

# Primjena međunarodnih standarda vrednovanja kao način smanjenja rizika kod ulaganja u nekretnine

Živodar Bosančić

*dipl. pravnik i ovlaštenu procjenjivač, zaposlen u JP „Nikola Tesla“ d.o.o. Banja Luka, Banjaluka, Bosna i Hercegovina, lzmb@teol.net*

**Rezime:** Često slušamo o problemima na tržištu nekretnina, posebno kod procjena ili vještačenja vrijednosti nekretnina, što povećava rizik u ulaganje u nekretnine, rizik kod uzimanja nekretnina pod hipoteku, rizik od završetka građenja, kao i uknjižbe, te drugih poslova u vezi nekretnina, a posebno u sudskim postupcima. Upravo zbog ulaganja nekretnine, finansiranja stanova, izgradnje kuća, izgradnje stambenih i poslovnih objekata, industrijskih pogona, neophodne su kvalitetne procjene vrijednosti nekretnina, da bi se smanjili rizici, a sve u cilju poboljšanja poslovnog okruženja i smanjenje rizika.

Posljedice problema naplativosti po osnovu kredita čini dalekosežne probleme po banke, ali i po privredu u cjelini, jer se bankama smanjuje kreditni potencijal, a privreda ugrađuje rizik nenaplativosti ili sporost o obrtu svojih proizvoda u cijenu proizvoda ili usluga. Same banke rizik nenaplativosti ugrađuju u kamatne stope i time usporavaju promet novca, što smanjuje kupovnu moć građana, ali i investicionu sposobnost privrede. Na taj način se usporava kompletna privreda ili sporije se zapošljavaju nezaposleni ili se otpuštaju zaposleni, što stvara začarani krug. Metode procjene takođe su bitne kod vještačenja vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima, jer najčešće se isti završavaju prodajom odnosno unosom u kapital, kada su u pitanju privredna društva.

**Ključne riječi:** procjena, međunarodni standardi vrednovanja, uknjižba, dvostruka evidencija, rizici.

**Datum prijema rada:** 30. maj 2014.

**Datum odobrenja rada:** 19. novembar 2014.

## ZNAČAJ DOSTUPNOSTI INFORMACIJA O NEKRETNINAMA

Tržište nekretnina predstavlja mjesto gdje se prepliću različiti interesi učesnika na tržištu nekretnina: države, vlasnika nekretnina, posjednika nekretnina, osiguravajućih kuća, banaka, agencija za promet nekretnina, izvođača radova i proizvođača stambenih, poslovnih i proizvodnih objekata, procjenjivača vrijednosti nekretnina, RUGIP-a kao institucije kod koje se vrši vođenje evidencije Katastra nepokretnosti i zemljišne knjige kao vlasničke knjige i prava trećih i dr.

Neizgrađenost ozbiljnog tržišta nekretnina stvaraju posljedice da cijene nekretnina, te vrijednosti koje se nalaze u različitim izvještajima nisu realne. Interes investicione javnosti, kao i države je izgradnje institucija na tržištu nekretnina, kao bezbjednost pri poslovanju sa istima.

RUGIP, Banke, procjenjivači, agencije za promet nekretninama, notari i zidne table sudova su najveći izvori re-

levantnih informacija. Upravo iz tih razloga su neophodni mehanizmi radi sprečavanja zloupotreba, jer je široka dostupnost tačnih informacija, procjena i podataka jedan od najvažnijih koraka za očuvanje integriteta tržišta nekretnina. Jedan od načina je objavljivanje podataka u određenim servisima, kao i obaveznost procjenjivanja vrijednosti nekretnina sa više korištenih metoda. U tom cilju neophodno je da se razvije primjena različitih metoda procjene vrijednosti nekretnina i inkorporisanje Međunarodnih standarda vrednovanja u pravni sistem Republike Srpske.

## RIZIČNOST ULAGANJA U NEKRETNINE

Hoće li padati ili rasti cijena poslovnog i stambenog prostora? To su samo neka od pitanja koja izviru iz problema koja muče potencijalne investitore.

Opšti je utisak da je tržište nekretnina opterećeno problemima i birokratskim navikama iz prethodnog sistema. Zato i nema međunarodnih kompanija i ozbiljnih investici-

# Adoption of International Valuation as Ways to Reduce Risk When Investing in Real Estate

**Živodar Bosančić**

**Abstract:** Often we hear about the problems in the housing market, especially in the assessment or expertise in property values, which increases the risk of investing in real estate, the risk in taking real estate mortgage, the risk of completion of construction, as well as registration and other activities related to real estate, especially in court proceedings. Because of investment real estate, housing finance, building houses, construction of residential and commercial buildings, industrial plants, necessary for high quality property valuations, to minimize risks, all with the aim of improving the business environment and reduce risk. The consequences of the problem based on the collectability of loans makes far-reaching problems for banks, but also for the economy as a whole, because the banks reduced credit potential, and the economy incorporates the risk of default or slowness of craft their products in the price of goods or services. The banks themselves risk of default installed in interest rates and thus slow the turnover of money, which reduces the purchasing power of citizens, but also the investment ability of the economy. In this way, the entire economy slows or slower to employ unemployed or dismissed employees, which creates a vicious circle. Methods of assessment are also important in estimating the value of property in judicial proceedings, because they usually end up selling the same or entering into equity when it comes to commercial companies.

**Keywords:** assessment, international standards of evaluation, registration, double records, risks.