

Оригинални научни рад

Милан М. РАДОВИЋ*

Универзитет Источно Сарајево

Економски факултет Пале

Република Српска, Босна и Херцеговина

МОНЕТАРНА ПОЛИТИКА ПОСМАТРАНА КРОЗ ПРИЗМУ ОПШТИХ УСЛОВА У ВЕЗИ ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ НАСТАЛИХ НА ОСНОВУ БАЗЕ ПОДАТАКА ЛИЦЕНЦИРАНИХ ПРОЦЕНИТЕЉА

Апстракт: Када је реч о вођењу монетарне политике у Републици Србији потребно је нагласити да је основни оквир за регулисање поменуте политике донесен и усвојен Закон о Народној банци Србије. Аутор овог рада истиче је неопходно поштовати захтевани примарни циљ Народне банке Србије, односно потребно је поштовати пре свега постизање и одржавање стабилности цена, чиме се доприноси очувању стабилности финансијског система и одрживом економском расту привреде Републике Србије у целини. Постоје бројни начини утицаја Народне Банке Републике Србије на остваривање монетарне политике, али у овом раду аутор истиче само неке од важнијих попут: остваривања стабилности цена, спровођење режима циљане инфлације од стране Народне Банке Србије и др. Осим тога да би се могла остварити сигурна монетарна политика потребно је путем обелодањених годишњих индекса потрошачких цена извршити изражавање у датом интервалу, као и уз препоручено исказивање процењеног дозвољеног одступања.

У циљу комплетирања монетарне политике могућа је примена реалног приказа референтне каматне стопе. Она је основни инструмент монетарне политике у режиму циљане инфлације коју Народна Банка настоји да одржи на реалном нивоу у датом периоду посматрања. Осим тога Народна Банка путем осталих монетарних инструмената креира укупне услове у којима ће деловати инструменти монетарне политике попут на пример интервенција на девизном тржишту, обављању самих операција на отвореном тржишту, прописивању обавезне резерве, давање кредитних и депозитних олакшица као и обављање континуираних интервенција на девизном тржишту Републике Србије.

* Др економских наука knowledgemilan@gmail.com

Аутор истиче у овом раду и постојање неких других значајних услова утицаја на вођење опште монетарне политике у економији Републике Србије. Аутор рада је истакао значај имплементације процене вредности непокретности правних субјеката у Републици Србији као и на значај формирања базе процењених непокретности од стране лиценцираних проценитеља, а што је могуће применити и у великом броју веома хетерогених компанија (Blair, 2017; Chen, 2019; Gandy, 2019).

Кључне речи: монетарна политика, Закон о Народној Банци Србије, процена вредности непокретности.

За израду овог рада аутор је користио јавно доступне тзв. опште услове о проценама вредности непокретности¹ које су доступне у бази података о проценама вредности непокретности које су формирали лиценцирани проценитељи у Републици Србији. Осим тога у оквиру општих услова о процени вредности некретнина могуће је да се ближе уреде услови и начин увида у податке о проценама вредности непокретности које су формиране у бази података о проценама вредности непокретности које су формиране од стране лиценцираних проценитеља.

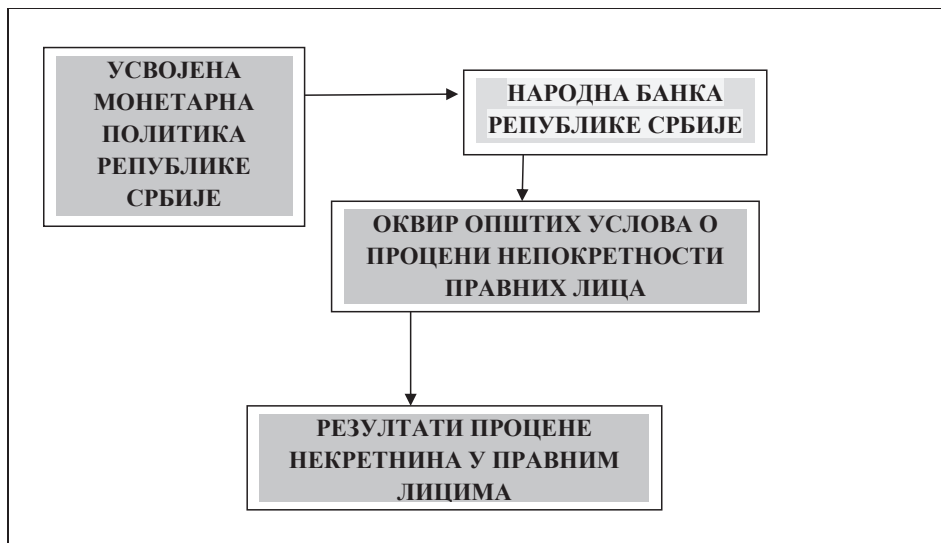
Тако посматрано вредновање некретнина утиче на укупно финансијско извештавање (Пернек 2001; Мијић, Поповић 2016), али и на финансијско извештавање великог броја различитих правних лица (Мајсторовић и др, 2015). На основу тога се може истаћи да се применом стандардизације процеса вредновања (Поповић и др, 2014⁷) може суштински утицати на мењање општих социо-економских услова (Поповић 2014) пословања.

То је у складу са усвојеним Законом којим се уређују основи вршења послова који се додељују овлашћеним и лиценцираним проценитељима. Они суштински врше послове реалног утврђивања вредности непокретности и то за велики број хетерогених правних лица, а које се налазе у редовном пословању у Републици Србији.

МОГУЋИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УТИЦАЈА НАРОДНЕ БАНКЕ СРБИЈЕ НА ПРАВНА ЛИЦА У ФУНКЦИОНИСАЊУ ПОСЛОВАЊА РЕАЛНИХ СУБЈЕКТА

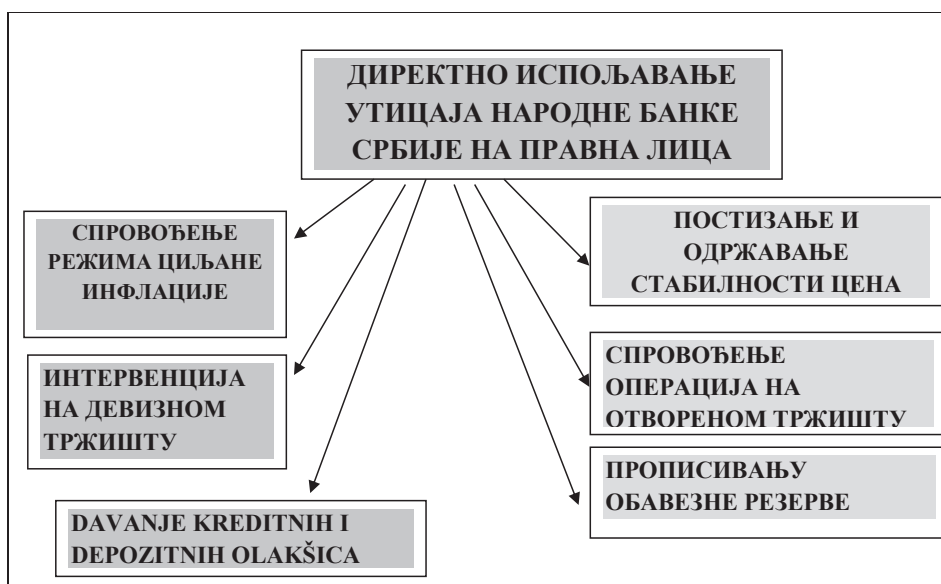
Приказ могућег изражавања утицаја Народне Банке Србије на правна лица у најоопштијем утицају аутор је приказао у виду слике 1.

1 https://nbs.rs/export/sites/NBS_site/documents/propisi/propisi-fs/baza_nepokretnosti_ou.pdf



Извор: аутор (2021)

Осим изнетог општег шематског приказа, аутор је направио могући шематски приказ директног макроекономског утицања на пословање правних лица у Републици Србији (слика број 2).



Извор: аутор (2021)

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПРОЦЕНЕ НЕКРЕТНИНА У ПРАВНИМ ЛИЦИМА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

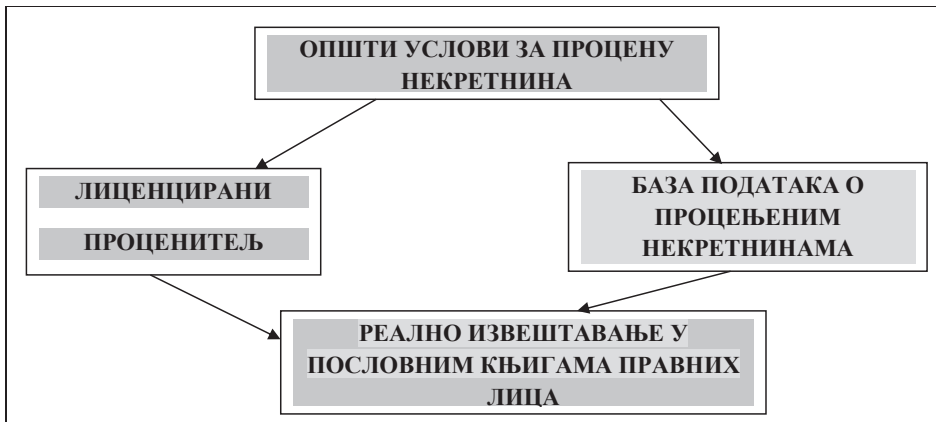
Да би правилно приказали значај општих услова о проценама вредности непокретности, аутор истиче значај уважавања битних категорија (појмова) у вези регулисања питања вредности непокретности у Републици Србији.

Аутор истиче две битне категорије везане за правилно и реално формирање вредности некретнина са којима правна лица управљају, а нарочито се истиче уважавање категорије:

1) лиценцираног проценитеља, који је у суштини физичко лице које испуњава услове прописане Законом и коме је министар надлежан за послове финансија издао лиценцу за вршење процене вредности непокретности и

2) база података која представља базу података о проценама вредности непокретности коју, у складу са Законом и Одлуком, води Народна банка Србије.

Приказ општег шематског приказа општих услова за обављање реалне процене некретнина аутор је приказао у виду слике број 3.

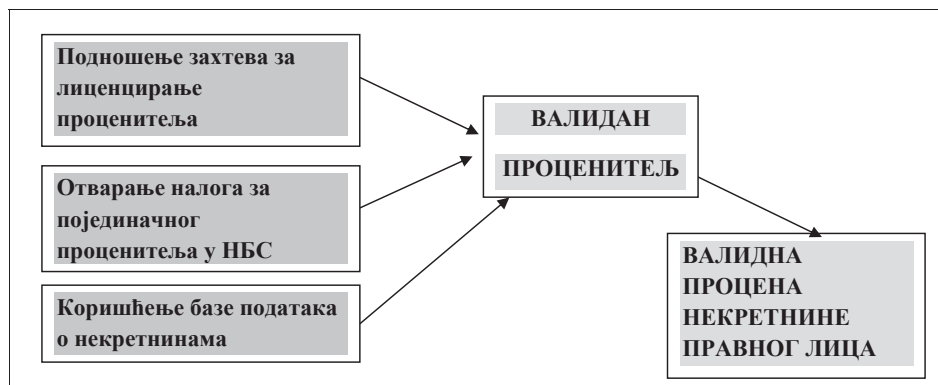


Извор: аутор (2021)

ИСПУЊАВАЊЕ УСЛОВА ЛИЦЕНЦИРАНОГ ПРОЦЕНИТЕЉА КАО ФАКТОРА СИГУРНОСТИ ОБАВЉАЊА ВАЛИДНЕ ПРОЦЕНЕ НЕКРЕТНИНА

Аутор у оквиру формирања слике у вези испуњавања услова за лиценцираног проценитеља, истиче да је неопходно испуњавање бројних услова од стране лиценцираног проценитеља а све у сврху формирања сигурног проценитеља који ће моћи дати реалну процену некретнина која има велику дозу валидности за све учеснике у поступку вредновања некретнина.

Шематски приказ аутор је дао у виду приказа слике број 4, као општи и прихватаљив модел примене у великом броју правних лица у Републици Србији.



Извор: аутор (2021)

УВИД У БАЗУ ПОДАТАКА НЕКРЕТНИНА ОД СТРАНЕ ЛИЦЕНЦИРАНОГ ПРОЦЕНИТЕЉА У СКЛОПУ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА

Аутор истиче да лиценцирани проценитељ може остварити увид у следеће податке који му могу бити од велике важности за реално спровођење послова лиценцираног проценитеља, а који се односе на појединачну непокретност евидентирану у бази података:

1. врста непокретности;
2. опис пословне намене комерцијалне непокретности;
3. општина;
4. катастарска општина;
5. број листа непокретности;
6. број катастарске парцеле;
7. број етажа непокретности (спратност);
8. опис структуре непокретности;
9. број етажне на којој се стан налази;
10. површина непокретности;
11. опис површине непокретности;
12. површина парцеле;
13. број соба;
14. година изградње непокретности;
15. година последње адаптације;

16. грејање;
17. опис;
18. гаража/гаражно место/паркинг место;
19. површина гараже/гаражног места/паркинг места;
20. уписаност непокретности у Катастар непокретности;
21. врста процене (прва процена или репроцена);
22. датум процене;
23. процењена тржишна вредност непокретности у валути;
24. валута процене;
25. метод процене вредности непокретности;
26. уговорена цена у валути;
27. валута уговорене цене;
28. број решења/лиценце проценитеља;
29. матични број правног лица (проценитељаке куће).

ОСТАЛИ УСЛОВИ У ВЕЗИ КОРИШЋЕЊА БАЗЕ
ПОДАТАКА О НЕКРЕТНИНАМА КОЈЕ СЕ НАЛАЗЕ
У ЕВИДЕНЦИЈИ БАЗЕ А КОЈОЈ ПРИСТУПАЈУ
ЛИЦЕНЦИРАНИ ПРОЦЕНИТЕЉИ

Лиценцирани проценитељ путем свог налога приступа бази података о процењеној вредности некретнина. Он такође несме дати другом лицу приступ преко свог налога којим приступа бази. Осим тога лиценцирани проценитељ се обавезује да ће базу података користити с пажњом доброг привредника и искључиво ради обављања послова процене вредности непокретности.

Народна Банка Србије има право да прати коришћење формиране базе о процењеним некретнинама, а уједно има могућност да изврши надзор над коришћењем базе података од стране корисника односно лиценцираних проценитеља.

Народна банка омогућава лиценцираним проценитељима да користе податке из базе у циљу формирања статистичких анализа, као и других анализа које познаје вршење послова процене некретнине.

У случају евентуалних злоупотреба од стране корисника односно лиценцираног проценитеља Народна Банка Србије има могућност да наплати штету од лиценцираног проценитеља некретнина. У случају спора Народна Банка Србије има могућност споразумног решавања спора са лиценцираним проценитељем или путем Суда који територијално припада подручју где је седиште Народне Банке Републике Србије.

ПРАКТИЧНА ПРИМЕНА ПРОЦЕНЕ НЕКРЕТНИНА ОД СТРАНЕ ЛИЦЕНЦИРАНОГ ПРОЦЕНИТЕЉА НЕКРЕТНИНА

Примена знања вештина од стране лиценцираног проценитеља некретнина треба да буде примарни начин изражавања реалног приказа вредности некретнина. Лиценцирани проценитељ у току поступка процене некретнина треба да користи стандардне начине изражавања вредности некретнина.

Аутор даје пример кориштења два компаратива у могућем поступку процене некретнина од стране лиценцираног проценитеља (табела број 1).

Табела 1.: Приказ два компаратива у склопу укупног доношења резултата фер вредновања некретнине предузећа

Подаци о компаративима	Компаратив бр. 1	Компаратив бр. 2
Локација	Шири центар другог града по величини у Републици Србији	Шири центар другог града по величини у Републици Србији
Сиратност компаративне некретнине	други	четврти
Квалитет компаративне некретнине	Добар	Добар
Извор информисања	Агенција за посредовање и продају некретнина А	Агенција за промет некретнина Б
Површина компаративне некретнине (m ²)	500,00	500,00
Понуђена цена компаративне некретнине (€)	650.000,00	635.000,00
Понуђена јединична цена компаративне некретнине (€/m ²)	1.300,00	1.270,00
Јединична цена након корекције (€/m ²)	1.186,00	1.153,00

Извор: аутор (2021)

Осим приказа компаратива као сигурног показатеља утврђивања реалне вредности некретнина лиценцирани проценитељ може да користи и утврђивање пондера у поступку вредновања некретнина по јединици процене некретнине.

Сам приказ могућег утврђивања пондера аутор је дао у приказу табеле 2.

Табела 2.: Приказ увођења пондера у склопу сагледавања вредности некретнине по m²

Карактеристике	Пондер	Компаратив бр. 1		Компаратив бр. 2	
Локација предметне некретнине	25%	Исто	25%	Исто	25%
Старост предметне некретнине	10%	Новије	10%	Новије	10%
Спратност предметне некретнине	10%	Исто	10%	Исто	9%
Квалитет предметне некретнине	20%	Исто (уз прилагођавање)	15%	Боље	15%
Површина предметне некретнине	15%	Исто	13%	Исто	13%
Побољшања у односу на компаратив	20%	Исто	18%	Исто	18%
Процентуално упоређење		91%		90%	
Јединична цена (или коригована ј.с.)		1.186		1.138,00	
Јединична цена након поређења		1.067,40		1.024,20	

Извор: аутор (2021)

Аутор истиче да је могуће приказати добијене резултате вредновања некретнина и на друге начине на пример путем приказа стварне вредности некретнине у валути по јединици исказане површине за одређену некретнину која је била предмет вредновања. Могуће вредновање аутор даје у виду приказа у табели број 3.

Табела 3.: Приказ добијене вредности некретнине изражена у EUR и RSD по m²

ОПИС	ЈЕДИНИЦА МЕРЕ	Изражавање резултата након фер вредновања
Израчуната јединична цена	EUR/m ²	1.039,26
Укупна површина	m ²	970,38
Израчуната укупна цена	EUR	1.008.477,12
Заокружена вредност:	EUR	1.008.477,00
Заокружена вредност:	RSD	121.983.663,50

Извор: аутор (2021)

ЗАКЉУЧАК

Изузетно је важно да се спровођење монетарне политике у Републици Србији врши у складу са усвојеним Законом о Народној банци Србије. У том контексту веома је важно да се континуирано поштује стабилности цена, јер се на тај начин може допринети очувању стабилности финансијског система и одрживог економског раста привреде у целини.

Народна Банка Републике Србије може да утиче применом механизма монетарне политике на правна лица попут: примене остваривања стабилних цена, путем спровођење режима циљне инфлације, путем примене реалног приказа референтне каматне стопе, путем примена интервенција на девизном тржишту, путем операција на отвореном тржишту, путем прописивању обавезне резерве, путем давање кредитних и депозитних олакшица и на друге начине.

Аутор истиче да постоје и неки други механизми помоћу којих се може подићи сигурност у раду Народне Банке Србије. У овом раду аутор је истакао постојање реалне процене вредности непокретности правних субјеката у Републици Србији као фактор помоћу кога се може повећати сигурност вођења реалне политике управљања у великом броју веома хетерогених правних лица.

На крају аутор истиче да је од велике важности постојање задовољавајућег броја лиценцираних проценитеља некретнина као и постојање формиране базе процењених непокретности. Илустрација могућих фактора односно приказ битних параметара који могу послужити великом броју лиценцираних проценитеља да квалитетно одреде реалну вредност некретнина у Републици Србији дато је од стране аутора у табеларним приказима 1-3.

ЛИТЕРАТУРА

- Blair, D. 2017: David Balir. „Private company finance and financial reporting: what do we know?": a practitioner's view, *Accounting and Business Research*, 47,5, 538-539.
- Chen, R. 2019: Ruisi Chen. „Internal Control Audit Fee and Internal Control Audit Quality—Evidence from Integrated Audits“. *Open Journal of Business and Management*, 7, 292-311.
- Gandy, V. 2019: „21st century scandals: towards a risk approach to financial reporting scandals“: a practitioner view. *Accounting and Business Research*, 49,5, 536-539.
- Мајсторовић, А, Поповић, С, Волф, Д. 2015: Александар Мајсторовић, Стојан Поповић, Дејан Ворф. „Теорија и политика биланса“, друго измењено и допуњено издање, Нови Сад: Фељтон.
- Мијић, Р, Поповић, С, 2016: Ранко Мијић, Слободан Поповић. „Финансијско Рачуноводство“, Бања Лука: City print.
- Pernek, F. 2001: Franc Pernek. „Finančno pravo in javne finance“ - splošni del, Maribor: Pravna fakulteta..
- Поповић, С. 2014: Стојан Поповић. „Социо-економски фактори ограничења развоја аграра“, Нови Сад: Фељтон.
- https://nbs.rs/export/sites/NBS_site/documents/propisi/propisi-fs/baza_nepokretnosti_ou.pdf

Milan M. RADOVIĆ

MONETARY POLICY OBSERVED THROUGH THE PRISM
OF GENERAL CONDITIONS REGARDING THE VALUATION OF IMMOVABLE
ASSETS BASED ON THE DATABASE OF LICENSED APPRAISERS

SUMMARY

When it comes to conducting monetary policy in the Republic of Serbia, it is necessary to emphasize that the basic framework for regulating the mentioned policy was adopted and the Law on the National Bank of Serbia was adopted. The author of this paper emphasizes the need to respect the required primary goal of the National Bank of Serbia, i.e. it is necessary to respect the achievement and maintenance of price stability, which contributes to preserving the stability of the financial system and sustainable economic growth of the Serbian economy as a whole. There are numerous ways of influencing the National Bank of the Republic of Serbia on the realization of monetary policy, but in this paper the author emphasizes only some of the most important ones: achieving price stability, implementation of the inflation targeting regime by the National Bank of Serbia and others.

In addition, in order to achieve a sound monetary policy, it is necessary to make an expression in a given interval through the disclosed annual consumer price indices, as well as with the recommended expression of the estimated allowed deviation. In order to complete the monetary policy, it is possible to apply a realistic representation of the reference interest rate. It is the basic instrument of monetary policy in the inflation targeting regime that the National Bank seeks to maintain at a real level in a given observation period. In addition, the National Bank, through other monetary instruments, creates the overall conditions in which monetary policy instruments will operate, such as interventions in the foreign exchange market, conducting open market operations, prescribing required reserves, providing credit and deposit facilities and performing continuous interventions in the foreign exchange market Republic of Serbia.

In this paper, the author emphasizes the existence of some other significant conditions of influence on the conduct of general monetary policy in the economy of the Republic of Serbia. The author of the paper emphasized the importance of the implementation of real estate appraisal of legal entities in the Republic of Serbia, as well as the importance of forming a database of appraised real estate by licensed appraisers.

Key words: monetary policy, Law on the National Bank of Serbia, real estate valuation.