



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

# ТРЖИШТЕ СТАНОВА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Врњачка Бања,  
25. – 27. јун 2014.године

Милена Трифуновић, дипл.геод.инж.

Никола Мирковић, дипл.геод.инж.



## САДРЖАЈ:

- 1) Процена непокретности
- 2) Масовна процена непокретности
- 3) Тржиште непокретности
- 4) Тржиште станова у Републици Србији
- 5) Вредносне зоне
- 6) Резиме



# ПРОЦЕНА



## ИНДИВИДУАЛНА

## МАСОВНА

ОБА ПРИСТУПА ПРОЦЕНЕ ЗАХТЕВАЈУ ИСТРАЖИВАЊЕ ТРЖИШТА

Вредновање одређене непокретности на одређени датум

Вредновање већег броја непокретности на одређени датум, применом стандардних процедура и статистичког тестирања

ГЛАВНА РАЗЛИКА ОГЛЕДА СЕ У ОБИМУ ПОДАТАКА, АНАЛИЗИ ТРЖИШТА И КОНТРОЛИ КВАЛИТЕТА

Фокус је на појединачној процени

Фокус је на популацији података

Контрола квалитета најчешће се врши упоређењем продаје

Контрола квалитета врши се статистичким методама из узорка промета целе популације

# ПРОЦЕНА

целина

ИНДИВИДУАЛНА

МАСОВНА

- засебно постоје
- прилично независно функционишу
- делови једне целине





# МАСОВНА ПРОЦЕНА

---



- Процена и вођење вредности непокретности – надлежност Републичког геодетског завода од 2011.године,
- Према међународним и европским стандардима - масовна процена је дефинисана као процес одређивања вредности непокретности на одређени датум, коришћењем стандардизованих метода над свим подацима на тржишту непокретности које се посматра.



# МАСОВНА ПРОЦЕНА



Систем масовне процене је вишенаменски систем.

Систем масовне процене обезбеђује:

- једнако и фер поступање према свим грађанима
- реалну процену ослобођену привремених и локалних утицаја на тржишту непокретности
- развија се за целу територију државе (уштеде у свим ресурсима финансија, кадрова и опрема)
- дефинисање тржишта непокретности
- ...





# ДЕФИНИСАЊЕ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

**Дефинисањање одређеног тржишта непокретности подразумева:**

- на једнозначан начин третирање свих података на тржишту непокретности



подаци постају упоредиви

- посматрање података на тржишту непокретности кроз дужи низ година

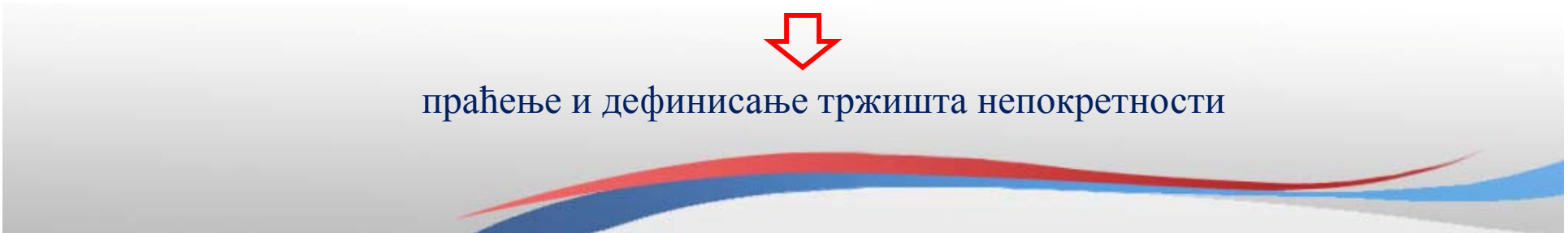


запажа се циклус кретања карактеристичних варијација

- Анализа података → одређивање карактеристика посматране појаве



праћење и дефинисање тржишта непокретности





# ДЕФИНИСАЊЕ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

АНАЛИЗА ПОДАТАКА У СМИСЛУ ПРАЋЕЊА И ДЕФИНИСАЊА ТРЖИШТА ПОДРАЗУМЕВА:



Одређивање постојања једне или више тржишних зона у оквиру  
одређеног тржишта непокретности



Одређивање тренда кретања цена у оквиру сваке  
претходно дефинисане тржишне зоне







# **ТРЖИШТЕ СТАНОВА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ**





# ТРЖИШТЕ СТАНОВА

---



Тржиште станова дефинише постојање једне или више тржишних зона.

**Тржишне зоне** су подручја у којима постоје сличне релативне промене цена у одређеном временском интервалу, и та подручја не морају бити просторно повезана.





# ТРЖИШТЕ СТАНОВА



## АНАЛИЗА ПОДАТАКА СА ТРЖИШТА СТАНОВА:

### 1. Коришћени подаци:

- подаци Пореске Управе 2007-2011.године – секундарни извор података
- подаци из базе Регистра промета непокретности – прометовани станови 2012.године – примарни извор података са тржишта станова

### 2. Оквирно дефинисање тржишних зона

- на основу броја података
- нивоа цена
- годишње промене цена

### 3. Претпостављене су три тржишне зоне:

I тржишна зона – градско језгро Града Београда

општине: Савски Венац, Стари Град, Врачар, Нови Београд

II тржишна зона – насеља у Београду: Вождовац, Раковица, Чукарица, Звездара,

КО у Београду: Палилула, Земун;

КО у Новом Саду- Нови Сад 1, Нови Сад 2, Нови Сад 3, Нови Сад 4

III тржишна зона – све преостале општине на територији Републике Србије





# ТРЖИШТЕ СТАНОВА

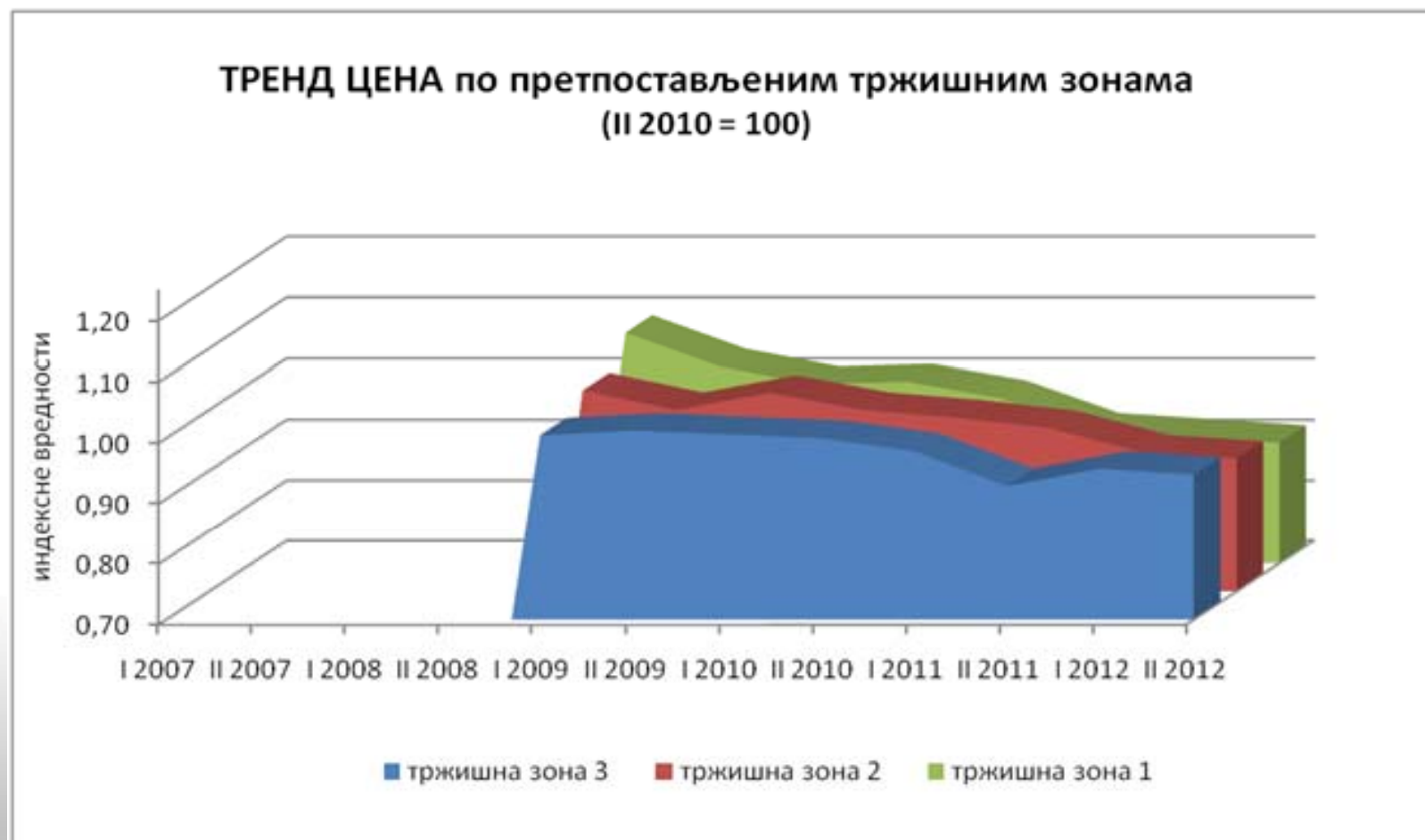


Претпостављене три тржишне зоне:

I тржишна зона – градско језгро Града Београда  
општине: Савски Венац, Стари Град, Врачар, Нови Београд

III тржишна зона –  
све преостале општине на територији Републике Србије

II тржишна зона – насеља у Београду: Вождовац, Раковица, Чукарица, Звездара,  
КО у Београду: Палилула, Земун;  
КО у Новом Саду- Нови Сад 1, Нови Сад 2, Нови Сад 3, Нови Сад 4





# ТРЖИШТЕ СТАНОВА



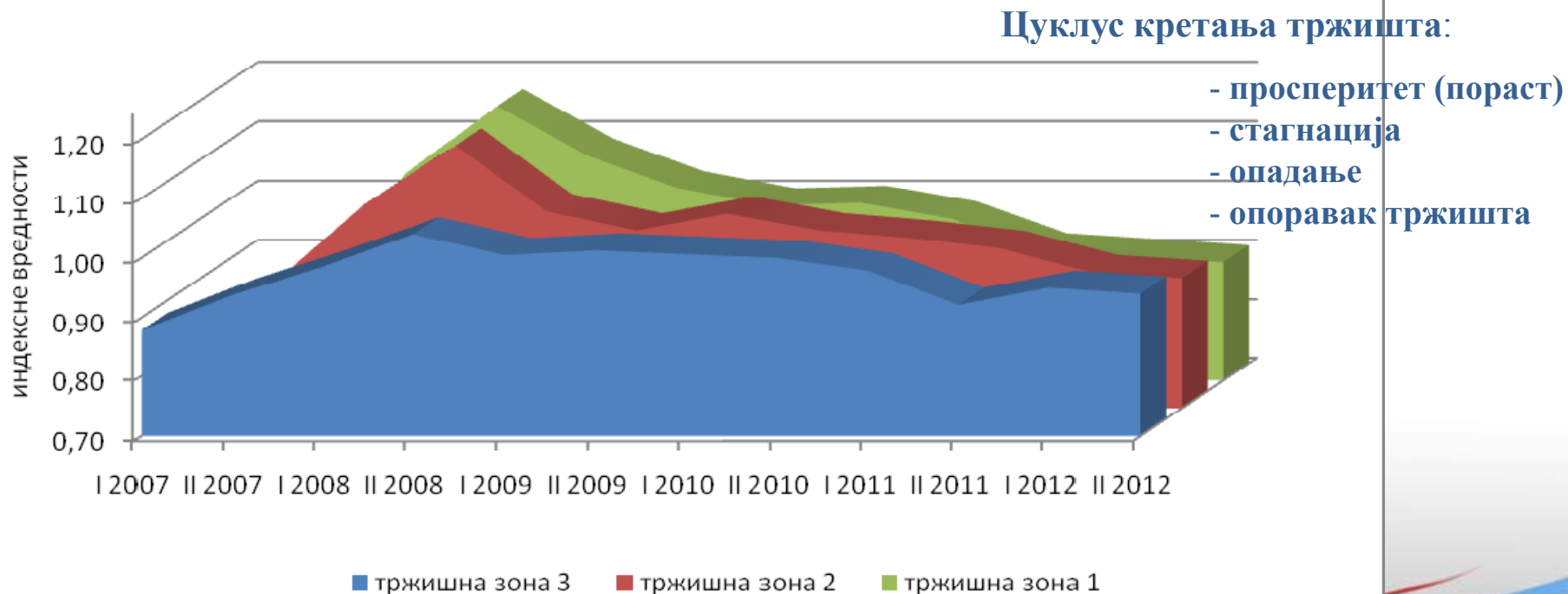
Претпостављене три тржишне зоне:

I тржишна зона – градско језгро Града Београда  
општине: Савски Венац, Стари Град, Врачар, Нови Београд

III тржишна зона –  
све преостале општине на територији Републике Србије

II тржишна зона – насеља у Београду: Вождовац, Раковица, Чукарица, Звездара,  
КО у Београду: Палилула, Земун;  
КО у Новом Саду- Нови Сад 1, Нови Сад 2, Нови Сад 3, Нови Сад 4

**ТРЕНД ЦЕНА по претпостављеним тржишним зонама**  
(II 2010 = 100)



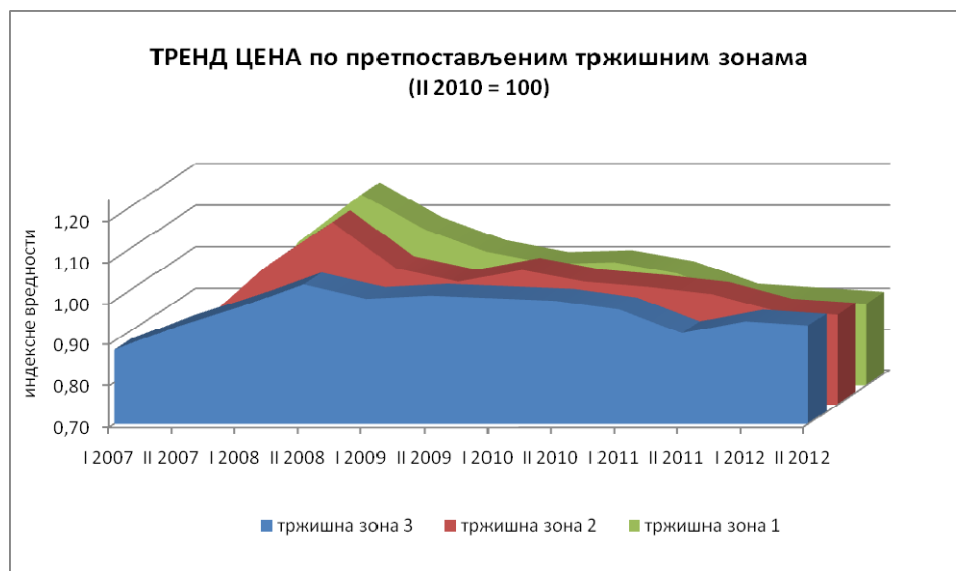
# ТРЖИШТЕ СТАНОВА



## ТРЖИШНЕ ЗОНЕ СТАНОВА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ



ТРЕНД ЦЕНА по претпостављеним тржишним зонама  
(II 2010 = 100)







# ТРЖИШТЕ СТАНОВА

---



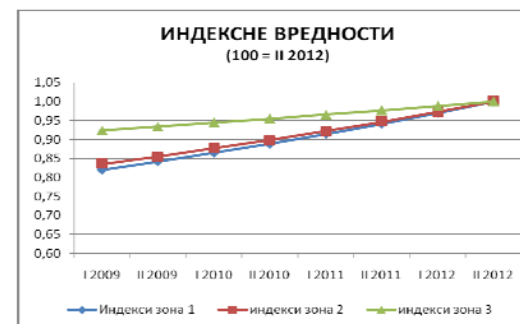
## додатак ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ



# ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ



- Временско прилагођавање цена (коришћени подаци 2009-2012.год)
- Карактеристичан стан
- Вредносни нивои
- Вредносне зоне



границе цена	вредносни ниво	разлика вредносних нивоа
300-400	350	30%
400-600	500	23%
600-700	650	19%
700-900	800	20%
900-1100	1000	23%
1100-1500	1300	24%
1500-1900	1700	23%
1900-2500	2200	23%

## КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- од 1. до 4. спрата
- структура стана: једноипособан и двособан
- површина: 41м<sup>2</sup> до 62м<sup>2</sup>



## ПРЕЛИМИНАРНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ ЗА ГРАД БЕОГРАД - тржиште станова -

КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- Од 1. до 4. спрата

Цене сведене на :  
друго полугодиште 2012.године

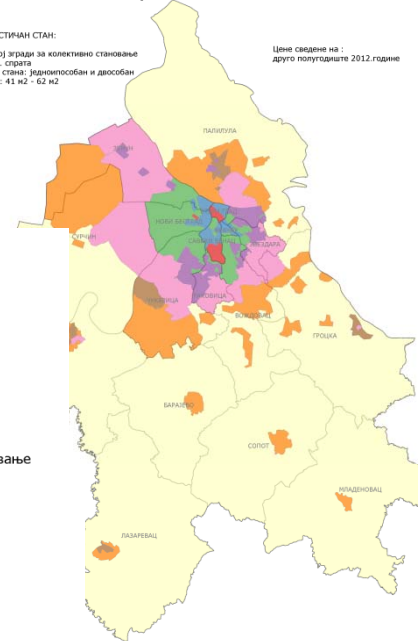


## ПРЕЛИМИНАРНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ ЗА ГРАД БЕОГРАД - тржиште станова -

КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- Од 1. до 4. спрата
- Структура стана: једноспособан и двособан
- Површина: 41 м<sup>2</sup> - 62 м<sup>2</sup>

Цене сведене на :  
друго полугодиште 2012.године



## ПРЕЛИМИНАРНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ - тржиште станова -

КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- Од 1. до 4. спрата

Цене сведене на :  
друго полугодиште 2012.године



## ПРЕЛИМИНАРНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ ЗА ГРАД НИШ - тржиште станова -

Цене сведене на : друго полугодиште 2012.године

КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

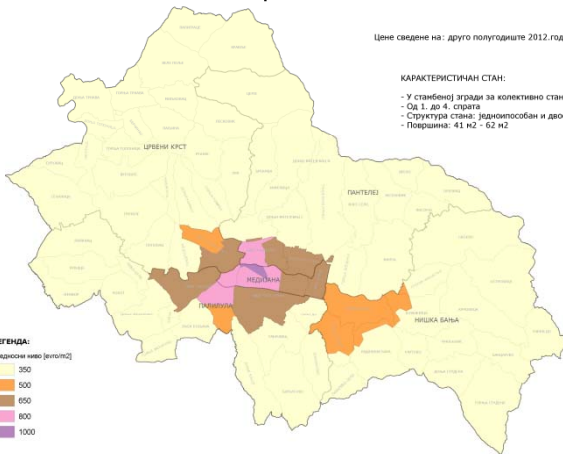
- У стамбеној згради за колективно становање

## ПРЕЛИМИНАРНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ ЗА ГРАД НИШ - тржиште станова -

Цене сведене на : друго полугодиште 2012.године

КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- Од 1. до 4. спрата
- Структура стана: једноспособан и двособан
- Површина: 41 м<sup>2</sup> - 62 м<sup>2</sup>



ЛЕГЕНДА:

Вредносни ниво [евро/м<sup>2</sup>]



ЛЕГЕНДА:

Вредносни ниво [евро/м<sup>2</sup>]

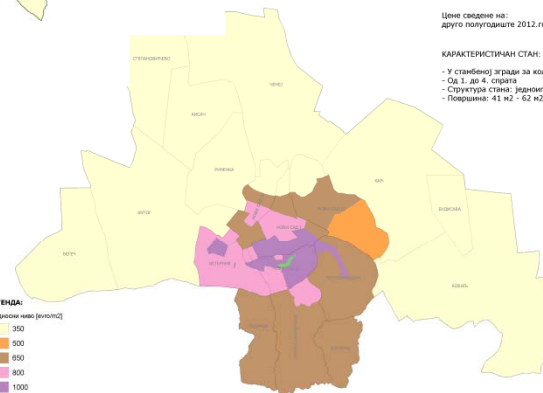


## ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ ЗА ГРАД НОВИ САД - тржиште станова -

Цене сведене на :  
друго полугодиште 2012.године

КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- Од 1. до 4. спрата
- Структура стана: једноспособан и двособан
- Површина: 41 м<sup>2</sup> - 62 м<sup>2</sup>



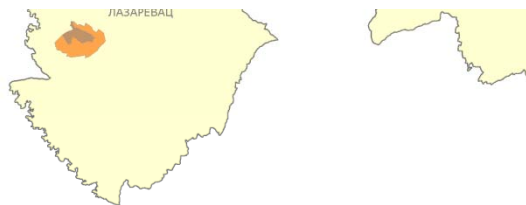
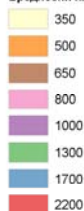
ЛЕГЕНДА:

Вредносни ниво [евро/м<sup>2</sup>]



ЛЕГЕНДА:

Вредносни ниво [евро/м<sup>2</sup>]





## Евиденција тржишних цена и масовна процена вредности непокретности



- Насл  
 ▶ 0  
 ▶ 0  
 ▶ У  
 ▶ З  
 ▶ П  
 ▶ И  
 ▶ Р  
 ▶ М  
 ▶ Л  
 ▶ А  
 ▶ К



## ВЕСТИ

## ЕВИДЕНЦИЈА ЦЕНА

## МАСОВНА ПРОЦЕНА

## ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## КОНТАКТИ

- ▶ Опште информације
- ▶ Стратешки циљеви
- ▶ Предлог правилника о процени
- ▶ Стандарди
- ▼ Просторне анализе података

### ПРЕЛИМИНАРНЕ ВРЕДНОСНЕ ЗОНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ - тржиште станова -



Цене сведене на датум: друго полугодиште 2012.године

## КАРАКТЕРИСТИЧАН СТАН:

- У стамбеној згради за колективно становање
- Од 1. до 4. спрата
- Структура стана: једноипособан и двособан
- Површина: 41 м<sup>2</sup> - 62 м<sup>2</sup>

## Тендери

- ▶ Јавна набавка добара - Набавка нових лиценци и одржавање постојећег софтвера -




## РЕЗИМЕ



Једна од главних улога масовне процене јесте да:

- дефинише тржиште непокретности
- опише тржиште непокретности
- и да прати промене које настају на тржишту непокретности



Поступцима масовне процене развијају се модели способни да реплицирају силе понуде и потражње на територији једне државе



**ХВАЛА НА ПАЖЊИ!**



[www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)  
[www.geosrbija.rs](http://www.geosrbija.rs)

