

# Osnove procjene tržišne vrijednosti zemljišta

Slavko S. Vasiljević<sup>1</sup>, Mladen Z. Amović<sup>2</sup>, Radenko I. Višnjić<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Asistent, master inž. geod., Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, Banja Luka, Republika Srpska, Bosna i Hercegovina, slavko\_v@live.com

<sup>2</sup>Asistent, dipl. inž. geod., Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, Banja Luka, Republika Srpska, Bosna i Hercegovina, mladen.amovic@hotmail.com

<sup>3</sup>Doc. dr, dipl. inž. geod., Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, Banja Luka, Republika Srpska, Bosna i Hercegovina, rivisnjic@gmail.com

**Sažetak:** Procjena vrijednosti zemljišta postupak je obrazovanja mišljenja, najčešće, o njegovoj tržišnoj vrijednosti. Vrijednost zemljišta, uzrokovana je različitim ekonomskim i fizičkim svojstvima. Metodologija pojedinačne procjene vrijednosti zemljišta zasnovana je, uglavnom, na metodama poređenja prodaje i kapitalizacije prihoda. U radu su opisana osnovna svojstva zemljišta koja utiču na njegovu tržišnu vrijednost kao i načela metoda u procjenjivačkoj praksi razvijenih zemalja.

**Ključne riječi:** analiza osobina zemljišta, fizičke osobine zemljišta, metode procjene tržišne vrijednosti zemljišta, metoda poređenja prodaje.

Datum prijema rada: 29. avgust 2015.

Datum odobrenja rada: 5. septembar 2015.

## UVOD

Procjena vrijednosti zemljišta postupak je razvoja mišljenja, najčešće, o njegovoj tržišnoj vrijednosti.

Tržišna vrijednost je procjena najvjerovatnije tržišne cijene (izražena u konvertibilnim markama - BAM ili KM) koja bi se ostvarila izabranog dana, u uslovima normalne prodaje, tj. kada su kupac i prodavac nezavisni i nepovezani, informisani i ponašaju se savjesno i promišljeno, pod pretpostavkom da ne postoje neki neprimjereni uticaji na cijenu.

Većina ulaganja u izgradnju objekata vezana je za zemljište. Procjena njegove vrijednosti, predstavlja važan podatak koji može značajno uticati na donošenje konačne odluke o ulaganju.

U zemljama sa stabilnijim ekonomijama, metodologija procjene vrijednosti nepokretnosti potpuno je definisana i uobičajena u praktičnim radovima. Metodologija pojedinačne procjene vrijednosti zemljišta zasnovana je, uglavnom, na metodama poređenja prodaje i kapitalizacije prihoda.

U zemljama Evropske unije još uvijek ne postoje jedinstveni i usaglašeni - pristup, metodologija i terminologija o vrijednovanju nepokretnosti. Zato, zakonski propisi i standardi različiti su u pojedinim zemljama, a najčešće su prilagođeni potrebama i osobinama tržišta.

Zemlje sa razvijenim tržištem nepokretnosti (SAD, Njemačka, Holandija, Kanada, Francuska, Švedska, Norveška) imaju zakonske propise, standarde, evidencije i dostupnost podataka o izvršenim prometovanjima nepokretnosti, pra-

ćenje i provjeravanje procjena, obrazovanje kadra, naučne institute i sl. Međunarodni komitet za standardizaciju procjene (International Valuation Standards Committee – IVSC) uspostavio je Međunarodne standarde za procjenu (International Valuation Standards – ISV) kojima se definišu najbolji primjeri međunarodne prakse u ovoj oblasti. Na osnovu ovih standarda, treba uspostaviti regionalne i lokalne standarde procjene nepokretnosti.

## ANALIZA ZEMLJIŠTA PRI PROCJENI NJEGOVE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Osnova za procjenjivanje vrijednosti nepokretnosti je identifikacija (utvrđivanje, „lična karta“) nepokretnosti. Pravilna identifikacija moguća je samo uz poznavanje važećih zakonskih propisa iz oblasti katastarskih evidencija - katastra zemljišta, katastra nepokretnosti i/ili zemljišnih knjiga [1],[2],[3]. Ove evidencije sadrže podatke, o svakoj nepokretnosti i/ili njenom dijelu, u skladu sa zakonskim i podzakonskim propisima.

Zbog razlika u tačnosti geodetskog katastarskog premjera, uzrokovanoj, uglavnom, tačnošću koja se ostvaruje primijenjenom tehnikom premjera, mogu se pojaviti razlike podataka o nepokretnostima, u navedenim evidencijama. Pojedina odstupanja mogu se riješiti jednostavnim postupcima, a za neke mogu biti nadležni samo pravosudni organi.

Osim ispravne identifikacije nepokretnosti, procjenjivač mora da istraži istoriju prometovanja na području iz-

dobijena iz velikog broja tržišnih podataka i treba je koristiti samo u slučaju objektivnog nedostatka podatka tržišta.

Vrijednost zemljišta može se odrediti i tehnikom zemljišnog ostatka.

Ova tehnika dijeli prihod na (1) prihod od objekata i (2) prihod od zemljišta. Tehnika je ponekad teška za primjenu, jer teško se pronalaze svi zahtijevani podaci, kao što su:

- vrijednost objekata,
- stopa kapitalizacije objekata,
- neto prihod za ukupnu nepokretnost i
- stopa kapitalizacije za zemljište.

**Tabela 4** prikazuje određivanje vrijednosti zemljišta korišćenjem metode zemljišnog ostatka. Neto prihod se dijeli na prihod od zemljišta i prihod od objekata. Opšta stopa kapitalizacije je odnos neto prihoda cijele nepokretnosti, iskazan prema ukupnoj vrijednosti ili prodajnoj cijeni. Ovaj odnos može se koristiti za procjenu prihoda po dijelovima, ako je tržišna vrijednost dijelova unaprijed poznata.

**Tabela 4.** Vrijednovanje zemljišta tehnikom zemljišnog ostatka

Neto prihod od poslovanja sa nepokretnosti	125 000 KM
Kapitalizaciona stopa za zemljište	10 %
Vrijednost objekta	800 000 KM
Kapitalizaciona stopa za objekte	12 %
Prihod od objekta	96 000 KM
Prihod od zemljišta	29 000 KM
Procjenjena vrijednost zemljišta	290 000 KM

#### ZAKLJUČAK

Za pravilnu procjenu vrijednosti zemljišta potrebno je izvršiti prethodnu *analizu fizičkih i ostalih osobina* i izabrati *odgovarajuću metodu procjene* prema raspoloživim podacima o tržištu zemljišta.

Vrijednost zemljišta uslovljena je njegovom pristupačnošću, preglednošću i uočljivošću.

Osnova za ispravno procjenjivanje vrijednosti zemljišta je njegova potpuna identifikacija.

Površina, oblik i položaj parcele zemljišta, reljef zemljišta, pedološki kvalitet zemljišta (kada se procjenjuje poljoprivredno zemljište), pristupačnost i infrastrukturnu „opremljenost“ lokacije, ekološke karakteristike područja gdje se nalazi posmatrano zemljište, osnovne su osobine zemljišta koje se moraju detaljno proučiti pri procjeni njegove tržišne vrijednosti.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta najčešće se vrši: poređenjem prodaje, izdvajanjem vrijednosti, dodjeljivanjem vrijednosti i kapitalizacijom prihoda od zemljišta. Izbor i primjena metode zavisi od raspoloživih i dostupnih podataka o tržištu zemljišta.

#### LITERATURA

Amović, Z. M., Vasiljević, S. S., Višnjić, I. R. (2015). *GIS u predviđanju poplava područja Grada Bijeljine*, IV Međunarodni Kongres „Inženjerstvo, ekologija i materijali u procesnoj industriji“, Jahorina.

Appraisal Institute. (2001). *The Appraisal of Real Estate*, 12th edition, Chicago: Appraisal Institute.

Rattermann, M. (2004). *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*, Chicago: Appraisal Institute.

Službeni glasnik Republike Srpske broj 06/12, *Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske*.

Službeni glasnik Republike Srpske broj 19/96 i 15/10, *Zakon o održavanju premjera I katastra zemljišta*.

Službeni glasnik Republike Srpske broj 40/13, *Zakon o uređenju prostora i građenju*.

Službeni glasnik Republike Srpske broj 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08, *Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske*.

## Basis of Appraisal of the Market Value of Land

**Slavko S. Vasiljević<sup>1</sup>, Mladen Z. Amović<sup>2</sup>, Radenko I Višnjić<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Assistant, MSc in Geodesy, the Faculty of Architecture, Civil Engineering and Geodesy of the University of Banja Luka, Banja Luka, Republic of Srpska, Bosnia and Herzegovina, slavko\_v@live.com

<sup>2</sup>Assistant, BSc in Geodesy, the Faculty of Architecture, Civil Engineering and Geodesy of the University of Banja Luka, Banja Luka, Republic of Srpska, Bosnia and Herzegovina, mladen.amovic@hotmail.com

<sup>3</sup>PhD in Geodesy, the Faculty of Architecture, Civil Engineering and Geodesy of the University of Banja Luka, Banja Luka, Republic of Srpska, Bosnia and Herzegovina, rivisnjic@gmail.com

**Abstract:** Real estate appraisal is development of thought, usually, about its market value. The value of land is caused by a variety of economic and physical properties. The methodology of individual valuation of land is based, mainly, on the methods of comparing sales and income capitalization. The paper describes the basic properties of soil which affects its market value as well as the principles of the methods in appraiser practice of developed countries.

**Key words:** analysis of soil properties, soil physical properties, methods of estimating the market value of the land, the method of comparing sales.