

ИЗВЕШТАЈ О ОЦЕНИ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ

| I ПОДАЦИ О КОМИСИЈИ | | |
|--|-------------------|---|
| 1. Датум и орган који је именовано комисију: 27.5.2021. Декан Факултета техничких наука у Новом Саду, на предлог Наставно-научног већа, бр. решења 012-199/46-2020 | | |
| 2. Састав комисије у складу са <i>Правилима докторских студија Универзитета у Новом Саду</i> : | | |
| 1. Лошонц др Алпар | редовни професор | Теоријска и примењена економија, 24.02.2005. |
| презиме и име | звање | ужа научна област и датум избора |
| Факултет техничких наука, Нови Сад | | председник |
| установа у којој је запослен-а | | функција у комисији |
| 2. Кркљеш др Милена | ванредни професор | Архитектонско/урбанистичко планирање, пројектовање и теорија, 17.11.2016. |
| презиме и име | звање | ужа научна област и датум избора |
| Факултет техничких наука, Нови Сад | | члан |
| установа у којој је запослен-а | | функција у комисији |
| 3. Мараш др Игор | ванредни професор | Архитектонско/урбанистичко планирање, пројектовање и теорија, 01.02.2020. |
| презиме и име | звање | ужа научна област и датум избора |
| Факултет техничких наука, Нови Сад | | члан |
| установа у којој је запослен-а | | функција у комисији |
| 4. Гордић др Душан | редовни професор | Енергетика и процесна техника, 01.03.2012. |
| презиме и име | звање | ужа научна област и датум избора |
| Факултет инжењерских наука, Крагујевац | | члан |
| установа у којој је запослен-а | | функција у комисији |
| 5. Врачарић др Милица | ванредни професор | Архитектонско/урбанистичко планирање, пројектовање и теорија, 25.09.2017. |
| презиме и име | звање | ужа научна област и датум избора |
| Факултет техничких наука, Нови Сад | | ментор |
| установа у којој је запослен-а | | функција у комисији |

| |
|---|
| <p>II ПОДАЦИ О КАНДИДАТУ</p> <p>1. Име, име једног родитеља, презиме: Славенка, Милорад, Митровић-Лазаревић</p> <p>2. Датум рођења, општина, држава: 12.2.1968, Сремска Митровица, Србија</p> <p>3. Назив факултета, назив претходно завршеног нивоа студија и стечени стручни/академски назив: Факултет техничких наука, Универзитет у Новом Саду, специјалистичке академске студије Архитектура и урбанизам, специјалиста инжењер архитектуре</p> <p>4. Година уписа на докторске студије и назив студијског програма докторских студија: 2014. година, Архитектура</p> |
| <p>III НАСЛОВ ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:</p> <p>Утицај елемената одрживог урбаног планирања на перцепцију и процену вредности некретнина у Србији</p> |
| <p>IV ПРЕГЛЕД ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ: Навести кратак садржај са назнаком броја страница, поглавља, слика, схема, графикона и сл.</p> <p>Докторска дисертација под насловом „Утицај елемената одрживог урбаног планирања на перцепцију и вредност некретнина у Србији“, кандидаткиње Славенке Митровић-Лазаревић је представљена у 8 поглавља на укупно 228 страна. Наслов, општа документација, садржај и резимеи су дати на укупно 12 страна. Дисертација садржи 136 слика, као и 19 табела, 25 графикона и 10 прилога на додатних 66 страна.</p> <p>Структура рада је следећа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Увод 2. Одрживост просторног развоја насеља 3. Процењивање одрживости насеља 4. Елементи одрживог урбаног развоја у Србији 5. Вредност некретнина и стандарди процењивања 6. Истраживање утицаја параметара одрживог планирања на преференције и вредност некретнина 7. Допринос методологији процене вредности непокретности базиран на елементима одрживог урбаног планирања 8. Завршне напомене и закључци <p>Библиографија Попис и извори илустрација Прилози Биографија кандидата</p> |

Поглавље 1: Увод

У првом поглављу је дефинисан предмет истраживања, представљени мотиви и значај. Коришћени извори, а нарочито системи оцењивања одрживости и стандарди процењивања некретнина, показали су да је тема истраживања елемената одрживости на нивоу дела насеља врло актуелна, као и утврђивање утицаја тих елемената на перцепцију и вредност некретнина. У складу са тако дефинисаном проблематиком и њеном актуелношћу изнети су циљеви истраживања, хипотезе и могућности примене резултата истраживања, као и кратак садржај рада.

Поглавље 2: Одрживост просторног развоја насеља

У другом поглављу, које се односи на одрживост урбаног развоја и планирања, описани су узроци великих промена у процесу урбанизације градова, који су донели и значајнији, углавном негативан, утицај на животну средину. Представљен је концепт одрживог урбаног развоја, као и метода анализе еколошког отиска. На основу анализираних и систематизованих теорија, изведена је листа елемената одрживости и дефинисан ниво суседства као адекватан просторни оквир анализа одрживости урбане средине, који је коришћен и у овом раду. Сагледани су циљеви и елементи побројани у светским агендама и националним стратегијама одрживог развоја.

Поглавље 3: Процењивање одрживости насеља

У трећем поглављу, које се односи на системе оцењивања одрживости насеља, анализирани су релевантни системи процењивања одрживости изграђеног простора, који су у примени у свету. Од већег броја постојећих система, за анализу су изабрани они у најширој употреби, који су у последњој деценији употпуњени посебним протоколима за оцењивање одрживости развоја делова насеља: LEED, BREEAM, CASBEE, ECOCITY, DGNB. Описана су и правила енергетске ефикасности у Србији и извршено поређење различитих система оцењивања.

Поглавље 4: Елементи одрживог урбаног развоја у Србији

У четвртном поглављу су представљени елементи одрживог урбаног развоја значајни за одрживост насеља у Србији: густина становања и изграђености; мешовитост намена простора; разноликост типова стамбених зграда; доступност важних јавних садржаја; повезаност; јавни градски превоз и стајалишта; постојање функционалних пешачких и бицикличких стаза; заступљеност и одржавање зелених површина; енергетска ефикасност објеката и одрживост градње; мањи трошкови коришћења некретнина; ефикасна и рационална урбана инфраструктура; квалитетно, функционално али и естетски добро конципирано урбано окружење; квалитетна организација локалних институција и добра сарадња са грађанима и стејкхолдерима; прилагодљивост простора за специјалне изазове (поплаве, земљотреси, пожари, епидемије и друго); постојање лично важног садржаја; пореске олакшице за становнике одрживих некретнина и суседстава; непостојање негативних репера. Елементи анализирани у локалном оквиру, дефинисани су на основу претходно примећених проблема који угрожавају одрживост урбаног развоја у Србији, а са циљем да се на основу њих формулишу питања у анкетама којима би се утврдили ставови опште популације и проценитеља према елементима одрживог урбаног планирања.

Поглавље 5: Вредност некретнина и стандарди процењивања

Пето поглавље посвећено је другој значајној теми рада – процени вредности непокретности. Дате су дефиниције вредности некретнина, као и карактеристике постојећих база података у Србији. Представљене су методе процењивања вредности некретнина и стандарди процењивања EVS (European Valuation Standards), IVS (International Valuation Standards), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), као и национални стандарди. Код најновијих стандарда процењивања, посебно је указано на све већу детаљност принципа који се тичу обавезе анализе одрживости у оквиру прописаних правила процењивања. Описане су методе утврђивања утицаја карактеристика некретнине на вредност – хедонистичко-регресиона метода, метода контингентног процењивања и метода директног поређења. Посебно је описана метода контингентног процењивања вредности, која је и од највећег значаја за даље истраживање.

Поглавље 6: Истраживање утицаја параметара одрживог планирања на преференције и вредност некретнина

У шестом поглављу су представљени примери примене методе контингентног процењивања и неопходни параметри – елементи одрживости који су коришћени у спроведеним анкетама. Дефинисана су питања у упитницима: у анкети за грађане по типу “willing to pay”, као и у анкети за професионалце, чији је циљ био да установи информисаност проценитеља некретнина у вези са

утицајем елемената одрживости на процењивање вредности. Анкете су спроведене на великом узорку (212 испитаника из опште популације и 46 стручњака), а резултати су обрађени дескриптивном статистиком и приказани графиконима и табелама ради боље сагледивости. Изведени су закључци и дата је дискусија резултата, која је пружила највише корисних информација о томе које елементе одрживог урбаног развоја као такве перципирају анкетирани грађани и проценитељи, што утиче и на вредност некретнина. Такође, установљено је и које су карактеристике од стране припадника опште популације и професионалаца перципиране као негативне, што такође има утицај на вредност непокретности. Информације о доживљају самих елемената одрживости и о спремности да се у хипотетичкој куповини плати више или мање, дају слику општег става грађанства и стручњака према елементима одрживости, али и указују на потребу формирања система оцењивања одрживости урбаног развоја и у Србији.

Поглавље 7: Допринос методологији процене вредности непокретности базиран на елементима одрживог урбаног планирања

У седмом поглављу је, као специфичан део истраживања, предложена модификација алата методе директног поређења – матрице, која је у врло честој употреби у делатности процењивања вредности непокретности. Циљ овог доприноса је био да се осигура већи утицај параметара одрживости суседства на вредновање некретнине, а најпре кроз доказивање да разлика у вредности између сличних стамбених простора може настати и на тржишту као резултат различитог степена заступљености карактеристика одрживости у делу града у ком су лоцирани. Модификација компаративне матрице, којом се показује утицај елемената одрживости, направљена је рашчлањавањем карактеристика које су део поређења (посебно опште карактеристике „локација“), а метода је примењена коришћењем података о некретнинама из личне евиденције. У првој фази је показана могућност утврђивања утицаја појединачних својстава одрживости на вредност некретнине, а у другој фази је на примеру процене вредности једног стана показана могућност модификације уобичајене компаративне матрице.

Поглавље 8: Завршне напомене и закључци

У осмом поглављу су најпре дефинисане кључне препоруке за унапређења на ширем пољу примене принципа одрживог урбаног планирања у Србији, при чему је посебан фокус дат на препоруке у контексту конкретне теме рада – перцепције и процене вредности некретнина. Основна препорука је формирање система оцењивања одрживости урбаног окружења и у нашој средини, који би био локално примењив и компатибилан са неким од светских система процењивања. Представљени су и резултати и закључци истраживања на основу постављених циљева и претпоставки.

Након основног текста је дат приказ библиографије коришћене у истраживању и формулацији дисертације. Кандидаткиња је користила широк спектар литературе везане за обрађене теме, укључујући и новије научне радове на тему утицаја фактора одрживости на перцепцију и вредност некретнина. Дисертација обухвата и попис извора илустрација, прилоге и биографију кандидаткиње.

VI СПИСАК НАУЧНИХ И СТРУЧНИХ РАДОВА КОЈИ СУ ОБЈАВЉЕНИ ИЛИ ПРИХВАЋЕНИ ЗА ОБЈАВЉИВАЊЕ НА ОСНОВУ РЕЗУЛТАТА ИСТРАЖИВАЊА У ОКВИРУ РАДА НА ДОКТОРСКОЈ ДИСЕРТАЦИЈИ:

Таксативно навести називе радова, где и када су објављени. Прво навести најмање један рад објављен или прихваћен за објављивање у складу са *Правилима докторских студија Универзитета у Новом Саду* који је повезан са садржајем докторске дисертације. У случају радова прихваћених за објављивање, таксативно навести називе радова, где и када ће бити објављени и приложити потврду уредника часописа о томе.

СУА 1.4 – Награда или похвала на међународној изложби из области архитектуре, урбанизма и дизајна са вишејезичним каталогом

Адријана Шкорић, Славенка Митровић-Лазаревић, Ана Абазовић (графика): Урбане функције Сремске Митровице кроз време, 1. награда на 25. Међународном салону урбанизма 2016, у категорији заштита амбијенталног и градитељског наслеђа кроз студије истраживања и пројекте (са двојезичним каталогом), Удружење урбаниста Србије, Сремска Митровица, 2016, ISBN 978-86-

84275-37-2

СУА 1.4 – Награда или похвала на међународној изложби из области архитектуре, урбанизма и дизајна са вишејезичним каталогом

Славенка Митровић-Лазаревић, Ана Абазовић (графика): Плава линија – заборављена прича, Похвала на 25. Међународном салону урбанизма 2016, у категорији заштита амбијенталног и градитељског наслеђа кроз студије истраживања и пројекте (са двојезичним каталогом), Удружење урбаниста Србије, Сремска Митровица 2016, ISBN 978-86-84275-37-2

СУА1.2 - Награда или откуп на међународном конкурс у који је расписан у складу са Правилником за спровођење и реализацију конкурса из области архитектонског и урбанистичког стваралаштва

Награда „Ранко Радовић” 2013 за изложбу „Невидљиви градови” у категорији ТВ емисије, изложбе, мултимедијалне презентације; Проф. др Јелена Тодоровић (кустос), и група студената: Рената Балзам, Татјана Чегар, Бојана Драгутиновић, Дејан Еџет, Норберт Хармати, Лана Исаков, Ивана Марцијуш, Карл Мичкеи, Славенка Митровић-Лазаревић, Дејан Павловић, Александра Пештерац, Андреа Тамаш, Вишња Жугић. Каталог изложбе: isbn 978-86-7892-498-9; стр. 30-31.

Изложено и на већем броју изложби: Мануал парк и Музеј савремене уметности Војводине, Нови Сад; Галерија Круг, Бечеј; Отворени универзитет, Суботица; Међународни фестивал Бина, 8. београдска интернационална недеља архитектуре: Разоткривање архитектуре, Културни центар Београда, Београд, 2013.

М33 - Саопштење са међународног скупа штампано у целини

Slavenka Mitrović-Lazarević: Principles of sustained urbanism, Међународна конференција Phidac/International symposium for students of doctoral studies in the fields of civil engineering, architecture and environmental protection, Факултет техничких наука, Нови Сад, 21-23.09.2011, стр. 203-210, ISBN 978-86-7892-336-4

М33 - Саопштење са међународног скупа штампано у целини

Slavenka Mitrović-Lazarević, Adrijana Škorić: The central zone of sremska mitrovica – squares that last through ages and adapt to any purpose, Међународна конференција Taw 2012 - (Re)appropriation of the city, Tirana architecture week, Polis University Tirana, 9-12.10.2012, стр 341-348, Тирана 2013, доступно на <https://docplayer.net/51963642-re-appropriation-of-the-city.html>

М34 - Саопштење са међународног скупа штампано у изводу

Slavenka Mitrović-Lazarević: The principles of sustainable urbanism – urban density and the sprawl of built city areas, Међународна конференција Strand/International symposium on sustainable development and planning, Strand, 26-28.04.2012, Београд, стр 65, ISBN 978-86-89111-00-2

VII ЗАКЉУЧЦИ ОДНОСНО РЕЗУЛТАТИ ИСТРАЖИВАЊА:

Анализа теорија одрживог планирања и стратегија одрживог урбаног развоја у свету и код нас, која је део рада, указала је на чињеницу да је примена правила одрживости у области урбанистичког планирања у заостатку у односу на примену принципа изградње одрживих и енергетских ефикасних зграда. Са друге стране, исте анализе показале су да су постојеће теорије и стратегије у последњој деценији све више усмерене ка дефинисању правила одрживости у урбаним срединама, имајући нарочито у виду да је у 21. веку, глобално, већина становништва насељена у градовима. У актуелном тренутку у Србији примењују се правила енергетске ефикасности у изградњи и реконструкцији објеката, а Стратегија одрживог урбаног развоја, базирана на анализираним декларацијама, нарочито на Агенди 2030 и Новој урбаној агенди, још увек нема јасан утицај на израду урбанистичких планова.

Због лакшег оперативног спровођења мера одрживости на пољу изградње објеката и планирања простора, створени су системи оцењивања одрживости, од којих су најутицајнији представљени у дисертацији. Анализа ових система је показала да се после вишегодишњег бављења испитивањем одрживости градње објеката дошло до схватања о неопходности истовременог вредновања елемената одрживог развоја урбаних простора. У дисертацији је, такође, детаљно представљен и образложен просторни оквир за који је закључено да је најрационалнији за валоризацију – суседство, и утврђена је листа његових најзначајнијих карактеристика које утичу на одрживост. Разматрања везана за елементе одрживог урбаног планирања суседства повезана су јасно са другом значајном темом рада – делатношћу процене вредности некретнина, као релативно новим

мултидисциплинарним пољем које подразумева познавање правила и прописа и из архитектонске, грађевинске и урбанистичке праксе. У раду је показано да методологија процењивања вредности дозвољава могућност анализирања обележја локације непокретности и према аспектима одрживости. Осим тога, анализирани су начини утврђивања утицаја карактеристика некретнина на перцепцију, преференције становника и вредност некретнина и утврђен најадекватнији приступ у нашој средини – метода контингентног процењивања. Она је у раду примењена у конкретном истраживању, у оквиру ког су припадници опште популације анкетирани упитником састављеним од питања усмерених ка утврђивању степена информисаности о елементима одрживог планирања суседства и о спремности да у хипотетичкој куповини плате више или мање за некретнине лоциране у насељима карактерисаним различитим елементима одрживости. Анализирано је различито перципирање аспеката одрживости урбане средине од стране испитаника, уз утврђивање могућих разлога за веће вредновање појединих елемената (енергетски ефикасна градња, мањи трошкови коришћења некретнине, висока заступљеност зелених површина) или негативнији став према другим (првенствено, густина становања и изграђености простора и мешовитост типова стамбених зграда). Друга анкета је спроведена међу професионалним проценитељима вредности некретнина са идејом утврђивања њихове информисаности о елементима одрживости локације, као и степена у ком наведене карактеристике користе приликом процене. Изведени су одговарајући закључци, који су указали на висок степен информисаности, али и негативнији став према одређеним појединачним елементима, на сличан начин као и код припадника опште популације. Кроз дискусију су понуђени и могући разлози за постојање утврђених ставова.

На основу резултата анкете формиран је предлог начина за уврштавање елемената одрживости суседства у матрицу компаративне методе процене вредности некретнина. Закључено је да предложена модификована матрица може имати ширу употребу уз постојање развијеније базе података, те да пружа могућност прилагођавања различитим конкретним локалним ситуацијама. Примена методе кроз рашчлањавање карактеристика одрживости локације, утицала би на повећање информисаности стручњака, али и на степен заинтересованости грађанства, због последичних промена на тржишту некретнина које би више вредновало непокретности лоциране у одрживијим суседствима.

Докторска дисертација је повезала више тема и циљева са идејом да се покаже значај анализе одрживости елемената урбаног простора и њихов јасан утицај на вредност некретнина. Закључено је да утврђивање овог утицаја може директно користити областима урбанистичког планирања и процене вредности непокретности, а посебно кроз прихватање методологије контингентног процењивања у различитим сферама и могућих модификација компаративне матрице, која би могла имати практичну примену. Осим значаја рада за утврђивање актуелног нивоа перцепције елемената одрживости градског простора, предузето истраживање промовише и могућност утврђивања утицаја односа карактеристика одрживог развоја и вредности некретнина као приступа „одоздо на горе“, а у циљу бржег увођења правила одрживог урбаног развоја у планирање и изградњу у нашој средини. На крају, рад отвара и могућност даљих разрада у више различитих дисциплина – архитектури и урбанизму, економији, социологији, психологији, статистици и другим повезаним пољима.

VIII ОЦЕНА НАЧИНА ПРИКАЗА И ТУМАЧЕЊА РЕЗУЛТАТА ИСТРАЖИВАЊА:

Експлицитно навести позитивну или негативну оцену начина приказа и тумачења резултата истраживања.

На основу анализе докторске дисертације "Утицај елемента одрживог урбаног планирања на перцепцију и вредност некретнина у Србији", Комисија утврђује да је дисертација урађена систематично, добро структурирана, прецизно написана и поткрепљена квалитетним прилозима, нарочито оних које је кандидаткиња самостално приредила. Коришћен је сложен методолошки апарат, примерен комплексности проблематике, а тумачење добијених резултата је прегледно и јасно, те је оцена начина приказа и тумачења резултата истраживања позитивна. Рад је проверен у софтверу за детекцију плагијаризма iThenticate, у библиотеци ФТН-а.

IX КОНАЧНА ОЦЕНА ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ:

Експлицитно навести да ли дисертација јесте или није написана у складу са наведеним образложењем, као и да ли она садржи или не садржи све битне елементе. Дати јасне, прецизне и концизне одговоре на 3. и 4. питање:

1. Да ли је дисертација написана у складу са образложењем наведеним у пријави теме?

Комисија закључује да је докторска дисертација написана у складу са образложењем наведеним у пријави теме ове докторске дисертације.

2. Да ли дисертација садржи све битне елементе?

Дисертација садржи све битне елементе изложене у логичном следу, а који су неопходни за позитивну оцену дисертације.

3. По чему је дисертација оригиналан допринос науци?

Докторска дисертација „Утицај елемената одрживог урбаног планирања на перцепцију и процену вредности некретнина у Србији“, представља допринос:

- као истраживачки рад у којем су свеобухватно анализирани, тумачени, на јасан начин систематизовани и повезани две теме – одрживо урбано планирање и развој (глобално и у Србији) и делатност процене вредности некретнина, чиме је омогућено формирање утемељених ставова, те боље разумевање планираних или реализованих простора у градовима, њихових атрибута и утицаја на перцепцију људи и вредност некретнина;
- кроз изучавање методологије утврђивања утицаја елемената одрживог урбаног планирања у Србији на перцепцију корисника простора, што може помоћи у будућим истраживањима, како у урбанистичком планирању, тако и у утврђивању постојања утицаја појединих карактеристика на вредност некретнина;
- у подстицању дискусије и критичког мишљења у оквиру поља архитектуре и урбанизма, што може да помогне у разумевању и дефинисању савремених урбаних проблема, као први корак у одређивању метода за њихово решавање;
- у практичном смислу у пољу процене вредности непокретности – кроз предлог модификоване компаративне матрице у методи директног поређења, која омогућава да се део процене базира на елементима одрживог урбаног планирања;
- као модел интердисциплинарног истраживања, којим се отварају нове могућности за деловање струке.

4. Који су недостаци дисертације и какав је њихов утицај на резултат истраживања?

Комисија није уочила недостатке који би утицали на резултате истраживања и укупни квалитет дисертације.

| |
|---|
| X ПРЕДЛОГ: |
| На основу наведеног, комисија предлаже: |
| а) да се докторска дисертација прихвати, а кандидату одобри одбрана; |
| б) да се докторска дисертација врати кандидату на дораду (да се допуни односно измени); |
| в) да се докторска дисертација одбије. |

Место и датум:
Нови Сад, 14.07.2021.

1. др Алпар Лошонц, редовни професор, председник

2. др Милена Кркљеш, ванредни професор, члан

3. др Игор Мараш, ванредни професор, члан

4. др Душан Гордић, редовни професор, члан

5. др Милица Врачарић, ванредни професор, члан

НАПОМЕНА: Члан комисије који не жели да потпише извештај јер се не слаже са мишљењем већине чланова комисије, дужан је да унесе у извештај образложење односно разлоге због којих не жели да потпише извештај и да исти потпише.