

SPECIFIČNOSTI PRISTUPA PROCENI NEPOKRETNOSTI SA STATUSOM KULTURNOG DOBRA

UDK : 725.94:332.622

Sanja Vavan Vučeljić¹⁶

Rezime: Cilj ovog rada je da se ukaže na posebnost i kompleksnost procene tržišne vrednosti nepokretnih kulturnih dobara. Nepokretnosti koje imaju značajne kulturno-istorijske, arhitektonsko-urbanističke i estetsko-umetničke vrednosti su zaštićene zakonom pa procena njihove tržišne vrednosti zahteva od procenitelja specifična znanja i dodatne analize. Prvenstveno je neophodno poznavanje zakona o kulturnim dobrima kojim se uređuje sistem zaštite i korišćenja ovakvih nepokretnosti, u onom delu koji se odnosi na prava, obaveze i odgovornosti njihovih vlasnika. Nivo zaštite nepokretnih kulturnih dobara je određen odlukom nadležnog organa, a procenitelji će najčešće vrednovati arhitektonsko-građevinske objekte koji su proglašeni za spomenike kulture - palate, gradske kuće, gradske vile ili objekte koji su deo prostorne kulturno-istorijske celine. Jednom kada je nepokretnost proglašena za nepokretno kulturno dobro, odnosno kategorisana kao objekat od posebne vrednosti ili od vrednosti, obavezna je primena mera zaštite nepokretnih kulturnih dobara, prilikom njihovog tekućeg i investicionog održavanja. Procenitelj stoga mora biti upoznat sa konkretnim merama zaštite nepokretnosti koja je predmet procene, jer je za izvođenje bilo kakvih radova koji utiču na njenu posebnost potrebna saglasnost nadležnih organa, bez obzira da li se radi o promeni unutrašnjeg ili spoljnog izgleda. Procenitelj takođe treba da istraži i prijavi da li je područje koje okružuje ovakvu nepokretnost zaštićeno na bilo koji način, jer ograničenja koja se primenjuju na celo zaštićeno područje mogu ograničiti upotrebu nepokretnosti ili planiranu intervenciju na njoj. Pored ograničavajućih faktora procenitelj treba da istraži i olakšice koje ovakvi objekti mogu uživati na osnovu odluka nadležnih organa, kao što su povoljniji poreski tretman, povoljniji krediti za obnovu i sl. I najvažnije, procenitelj mora istražiti u kojoj meri tržišni učesnici prepoznaju vrednosti ovakvih objekata, koliko njihove posebne karakteristike i svojstva smatraju atraktivnijim od ostalih nepokretnosti, ili su mišljenja su da viši troškovi njihovog održavanja i veća ograničenja u pogledu njihovog remodelovanja, faktori koji ih čine manje poželjnim za kupovinu, presudniji u donošenju konačne odluke o njihovoj tržišnoj vrednosti.

Ključne reči: Prava i obaveze vlasnika nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra, pristupi proceni nepokretnosti zaštićenih zakonom, procena nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra, tržišna vrednost

¹⁶ Magistar, arhitekta, Sanja Vavan-Vučeljić PR Procene i Inženjering PRO&ARH Beograd, sanja.vavan@proarh.com

SPECIFICS OF THE APPROACH TO VALUATION OF REAL ESTATE WITH CULTURAL PROPERTY STATUS

Abstract: *The aim of this paper is to point out the specificity and complexity of the assessment of the market value of immovable cultural heritage. Real estates that have significant cultural-historical, architectural-urbanistic and aesthetic-artistic values are protected by law, so the assessment of their market value requires specific knowledge and additional analysis from the appraiser. First of all, it is necessary to know the law on cultural heritage which regulates the system of protection and use of such real estate, in the part that refers to the rights, obligations and responsibilities of their owners. The level of protection of immovable cultural heritage is determined by the decision of the competent authority, and appraisers will usually evaluate buildings that have been declared cultural monuments - palaces, town houses, town villas or buildings that are part of the spatial cultural-historical area. Once the real estate has been declared as immovable cultural heritage, i.e. categorized as an object of special value or value, it is obligatory to apply measures for the protection of immovable cultural goods, during their current and investment maintenance. The appraiser must therefore be acquainted with the specific measures for the protection of the real estate that is the subject of the appraisal, because the performance of any works that affect its specificity requires the consent of the competent authorities, regardless of whether it is a change of internal or external appearance. The appraiser should also investigate and report whether the area surrounding such real estate is protected in any way, as restrictions that apply to the entire protected area may limit the use of the real estate or the planned intervention on it. In addition to limiting factors, the appraiser should also investigate the benefits that such facilities can enjoy based on the decisions of the competent authorities, such as more favorable tax treatment, more favorable loans for renovation, etc. Most importantly, the appraiser must investigate the extent to which market participants recognize the value of such objects, how much they consider their special characteristics and properties more attractive than other real estate, or are of the opinion that higher maintenance costs and greater restrictions on their remodeling, factors that make them less desirable for purchase, are more crucial in making a final decision on their market value.*

Key words: *Assessment of real estate with the status of cultural property, approaches to the assessment of real estate protected by law, market value, rights and obligations of owners of real estate with the status of cultural property*

1 UVOD

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti podrazumeva slojevito razmatranje predmeta procene: njegovog fizičkog stanja, pravnog statusa, lokacije na kojoj se nalazi, stanja na tržištu i ostalih relevantnih karakteristika. Ova razmatranja se dodatno usložnjavaju prilikom procene tržišne vrednosti nepokretnih kulturnih dobara zaštićenih zakonom, koji obavezuje na primenu specifičnih mera zaštite prilikom njihovog tekućeg i investicionog održavanja i korišćenja. Zato procenitelj mora poznavati prava, obaveze i odgovornosti vlasnika nepokretnih kulturnih dobara, kao i olakšice koje ovakvi objekti mogu uživati, da bi mogao adekvatno odmeriti njihov uticaj na tržišnu vrednost ovih objekata.

Prilikom evaluacije nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra, neophodno je i veoma značajno da procenitelj istraži kako tržišni učesnici gledaju na posebne karakteristike ovakvih objekata i veća ograničenja u pogledu njihovog održavanja i remodelovanja, odnosno u kolikoj meri prednosti i ograničenja u korišćenju utiču na formiranje mišljenja o njihovoj tržišnoj vrednosti.

2 PROCENA NEPOKRETNOSTI SA STATUSOM KULTURNOG DOBRA U REPUBLICI SRBIJI

Obaveza procenitelja vrednosti nepokretnosti proglašanih za spomenike kulture ili objekata koji su deo prostorne kulturno-istorijske celine, je da njihovu procenu radi u skladu sa važećim nacionalnim i međunarodnim profesionalnim standardima za procenu vrednosti nepokretnosti i smernicama preporučenim u njima, uz obavezno poštovanje načela transparentnosti, usklađenosti i doslednosti.

U izveštaju o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra trebalo bi detaljno izanalizirati i obrazložiti uticaj svakog gore navedenog elementa na tržišnu vrednost.

2.1. ZAKON O KULTURNIM DOBRIMA

Zaštita i korišćenja kulturnih dobara se sprovodi kroz kontinuirani proces koji počinje razumevanjem, utvrđivanjem i definisanjem kulturnih vrednosti i njihovih bitnih osobina, što predstavlja zakonsku osnovu za sprovođenje zaštite kulturnog nasleđa u svakom nacionalnom sistemu.

U Srbiji je to Zakon o kulturnim dobrima. Ovim zakonom uređuje se sistem zaštite i korišćenja kulturnih dobara i utvrđuju uslovi za obavljanje delatnosti zaštite kulturnih dobara. Zakonom definisana nepokretna kulturna dobra su spomenici kulture, prostorne kulturno-istorijske celine, arheološka nalazišta i znamenita mesta. U zavisnosti od svog značaja, razvrstavaju se u kategorije: kulturna dobra, kulturna dobra od velikog značaja i kulturna dobra od izuzetnog značaja. Zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra uživa zaštitu kao i kulturno dobro. Kulturno dobro kao tvorevina materijalne i duhovne kulture od opšteg interesa, uživaju posebnu zaštitu utvrđenu ovim zakonom i ne sme se oštetiti, uništiti, niti se bez saglasnosti može menjati njegov izgled, svojstvo ili namena. [1]

Zakon o kulturnim dobrima definiše i prava, obaveze i odgovornosti sopstvenika i pravnih lica koja koriste i upravljaju kulturnim dobrima. Sopstvenik ima pravo da koristi kulturno dobro u skladu sa ovim zakonom, da dobije naknadu u slučaju zabrane ili ograničenja korišćenja kulturnog dobra, na naknadu štete proistekle obezbeđivanjem dostupnosti kulturnog dobra javnosti i za vreme izvođenja mera tehničke zaštite na kulturnom dobru. Sopstvenik je dužan da čuva i održava kulturno dobro i sprovodi utvrđene mere zaštite, obaveštava ustanovu zaštite o svim pravnim i fizičkim promenama u vezi s kulturnim dobrom, dozvoli naučna i stručna istraživanja i izvođenje mera tehničke zaštite na kulturnom dobru i obezbedi dostupnost kulturnog dobra javnosti. Sopstvenik ne sme da koristi kulturno dobro u svrhe koje nisu u skladu s njegovom prirodom, namenom i značajem ili na način koji može dovesti do oštećenja kulturnog dobra; raskopava, ruši, prepravlja, preziduje, prerađuje ili vrši bilo kakve radove koji mogu narušiti svojstva

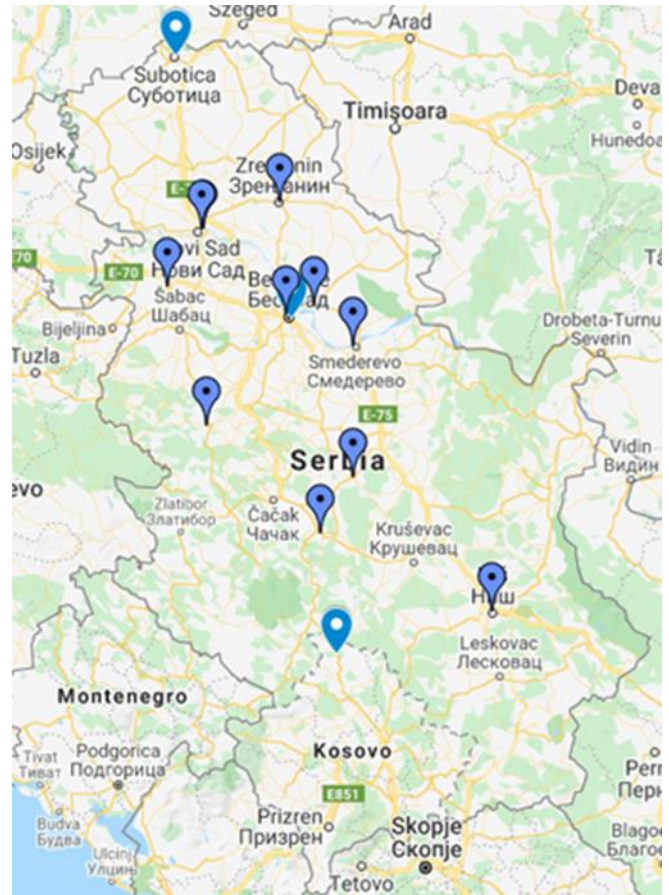
kulturnog dobra bez utvrđenih uslova i saglasnosti nadležnog organa. [1]

U slučaju prodaje kulturnog dobra u privatnoj svojini za čije su održavanje, popravku i druge mere tehničke zaštite uložena sredstva budžeta sopstvenik je dužan nadoknaditi iznos za koji se, usled ulaganja tih sredstava, povećala vrednost kulturnog dobra. Na nepokretno kulturno dobro do izvršenja ovih obaveza stavlja se hipoteka. [1]

2.2 ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE

Osnivanjem i početkom rada Zavoda za zaštitu spomenika kulture počela je da se razvija organizovana briga oko čuvanja, proučavanja, valorizacije, prezentacije i sveukupne afirmacije spomenika kulture. Nedugo po osnivanju centralne razvija se i mreža ustanova zaštite na teritoriji Srbije. Novoosnovani zavodi su preuzeli staranje o spomenicima na svojim područjima (Slika 1.), a Republički zavod je nastavio da radi na najznačajnijim spomenicima srpske kulturne baštine u zemlji i inostranstvu. [2]

Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda osnovan je 1960. godine sa idejom da čuva spomenike kulture i brine o kulturnom nasleđu Beograda za sadašnje i naredne generacije, između ostalog i na način da ih informiše i edukuje. Osnovna delatnost Zavoda je zaštita spomenika kulture, prostornih kulturno-istorijskih celina, arheoloških nalazišta i znamenitih mesta na području grada Beograda.



Slika 1. Mreža Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Srbiji

Delatnost Zavoda obuhvata i izdavanje uslova za adaptacije i dogradnje spomeničkih objekata i objekata u zaštićenim prostorima, i ostvaruje uvid u sprovođenje mera zaštite i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara.

Delatnost zaštite nepokretnih kulturnih dobara, kojima se Zavod bavi, a koje su od užege interesa za procenu njihove tržišne vrednosti, je vođenje registra i dokumentacije o kulturnim dobrima, kao i pružanje stručne pomoći na čuvanju i održavanju kulturnih dobara sopstvenicima i korisnicima tih dobara; staranje o korišćenju kulturnih dobara; predlaganje i praćenje sprovođenja mera zaštite kulturnih dobara; sprovođenje mera tehničke i fizičke zaštite kulturnih dobara; izdavanje publikacija o kulturnim dobrima i o rezultatima rada na njihovoj zaštiti; organizovanje predavanja i drugih prigodnih oblika kulturno-obrazovne delatnosti.

Ova ustanova je 2018. godine pokrenula trogodišnji projekat mapiranja nepokretnog kulturnog

nasleđa beogradskih opština i javnih spomenika.
Slika 2. [3]



Slika 2. Na geografsko-topografskim mapama prezentovana su kulturna dobra sa svojom lokacijom, vizuelnim prikazom i sažetim opisom

2.3 NACIONALNI PROFESIONALNI STANDARDI

Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji normativno je uređeno Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja [4]. U ovim standardima nema smernica u pogledu procene nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra.

2.4 MEĐUNARODNI PROFESIONALNI STANDARDI

U Međunarodnim standardima za procenu vrednosti IVS 2020 [5] sa primenom od 31.01.2020 postoji jedno celo poglavlje posvećeno proceni stambenih nepokretnosti zaštićenih zakonom (EVIP 4 Listed Residential Property - property protected by law), sa naglaskom da nije namenjeno za nestambene objekte, ali da može biti od pomoći u procesu procene njihove vrednosti. Ove smernice su informativnog karaktera i imaju svrhu da pomognu procenitelju u izradi izveštaja o proceni vrednosti zgrada koje su pod zaštitom države, odnosno koje imaju specifična svojstva od istorijskog ili arhitektonskog značaja ili su smeštena u zaštićenim područjima. One vode procenitelja kroz proces

analiziranja i provere podataka o predmetu procene proglašenom za nepokretno kulturno dobro.

Jednom kada je nepokretnost kategorisana kao nepokretno kulturno dobro, sve aktivnosti na menjanju unutrašnjeg ili spoljnog izgleda podležu posebnoj kontroli od strane nadležnih organa.

Procenitelj treba da sazna da li je sam objekat pod zaštitom ili se nalazi u zaštićenom području, kao i stepen zaštite, odnosno da li se zaštita odnosi na ceo objekat, ili samo na fasadu ili samo na enterijer ili neki njegov deo.

U slučaju da je područje koje okružuje nepokretnost pod zaštitom, sva ograničenja koja se primenjuju na celo područje, moraju se primenjivati i na predmetni objekat, što može ograničiti korišćenje imovine ili nametnuti važna ograničenja u planiranju i izgradnji.

Ako su pak neki delovi nepokretnosti predviđeni da budu dostupni javnosti na posmatranje, trebalo bi ispitati da li postoje uslovi za neke poreske olakšice ili grantovi za finansijsku podršku održavanju kulturnog dobra ili pak otvaranje delova objekta za posetioce ograničava korišćenje objekta i nameće dodatne troškove.

Neophodno je i istražiti lokalno tržište sa aspekta atraktivnosti ovih objekata zbog njihovih posebnih karakteristika i suprotno, sa aspekta uvećanih troškova održavanja i drugih ograničenja, koja bi mogla da im smanje vrednost u poređenju sa ekvivalentnim nepokretnostima koje nisu pod zaštitom.

Procedure i standardi koji se moraju primenjivati prilikom izvođenja radova na obnovi nekretnine pod zaštitom se razlikuju od pravila koja se primenjuju za drugu imovinu. Pribavljanje uslova i odobrenja Zavoda za zaštitu spomenika kulture u toku izrade projektno-tehničke dokumentacije, kao i dobijanje dozvola za izvođenje radova na adaptaciji i rekonstrukciji ovih objekata može potrajati znatno duže nego što je uobičajeno za objekte koji nisu pod zaštitom. I izvođenje radova na ovakvim zgradama će verovatno biti skuplje nego za druge zgrade, zbog većih troškova projektnih menadžera i kvalifikovanih radnika sa odgovarajućom stručnošću, kao i zbog specifičnosti materijala koji se koriste za obnovu i očuvanje njihovih zaštićenih svojstava. S obzirom na

pažnju koja se mora posvetiti izradi detalja, izvođenje radova na navedenim zgradama može potrajati duže nego što je uobičajeno.

U smernicama su preporučene i metode procene nekretnine pod zaštitom, a to su metoda poređenja, metoda prihoda i rezidualna metoda. Korišćenje metode amortizovanih troškova zamene (DRC) se preporučuje samo u vrlo specifičnim okolnostima, jer je ona generalno neprikladna s obzirom na složenost procene amortizacije konstrukcije zgrade pod zaštitom i teško održivu relevantnost takvog zadatka u svetlu statusa zgrade pod zaštitom.

Metoda poređenja bi, kao i za većinu nepokretnosti, trebala biti metoda izbora za procenu stambenih nepokretnosti pod zaštitom. Primena ove metode je naravno najprikladnija na aktivnom tržištu nekretnina sa sličnim uporedivim karakteristikama. Vrednovanje je međutim mnogo teže kada objekat pod zaštitom zahteva značajnu obnovu, kada bi procenitelj trebalo da koristi uporedive nepokretnosti koje su u sličnom stanju i imaju iste dozvoljene namene. U slučajevima kada ovakvi komparativi nisu dostupni, da bi se kao uporedive koristile obnovljene nepokretnosti koje se nalaze u ponudi, potrebno je izvršiti značajna prilagođavanja. Ova prilagođavanja su veoma složena i rizična, jer ako se izvedu nedovoljno stručno i pažljivo, mogu dovesti do obmanjujućih rezultata, odnosno velikih grešaka u konačnom mišljenju o vrednosti.

U okviru dohodovnog pristupa može se primeniti samo direktna kapitalizacija dohotka na imovinu koja donosi prihod, a ne na upražnjenu imovinu kojoj je potrebna adaptacija. Obzirom da neobnovljena imovina obično ne donosi prihod, odnosno u zapuštenom stanju ne može biti predmet izdavanja pod zakup, od ovog metoda će biti malo koristi u procesu vrednovanja objekata pod zaštitom.

Druga metoda koja bi bila adekvatna za procenu vrednosti objekata pod zaštitom kojima je neophodna obnova, je rezidualna metoda. Proces evaluacije počinje procenom vrednosti obnovljenog objekta, od koje se oduzimaju troškovi obnove, izgradnje, marketinga, pravnih naknada i relevantnih taksi, dok bi se preostali iznos mogao smatrati tržišnom vrednošću na dan procene. U procesu analize troškova obnove ovakvih objekata, naročitu pažnju

treba obratiti na procenu rizika povezanih sa troškovima i vremenom, računajući sa potencijalnim komplikacijama povezanim sa svakom etapom, počevši od pribavljanja posebnih uslova za projektovanje od nadležnih institucija za zaštitu, pa preko projektantskih usluga arhitekata, koje će verovatno biti skuplje zbog specijalističkog znanja iz oblasti zaštite graditeljskog nasleđa, zatim dužeg vremena potrebnog za dobijanje građevinskih dozvola i saglasnosti na projekte, kao i za izvođenje posebno osetljivih građevinskih i zanatskih radova na detaljima. Ovaj zadatak će biti olakšan ako je procenitelj u mogućnosti da pregleda predložene projekte i ugovor o građenju.

2.5 ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI

Zaštita nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, odnosno dobara koja uživaju prethodnu zaštitu obezbeđuje se i na osnovu propisa o planiranju i uređenju prostora, izgradnji objekata i zaštiti životne sredine [1].

Zakon o planiranju i izgradnji definiše pojmove restauratorski, konzervatorski i radovi na revitalizaciji kulturnih dobara kao radove koji se izvode na nepokretnim kulturnim dobrima i njihovoj zaštićenoj okolini, u skladu sa posebnim i ovim zakonom [6].

Mere zaštite, uređenja, unapređenja, korišćenja i razvoja nepokretnih kulturnih dobara se planiraju od Prostornog plana Republike Srbije, preko Regionalnih prostornih planova i Prostornih planova jedinica lokalne samouprave, dok planovi generalne i detaljne regulacije određuje mere zaštite kulturno-istorijskih spomenika.

U urbanističkim planovima se definišu pravila uređenje i građenja, kao i mere zaštite utvrđenih kulturnih dobara, odnosno evidentiranih dobara koja uživaju zaštitu po Zakonu o kulturnim dobrima.

U planovima detaljne regulacije se definišu mere očuvanja dobara i njihove okoline, u pogledu zabrana i ograničenja radova i aktivnosti, kao i mere tehničke zaštite i uređenja na identifikovanim i evidentiranim kulturnim dobrima.

Plansko opredeljenje u oblasti zaštite nepokretnih kulturnih dobara je očuvanje kulturnih vrednosti i

sadržaja, nezavisno od njihovog formalnog statusa: utvrđeno, kategorisano, evidentirano, identifikovano i sprovodi se već kroz izdavanje Informacije o lokaciji.

Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli na osnovu planskog dokumenta.

U informaciji o lokaciji se navodi da li se predmetna lokacija nalazi u okviru celine pod prethodnom zaštitom, u okviru koje je neophodno, za sve intervencije obaviti saradnju i pribaviti konzervatorske uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture; i/ili je planiran privremeni nadzor od strane arheologa prilikom izvođenja zemljanih radova; ili se spoljni izgled objekta u urbanističkoj celini posebnih kulturnih vrednosti, usklađuje sa konzervatorskim uslovima.

Za objekte od posebne vrednosti i za objekte od vrednosti u informaciji o lokaciji su definisane posebne mere zaštite koje se u većini slučajeva svode na: očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, konstruktivnog sklopa i primenjenih materijala; očuvanje osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enetrijera; očuvanje ili restauraciju izvornog izgleda, stilskih odlika, dekorativnih elemenata i ukupnog likovnog izraza; uz dozvolu osavremenjivanja objekata u cilju njihove revitalizacije što se odnosi na: uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše vrednosti enetrijera i eksterijera; uređenje i promenu namene podruma, kao i potkrovlja, ali uglavnom u okviru postojećeg gabarita; rekonstrukciju postojećih izloga i portala, retko otvaranje novih uglavnom u dvorišnom delu objekta, a sve u skladu sa izvornim izgledom i jedinstvenim tretmanom čitavog objekta; često je moguća i promena namene objekta, uz uslov da nova namena bude primerena postojećem arhitektonsko-konstruktivnom i funkcionalnom sklopu objekta.

Po zahtevima za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova na investicionom održavanju i adaptaciji nepokretnih kulturnih dobara i nepokretnosti u zaštićenoj okolini kulturnih dobara, rešava nadležni organ jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

3 ZAKLJUČAK

Promet nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra umnogome se razlikuje od prometa ostalih nepokretnosti, pa sledstveno tome za njihov promet važe i posebna pravila, koja procenitelj mora uvažavati prilikom procene njihove tržišne vrednosti.

Razmatranje specifičnih vrednosti i šireg značenja nepokretnih kulturnih dobara oduvek je bilo ozbiljno i kompleksno. Ekonomska tržišta imaju svoju logiku i učesnike, dok je sa druge strane, tržište imaginarnog znatno specifičnije. Na njemu se ne trguje robom i uslugama, već uspomena, koje pretrajavaju vreme i najavljuju budućnost. A to je resurs koji je uvek na ceni. [9].

Procenitelji, kao i vlasnici i potencijalni kupci nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra, trebalo bi da istraže i „osveste“ odnos prema gradu u kojem žive i značaju njegovog kulturnog nasleđa za svakog pojedinca i društvo u celini. Samo jasna svest da kulturu čine i objekti, prostori, ljudi i aktivnosti u njima, će omogućiti da se prema njima ophodimo sa uvažavanjem i da ih sačuvamo za buduće generacije.

Potrebno je uspostaviti ravnotežu između različitih sistema vrednovanja nepokretnog kulturnog nasleđa i savremenih pristupa i metoda procene tržišne vrednosti nepokretnosti, a procenu vrednosti nepokretnosti prihvatiti kao jedan od primarnih aspekata održivog razvoja grada u kontekstu prezentacije njegovog kulturnog nasleđa. [8].

Procenitelji imaju obavezu da u okviru održavanja adekvatnog nivoa profesionalnog znanja i tehničkih veština, unapređuju i svoje znanje o kulturnom nasleđu i njegovoj zaštiti. Takođe imaju i delikatan zadatak da i među svojim klijentima šire svest o značaju i vrednosti kulturnog nasleđa kao integralnog, živog i dinamičnog segmenta kulturnog identiteta svakog naroda.

Procenitelji dakle, kroz obrazloženje svog mišljenja o vrednosti nepokretnosti, treba da uvažavaju posebne vrednosti zaštićenih pojedinačnih objekata, kao i vrednosti nasleđenih kulturnih slojeva karakterističnih za zaštićena područja, koji zajedno doprinose duhu mesta i atmosferi izvornog ambijenta u kome su ti objekti nastali.

LITERATURA

- [1] Zakon o kulturnim dobrima ("Sl. glasnik RS", br. 71/94, 52/2011 - dr. zakoni, 99/2011 - dr. zakon i 6/2020 - dr. zakon).
- [2] http://www.heritage.gov.rs/cirilica/istorija_republickog_zavoda_za_zastitu_spomenika_kulture.php
- [3] <https://beogradskonasledje.rs/kulturna-dobra-mape-nova>
- [4] Pravilnik o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja "Službeni glasnik RS", broj 70 od 20. jula 2017. Godine.
- [5] Međunarodni standardi za procenu vrednosti IVS 2020 (engl. European Valuation Standards 2020, Ninth edition ISBN 9789081906050 © TEGOVA EVIP 4)
- [6] Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021)
- [7] Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji, 2014, Pregledni rad UDC: 005.585:332.62(497.11), Branko S. Božić, Dragana M. Milićević, Rajica M. Mihajlović, Christoph Jochheim-Wirtz
- [8] Nepokretna kulturna dobra prednost ili otežavajući status za procenu vrednosti nepokretnosti / profana arhitektura, Aleksandar Rudnik Milanović, At: Tara 2012, Novi instrumenti planiranja prostora u tržišnim uslovima, procena vrednosti nepokretnosti
- [9] Uvod ili O tržištu imaginarnog, Milan Popadić, VIII Konferencija kulturno dobro danas – vrednost i značenje, 2017.