

Проф. др **Марко Гостовић**, дипл. инж.
Грађевински факултет, Суботица

ВРЕДНОВАЊЕ НЕКРЕТНИНА - ИЗАЗОВ ЗА ГЕОДЕТЕ

РЕЗИМЕ

Развој геодетске струке, с једне стране, и промена система пореза од имовине, с друге стране, стављају нас пред нови изазов: проширивање поља рада на вредновању некретнина. Будући да код нас нема искуства у томе, прво је дата страна пракса, а затим је указано на могући развој код нас. Истиче се да овај изазов геодети треба да прихвате, јер ће тиме, паралелно са образовањем ЛИС/ГИС, изменити статус професије и њен економски положај.

SUMMARY

The development of surveying profession, on the one hand, and the change of a tax system of the property, on the other hand, causes a new challenge: extension of the sphere of activity on the valuation of real estates. As there is no practice of any kind in this topic with us - first the experience from abroad is taken into consideration, afterwards, the possible development with us are pointed out. It is emphasized that this challenge should be accepted parallel with forming of LIS/GIS by surveyors, because with this, the status of profession and its economic position will be improved.

1. Уводне напомене

Према најновијој дефиницији геодетске струке (Хелсинки, 1990), између њених 9 задатака наводи се и: ¹

¹ ГС 65 (1993)¹

процена вредности и управљање
поседом у граду и селу, зградама и
земљиштем.

Према пракси у Великој Британији, "проценитељ је лице које врши процену" а процена се дефинише као "мишљење у одређеном тренутку о новчаној вредности процене, дато од квалификованог и искусног практичара, које одражава владајуће услове на тржишту и у оквиру утврђених критериума" [1].

Процена вредности некретнина је задатак на којем геодети традиционално раде у англосаксонским земљама и на северу Европе, а у новије време - упоредо са развојем информационих система, и у другим европским земљама, на пример у Пољској [2]. Ради се о делатности од великог значаја за државу, предузеће и појединце, која ангажује већи број геодета и знатна средства.

Процени велики значај придаје ФИГ (Интернационална федерација геодета). То потврђује постојање Комисије за процену и управљање (Комисија 9), као и избор геодете - проценитеља из САД за потпредседника ФИГ, са задатком да развија активности Федерације на том пољу.

И код нас геодети традиционално учествују у процени у ок-виру својих делатности (пример, комасација, експропријација и др.). Ради се на важним пословима - прикупљању базних података, али саму процену врше друге струке (агрономи, грађевинци).

Измена пореског система води ка прихватању тржишне вредности као основе пореза од некретнина. То ставља у први план разматрање питања вредновања некретнина и нову улогу наших геодета у томе. Будући да код нас нема искуства у процени, у раду ће се прво изнети страна искуства, а потом указати на садашње стање и могућности развоја у нашим условима.

2. Процена - страна искуства

2.1. Сједињене Америчке Државе

Професија проценитеља некретнина је млада струка, настала у XIX веку, а највећи процват доживљава у последњих десет година. Раније је процена сматрана додатном делатношћу неких струка, али је посао постајао све сложенији те је било неминовно да проценитељ прошири своје знање о тржишту и са техничким дисциплинама [7].

Модерна теорија процене је настала на основу теорија о вредности и вредновању, односно развијена је на знању европских теоретичара и практичара почев од XVII века. Потврда тога се налази у три приступа данас примењивана у процени. Трошковни приступ вредности потпуно прати технике класичних школа. Метод капитализације дохотка (тсоте саркаНхаиоп) је у ствари практично мерење вредности које користи садашњу вредност будућих добитака имовине, не узимајући у обзир релевантне трошкове средстава производње, односно капитал, координацију, рад и земљиште. Начин упоређења с другим купо-продајама наглашава ефекте тренутног

тржишног стања понуде и потражње некретнина и користи индекс преовлађујућих цена у датом тренутку и месту, који може, али не мора, бити једнак дугорочној, стабилној и гарантованој вредности.

Процена је постала део тржишта некретнина кроз лагано али стално растући број практичара који су стицали искуство кроз процену разних типова некретнина. У циљу развоја професије, основана је посебна организација проценитеља - Амерички институт проценитеља некретнина (1932).^{*} За пријем у чланство Института данас се тражи 4 године високошколског образовања, више година праксе, успешно положен испит и демонстрација извршених процена.^{**}

Развоју процене је посебан импулс дала информатичка технологија. Данас, ко жели да опстане у струци мора формирати своје банке података о тржишту.

Од 1991. године све процене које се тичу и државе морају бити урађене од проценитеља који има лиценцу или сертификат, добијен од државе - према закону од 1989. године. Од проценитеља се захтева да се придржавају јединствених стандарда професионалне праксе проценитеља који су прописани од Комисије за стандарде процене и од Удружења проценитеља.

2.2. Уједињено краљевство Велике Британије и Северне Ирске (УК)

У УК има око 14 милиона зграда у власништву од којих је, како се цени, само у току 1986. године 860 000 променило власника. Већина тих трансакција је финансирано преко хипотека од Грађевинских удружења, а незнатни део преко банака. Таква хипотека се може описати као зајам осигуран на закупљено власништво. Ако узималац зајма пропусти да плати дуг, давалац може да преузме имовину и да прода ради наплате својих потраживања. Због тога је тачна процена, независна од предложене цене продаје, неопходна да би се заштитио интерес обе стране.

Прописи данас ограничавају ту процену и траже да мора бити извршена од "компетентног лица", искусног за случајеве хипотека; најчешће то значи од овлашћеног геодете или проценитеља.^{***2}

² * Ово удружење је, поред Америчког друштва за геодезију и картографију, редовни члан Р10

** За разлику од проценитеља, постоји и струка за управљање/газдовање поседом (а грорегу тапа^ег). Ради се о стручњацима који раде на постизању што већег дохотка од некретнина.

*** Први су чланови Краљевског института мерача, а други Акционарског друштва проценитеља и акционара

Рачуна се да су накнаде проценитеља у 1986. години износиле око 60 милиона фунти.

Већина из ове професије стиче квалификацију на Одсеку за општу праксу Краљевског института овлашћених мерача, који обухвата пет главних области знања: агенције, развој, управљање, планирање и процена. То значи да је овлашћени проценитељ квалификован за свих пет области, мада може да ради само на процени. Он је оспособљен за процену свих врста некретнина, за потребе купопродаје, инвестиција, зајмова и пореза, а уједно је и специјалиста за управљање урбаним некретнинама [1].

2.3. Холандија

Има више случајева када процена некретнина даје веома важне информације. За разне случајеве се користе разне методе процене, на пример [2]:

- процена у припреми за трансакцију, тражи податке о учесницима и сличним купопродајама;
- процена за припрему инвестиције, као куповина зграде, тражи економску анализу.
- процена за осигурање од пожара захтева анализу конструкције и трошкова обнове,
- процена као основица за порез, захтева анализу великог броја фактора.

Овде ће бити речи о тзв. фискалној процени, тј. основи за порез [6].

На значај фискалне процене указује податак да се од пореза годишње у Холандији убере укупно 3.4 милиона долара. Порески систем потиче још од Наполеона, када су уведене катастарске и земљишне књиге, чиме је остварена веза измеђуседа и правних лица. То је била основа за порез од некретнина заснованом на вредности.

Број геодета који се бави фискалном проценом је релативно мали и њихов посао се своди на развој модела за масовну процену. Од инжењера су на овом послу још ангажовани грађевинци.

Више органа власти користи вредност некретнина за разне порезе, на пример порез компанија (сотрапу г.ах), порез оддохотка (тсоте т.ах), порез од капитала (сарн:а1тлх), и порез од некретнина (геа1 ебШе 1ах). Сваки орган власти има свој систем процене вредности. Лоша страна тог начина је да једна процена не може бити вишеструко коришћена као и нејасноће за пореског платишу.

Сада је у току припрема Закона о процени некретнина, чија ће главна карактеристика бити увођење једне или две базне вредности за некретнине. Тиме ће се повећати значај процене за државу и пореског обвезника, тако да ће тачна процена бити од највећег значаја.

Према фискалној процени коју врши влада, основица пореза компанија, пореза од дохотка и пореза од капитала је тржишна вредност, односно цена коју некретнина постиже под најбољим ус-ловима. Ову цену предлаже порески обвезник а контролише је порески ревизор.

Од 1970. године, општине могу да подижу порезе те од тада саме врше процену. Основа пореза од некретнина је тржишна вредност, која се мора проценити најмање једном у пет година, при чему се полази од две претпоставке:

- да се некретнина може продати без терета и
- да се некретнина одмах може у целости користити. Постоје и нетржишне вредности, у случају школа, болница и сл.

За фискалну процену су важне следеће дисциплине: право, економија, грађевинарство и организација. Правне дисциплине дају оквир у којем се мора вредновати, а остале дају основу за стварну процену.

Улога геодета у фискалној процени се види у:

- развоју математских модела за масовну процену зграда на бази продајне цене,
- доприносу развоја процене због битних знања о некретнинама и
- компјутеризацији процене.

2.4. Финска

Најчешће коришћен метод за процену је метод тржишне цене, тј, упоређивање објекта процене са тржишном ценом. Будући да је било тешко добити податке о тржишним ценама, геодети су сматрали да треба основати званичан Регистар тржишних цена некретнина како би се олакшала процена у пракси, јер ће тада сви подаци бити на располагању на једном месту. Полазећи од оваквог става, Национални комитет за геодезију је почео са радом у једној од провинција у 1975. години, а шест година касније је донет закон.

Намена Регистра, према донетом закону, је да се унапреди процена за потребе откупа заложене својине, планирања намене површина, пореза, доделу кредита и друге намене вредновања и истраживања.

За разлику од других званичних регистара у Финској, који су у надлежности Статистичке службе Финске, овај Регистар одржава и публикује Национални комитет за геодезију. Разлог лежи у чињеници да одржавање Регистра тражи специјална знања о вредновању некретнина.

Скупљање података за Регистар полази од купопродајних уговора. Сви уговори морају бити одобрени од званичне институције

која мора пријавити трансакцију Провинцијској геодетској управи у року од седам дана. Пријава садржи: цену, податке о продавцу и купцу, кратак опис локације и граница поседа [3].

По пријему пријаве, Провинцијска геодетска управа проверава тачност података и додаје нове, као нпр.:

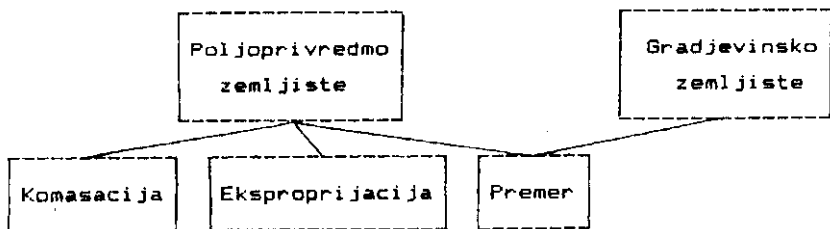
- да ли постоји урбанистички план за подручје
- намена површина за локацију која је предмет трансакције,
- да ли се посед наслања на морску обалу,
- координате поседа.

Годишње се региструје око 70 000 трансакција, чија вредност је у 1988. години достигла 40 000 финских марака.³ Регистар је јаван и доступан сваком заинтересованом, по цени од 9.5 марака по једној трансакцији.

Сваке године се издаје публикација са подацима из претходне године, а Национални комитет за геодезију публикује, као резултате истраживачког рада, неколико студија на бази регистра које се од-носе на образовање цена обрадивог земљишта, градилишта у слабо настањеним подручјима, шума и градилишта поред морске обале.

3. Процена код нас

За разматрање учешћа геодета у процени поћиће се од шеме на сл. 1, према којој премер обезбеђује податке за процену грађевинског и пољопривредног земљишта, а комасација и експропријација су углавном везане за пољопривредно земљиште.



Сл.1

3.1. Грађевинско земљиште

За коришћење градског грађевинског земљишта корисници плаћају накнаду према висини коју утврђује скупштина општине (чл. 55.) [8]. Накнада се плаћа према јединици површине земљишта, односно према површини изграђеног корисног простора, а имајући у виду погодности које

³ Ради стицања слике о обиму, треба истаћи да Финска има око 5 милиона становника

одређено земљиште пружа кориснику, као што су степен уређености, положај у насељу и сл. (нл. 56.) [8].

Геодети обезбеђују кроз премер податке за накнаду према јединици површине, али - будући да још нисмо образовали катастар зграда, податке о изграђеним објектима дају друге службе.

3.2. Пољопривредно земљиште

3.2.1. Премер

У току премера се обезбеђују основни подаци за процену пољопривредног земљишта: власник / корисник, положај и површина сваке парцеле. Затим агроном врши процену - катастарско класирање и бонитирање, значи да се у фискалној процени земљишта једино узима у обзир природни потенцијал земљишта за производњу, а не и економски чиниоци (чл. 53.) [1].

3.2.2. Комасација земљишта

Основни принцип при замени земљишта у комасацији је "вредност за вредност". Према прописима, "у поступку комасационе процене, земљишта се разврставају у процембене разреде на основу бонитета и положаја земљишта, као и других услова који су од значаја за утврђивање вредности" (чл.64.) [10]. Процена се детаљније разрађује у Правилнику о начину вршења геодетско - техничких радова у поступку комасације земљишта, који је у припреми, а према којем се процена заснива на економском чиниоцу који чини "прометна вредност земљишта која је резултат природне способности (бонитета) и положаја земљишта" (чл.38.) [12].

У данашњој пракси се у комасацији процена ради на основу природних производних особина земљишта, уз могућност доделе вишег бонитетног разреда земљишту поред изграђеног пута.

3.2.3. Експропријација

Приликом експропријације, накнада за "пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште у грађевинском подручју одређује се у новцу према тржишној вредности таквог земљишта Тржишна вредност земљишта утврђује се на основу података о тржишној вредности земљишта коју даје служба друштвених прихода ... за пос-ледњу календарску годину у том месту". (чл.9.) [9]. За разлику од премера и комасације, овде се изричито наглашава да се процењује тржишна вредност, од стране правно - имовинске службе општине.

4. Правац развоја

Полазећи од развоја процене у свету и улоге геодета, по свом значају се издвајају фискална процена и процена за накнаду од коришћења грађевинског земљишта. Другим речима, поједностављено

гледано, разликују се процене за потребе државе (порез од земљишта) и општине (накнада за грађевинско земљиште).

Према недавно донетом Закону о порезима на имовину, порез се плаћа на следеће непокретности: земљиште, стамбене и пословне зграде, станове, пословне просторије, гараже, зграде и просторије за одмор и рекреацију и друге грађевинске објекте (чл.2.) [14]. Ос-новица пореза на имовину је тржишна вредност непокретности, а изузетно основица за пољопривредно земљиште је катастарски приход (чл.4.) [13].

Из овог произилази да код пореза на пољопривредно земљиште основицу чине постојећи подаци о природном потенцијалу земљишта за пољопривредну производњу. Очекује се да ускоро ови подаци буду допуњени стварним трошковима производње и оствареном добити, а даљи развој треба очекивати у правцу усвајања тржишне вредности. То значи вредновање и положаја парцеле (близина насеља, изграђеног пута, канала, викенд зоне и сл.). Ради се о подацима које ће геодети да скупе за потребе новог инфор-мационог система. Када се томе дода знање о математичким моделима и информатичкој технологији - улога и задаци геодета постају јасни. Али сада се поставља фундаментално питање: да ли ће нека друга струка на основу тих података изводити тржишну вредност или ће то радити геодети?

Ради накнаде за коришћење грађевинског земљишта, сним-љеним зградама треба додати нове карактеристике (величину, годину изградње, врсту материјала, опремљеност комуналном ин-фраструктуром, стање одржавања итд.). Другим речима, ради се о формирању катастра зграда, као делу ширег информационог система. Наравно да ту треба користити већ прикупљене податке о становима које поседују разне јавне службе. Као и у претходном случају, и овде процену треба завршити са израчунавањем тржишне вредности.

У новом закону о порезима се предвиђа "изградња и развој информационог система јавних прихода" (члан.38) [13]. Ово даје геодетима обећавајућу шансу за убрзавање рада на аутоматској јединственој евиденцији о непокретностима, односно за развој информационог система заснованом на катастру непокретности.

5. Закључак

Развојем геодетске професије у свету, с једне стране, и ус-вајањем тржишне вредности за основицу пореза од имовине код нас, с друге стране, процена тржишне вредности некретнина добија нови значај. Сада се неће битно питање: да ли ће геодети одмах прихватити тај изазов, или ће у процени и даље имати другоразред-ну улогу? При томе, не треба истицати шта би вредновање као делатност значила за статус струке и њен економски положај. Дилема о оспособљености за тај посао

не сме постојати, јер, као што показује пракса у развијеним земљама, геодета уз одговарајуће образовање и праксу успешно врши процену.

Први корисници би требало бити:

- а) дефинисање и прихватање улоге геодета у вредновању,
- б) израда регистра трансакције непокретности и
- в) допуна наставних планова и програма образовања геодетских кадрова.

ЛИТЕРАТУРА И ГРАЂА

- [1] Dixon, T. J.: Computerised property valuation and information systems for surveyors in the UK, XIX Congress of FIC, Paper 9, Helsinki 1990.
- [2] Kathamann, R.M.: Linearization in the mass appraisal process, ... Helsinki, 1990.
- [3] Levainen, K.I.: The construction of building plot price by the matrix method,... Helsinki, 1990.
- [4] Mvhrberg, O. : The official market price register in Finland ... Helsinki, 1990.
- [5] Plimmer, F. : Education and training of valuers in Europe, ... Helsinki, 1990.
- [6] Scruggs, A.: The history and development of the U.S. appraisal profession ... Helsinki, 1990.
- [7] Smidh, Th. C.J. : Fiscal valuation of real estate in the Netherlands ... Helsinki, 1990.
- [8] Закон о грађевинском земљишту, "Службени гласник СРС", бр.23 од 19.5. 1990.
- [9] Закон о изменама и допунама закона о експропријацији, "Службени гласник СРС", бр. 6/90.
- [10] Закон о пољопривредном земљишту, "Службени гласник СРС", бр. 52/89.
- [11] Закон о премери и уписима права на непокретностима, "Службени гласник СРС," бр. 28/90.
- [12] Правилник о начину вршења геодетско - техничких радова у поступку комасације земљишта (у припреми).
- [13] Закон о порезима на имовину, "Службени гласник РС," бр. 76/91.