



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ПРИМЕНА МАСОВНЕ ПРОЦЕНЕ У ЛОКАЛНИМ САМОУПРАВАМА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Милена Трифуновић, дипл.геод.инж.

Милан Трифуновић, дипл.геод.инж.

Жељко Миленковић, дипл.екон.

Крагујевац, 14.-16.05.2015.



САДРЖАЈ:

- Процена вредности непокретности
- Методологија процене у локалним самоуправама
- Методологија процене у Републичком геодетском заводу
- Упоредна анализа
- Закључак





“Непокретна имовина - најконзервативнији тип капитала који увек има интерес за свакога, без обзира на социјални статус, на културном или економском плану. Без обзира на друштвене структурне промене, непокретна имовина и даље остаје уважени и до сада се колективно сматра као најсигурнији вид улагања и као најприхватљивији знак кредибилитета и начина солвентности.”

*Tassos G.Vappas , U.I.P.I. Taxation in Europe 2010,
Hellenic Property Federation*





ПРИМЕНА ПРОЦЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ:

- У јавном сектору
(пореска управа,
приватизација, ...)

- У приватном сектору
(банкарство,
проценитељи,
осигуравајућа друштва...)





ПРОЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАХТЕВА:

- јединствену организациону структуру,
- централну базу података,
- и моделе процене непокретности

како би се испунили основни услови

ПРАВИЧНОСТ, ЈЕДНАКОСТ И УНИФОРМНОСТ






... Искуства из земаља без јединственог система процене непокретности...

Организација А:

Процена куће: 115.000 евра

Организација Б:

Процена куће: 100.000 евра



Организација В:

Процена куће: 90.000 евра

Пример је измишљен ради сликовите илустрације. Није са тржишта непокретности.





ВРЕДНОСТ НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

одређује се према:

- **Закону о државном премеру и катастру (из 2009.год)**

- Одсек масовне процене вредности непокретности – централни ниво
- Поступцима масовне процене вредности непокретности

- **Закону о порезима на имовину (из 2013.год)**

- вредност непокретности утврђују органи јединице локалне самоуправе – локални ниво
- Методологијом прописаном Законом





ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ





ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ



- Од 2013.год – законска надлежност да ЈЛС саме уређују своје изворне приходе почев од 2014.год
- Законом о порезу на имовину дате су смернице, док је начин израчунавања вредности непокретности у надлежности ЈЛС
- 174 јединица локалних самоуправа (ЈЛС)



ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ



- Избор: насумично одабраних 30 општина
- Пример:
управни округ “Подунавље”

Општине:

Смедерево-Град

Смедеревска Паланка

Велика Плана



ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ



Просечна цена квадратног метра стана у оквиру сваке зоне

Број зоне	СМЕДЕРЕВО-ГРАД		СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА		ВЕЛИКА ПЛАНА	
	валута		валута		валута	
	DIN/m ²	EUR/m ² (okvirno)	DIN/m ²	EUR/m ² (okvirno)	DIN/m ²	EUR/m ² (okvirno)
1	55.000	450	44.097	370	53.483	450
2	45.000	375	29.490	250	47.540	400
3	35.000	300	33.520	280	41.598	350
4	25.000	210	33.520	280	35.655	300
5					29.713	250
6					23.770	200
7					21.393	180
8					17.828	150
9					14.262	120
10					/	/
11					/	/
12					29.713	250

Подаци су преузети из Одлука о утврђивању просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2015.год

ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ



Просечна цена квадратног метра стана у оквиру сваке зоне

Број зоне	СМЕДЕРЕВО-ГРАД		СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА		ВЕЛИКА ПЛАНА	
	валута		валута		валута	
	DIN/m ²	EUR/m ² (okvirno)	DIN/m ²	EUR/m ² (okvirno)	DIN/m ²	EUR/m ² (okvirno)
1	55.000	450	44.097	370	53.483	450
2	45.000	375	29.490	250	47.540	400
3	35.000	300	33.520	280	41.598	350
4	25.000	210	33.520	280	35.655	300
5					29.713	250
6					23.770	200
7					21.393	180
8					17.828	150
9					14.262	120
10					/	/
11					/	/
12					29.713	250

Подаци су преузети из Одлука о утврђивању просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2015.год

ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

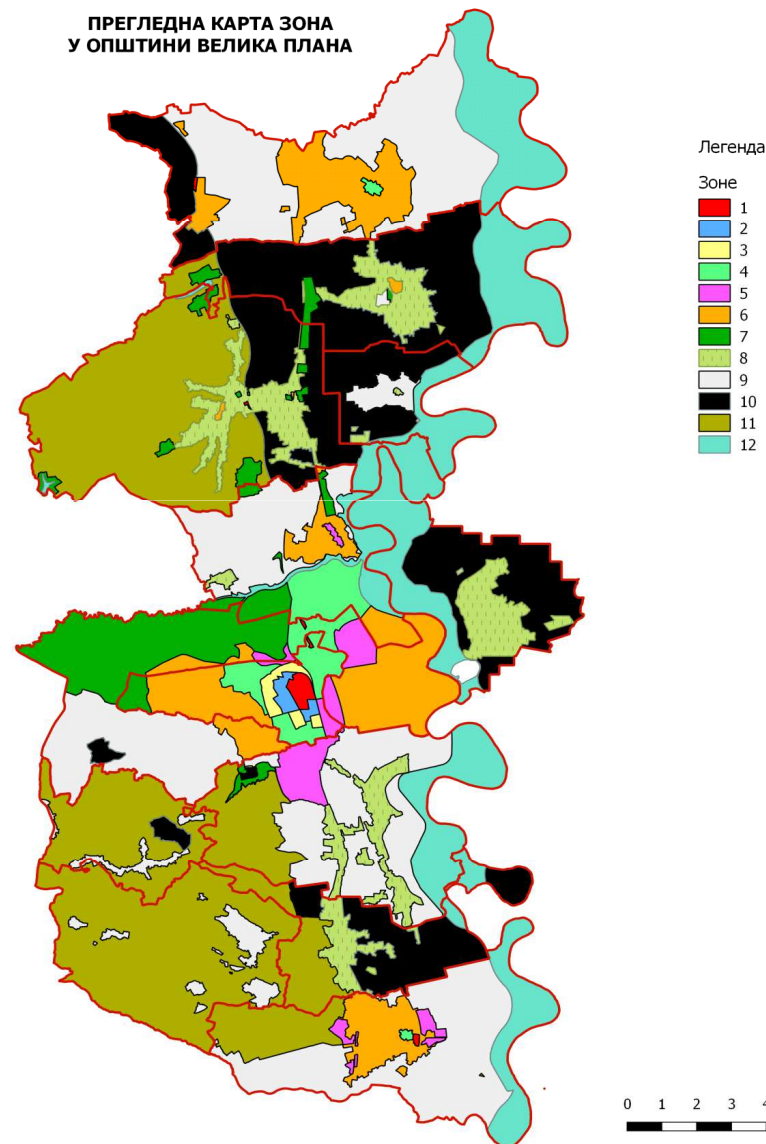


Општина Велика Плана

Процес одређивања вредности непокретности:

- формиран радни тим
- прикупљени су подаци из:
КН, електродистрибуције,
купопродајних уговора из Суда,
Управе прихода, јавних предузећа
- формирано је 12 зона
- у оквиру сваке зоне одређене су тржишне
вредности непокретности
- утврђивање стопе пореза на имовину

ПРЕГЛЕДНА КАРТА ЗОНА
У ОПШТИНИ ВЕЛИКА ПЛАНА





РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД





РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

2009.год – Законска надлежност процене и вођење вредности непокретности поступцима и методама масовне процене

2011.год – започет процес изградње система масовне процене

2014.год – Први подсистем система масовне процене (РПН)
имплементиран на целој територији Републике Србије
– Правилник о процени вредности непокретности

2015.год – развој модела станова поступцима масовне процене





РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

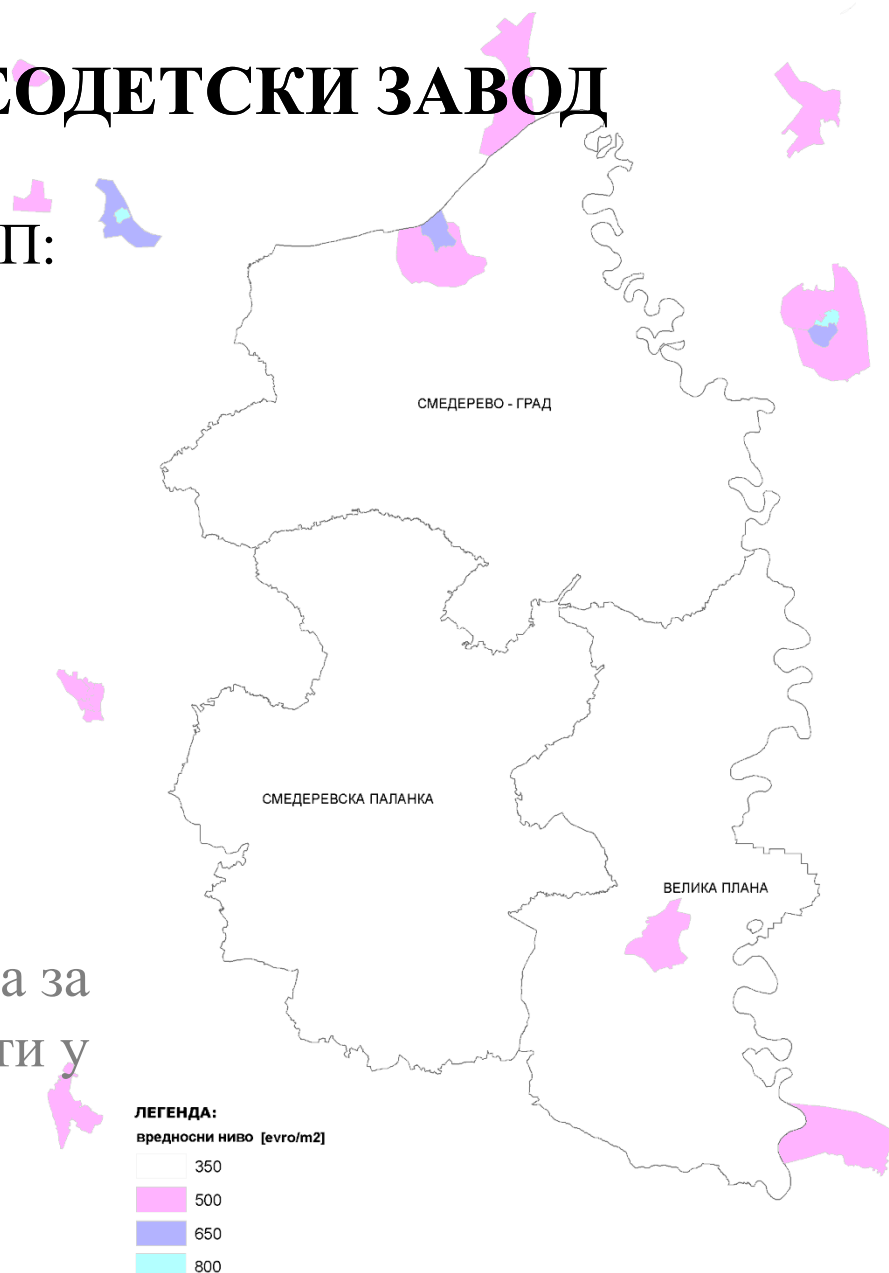
Степен развоја II фазе система МП:

Формирање вредносних нивоа и
вредносних зона

Привремене вредносне зоне
(није спроведена потпуна
верификација података)

Вредносни ниво:

Средња вредност остварених цена за
карактеристичне непокретности у
оквиру вредносних зона





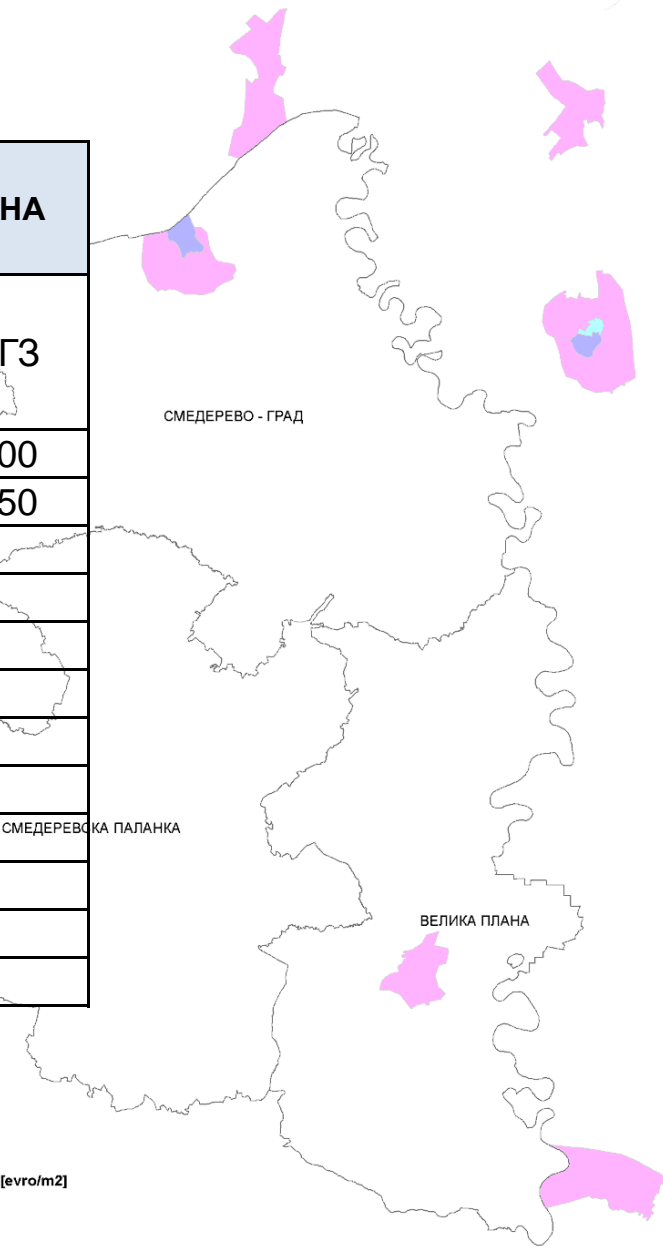
УПОРЕДНА АНАЛИЗА



УПОРЕДНА АНАЛИЗА

Број зоне	СМЕДЕРЕВО-ГРАД		СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА		ВЕЛИКА ПЛАНА	
	ЈЛС	РГЗ	ЈЛС	РГЗ	ЈЛС	РГЗ
валута: <i>EUR/m²</i>						
1	450	650	370	350	450	500
2	375	500	250		400	350
3	300	350	280		350	
4	210		280		300	
5					250	
6					200	
7					180	
8					150	
9					120	
10					/	
11					/	
12					250	

Табеларни приказ:
број зона и просечних вредности станова
за сваку општину



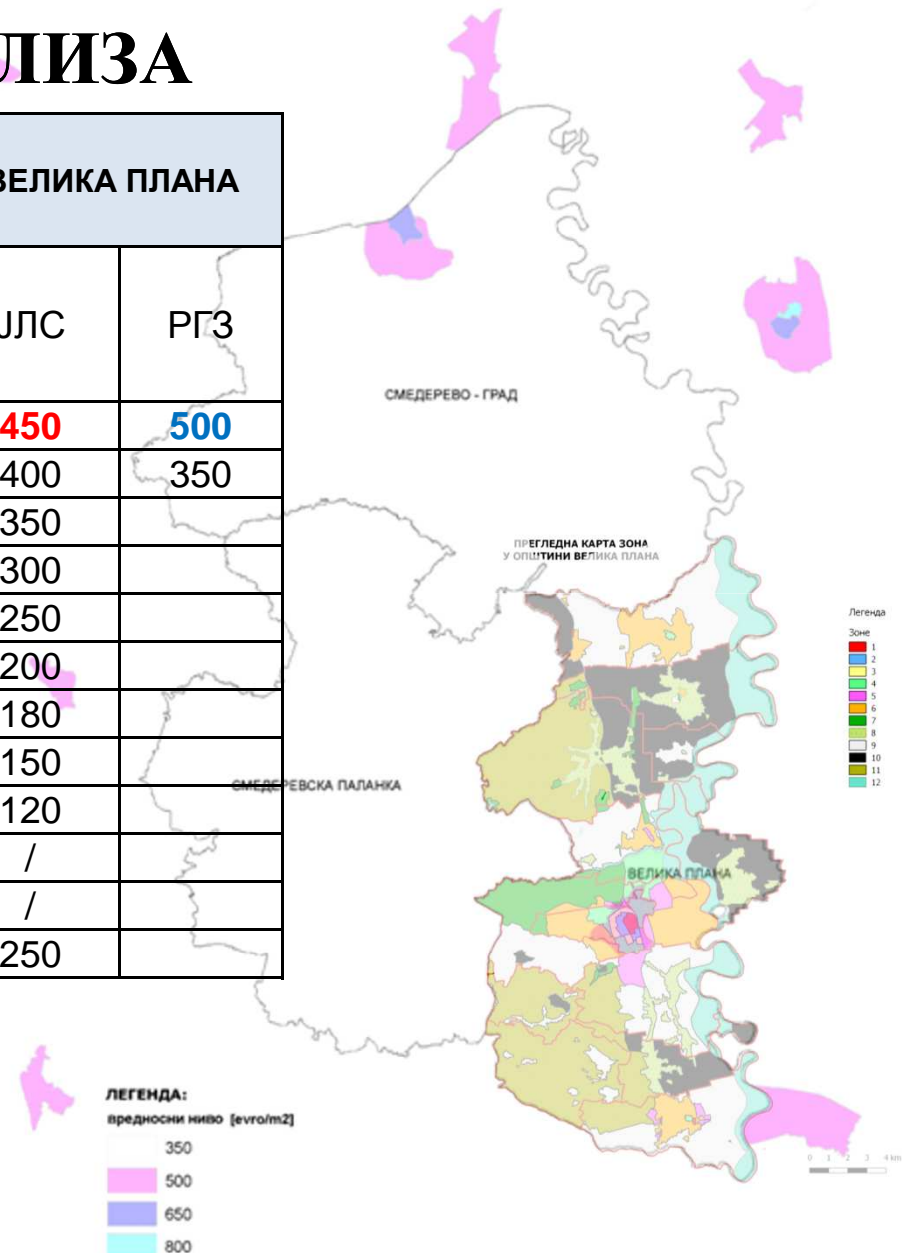


ПРИВРЕМЕНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ У ПОДУНАВСКОМ УПРАВНОМ ОКРУГУ
- тржиште станова -

УПОРЕДНА АНАЛИЗА

Број зоне	СМЕДЕРЕВО-ГРАД		СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА		ВЕЛИКА ПЛАНА	
	ЈЛС	РГЗ	ЈЛС	РГЗ	ЈЛС	РГЗ
валута: EUR/m ²						
1	450	650	370	350	450	500
2	375	500	250		400	350
3	300	350	280		350	
4	210		280		300	
5					250	
6					200	
7					180	
8					150	
9					120	
10					/	
11					/	
12					250	

Табеларни приказ:
број зона и просечних вредности станова
за сваку општину





УПОРЕДНА АНАЛИЗА



Поступак одређивања вредности:

	ЈЛС	РГЗ
1	Формирање зона (према Закону минимално 2 зоне на територији једне општине)	Формирање интервала цена и вредносних нивоа на основу тест подручја
2	Просечна цена квадратног метра у свакој зони (у оквиру сваке претходно дефинисане зоне)	На основу интервала цена и вредносних нивоа формирају се вредносне зоне (на основу промета са тржишта непокретности)
3	“Вредност” непокретности није јасно дефинисана Тржишна вредност? Употребна вредност? Могућа вредност?	Вредност непокретности одређује се према тржишној вредности

УПОРЕДНА АНАЛИЗА



Пример 1:

општина Велика Плана

Просечне вредности станова по зонама

изражене у динарима

Резултат је настао као последица формирања прво зона, а затим просечних цена м² у оквиру сваке зоне за сваку непокретност

Бр. зоне	За 2014.годину	За 2015.годину
I	51.321	53.483
II	45.619	47.540
III	39.916	41.598
IV	34.214	35.655
V	28.512	29.713
VI	22.809	23.770
VII	20.528	21.393
VIII	17.107	17.828
IX	13.686	14,262
X	13.686	/
XI	11.405	/
XII	28.512	29.713

Подаци су преузети из Одлука о утврђивању просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2014. и 2015.год



УПОРЕДНА АНАЛИЗА




Пример 2: општина Бачка Паланка

Просечне вредности станова по зонама

Бр. зоне	За 2014.годину	За 2015.годину
I	53.473,13 дин	56.098,48 дин
II	23.716,02 дин	28.996,88 дин
III	18.997,59 дин	42.547,68 дин

Подаци су преузети из Одлука о утврђивању просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2014. и 2015.год





УПОРЕДНА АНАЛИЗА

Главне предности и недостаци...

	ЈЛС	РГЗ
Предности	Познавање података са локалног тржишта од изузетне важности	<ul style="list-style-type: none">-Централизован систем-Отвореност и транспарентност тржишта-Неутралност-Економичност система-Тренд кретања цена непокретности за целу државу-Једнакост и униформност
Недостаци	<ul style="list-style-type: none">-Немогућност избегавања субјективности у 174 локалних самоуправа	Недовољно података са локалног тржишта



УПОРЕДНА АНАЛИЗА

Из угла економске исплативости

	ЈЛС	РГЗ
1	Радни тим у свакој ЈЛС На територији Републике Србије постоји 174 ЈЛС	Одсек масовне процене вредности непокретности
2	Минималан број радног тима: 3-5 запослених $174 * 5 = 870$ запослених Просечна нето зарада у 2014. години је 44.525 дин	Број запослених у Одсеку: 5 + 100 запослених по службама са делимичним радним временом за прикупљање података са тржишта - претпоставка: за функционисање комплетног система потребно 40-45
3	$870 * 44.525 = 38.737.040$ динара Око 39.000.000 динара (минимални утрошак за месец дана рада на овим пословима)	$45 * 44.525 = 2.003.640$ динара Око 2.000.000 динара (утрошак за месец дана рада на овим пословима) -Максимално на годишњем нивоу: око 24.000.000 динара



УПОРЕДНА АНАЛИЗА

Из угла економске исплативости

	ЈЛС	РГЗ
1	Радни тим у свакој ЈЛС На територији Републике Србије	Одсек масовне процене вредности непокретности
2	Минимална уштеда од 20.000.000 динара на годишњем нивоу	
	174*5 = 870 запослених Просечна нето зарада у 2014.години је 44.525 дин	делимичним радним временом за прикупљање података са тржишта - претпоставка: за функционисање комплетног система потребно 40-45
3	870*44.525= 38.737.040 динара Око 39.000.000 динара (минимални утрошак за месец дана рада на овим пословима)	45*44.525 = 2.003.640 динара Око 2.000.000 динара (утрошак за месец дана рада на овим пословима) -Максимално на годишњем нивоу: око 24.000.000 динара



ЗАКЉУЧАК

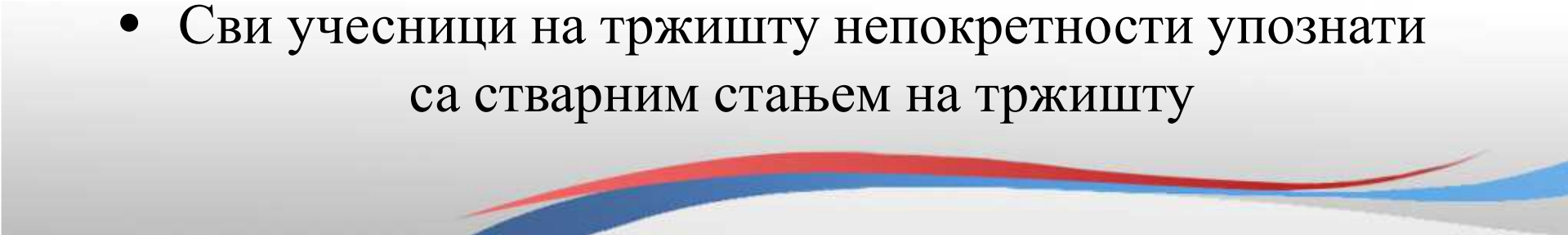


- Сарадња са локалним самоуправама
- Систем масовне процене обезбеђује

ПРАВИЧНОСТ, ЈЕДНАКОСТ И УНИФОРМНОСТ



Резултат

- Исплативост за државу (и друге интересне групе)
 - Једнак третман опорезивања према свим грађанима
 - Сви учесници на тржишту непокретности упознати са стварним стањем на тржишту
- 



Контакт информације:

procena@rgz.gov.rs





ХВАЛА НА ПАЗЊИ!



www.rgz.gov.rs

www.geosrbija.rs

