

primljen: 14.04.2024.

Pregledni rad

korigovan: 12.10.2024.

prihvaćen: 13.10.2024.

UDK: 332.64/.74; 349.412.28

<https://doi.org/10.62683/NiP28.7>

PRIMENA REZIDUALNE METODE ZA PROCENU TRŽIŠNE VREDNOSTI ZEMLJIŠTA U POSTUPKU EKSPROPRIJACIJE

Dragan Kostić¹, Milorad Zlatanović², Srdan Aleksić³, Kostić Natalija⁴

Rezime: Otkup zemljišta za realizaciju infrastrukturnih projekata za pozajmišta građevinarskog šljunčanog materijala za izradu donjeg stroja kolovozne konstrukcije, nailazi na teškoće zbog metodologije za određivanje tržišne vrednosti parcela i isplate prethodnog vlasnika, koja vrlo često traje i nakon završetka koridora. U registrima RGZ prometovanog zemljišta, nisu uočljive transakcije parcela koje su sa potencijalom šljunčanog materijala, pa je samim tim Komparativni pristup neprimeren. Potrebno je u takvim slučajevima primeniti High And Best Use analizu, kojom će se dokazati komercijalna namena radi stvaranja profita i Rezidualni pristup kojim treba proceniti visinu profita koji će ostavari korisnik eksproprijacije. Dat je model utvrđivanja udela prava svojine klijenta u potencijalnom profitu kao ravnopravni ugovorni učesnik.

Ključne reči: tržišna vrednost zemljišta, high-and-best-use, prinosni pristup, procena vrednosti zemljišta u eksproprijaciji

APPLICATION OF THE RESIDUAL METHOD FOR ASSESSMENT OF THE LAND MARKET VALUE IN THE EXPROPRIATION PROCESS

Abstract: The buyout of land used as gravel borrow pits for the implementation of infrastructure projects for the construction of the undercarriage of the roadway structure, encounters difficulties due to the methodology for determining the market value of the plots and the payment to the previous owner, which very often continues even after the completion of the corridor. In the Republic Geodetic Institute registers of traded land, there are not noticeable transactions of plots with the potential of gravel material, therefore the Comparative Approach is inappropriate. In such cases, it is necessary to apply the High And Best Use analysis, which will prove the commercial purpose for the purpose of generating profit, and the Residual Approach, which should evaluate the amount of profit that the user of the expropriation will make. A model is provided for determining the share of the client's property rights in potential profit as an equal contractual participant)

Key words: Market value of land, High-And-Best-Use, Yield approach, Appraisal of land value in expropriation

¹ Dr tehničkih nauka, redovni profesor, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, dragan.s.kostic@gmail.com, ORCID 0000-0001-6927-4155

² Dr tehničkih nauka, redovni profesor u penziji, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, milorad.zlatanovic@gaf.ni.ac.rs, ORCID N/A

³ Dr pravnih nauka, advokat, office@alekcic.rs, ORCID N/A

⁴ DIA, Saradnik van radnog odnosa, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, kosticdnatalija@gmail.com, ORCID N/A

UVOD

Eksproprijacija zemljišta za realizaciju infrastrukturnih projekata auto puta ili brzih saobraćajnica, nailazi na teškoće prilikom otkupa zemljišta za realizaciju projekta, usled prenisko ponuđenih cena u upravnom postupku. Zbog toga vlasnici parcela u sudskim postupcima pokušavaju da ostvare pravičnu naknadu za zemljište koje se eksproprije pod specifičnim uslovima. Postojeća zakonska regulativa nedovoljno je precizna u pogledu definisanja metodologije za određivanje tržišne vrednosti takvih parcela. Procenu tržišne vrednosti u upravnom postupku radi Poreska uprava bez izlaska na teren, a na osnovu dva realizovana prometa za koje je izdato rešenje za prenos apsolutnih prava, tzv. kancelarijska procena. Kada sopstvenik ne prihvati ponuđenu cenu, propisana je mogućnost pokretanja vanparničnog/parničnog sudskog postupka. Pri tome tzv. tržišnu cenu (pojam određen Zakonom o eksproprijaciji [1]), utvrđuju veštak za građevinarstvo i poljoprivredu. Ovi postupci vode se u opštinskim sudovima, angažovanjem lokalnih sudskih veštaka. Izveštaji o tržišnoj vrednosti zemljišta se zasnivaju na primeni tzv. Komparativnog pristupa [1, 2, 3, 4], koji se inače primenjuje za procenu tržišne vrednosti zemljišta, koje će biti u identičnoj nameni i nakon kuporodaje. Za ovakav pristup proceni podrazumeva se identična namena i upotreba parcele kao i pre kupoprodaje i da parcele imaju identičan urbanističko-investicioni potencijal. U slučaju kada je svrha eksproprijacije “pozajmište šljunčanog materijala”, razumljivo je nezadovoljstvo niskim ponuđenim iznosima za otkup, jer je očigledna namera kokrisnika eksproprijacije da izvrši pritisak na klijenta radi kupovine i ulaskom u posed ostvari pravo na eksploataciju šljunčanog materijala. Ulaganjem rada, povećava se vrednost iskopanog materijala, a korišćenjem za sopstvene potrebe ugradnjom u infrastrukturne koridore, eliminišu se troškovi nabavke sličnog materijala na tržištu. Na taj način se ostvaruje profit. Primenom High-And-Best-Use analize dolazi se do najisplativije namene parcele, koja će dovesti do zaključka da se način korišćenja parcele menja iz građevinskog/poljoprivrednog zemljišta u eksploataciono polje sa mineralnim sirovinama čija eksploatacija donosi značajnu dobit. Podaci o prometu takvih parcela pod tržišnim uslovima, primenjujući definiciju tržišne vrednosti, nisu uočljivi u bazama registra prometa RGZ.

Ovaj rad se bavi analizom tehnologije za eksploataciju šljunčanog materijala, novčanim tokovima prihoda/rashoda u procesu eksploatacije šljunka/peska i proizvodnje finalnog proizvoda sa aspekta mogućeg profita. Posebno se bavi analizom podataka koji su od značaja za procenu eksploatacionih količina i odnosa cena eksploatacije osnovnog materijala koji bi sam klijent mogao da ostvari u odnosu na cenu finalnog proizvoda. Na taj način doći će se do učešća prava svojine klijenta u odnosu na ostvarenu dobit nosioca eksproprijacije koji služi kao osnov za utvrđivanje tržišne vrednosti zemljišta sa potencijalom za eksploataciju šljunčanog materijala.

2 PRAVNI OKVIR PROCENE NEPOKRETNOSTI ZA POTREBE EKSPROPRIJACIJE

2.1 PRAVNA REGULATIVA ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VREDNOSTI U SRBIJI

“Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz odgovarajući marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom” [5]. Onaj ko daje procenu vrednosti (Poreska uprava u upravnom postupku/Veštaci u sudskom postupku) mora osim stručnosti i da je nezavisan od uticaja zainteresovanih strana u postupku. Obzirom da je korisnik eksproprijacije državno preduzeće, a Poreska uprava deo vladinog izvršnog aparata, jasno je da procena u upravnom postupku nije naklonjena prodavacu.

Definicija i načela stalno se usavršavaju i dopunjuju novim stavovima, vodeći računa o tipu nepokretnosti (zgrade, zemljište, posebni delovi objekata i sl.) i ugrađuju u International Valuation Standards (IVS) koje uzdaže Međunarodno udruženje procenitelja (Tegova [3, 6]) na svakih par godina i sveobuhvatna je u pogledu definicija različitih osnova vrednosti (tržišna, fer, investiciona, građevinska, sinergetska...), metoda koje treba primeniti i u kojim slučajevima sa detaljnim opisima za primenu propisanih metoda, sadržinu izveštaja o proceni, analizu tržišta, analizu lokacije, High And Best Use (HABU), pretpostavke koje treba uvesti prilikom procene [3, 5, 7].

Zakon o proceniteljima [7] primenjuje se za procenu tržišne vrednosti u slučajevima slobodnog tržišnog prometa (kupo-prodaja pod hipotekarnim

uslovima, stečaj i izvršni postupci) podrazumeva primenu prvenstveno domaće regulative namenjene proceniteljima vrednosti nepokretnosti koje licencira Ministarstvo finansija RS, a koja je proistekla iz pomenutih međunarodnih standarda. Međutim, za postupanje Sudova, naročito u postupcima za potrebe eksproprijacije, primenjuje se Zakon o eksproprijaciji [1], koji "naknadu za eksproprijisanu nepokretnost" vrlo kratko objašnjava bitne pojmove (članovima 41 do 55). Naknada za eksproprijisano poljoprivredno zemljište i građevinsko zemljište određuje se u novcu prema tržišnoj ceni takvog zemljišta (član 42). Za oduzeto građevinsko zemljište u državnoj, odnosno javnoj svojini, čak i korisniku tog zemljišta pripada pravo na naknadu.

Sudski veštaci vrlo često stvaraju zabunu kod Suda, koji treba da primene odredbe Zakona o eksproprijaciji, u kome se istovremeno koriste tri različita pojma, "tržišna vrednost", "tržišna cena" i "naknada za eksproprijisanu nepokretnost". Pojmovi iz Zakona nisu identični sa preciznim definicijama iz Pravilnika o nacionalnim standardima za procenitelje [8]. Sudski veštaci, koje licencira Ministarstvo pravde RS, nemaju obavezu kontinuirane edukacije i vrlo često ne prate osavremenjavanju proceniteljsku praksu, a Sudovi zbog racionalizacije postupaka angažuju raspoložive lokalne veštake. Postoji uverenje da se proceniteljska regulativa ne podrazumeva i selektivno primenjuje u sudskim postupcima. Sudski veštaci za građevinarstvo, kojima se poveravaju zadaci procene vrednosti zemljišta u sudskim postupcima, osim Zakona o eksproprijaciji primenjuju i Zakon o planiranju i izgradnji [9] i Uredbu za metodologiju o proceni vrednosti kapitala [10], kao i uputstvo za primenu te uredbe [4]. Obzirom da sudski veštaci nisu obavezni da kroz kontinuiranu edukaciju neprekidno usavršavaju svoja stručna znanja, veštine i etičnost, sudovi dolaze u situaciju da se na nedovoljno profesionalan način pristupa procenama vrednosti nepokretnosti u vrlo osetljivim imovinskim sporovima.

2.2 SVOJINSKO PRAVO NA MINERALNOM I RUDNOM BOGATSTVU

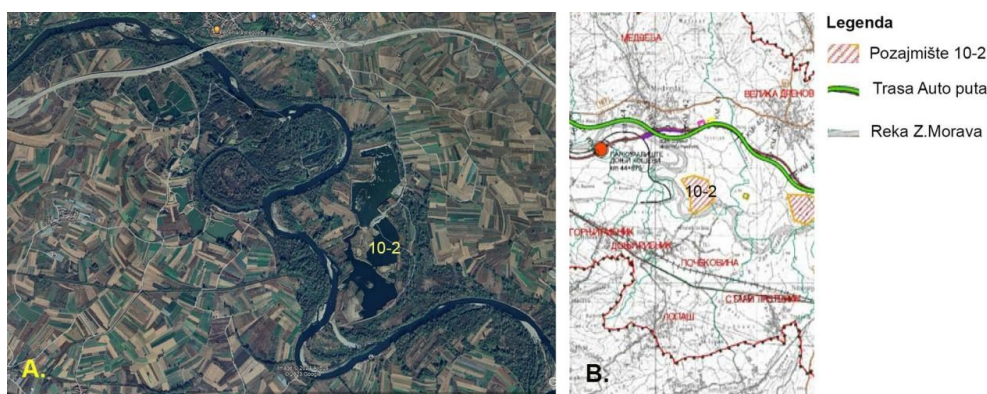
Mineralni resursi, resursi podzemnih voda, geotermalni resursi, kao i drugi geološki resursi su prirodno bogatstvo u svojini Republike Srbije i mogu se koristiti pod uslovima i na način utvrđen Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima [11]. Mineralni resursi odnosno mineralne sirovine od strateškog značaja za Republiku Srbiju su: nafta i prirodni gas; uglj; rude bakra i zlata; rude olova i cinka; rude bora

i litijuma; uljni glinci (uljni škriljci, odnosno šejlovi) i druge mineralne sirovine, određene posebnim aktom Vlade (član 4 Zakona o rudarstvu i geološkim istraživanjima). Za potrebe privrednog subjekta, u privatnoj ili javnoj svojini, koji je nosilac istraživanja i/ili nosilac eksploatacije mineralnih sirovina, koje su određene kao sirovine od značaja, može se vršiti eksproprijacija nepokretnosti. Privredni subjekt u tom slučaju ima prava i obaveze korisnika eksproprijacije.

Mineralne sirovine su koncentracije mineralnih materija, organskog i neorganskog porekla, koje se pri određenom stepenu razvoja tehnike i tehnologije, mogu ekonomično koristiti, bilo u prirodnom stanju ili nakon odgovarajuće prerade. Obuhvataju gore pomenute i ostale nemetalične mineralne sirovine, uključujući i sirovine za dobijanje građevinskog materijala.

Pravo Republike Srbije zasniva se na postupku izdavanja Odobrenja za istražne i kasnije eksploatacione radove od strane Ministarstva za rudarstvo RS, a na osnovu propisane dokumentacije (Geološko-rudarski elaborat, stvarno pravo na zemljištu na kome se planira eksploataciono polje, planski osnov...) koji može podneti privredno društvo, preduzetnik ili fizičko lice. Odobrenjem za eksploataciju preciziraju se lokacija eksploatacionog polja, količina koju je moguće eksploatirati ukupno za period važenja dozvole od pet godina i za svaku godinu posebno. Naknada za korišćenje mineralnih sirovina propisana je Zakonom o naknadama za korišćenje javnih dobara [12]. Obveznik naknade za eksploataciju je nosilac Odobrenja za eksploataciju u skladu sa propisanim (čl.19 do 26 Zakona). Ove naknade su deo tokova novca i predstavljaju davanja u postupku eksploatacije (tzv. "rudna renta") koja se plaća Republici Srbiji a nosilac Odobrenja ostvaruje profit kao razliku između komercijalne prodaje i troškova eksploatacije.

Međutim, u slučajevima kada su Prostornim planom za područja posebne namene (PPPPN) kao što su putni koridori, određena mesta, tzv. "pozajmišta", koja sadrže potrebne količine mineralnog/kamnog materijala pogodnog za eksploataciju i nasipanje donjeg stroja kolovozne konstrukcije, korisnik eksproprijacije otkupom zemljišta od prethodnog vlasnika ostvaruje pravo na eksploataciju do iscrpljenja rezervi i naslaga tog materijala, najčešće šljunka. Na taj način eliminiše se trošak nabavke ovog materijala od trećih lica na slobodnom tržištu i maksimalno minimizuju troškovi iskopa, transporta i ugradnje.



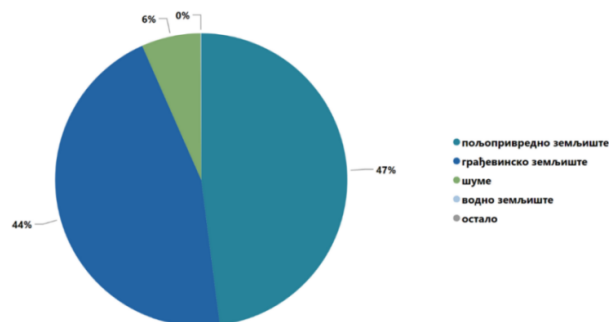
Slika 1 - Mikrolokacija nepokretnosti KP-xxxx KO Velika Drenova koje su zauzete i na kojima je izvršena eksploatacija šljunka: A. Google Earth 02/11/2023, B. Deo trase deonice 2 iz Projekta infrastrukturnog koridora autoputa E-761 ([https://koridorisrbije.rs/site/content/media/img/files/Morava%20SEP%20Rev_10%20\(14_01_2020\)_Serbian_\(1\).pdf](https://koridorisrbije.rs/site/content/media/img/files/Morava%20SEP%20Rev_10%20(14_01_2020)_Serbian_(1).pdf), 05.04.2024.)

3. TRŽIŠTE ZEMLJIŠTA U SRBIJI

Tržište zemljišta u Srbiji je u porastu (Tabela 1) na nivou od oko 21000 ugovora u prvom polugodištu 2023. godine. Pri tome je u oko 69% ugovora prometovana po jedna parcela, u oko 24% ugovora dve i više parcela iste vrste zemljišta, dok su u oko 7% ugovora prometovane parcele različitih vrsta zemljišta (npr. poljoprivredno i građevinsko, poljoprivredno i šumsko, šumsko i ostalo i dr.). Najveći broj ugovora o kupoprodaji zemljišta sa jednom parcelom u prometu je na području grada Beograda 75%. Prikaz udela različitih vrsta zemljišta u kupoprodajama zemljišta u prvom polugodištu 2023. godine predstavljen je na Slici 2. Broj registrovanih kupoprodaja zemljišta prema vrsti nepokretnosti za promete u kojima je učestvovala jedna parcela i promete u kojima su učestvovala dve i više parcela iste vrste zemljišta u prvom polugodištu u poslednje četiri godine, prikazan je u Tabeli 1.

Tabela 1- Broj ugovora o kupoprodaji zemljišta, izvor: RGZ registar nepokretnosti (https://www.rgz.gov.rs/content/docs/000/000/006/ГОДИШЊИ_ИЗВЕШТАЈ-3А_МЕДИЈЕ_2023.pdf, 05.04.2024.)

Land	1st half of 2020	1st half of 2021	1st half of 2022	1st half of 2023
building plot	6130	12469	11228	9323
agricultural land	6890	8941	9209	9845
Forest land	593	1067	1321	1342
other land	189	230	289	496
water land	8	18	10	17
in total	13809	22723	22057	21023



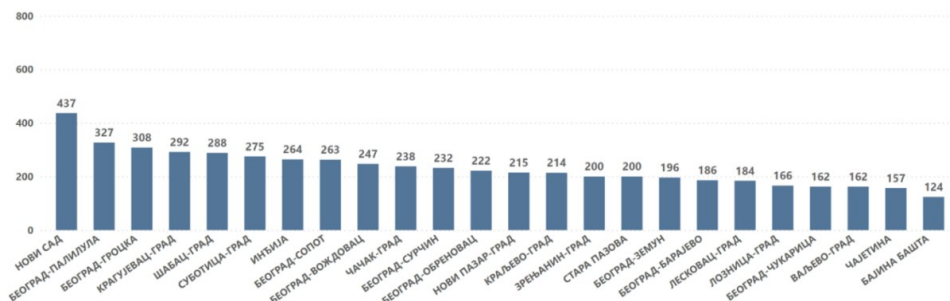
Slika 2 - Udeo prometa različitih vrsta zemljišta u I Polugodištu 2023, izvor: informacija RGZ registar nepokretnosti (https://www.rgz.gov.rs/content/docs/000/000/006/ГОДИШЊИ_ИЗВЕШТАЈ-3А_МЕДИЈЕ_2023.pdf, 05.04.2024.)

Najveće učešće u ugovorima kojim je prometovano zemljište imaju građevinsko i poljoprivredno zemljište. Opštine sa najvećim brojem ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta u prvom polugodištu 2023. godine, prikazane su na Slici 3. Ostalo zemljište u prometu zastupljeno je sa 1% do 2,4%.

Karakteristika parcela koje imaju eksploatacioni potencijal, čak ni kao profesionalni korisnik informacionih usluga RGZ SKN, ne može se utvrditi. Prometovano ostalo zemljište koje poseduje eksploatacioni potencijal nije tako registrovano u mega bazama podataka. Realna specijalna pretpostavka je da su sopstvenici takvih parcela neinformisani o mineralnom potencijalu kao ni o profitu koji bi eksploatacijom mineralnih sirovina mogao da ostvari. Stavljanjem u promet takvog zemljišta kao poljoprivredno/građevinsko, nije ispunjen uslov iz definicije Tržišne vrednosti ("...dovoljno informisan, bez prinude i pritiska..."). Takvog prometa ima, nalazi se u bazama prometa

zemljišta Registar RGZ, ali ne predstavlja slobodne tržišne promete, odnosno nije adekvatan parametar za upoređivanje jer je promet ostvaren po znatno nižim cenama, baš zbog nedovoljne informisanosti sopstvenika o vrednosti rezervi mineralnih naslaga,

odnosno nije utvrđena najbolja i najisplativija upotreba (HABU) parcele. Zbog toga metoda komparacije nije pogodna za upotrebu u ovakvim slučajevima [1].



Slika 3 - Broj ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta u I polugodištu 2023

(https://www.rgz.gov.rs/content/docs/000/000/006/ГОДИШЊИ_ИЗВЕШТАЈ-ЗА_МЕДИЈЕ_2023.pdf, 05.04.2024.)

Za utvrđivanje HABU parcele potrebno je izraditi analizu koja bi obuhvatila više parametara od kojih zavisi koja namena bi sopstveniku donela maksimalnu finansijsku dobit. Parametri koji se obavezno analiziraju su: pravni osnov, planski osnov, finansijski efekat od prodaje ili od izdavanja u zakup.

Pravni osnov zasniva se na stvarnom pravu svojine nad zemljištem koje bi se stavilo u promet, a utvrđuje se na osnovu javnih knjiga katastarske evidencije.

Planski osnov zasniva se na prostornom planu posebne namene za područje na kome se planira eksploatacija mineralnih sirovina, a koji je u obavezi da izradi korisnik eksproprijacije.

Za potrebe infrastrukturnih koridora, samim PPPPN preciziraju se prostorni zahvati na kojima se eksploatacija mineralnih naslaga dozvoljava, a eksproprijacija i izuzimanje parcela od prethodnih vlasnika se vrši sa svrhom "za potrebe pozajmišta".

Tokovi novca se u postupku eksproprijacije ne projektuju kroz biznis plan, već se na osnovu proglašenja javnog interesa, finansijski efekti prenose na korisnika eksproprijacije. Na taj način ostavlja se korisniku eksproprijacije ili izvođaču radova da planira organizaciju rada na realizaciji infrastrukturnog koridora bez obaveze da izradi rudarsko-geološkog elaborat niti da apliciranja za eksploatacionu dozvolu. Svi stvarni proizvodni i režijski troškovi eksploatacije, transporta i ugradnje i benefit od uštede na račun planiranog troška za šljunčani materijal jesu interni finansijski efekat koji je u trenutku naplate situacije za izgrađenu deonicu u velikom dobitnom saldu.

Sopstvenik zemljišta da bi bio informisan o tipu mineralnog bogatstva, planskim osnovom i finansijskim efektom eksploatacije, treba da angažuje

stručna lica koja se bave prometom nekretnina (pravnik-specijalista za imovinsko pravo, veštak za građevinarstvo ili procenitelj vrednosti nepokretnosti ili agencija za promet nepokretnosti). Angažovanje stručnih lica treba da usledi odmah nakon prvih javno objavljenih informacija o planu Ministarstva za infrastrukturu RS da planira koridor na poziciji parcela koje mogu u bliskoj budućnosti biti predmet eksproprijacije.

4. METODOLOGIJA PROCENE TRŽIŠNE VREDNOSTI

Procena tržišne vrednosti treba da se bazira na regulativi koja se bavi problemima proceniteljske struke [1,3-13] a izvršavaju je stručna lica u zavisnosti od svrhe i namene procene [2,6,14-18]. Za potrebe kreditiranja su to licencirani procenitelji, dok u sudskim predmetima to su veštaci za oblast građevinarstvo. Regulativa je jedinstvena bez obzira na svrhu procene.

Veštaci i procenitelji prilikom izrade procene vrednosti određene nepokretnosti moraju da poseduju određena stručna znanja i veštine, visoke etičke kvalitete, a poželjno je da imaju i iskustvo na sličnim problemima. U svom radu oslanjaju se na principe i načela koji se pominju u literaturi:

- načelo ponude i tražnje (prvo osnovno pravilo ekonomije);
- načelo ekonomskih promena u državi (procena se daje na određeni rok-maksimum 6 meseci);
- načelo predvidljivosti tj. tendencije na tržištu (tzv. pogled u budućnost);

- načelo konkurentnosti (odnos broja nepokretnosti koji se u datom momentu prodaju na približnoj lokaciji i naša su konkurencija);
- načela prihoda od nepokretnosti (dobit od rente itd.);
- načelo vanekonomskih uticaja (uticaj politike);
- načelo supstitucije (ako u isto vreme na istoj lokaciji postoje dve iste nepokretnosti na prodaji, naravno da će se prva prodati jeftinija);
- optimalnost buduće upotrebe (npr. ako je planirano da pored određene nepokretnosti prođe novi put, napravi se tržišni centar ili nešto što diže vrednost, ili deponija, groblje ili slično što smanjuje vrednost), tzv. High And Best Use (HABU) analiza.

4.1. METODE POGODNE ZA PROCENU TRŽIŠNE VREDNOSTI ZEMLJIŠTA

Kod primene komparativnog pristupa, vrednost nepokretnosti se određuje upoređivanjem karakteristika imovine čija se vrednost procenjuje sa kuporodajnim cenama ostvarenim na tržištu u ograničenom vremenskom periodu koji je kraći od 6 meseci [15]. Pažljivo praćenje tržišta u lokalnom okruženju kao i sredinama slične ekonomske razvijenosti/atraktivnosti je potrebno za primenu ovog metoda [16]. Uglavnom se koristi za slobodne parcele, kao i za stanove, porodične kuće, poslovne prostore. U slučaju izgrađenog zemljišta koje je u privatnoj svojini, pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena se koristi za određivanje vrednosti zemljišta i u troškovnom [17] i u prinosnom pristupu.

Kod izbora komparativa bitna je istovetna namena i tip zemljišta, kao i da se HABU analizom dokaže da će budući kupac koristiti na istovetan način (nema eksploatacioni potencijal rudnog ili mineralnog karaktera) [6, 18].

Tržišna vrednost primenom prinosnog pristupa se određuje kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje u periodu posle datuma procene, ili koji je postignut u prethodnom periodu uz adekvatnu kamatnu stopu i u skladu sa očekivanim preostalim ekonomskim životnim vekom nepokretnosti. Ukoliko se ispostavi kroz HABU analizu da postoje eksploatacioni uslovi mineralnih rezervi, posebno se analiziraju tokovi novca u pogledu prihoda od eksploatacije mineralnog bogatstva i troškova eksploatacije za procenjenu količinu sirovina, uzimajući vreme do potpunog iscrpljenja ili za pet godina kao period za koji se dobija eksploataciona dozvola. Razlika između ostvarenog prihoda i rashoda za planirani kapacitet eksploatacije za utvrđeni period, predstavlja ukupnu

dobit nosioca eksploatacije. Pri tome je nosilac eksploatacije savremenom proizvodnjom stvorio novu-uvećanu vrednost poluproizvoda (kada su šljunkare u pitanju to je separisani šljunak po frakcijama, pesak) koji transportuje i ugrađuje u donji stroj koridora. Sopstvenik parcele bi savesnom eksploatacijom na svojoj parceli ostvarivao samo prihod od iskopa osnovne sirovine (bez transporta i ugradnje) koja u odnosu na cenu separisanih frakcija/peska ima mnogo manju vrednost. Prema dosadašnjim iskustvima osnovna sirovina u odnosu na finalni poluproizvod je u odnosu 1:(3 do 4) ili 25% do 33%.

Ova metoda se uobičajeno obavezno koristi za stambene, poslovne i komercijalne objekte koje se iznajmljuju, kao i za nepokretnosti za mešovitu upotrebu (hoteli, turističke nepokretnosti, itd.). Osnova za prihodovnu metodu je sigurna trajna zarada u okviru preostalog ekonomskog veka trajanja objekta, određenog na datum procene.

U slučaju eksploatacije na pozajmištima uz infrastrukturne koridore, eksploatacioni potencijal je na ograničenoj površini do dubine koja je do vodonepropunog sloja sa vremenskim tokom do godinu dana. U tako kratkom periodu nema efekata diskontovanja uloženi finansijskih sredstava u eksploataciju, zbog toga se analiza novčanih tokova kao deo prinosne metode koristi u tzv. Rezidualnoj metodi za utvrđivanje ukupnog profita i načina negove podele između korisnika eksproprijacije (nosilac eksploatacije) i klijenta (sopstvenika parcele).

4.2. SUDSKI SPOROVI I PROCENITELJSKA PRAKSA

Vrednost neizgrađenog zemljišta za svrhu eksproprijacije za pozajmišta, u sudskim sporovima veštaci za oblast građevinarstvo primenjuju isključivo komparativni pristup. Pri tome u najvećem broju slučajeva njihovi izveštaji ne sadrže analizu lokalnog i regionalnog tržišta parcela iste namene, niti sprovode HABU analizu.

Kod primene komparativne metode teže izboru komparativa u neposrednoj blizini, bez obzira na vreme kada je transakcija izvršena, pri čemu su komparativi vrlo često iz perioda pre više godina. Kao rezultat je najčešće srednja vrednost izabranih komparativa ili paušalna korekcija svakog od komparativa ne vodeći računa o elementima tržišne vrednosti koji se prilagođavaju u zavisnosti od podudaranja sa parcelom koja se procenjuje (lokacija, infrastrukturna opremljenost, tržište, SWOT analiza).

4.3. PROCENITELJSKE GREŠKE PRILIKOM PRIMENE KOMPARATIVNOG PRISTUPA

Na osnovu pouzdanih podataka potrebno je pažljivo praćenje tržišta za primenu ovog pristupa.

Prilikom procene zemljišta koje poseduje eksploatacioni kapacitet mineralnih ili rudnih sirovina javljaju se teškoće i u praćenju tržišta i u pouzdanosti prikupljenih podataka, kao i u verodostojnost rezultata procene, primenom ove metode

Profesionalni korisnici koji imaju puni pristup bazama podataka Registra RGZ prometovanih parcela, uključujući i sklopljene kupoprodajne ugovore mogu da prate tržište. Međutim, podaci u ugovorima koji nisu kompletni i ne poseduju informacije o potencijalu prometovanih parcela sa eksploatacionim kapacitetom.

Veštaci iz takvih baza prikupljaju podatke o građevinskom/poljoprivrednom zemljištu i u najvećem broju slučajeva, prema približnoj mikrolokaciji. Opšta pretpostavka veštaka je da će parcela nastaviti da se koristi u istoj nameni, što je netačno jer se ekspropriše za namenu koja donosi profit.

Kretanje cena zemljišta u lokalnoj sredini nastalo je na osnovu prometa poljoprivrednog, odnosno građevinskog zemljišta. Ne može se tvrditi da odražava vrednost zemljišta čija je HABU: eksploatacija mineralnih-nemetallnih sirovina. Pravilnom primenom metode uporedne prodaje (komparativna), dobijeni rezultat bi se u mnogome razlikovali od početnih komparativa, što se prema proceniteljskoj praksi ne smatra pouzdanim podatkom o tržišnoj vrednosti.

Bitne greške sudskih veštaka su pogrešan izbor komparativa, pogrešna primena metodologije komparativne metode. Zbog toga se u ovakvim slučajevima preporučuje primena rezidualne metode, kao što je dato u sledećem poglavlju.

5. REZULTATI PRIMENE REZIDUALNOG PRISTUPA PROCENI ZEMLJIŠTA-CASE STUDY POZAJMIŠTE ŠLJUNKA ZA DONJI STROJ KOLOVOZNE KONSTRUKCIJE I TRŽIŠNA VREDNOST PARCELA POD EKSPLOATACIONIM POLJEM

Predmetne nepokretnosti su katastarske parcele koje su zbog izgradnje auto puta zauzete i uveliko se sprovodi eksploatacija peska i šljunka. Parcele nisu u pojasu trase auto puta, ali je proglašen javni interes nad njima.

Uvidom na licu mesta utvrđeno je da je površinski sloj plodne zemlje sa predmetnih parcela uklonjen sa parcela i deponovan u neposrednom okruženju. Slojevi šljunka i peska se eksploatišu iskopavanjem bagerima, odvozom do 5km kiperima zapremine 12m³ na trasu auto puta i služe za nasipanje nosećih zemljanih slojeva donjeg stroja. Dubina do koje se vrši eksploatacija je 9m, odnosno do vodonepropusnog glinenog sloja.

Parcele koje su izuzete i na njima se vrši eksploatacija kamenog materijala su date na Slici 4, po vrsti-Poljoprivredno zemljište, a po načinu korišćenja -Njiva I klase, Njiva II klase, Njiva III klase i Šuma V klase. Pre zauzimanja odnosno eksploatacije od strane "Koridora Srbije" bile su zasađene poljoprivrednim kulturama.

Trenutna namena ovih nepokretnosti je eksploatacija šljunka za potrebe izgradnje Auto puta i izrada infrastrukturnog prilaza do eksploatacionog polja, Pozajmište 10-2 u skladu sa detaljnom razradom Projekta infrastrukturnog koridora autoputa E-761, deonica Pojate-Preljina („Sl.gl.RS”, 98/13) (Inženjersko geološki i geotehnički uslovi, Projekat eksproprijacije, Projekat organizacije i tehnologije građenja).

Materijal koji se eksploatišu ima svoju tržišnu vrednost kao deo materijala koji bi morao da se nabavi na tržištu u procesu izgradnje Auto puta, odnosno predstavljao bi trošak koji bi izvođač radova morao da plati sopstveniku nalazišta mineralnog-kamenog materijala. Sa druge strane, izvođač, kroz naplatu izvršenih radova od Investitora, vraća uložena sredstva za izvršene radove i ostvaruje dobit (profit).

Za primenu prinosnog pristupa treba pronaći slične nepokretnosti koje se izdaju u zakup i utvrditi uslove pod kojima se one rentiraju. Na prvi pogled i ova metoda se može učiniti neupotrebljivom, jer nema podataka o mogućoj zakupnini. Međutim, analizom neto novčanih tokova na poslovima eksploatacije kamenog materijala sa svim prihodovnim i odbitnim stavkama može se doći do Operativnog profita za nosioca eksploatacije, odnosno korisnika eksproprijacije.



Slika 4 - Mikrolokacija nepokretnosti KO Velika Drenova koje su izuzete i na kojima se vrši eksploatacija šljunka-kamenog materijala (Pozajmište 10-2) (<https://a3.geosrbija.rs/katastar>, 05.04.2024.)



Slika 5 - Eksploataciono polje grupacije parcela.

Dubina iskopa 9m do sloja gline

Ovaj pristup u proceni vrednosti nekretnosti se bazira na pretpostavci da vrednost imovine zavisi od njene mogućnosti da generiše profit za vlasnika. U praksi se najčešće koriste dve metode ovog pristupa: Metod direktne kapitalizacije i Metod diskontovanja novčanih tokova.

U konkretnom slučaju potrebno je primeniti deo metodologije prinosnog pristupa kroz analizu dobitnih/odbitnih stavki (novčani tokovi). Potpuna Metoda diskontovanja novčanih tokova, nije primenjiva, jer nema pada vrednosti uložених sredstava u eksploataciju koja je već naplaćena od Investitora kroz privremene situacije, odnosno diskontovanja



6 - Eksploataciono polje grupacije parcela. Dubina

iskopa 9m do sloja gline

nema, jer se obračun radi na realne vrednosti u sadašnjem trenutku, za kratak vremenski period eksploatacije i naplate izvršenih radova (6 meseci do godinu dana).

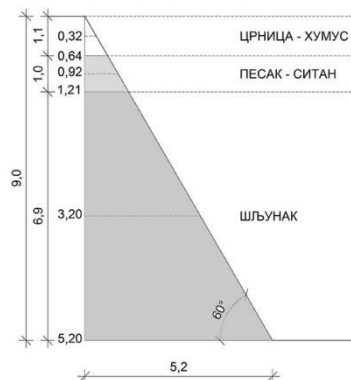
Kod primene Rezidualne metode u ovom slučaju, izvršena je kapitalizacija potencijalnih prihoda od eksploatacije kamenog agregata (neto novčani tok) - šljunka i peska koji je pogodan za nasipanje donjih slojeva (donji stroj) iznad posteljice. Procena je urađena na osnovu podataka koji su odraz na tržištu usluga transportnih i građevinskih radova u trenutku izrade izveštaja (oktobar 2022) bez diskontovanja vrednosti. Prilikom vrednovanja, korišćeni su sledeći parametri:

Eksploatacija materijala na predmetnim parcelama u KO Velika Drenova ima potencijal do dubine od 9m, odnosno do vodonepropusnog sloja gline

Prema uvidu na licu mesta predmetne parcele su većim delom bile u otkopu od oko 9m u dubinu sa prosečnim humusnim slojem od oko 1,1m na površini i zauzećem parcela od oko 100%. Predviđa se količina materijala koja je na 100% iskorišćenosti predmetnih parcela koja u slučaju rastresitog materijala mora biti u obliku kaskada i kosina (Slika 7).

Prihodovna količina za eksploatacioni period do iscrpljenja sračunata je na osnovu površina parcela i obima za dve grupacije parcela (Tabela 2), maksimalnu dubinu eksploatacije, nagiba kaskada i kosina u toku i nakon eksploatacije. Rashodovne količine rekultivacije obuhvataju celokupnu iskopanu količinu peska i šljunka uvećanu za deponovani humus otkrivke (debljina oko 1,1m).

Filtriranjem kroz propusne slojeve iz rečnog toka Zapadne Morave u otkopu je nivo vodenog ogledala bio na oko polovine dubine otkopa.



Slika 7 - Profil iskopa sa debljinama slojeva otkrivke i slojeva koji se eksploatišu

Tabela 2 - Površina, obim i redukovana količina eksploatacije grupacije parcela

Grupacija	Površina m ²	Obim grupacije m	Otkrivka m ³	Pesak m ³	Šljunak m ³	Eksploataciona količina (šljunak i pesak) m ³
A	15791	607	15.287,5	13.533,6	83.832,2	97.365,8
B	8695	370	8.348,6	7.367,6	45.015,6	52.383,2
UKUPNO	24486	977	23.636,1	20.901,2	128.847,8	149.749,0

- Naknada za promenu namene iz poljoprivrednog u gradsko građevinsko zemljište u skladu sa Zakonom o korišćenju javnih dobara iznosi 50% od cene adekvatnog zemljišta (građevinskog) koja je utvđena Odlukom grada za utvrđivanje poreske osnovice i iznosi $85 \text{ RSD/m}^2 \cdot 50\% = 42,5 \text{ RSD/m}^2$ (odbitna stavka)
- Prihod od eksploatacije kalkuliše se sa tržišnom cenom šljunčanog materijala koja trenutno iznosi oko 1800 RSD/m³ i peskovitog materijala 3000 RSD/m³ (bruto prihod od eksploatacije)
- Troškovi iskopa, utovara i prevoza šljunka 615 din/m³
- Rekultivacija, nasipanje i humusiranje u skladu sa čl.5 s.3 Zakona o eksproprijaciji, 500 RSD/m³
- Rudna renta u skladu sa Zakonom o naknadama za korišćenje javnih dobara za eksploataciju kamenog materijala u iznosu od 80 RSD/m³ [12]
- Eksploatacija materijala na predmetnim parcelama u KO Velika Drenova ima potencijal za vlasnika parcele do dubine od 4,5m, odnosno

do vodenog ogledala u širokom otkopu jer je ispod površine vode nemoguće izvršiti otkop ekstenzivnom eksploatacijom (ručno). Procenjena količina materijala u odnosu na Izvođača radova je 50%

- Iskop, utovar i prevoz humusnog površinskog sloja na daljinu do 50m uz samu ivicu širokog otkopa 384,00 RSD/m³. Po istoj ceni se kalkulišu troškovi vlasnika na iskopu i utovaru u traktorsku prikolicu
- Prihod vlasnika od ekstenzivne eksploatacije do nivoa podzemne vode ručnim utovarom prodajom na licu mesta po ceni od 750 RSD/m³

Elementi rashoda analizirani su i preuzeti iz javno dostupnih cena na tržištu roba i usluga u Trsteniku i okolini.

Primena rezidualne metode za procenu tržišne vrednosti zemljišta

Tabela 3 - Neto novčani tokovi i podela ostvarenog profita primenom Rezidualne metode

(1)	Korisnik eksproprijacije- Izvođač radova		Neto novčani tokovi	m3	cena RSD/m3	RSD
(2)	Prihod od eksploatacije	Tab.1 d.	Iskopani šljunkoviti materijal	128,847.80	1,800.00	231,926,040
		Tab.1 d.	Iskopani peskoviti materijal	20,901.20	3,000.00	62,703,600
(3)=(2)	UKUPNO PRIHOD					294,629,640
(4)	Rashod u eksploataciji	c	promena namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište	24,486.00	42.50	1,040,655
		e	Troškovi iskopa, utovara i prevoza šljunka i peska	149,749.00	615.00	92,095,635
		i	Troškovi iskopa, utovara i prevoza humusnog površinskog sloja	23,636.10	384.00	9,076,262
		f	Rekultivacija, nasipanje i humusiranje	173,385.10	500.00	86,692,550
		g	Rudna renta	149,749.00	80.00	11,979,920
(5)=(4)	UKUPNO RASHOD					200,885,022
(6)=(5)-(3)	NETO OPERATIVNI PRIHOD - PROFIT Izvođača radova					93,744,618

(7)	Iskop i utovar - vlasnik	i	Troškovi iskopa, utovara do nivoa podzemne vode	74,874.50	384	28,751,808
(8)	Prihod vlasnika	j	Prodaje na licu mesta	74,874.50	750	56,155,875
(9)=(8)-(7)	Potencijalna dobit vlasnika					27,404,067
(10)=(9)/(6)	Udeo dobiti vlasnika od sopstvene eksploatacije u odnosu na dobit Izvođača radova - PODELA OSTVARENOG PROFITA u korist Vlasnika					29%
(11)= 100%-(10)	PODELA OSTVARENOG PROFITA u korist Izvođača radova					71%

Procenjena vrednost profita nosioca eksploatacije je u srazmeri sa vrednošću materijala koji se eksploatacijom i dodatnom obradom uvećava. U ovom slučaju udeo od 29% u profitu je tržišna vrednost parcele na kojoj se vrši eksploatacija i obrada iskopanog materijala. U ovoj studiji slučaja profit Izvođača radova iznosi 93.744.618 RSD, a potencijalna dobit vlasnika 27.404.067 RSD ili 29% od profita izvođača radova. Preračunato na jedinicu površine ekspropisane parcele, njena tržišna vrednost

bi bila 1119 din/m², što je u odnosu na prosečnu cenu poljoprivrednog zemljišta na toj lokaciji, primenom komparativne metode (oko 1E/m²) 10 puta više.

6. ZAKLJUČAK

Poznato je da u registrima prometovanih parcela RGZ nisu uočljive transakcije parcela koje su sa potencijalom šljunčanog materijala, pa je samim tim

Komparativni pristup neprimeren za procenu zemljišta sa naslagama mineralnih šljunčanih naslaga. Potrebno je u takvim slučajevima primeniti Rezidualni pristup kojim treba proceniti visinu profita koji će ostvariti nosilac eksploatacije/izvođač radova i utvrditi udeo prava svojine vlasnika u potencijalnom profitu kao ravnopravni ugovorni učesnik. Nakon detaljnih analiza novčanih tokova za eksploataciju osnovnog bazičnog materijala, odnosno materijala kojem se uvećava vrednost dodatnom obradom eventualnim separisanjem, transportom i ugradnjom u donji stroj kolovozne konstrukcije, stavljanjem u odnos ovih vrednosti utvrđuje se učešće u dobiti sopstvenika parcele sa eksploatacionim potencijalom mineralnog-nemetalnog materijala u odnosu 1:(3 do 4) ili 25% do 33%.

Sopstvenik zemljišta treba da angažuje stručna lica odmah nakon prvih javno objavljenih informacija o planu Ministarstva za infrastrukturu RS za gradnju koridora na poziciji parcela koje mogu u bliskoj budućnosti biti predmet eksproprijacije.

LITERATURA

- [1] **Zakon o eksproprijaciji.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 53/1995, 23/2001 - sus, 20/2009, 55/2013 - us, 106/2016 - Autentično tumačenje
- [2] Đurić Zoran: **Metode procene vrednosti nepokretnosti**, Beograd 2009, ISBN 978-86-913011-0-1
- [3] **International Valuation Standards 2013** www.ivsc.org/products
- [4] **Uputstvo o načinu primene metoda za procenu vrednosti kapitala i imovine i načinu iskazivanja procenjene vrednosti kapitala.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 57/01
- [5] **European Valuation Standards** www.tegova.org/en/p4912ae3909e49 The European Group of Valuers Association, 2016, 2020, 2023
- [6] Kostić Dragan, Zlatanović Milorad, Vasov Miomir, Nedeljković Miloš, Aleksić Srđan: **Market Value Assessment of Cadastral Parcels Using High-And-Best-Use Analysis And Yield Approach.** JFCE-45 ISSN 3009-3813 (rad prihvaćen za objavljivanje)
- [7] **Zakon o proceniteljima.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 108/16
- [8] **Pravilnik o nacionalnim standardima Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 37/23
- [9] **Zakon o planiranju i izgradnji.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 8/18, 31/19, 37/19 - dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23
- [10] **Uredba o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 45/01 i 45/02
- [11] **Zakon o rudarstvu i geološkim istraživanjima.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 101/15, 95/18 - dr. zakon i 40/21
- [12] **Zakon o naknadama za korišćenje javnih dobara.** Službeni glasnik Republike Srbije, broj 95/18, 49/19, 92/23
- [13] RICS Red Book www.rics.org/uk/knowledge/professional-guidance/red-book
- [14] Zec Miodrag, Begović B, Mijatović B, Hiber D: **Privatizacija državnog zemljišta u Srbiji, Centar za liberalno-demokratske studije**, Beograd 2006
- [15] Kuburić Miroslav: **Model for determining the average cost of property territorial units in Serbia, Geonauka** Vol.1, No.1 2013, p.1-12
- [16] Novković Uroš, Lipovac Miloš: **Aktuelni problemi procena nekretnina i tržište nekretnina u Srbiji-Regulatorni, stručni naučni aspekti razvoja profesije, Nauka+Praksa, ISSN 1451-8341, GAF Niš** Vol.24, 2021, p.1-9
- [17] Kostić Dragan, Vasov Miomir, Petković Nebojša: **Procena vrednosti nepokretnosti industrijskih kompleksa u stečaju, Nauka+Praksa, ISSN 1451-8341, GAF Niš** Vol.24, 2021, p.54-66
- [18] Šoškić Mladen, Mihajlović Rajica, Višnjavac Nenad, Marošćan Stevan: **Metodologija procene zemljišta u procesu urbane komasacije, Nauka+Praksa, ISSN 1451-8341, GAF Niš** Vol.24, 2021, p.20-29