

RADNI ZADATAK (RZ)
ZA
USLUGE ANALIZE PODATAKA I MODELOVANJA

I. Osnovni informacije

Republika Srbija i Međunarodna banka za obnovu i razvoj (u daljem tekstu: MBOR) su zaključile pregovore o Sporazumu o zajmu (u daljem tekstu: Sporazum) za "Drugi projekat unapređenje zemljišne administracije u Srbiji" (u daljem tekstu: Projekat), koji su obe strane potpisale 21.08.2024. godine, a ratifikovala ga je Skupština Republike Srbije na zasedanju održanom 27.11.2024. godine („Službeni glasnik Republike Srbije – Međunarodni ugovori“, br. 9/2024 od 3.12.2024. godine).

Zakon o državnom premeru i katastru (ZDPK, Oktobar 2023) sa usvojenim izmenama i dopunama daje solidan osnov za ovaj projekat. Aktivna, jedinstvena agencija Republički geodetski zavod (RGZ) sprovodi ZDPK. Projektni savet i Upravni odbor projekta vrše nadzor nad sprovođenjem Projekta.

Projekat obuhvata tri komponente: (A) Sprovođenje sistema masovne procene vrednosti; (B) Integracija informacionih sistema i razvoj usluga NIGP-a; i (C) Institucionalno unapređenje, održivost RGZ-a i upravljanje projektom.

Cilj Projekta je da unapredi transparentnost, dostupnost i pouzdanost sistema za upravljanje nepokretnostima Srbije.

Detaljan opis Projekta je dat u dokumentu „Dokument procene projekta“ (DPP / PAD) i u Sporazumu o zajmu (Sporazum). DPP se smatra delom neophodnih osnovnih materijala, koje bi Konsultanti trebalo da razumeju.

Sprovođenje projekta je povereno Jedinici za implementaciju projekta (u daljem tekstu: JIP) Republičkog geodetskog zavoda (u daljem tekstu: RGZ).

II. Ciljevi

Cilj aktivnosti za analizu podataka i modelovanje jeste da podrži napore RGZ-a da analizira podatke sa tržišta nepokretnosti iz Registra kupoprodajnih cena (u daljem tekstu: RKC) i da obradi podatke radi izrade primenljivih modela procene vrednosti za sve tipove oporezivih nepokretnosti.

Cilj ovog RZ-a jeste da pruži podršku za aktivnost analize podataka i modelovanja tako što će obezbediti konsultantske usluge za analizu podataka i modelovanje u okviru jedinice koja radi na ovoj aktivnosti. Ova podrška obuhvata obavljanje statističkih, prostornih i tržišnih analiza nad podacima koji se čuvaju u bazi podataka RKC i saradnja sa drugim stručnjacima na izradi modela procene vrednosti za oporezive nepokretnosti.

III. Obim rada i zadaci

Baza podataka RKC sadrži približno 800.000 zapisa o transakcijama nepokretnosti, sa prilivom od oko 600 transakcija dnevno. Oko 73 % ovih zapisa se odnose na kupoprodaje, a od toga je oko 80 % podesno za dalju analizu i razvoj modela, kao i za tumačenje tržišta nepokretnosti za javnost.

Konsultant će raditi u okviru tima koji radi na analizi i obradi podataka o prometima nepokretnosti iz RKC. Tim će se sastojati od konsultanata koji rade u okviru ovog RZ-a i celokupnog tima zaposlenih u RGZ-u koji su raspoređeni na ovu aktivnost.

Konsultant će raditi nezavisno, u okviru jedinice u timu kako ga rasporedi Načelnik Odeljenja za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti, odnosno vođa time kojeg imenuje Načelnik Odeljenja za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: Koordinator). Obim rada obuhvata definisanje pristupa za analizu i procenu vrednosti za tržišta nepokretnosti, sprovođenje analize podataka za podatke sa tržišta nepokretnosti, davanje predloga modela procene vrednosti i saradnju sa drugim konsultantima u timu na razvoju modela procene vrednosti na osnovu podataka iz RCN i drugih dostupnih podataka.

Konsultant će imati sledeće specifične zadatke:

- a) Rad u saradnji sa drugim konsultantima na definisanju adekvatnih pristupa za prostornu i statističku analizu podataka i analizu ključnih fluktuacija na tržištu za svako konkretno tržište nepokretnosti i za tržište nepokretnosti u Srbiji u celosti;

- b) Rad u saradnji sa drugim konsultantima na razvoju modela za svako konkretno tržište nepokretnosti;
- c) Kontinualna analiza tržišta nepokretnosti i razvoj modela;
- d) Razvoj prostornih zona za svako konkretno tržište nepokretnosti u Srbiji;
- e) Definisanje i implementacija postupaka za tekstiranje modela;
- f) Učešće u pripremi izveštaja sa tržišta nepokretnosti;
- g) Predlaganje mera za unapređenje kvaliteta podataka i performansi RKC;
- h) Učešće u kreiranju baze podataka oporezivih nepokretnosti i obračun njihovih vrednosti u skladu sa definisanim modelima; i
- i) Drugi zadaci u vezi sa analizom podataka sa tržišta nepokretnosti i razvoja modela.

Uslovi rada:

Konsultant će raditi u punom radnom vremenu u prostorijama RGZ-a. Konsultantu će biti obezbeđen sav potreban poslovni prostor, kancelarijski nameštaj i oprema za obavljanje dodeljenih zadataka.

IV. Proizvodi / Rezultati rada

Rezultati rada koji će konsultant obavljati obuhvataju:

- a) Definisani postupci i alati za analizu podataka;
- b) Razvijeni modeli za svako zasebno tržište nepokretnosti;
- c) Definisane prostorne zone;
- d) Izrađeni izveštaji sa tržišta nepokretnosti;
- e) Obračunate vrednosti za sve oporezive nepokretnosti;
- f) Mesečni izveštaj o aktivnostima.

Ove zadatke će ocenjivati Načelnik Odeljenja za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti ili Koordinator iz RGZ-a.

V. Traženo stručno iskustvo

Konsultant mora posedovati sledeće kvalifikacije:

Minimalni zahtevi

- a) Osnovne akademske ili strukovne studije geodezije ili završna godina master akademskih studija geodezije, ekonomije, statistike ili drugih srodnih oblasti;
- b) Poznavanje tržišta nepokretnosti; and
- c) Poznavanje MS Office paketa i veb pretraživača.

Prednost

- d) Osnovne akademske ili master strukovne ili master akademske studije geodezije, ekonomije, statistike ili drugih srodnih oblasti;
- e) Poznavanje prostornih baza podataka;
- f) Iskustvo u prostornim i statističkim analizama;
- g) Iskustvo sa GIS softverom;
- h) Iskustvo sa softverom za statističku analizu;
- i) Radno poznavanje govornog i pisanog engleskog jezika.

Imenovanje

Konsultant će biti izabran u skladu sa metodom direktne selekcije za izbor individualnih konsultanata kako je navedeno u „Propisima o nabavkama za zajmoprimce MPF-a“ Svetske banke (septembar 2023).

Iznos zarade se utvrđuje kao rezultat pregovora između Klijenta i Konsultanta, imajući u vidu budžetsku alokaciju za ovu poziciju.

Ugovor se zaključuje na period na godinu dana i može biti produžen ali ne više od vremena trajanja projekta. Ugovorom će se takođe definisati odredba prilagođavanja cene imajući u vidu da će ugovor pokrivati period duži od 18 meseci. Godišnja prilagođavanja zarade (za ugovore zaključene na duže od 18 meseci) se se vršiti na osnovu formule koja se usaglasila sa Bankom, a koja se može zasnivati na porastu životnih troškova prema zavničnim statističkim podacima iz relevantnih izvora, prema

dogovoru sa Bankom. Prvi prilagođen iznos zarade stupa na snagu od 13. meseca, a od tada će se prilagođavanje iznosa vršiti svakih 12 meseci.

VI. Izveštavanje

Konsultant podnosi izveštaje koordinatoru kojeg imenuje Načelnik Odeljenja za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti iz RGZ-u.

VII. Resursi

Konsultantu će na raspolaganje biti stavljen sav potreban poslovni prostor, kancelarijski nameštaj i oprema za obavljanje dodeljenih aktivnosti.