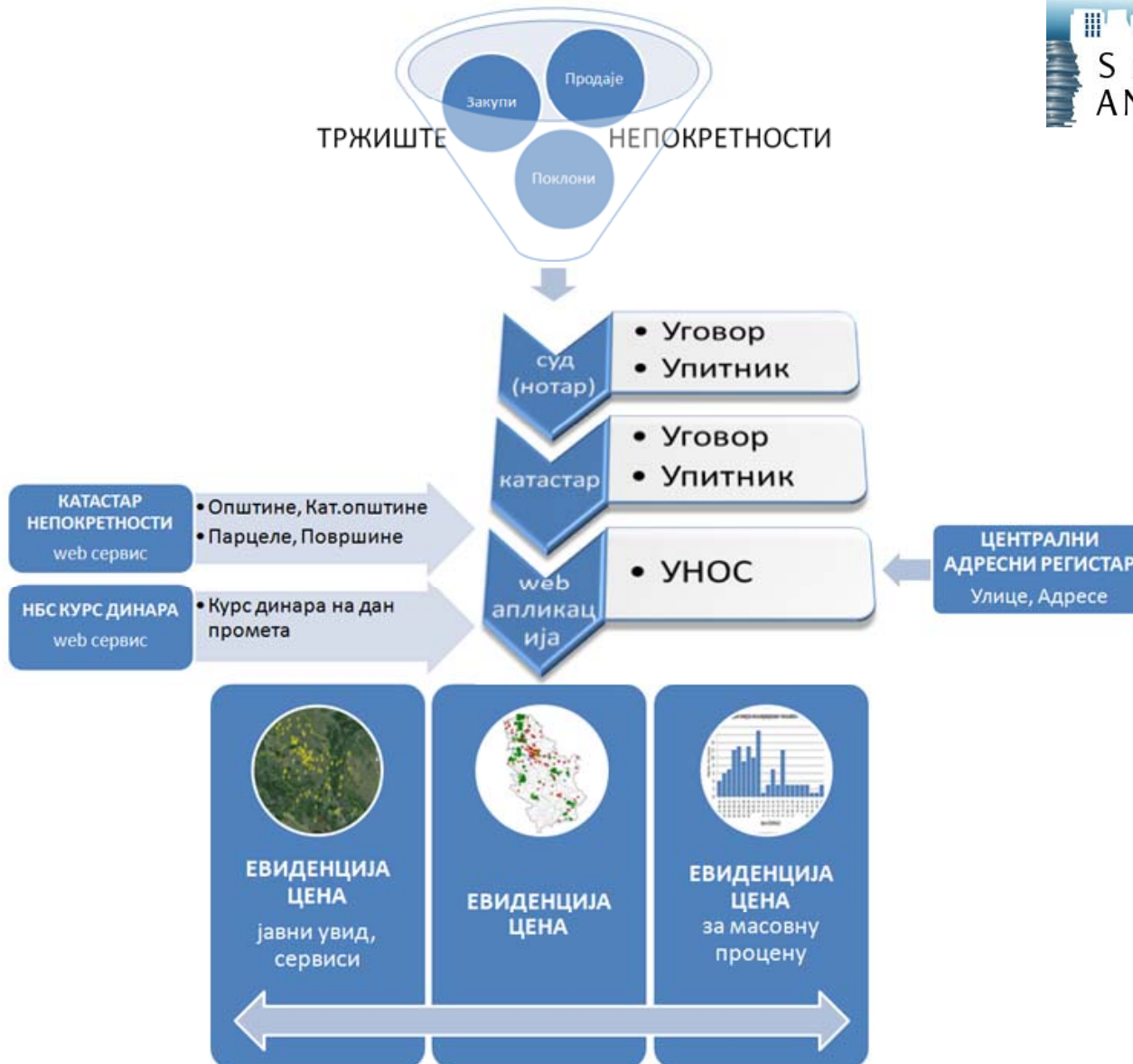


РЕГИСТАР ПРОМЕТА



- IT систем за вођење евиденције тржишних цена
- Купопродаје, закупи и остали промети
- Web апликација + централна база
- Званичан унос почео 16.11.2012.г.

РЕГИСТАР ПРОМЕТА





СТАЊЕ УНОСА У РЕГИСТАР ПРОМЕТА



41.000

уговора

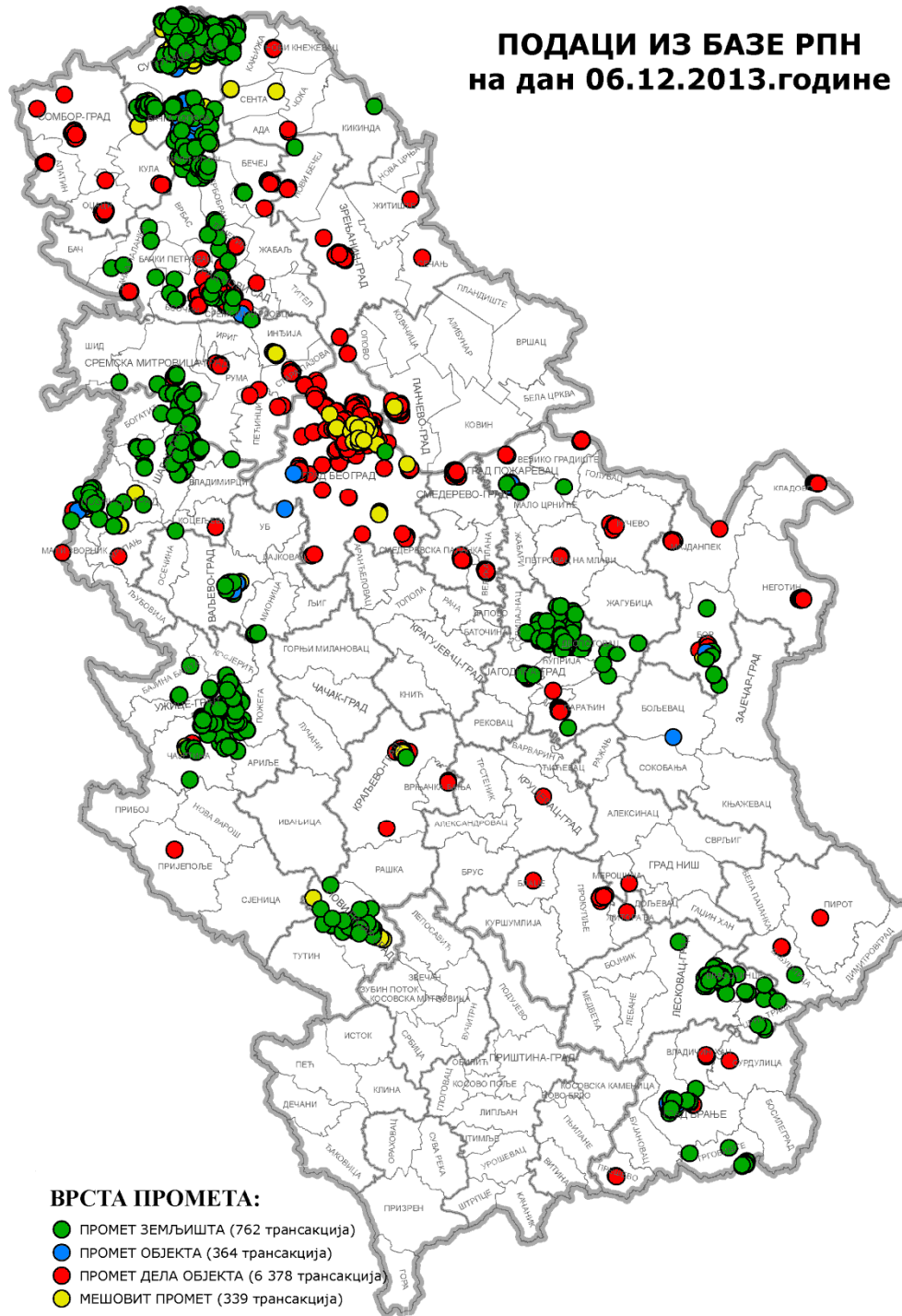
око 60

**локалних
службеника**

**Континуирана достава уговора
од органа овере
једном недељно**



ПОДАЦИ ИЗ БАЗЕ РПН на дан 06.12.2013.године





КРАТКОРОЧНИ ПЛАНОВИ



Регистар Промета

Редован унос
Јавна објава
Упитници

Обрада података

Извештаји
Верификација

2014

Пројекат Управљања непокретностима

Подршка развоју

Вредносне

зоне, нивои, модели
Дефинисање и објава



ДУГОРОЧНИ ЦИЉ



Развијен и имплементиран
оптималан систем масовне процене
у складу са интернационалним стандардима и
праксом
чини тржиште непокретности транспарентним,
обезбеђује тржишне вредности имовине свих
имаоца права на непокретностима
за различите потребе државне управе и друге
сврхе



ВИЗИЈА

KN WEB
катастарски подаци о
Непокретностима
Правима
<http://katastar.rgz.gov.r/KnWebPublic/>

геоСРБИЈА
Картографски преглед
Основна карта
Дигитални
катастарски план
Ортофото
Урбанистички
планови
...

**Регистар вредности
из масовне процене**
Остварене цене
Датуми промета
Додатне
карактеристике

**Регистар промета
Тржиште**
Остварене цене
Датуми промета
Додатне
карактеристике

ПОДАЦИ ПОТРЕБНИ ЗА ДРЖАВНЕ И ДРУГЕ ПОТРЕБЕ



ХВАЛА НА ПАЖЊИ!



www.rgz.gov.rs
www.geosrbija.rs

