

Горица Матић<sup>1</sup>, дипл.геод.инж., Марија Рашковић<sup>2</sup>, дипл.геод.инж., Лепосава Тишић<sup>3</sup>, мастер.геод.инж.

## ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

### Резиме:

Један од основних услова за несметан развој тржишта непокретности је његова транспарентност. Тржиште непокретности и његово функционисање имају утицај на сигурност учесника на тржишту, на све професије које су везане за њега, на банкарски сектор, и инвестиције. За потребе масовне процене вредности непокретности у Републичком геодетском заводу је успостављена Евиденција тржишних цена непокретности у складу са Законом о државном премери и катастру. Објављивањем података Евиденције тржишних цена непокретности остварује се транспарентност тржишта и на тај начин се пружа адекватна подршка унапређењу тржишта непокретности у Републици Србији.

### Abstract:

One of the basic conditions for the unhindered development of the real estate market is its transparency. Real estate market and its functioning have an impact on the safeness of market participants, on all professions related to market, on the banking sector, and on the investments. For the purpose of mass appraisal, Sales Price Register is established in the Republic Geodetic Authority in accordance with the Law on state land surveying and cadastre. Transparency of the market will be achieved with the publication of data from Sales Price Register, and on that way will be provided adequate support for the development of the Real Estate Market in the Republic of Serbia.

### 1. УВОД

Као земља на путу ка тржишној економији Република Србија има тржиште непокретности које је у развоју. Карактеристике таквих тржишта су нетранспарентност, неадекватна правна регулисаност, а затим и променљивост, односно повећана осетљивост на различите утицаје. Један од основних услова за несметан развој тржишта непокретности је његова транспарентност. Транспарентност обезбеђује услове за слободно формирање цена под утицајем понуде и потражње, и доводи до смиривања турбулентности тржишта у развоју. На тај начин се тржиште непокретности постепено приближава уобичајеном понашању и особинама овог специфичног тржишта. Транспарентност омогућава и развој свих професија које своје пословање везују за тржиште непокретности, пре свега проценитеља и агената за промет непокретности. Она обезбеђује израду квалитетног индекса промене цена непокретности, мањи ризик код кредитних и осигуравајућих пословања што условљава стабилност банкарског сектора, повећава атрактивност тржишта непокретности за инвестиције, и уопште подржава развој економије.

### 2. ПОДАЦИ СА ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци из купопродаја у Републици Србији постоје и служе у процесима код различитих органа власти на различитим нивоима:

1. Основни судови или припадајуће судске јединице,
2. Републички геодетски завод,
3. Пореска управа,
4. Локална пореска администрација.

Основни ток информација са тржишта непокретности кроз различите органе са процесима у којима се користе ти подаци приказан је на слици 1.

Подаци са тржишта непокретности постоје у посебној евиденцији о уговорима о промету непокретности који су поднети ради оверавања потписа уговарача [6]. Ова евиденција се води у Основним судовима од јануара 2010. године и води се у електронском облику, као централни регистар за целу територију

<sup>1</sup> Горица Матић, дипл.геод.инж., Републички геодетски завод, Помоћник директора за стручни и управни надзор,

<sup>2</sup> Марија Рашковић, дипл.геод.инж., Републички геодетски завод, Начелник одељења масовне процене вредности непокретности

<sup>3</sup> Лепосава Тишић, мастер.геод.инж. Републички геодетски завод, Одељење масовне процене вредности непокретности

Републике Србије. Основна сврха евиденције је спречавање вишеструког промета исте непокретности од стране истог продавца. Ова евиденција поред свих података о промету непокретности не садржи податак о уговорној цени [7]. Уговорна цена дефинисана као „вредност уговора“ је део система аутоматског вођења података у Основним судовима, и на основу ње се утврђује висина таксе за оверу уговора о промету непокретности. Оба поменута система су део правосудног информационог система и међу њима постоји веза. Веза посебне евиденције и података из катастра непокретности и адресног регистра у циљу правилне идентификације прометованих непокретности и њихове адресе не постоји. Наведени подаци су интерни подаци везани за поступке у Основним судовима, не објављују се, не постоји омогућен увид и нису доступни другим органима.



Слика 1 – Ток информација са тржишта непокретности кроз различите органе

Посредни подаци са тржишта непокретности постоје у базама Пореске управе везаним за поступак утврђивања пореске основице за порез на пренос апсолутних права на непокретностима. Основна сврха ових података условљава детаљност података везаних за пореског обвезника. У исто време подаци о идентификацији прометованих непокретности, осим што немају везу са базама катастра непокретности, немају обавезност уноса. Због тога се дешава да, у зависности од општине и оператера, идентификација прометоване непокретности у великом броју случајева не постоји<sup>4</sup>. Због немогућности идентификације непокретности у промету и локација је тешка или немогућа. Подаци из поступка Пореске управе нису доступни јавности али су доступни другим органима.

У Републичком геодетском заводу у базама Катастра непокретности се региструју промене на непокретностима и промене права на непокретностима, али не и цене из уговора о промету непокретности. Тако се поред идентификације прометованих непокретности и њихове локације пропушта регистровање једног битног атрибута тржишне економије – цене остварене у промету на тржишту.

Подаци о цени непокретности у промету на тржишту се не региструју ни међу подацима Локалних пореских администрација надлежних за утврђивање, наплату и контролу пореза на имовину.

Заједничких и свеобухватних података са тржишта непокретности нема. Размена података међу различитим органима који имају додир са тржишним подацима постоји у мањем обиму и застарелим методама. Нема интегрисања података, дељења и повезивања података успостављањем веза између база на апликативном нивоу, коришћењем web сервиса. Ако се подаци размењују, размењују се директно на дигиталном медију или папиру. Код размене дигиталних података потребно је уложити велики рад на повезивању података из различитих база који често даје веома лоше резултате у смислу искористивости података.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (НКОСК, <http://www.nkosk.rs>) неколико година уназад обезбеђује јавно доступне податке са дела тржишта стамбених непокретности. Број прометованих непокретности, просечне цене и индекс цена стамбених непокретности по регионима, областима и општинама у Републици Србији су јавно доступни из промета за које су средства обезбеђена кредитима осигураним код НКОСК-а. Из овог извора нису доступни подаци о појединачним оствареним прометима.

Не постоје свеобухватни индекси промена цена непокретности како за стамбено тржиште, тако и за сва друга подтржишта непокретности.

Додатни проблем који се јавља на тржишту непокретности у развоју, а постоји и у Републици Србији, везан је за документовање некоректних цена кроз уговоре о промету непокретности. У зависности од уплива кредитног финансирања у промете различитих врста непокретности долази и до различитих ситуација

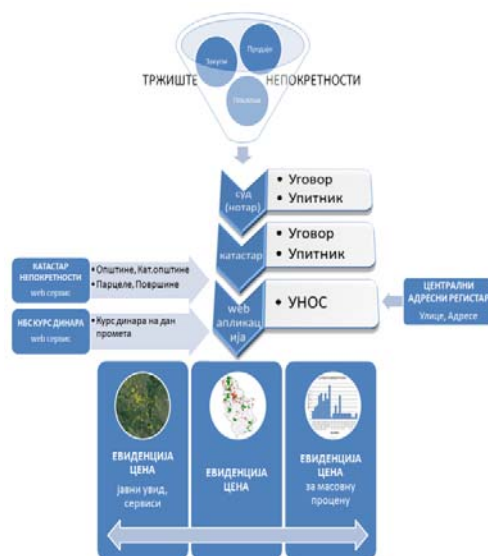
<sup>4</sup> Према анализама Пореских података из периода 2007-2011. године око 40% података има идентификацију прометованих непокретности

овим поводом. Најлошија ситуација је код промета пољопривредног земљишта код којег се за финансирање не користе кредити. Најприхватљивија ситуација је на тржишту станова на коме цене наведене у уговорима о промету конвергирају реално оствареним. Проблем изражавања коректних цена је последица нетранспарентности тржишта непокретности али и непостојања масовног кредитног тржишта, и постојања неколико различитих такси у процесу промета непокретности које га поскупљују. Свест о важности изражавања коректних цена у уговорима о промету изостаје и код професија које учествују на тржишту.

Целокупна ситуација на тржишту непокретности, са сличном или неповољнијом ситуацијом на тржишту закупа непокретности, повећава ризике за банкарски сектор и доводи до скувих кредитних аранжмана, а самим тим и до недоступности кредита за велики део становништва, као и за најрањивији а важан део привреде – мала и средња предузећа. Тако се ствара зачарани круг.

### 3. ЕВИДЕНЦИЈА ТРЖИШНИХ ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Републички геодетски завод се суочио са ситуацијом непостојања, односно неадекватних података са тржишта непокретности при припремама за изградњу система масовне процене вредности непокретности. За потребе спровођења масовне процене вредности непокретности је изграђен систем Регистра промета непокретности. То је информатички систем са web апликацијом и централном базом података у коме се води Евиденција тржишних цена непокретности. Законом [4] је дефинисано да Евиденција тржишних цена непокретности садржи податке из купопродајних уговора и уговора о закупу непокретности. Систем је развијен уз помоћ шведске донације. У оквиру III фазе пројекта изградње капацитета су обезбеђена средства за ангажовање програмера који су према захтевима запослених у Републичком геодетском заводу изградили наведени систем. 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 [2].



Слика 2 - Шематски приказ система Регистра промета непокретности

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.

Систем Регистра промета непокретности има везе са интерним централним базама података Катастра непокретности и Адресног регистра, као и везу са сервисом Народне банке Србије за добијање курса

динара према европској валути на дан промета. Шематски приказ система Регистра промета непокретности се налази на Слици 2. За прикупљање додатних података правилником [5] је предвиђен упитник за стране у промету. При креирању упитника 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.

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 60 службеника који се баве регистрацијом промета непокретности. Посао се координира, прати и контролише из седишта Републичког геодетског завода из Сектора за стручни и управни надзор, Одељења масовне процене вредности непокретности у сарадњи са свим осталим секторима, пре свега Сектором за информатику и комуникације и Сектором за катастар непокретности. Изглед апликације Регистра промета непокретности се може видети на слици 3.

Слика 3 - Изглед апликације Регистра промета непокретности

Крајем априла 2014. године у бази регистра је било више од 41.000 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.

У децембру 2013. године је отворена страница масовне процене којој се може приступити путем сајта Републичког геодетског завода (<http://katastar.rgz.gov.rs/masovna-procena/>). У оквиру ове странице ће бити организован јавни увид у податке са тржишта непокретности у Републици Србији, у податке Регистра промета непокретности. Систем за јавни увид је у припреми у оквиру Републичког геодетског завода. На страници су видљиви подаци о Регистру промета али подаци везани за развој система масовне процене.

Циљеви даљег развоја 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. На основу свега поменутог изградња здраве основе за анализе података са тржишта непокретности потребних у поступку масовне процене, као и обезбеђивање професионалног приступа детаљнијим подацима са тржишта за оне субјекте који своје пословање везују за тржиште непокретности.

### 3.1. Стање на тржишту и у Евиденцији тржишних цена непокретности за I квартал 2014. године

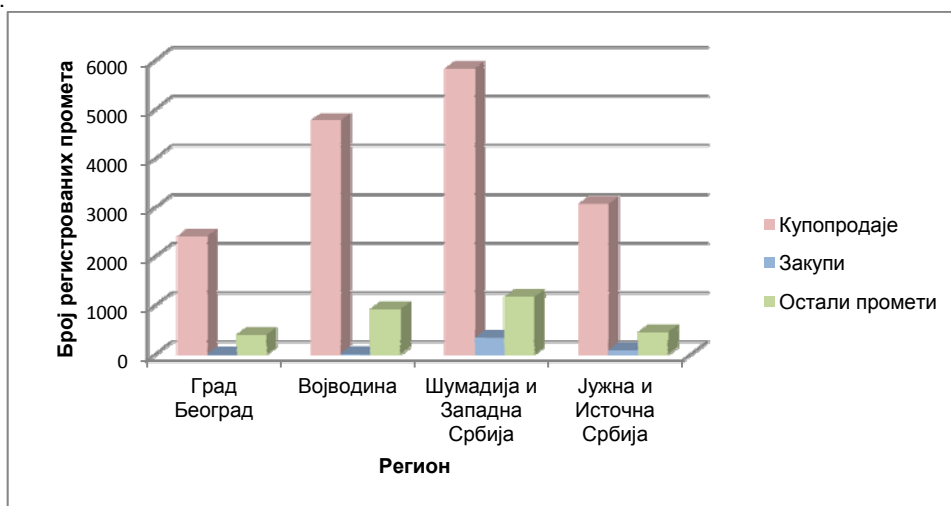
Током I квартала 2014. године из свих Основних судова и њихових судских јединица је унутрашњим јединицама Републичког геодетског завода достављено нешто више од 32.188 уговора о промету непокретности. Део уговора достављених у наведеном периоду се односи на заостале уговоре из 2013.

године. Претпоставка је да се око 50% достављених уговора односи на уговоре овераване током I квартала. Приоритет при уносу у систем Регистра промета непокретности су уговори оверени током 2014. године. Преглед броја достављених и регистрованих уговора се налази у табели 1.

Регион	Примљени промети				Регистровани промети			
	јануар	фебруар	март	укупно	јануар	фебруар	март	укупно
Град Београд	1.621	944	1.887	4.452	1.110	1.025	678	2.813
Војводина	2.229	3.593	3.827	9.649	1.085	1.566	3.062	5.713
Шумадија и Западна Србија	3.981	3.121	3.738	10.840	2.049	2.642	2.764	7.455
Јужна и Источна Србија	2.396	2.367	2.484	7.247	1.186	1.175	1.167	3.528
Укупно:	10.227	10.025	11.936	32.188	5.430	6.408	7.671	19.509

Табела 1 – Број достављених и регистрованих уговора током I квартала 2014. Године

Највећи број регистрованих уговора о промету непокретности, њих 16.095, се односи на промете из групе купопродаја (купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између рођака, продаја на јавној аукцији). Преглед регистрованих промета према врстама правног посла и регионима је представљен на слици 4 (графику).

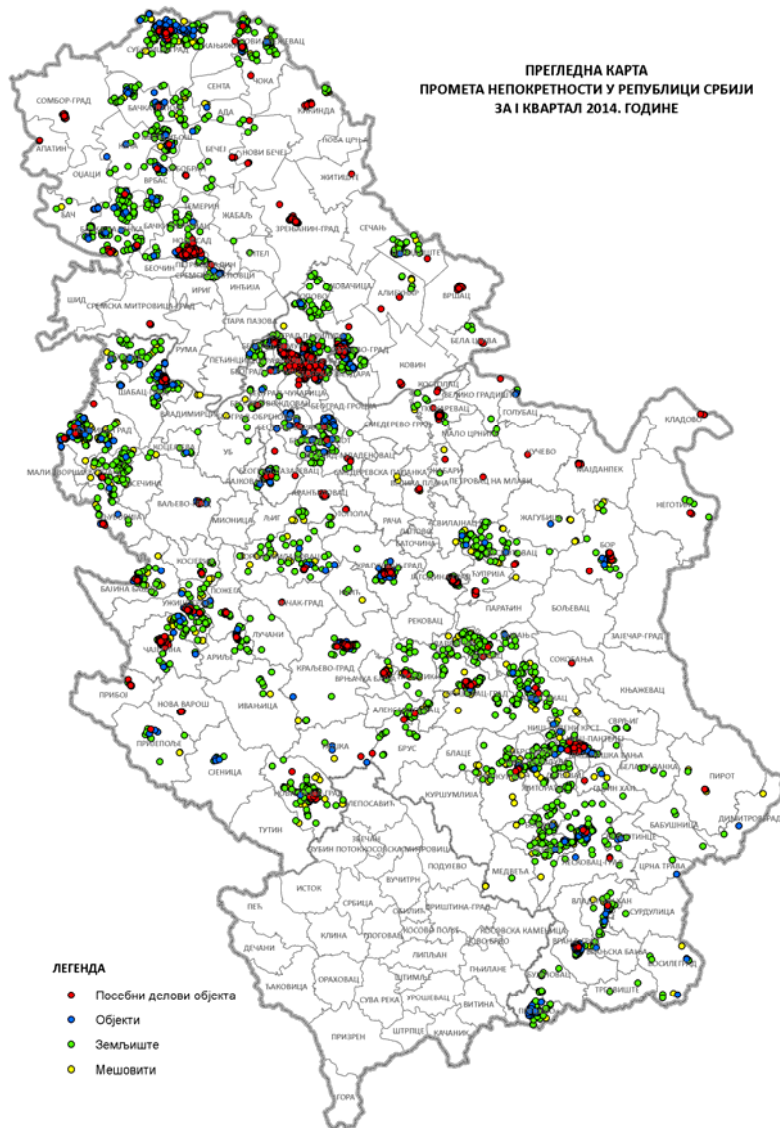


Слика 4 – Регистровани промети у I кварталу 2014. године према врсти правног посла

Према врстама прометованих непокретности највећи број регистрованих уговора о промету непокретности у систему Регистра промета непокретности у I кварталу 2014. године се односи на промете земљишта (45%), а затим на промете посебних делова објеката (31%), на промете објеката (11%) и на мешовите промете (12%). Сваки регистровани промет добија директну локацију повезивањем са интерним подацима дигиталног катастарског плана и адресног регистра. Прегледна слика оверених уговора током I квартала 2014. године и у истом периоду и регистрованих кроз систем Регистра цена непокретности за целу територију Републике Србије се налази на слици 5.

#### 4. ЗАКЉУЧАК

Објавом података из система Регистра промета непокретности, као и објавом извештаја везаних за тржиште непокретности из података овог система, биће постигнута транспарентност тржишта непокретности у Републици Србији. На тај начин тржишту непокретности ће се обезбедити адекватна подршка за развој. Могу се очекивати реалније цене које се изражавају у уговорима о промету непокретности, већа сигурност за све учеснике на тржишту, већи прилив инвестиција у непокретности, мањи ризици при кредитирању промета непокретности, могућност поштовања интернационалних стандарда у раду проценитеља и други позитивни утицаји.



Слика 5 – Уговори о промету непокретности оверени и регистровани током I квартала 2014. године

#### **ЛИТЕРАТУРА**

- [1] Рашковић, М.: Тржиште непокретности у Републици Србији на путу ка транспарентности. Геодетска служба. 117. Београд 2014.
- [2] Одељење масовне процене. Изградња капацитета у Републичком геодетском заводу, Фаза III, Подпројекат “Развој концепта масовне процене”, Извештај. Републички геодетски завод. 2012.
- [3] Одељење масовне процене. Извештај о стању на тржишту непокретности за I квартал 2014. године, Републички геодетски завод. 2014.
- [4] Закон о државном премеру и катастру. Службени гласник РС бр. 72/09 и 18/10
- [5] Предлог правилника о процени вредности непокретности. Републички геодетски завод.
- [6] Закон о промету непокретности. Службени гласник РС бр. 42/98 и 111/2009
- [7] Правилник о вођењу посебних евиденција о уговорима о промету непокретности. Службени гласник РС бр. 4/10.