

METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**METHODS OF REAL ESTATE APPRAISAL**Nikola Perović, *Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad***Oblast: GRAĐEVINARSTVO**

Kratak sadržaj – Rad se bavi problematikom procjene vrijednosti nekretnine kod nas i u svijetu. Prvo objašnjava pojam tržišta i tržišne vrijednosti i sve faktore koje utiču na tržište. Dalje se bavi problematikom izbora odgovarajuće metode i načinom korišćenja iste. Na kraju rada se nalaze metode u inostranstvu koje zbog različitih razloga se još ne koriste kod nas.

Ključne reči: Procjena nekretnine, tržišna vrijednost, stopa doprinosa, zakupnina, nekretnina, tržište.

Abstract – This paper main focus is real estate appraisal in Serbia and in the world. The methods of real estate appraisal are explained thoroughly as well as market value and habits of market. The main issue of choosing and using method of real estate appraisal is shown theoretically and in examples. Last part contains methods not familiar in Serbia, and more used abroad.

Keywords: Real estate appraisal, market value, yield, estate, market.

1. UVOD

Skladno zakonu i u Republici Srbiji i Republici Hrvatskoj, procjene vrijednosti nekretnina mogu obavljati isključivo ovlaštene osobe: stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji [4].

Tržište nekretnina je dosta raznovrsno tako da se stručnjak za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina rijetko nalazi u poziciji da sve odlučujuće činioce realno procjeni iz postojećih podataka, dostupnih i zabilježenih u prometu nekretnina, naročito iz kupoprodajnih ugovora. Po pravilu, u cijenama nekretnina ne postoji strukturiranje vrijednosti zemljišta, vrijednost građevine, vrijednost spolnog uređenja građevinskih djelova, kao i specifikacija uzgrednih i drugih troškova [2].

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Republici Srbiji a ni u Republici Hrvatskoj nije još uvijek ovladala tržištem nekretnina, kao što je slučaj u svijetu. Banke obično imaju dobar tim procjenitelja u svojim sektorima za nekretnine, koji odrađuju posao na visokom nivou. Sasvim drugačije je sa poreznim upravama, oni nikako ne odgovaraju stvarnom stanju u kupoprodaji i nekretninama, a njihove cijene remete statistiku ukupne cijene nekretnina.

Osnovno pravilo za procjenu vrijednosti neke nekretnine, jeste procjena koristi koja se može ostvariti njenom

upotrebom. Ako je u pitanju objekat izgrađen sa zemljištem, računa se dobit koja se može ostvariti njegovim korištenjem [3].

Procjena vrijednosti nekretnine ubraja se u složene zadatke stručnjaka za procjenu nekretnina. Tržište nekretnine ima mnogo nepoznatih faktora i nepoznatih odnosa između njih. Znanje prikladne i realne procjene izgrađenih i neizgrađenih građevinskih objekata i parcela važno je kako za kupca tako i za prodavca.

Procjena vrijednosti nekretnina složen je postupak jer uključuje mnoštvo činioaca koji utiču direktno ili indirektno na vrijednost nekretnina. Broj tih činioaca zavisi od vrste i tipa procjene [1].

Metode koje ćemo koristiti takođe zavise od vrste i svrhe te procjene.

2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja cijenu koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu. Cijena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu se sastoji od opsega koji čini donja granica tržišne vrijednosti, realno očekivana tržišna vrijednost i maksimalno očekivana tržišna vrijednost [2].

Donju granicu tržišne vrijednosti nepokretnosti predstavlja cijena koju je sa velikom izvesnošću moguće postići na tržištu u kratkom vremenskom periodu sa većinom kupaca.

Realno očekivanu tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja cijena koju je sa velikom vjerovatnošću moguće postići na tržištu u kratkom vremenskom periodu sa većinom kupaca.

Maksimalno očekivanu tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja cijena koja je sa ograničenom izvesnošću moguće postići u kratkom vremenskom periodu sa malim brojem kupaca koji su iz subjektivnih razloga posebno zainteresovani za predmetnu nepokretnost [2].

Odnos ponude i potražnje definiše u kom djelu opsega tržišne vrijednosti nepokretnosti će se kretati postignuta prodajna cijena.

U slučaju da je ponuda veća od potražnje vremenski period za postizanje prodajne cijene će biti duži a prodajna cijena će se kretati uglavnom između donje granice tržišne vrijednosti i realno očekivane tržišne vrijednosti nepokretnosti.

U slučaju da je ponuda manja od potražnje vremenski period za postizanje prodajne cijene će biti kraći a prodajna cijena će se kretati uglavnom između realno

NAPOMENA:

Ovaj rad proistekao je iz master rada čiji mentor je bio dr Igor Peško, vanr. prof.

očekivane tržišne vrijednosti i maksimalno očekivane tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Metod utvrđivanja opsega tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti predstavlja poređenje sa postignutim cijenama sličnih ili istih nepokretnosti koje su prodane u skorije vrijeme uz uvažavanje i vrijednovanje svih specifičnosti koja predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene.

Informacije o prodanim i nekretninama u ponudi, traženim i postignutim prodajnim cijenama, vještak prikuplja samostalno na tržištu nekretnina, u kontaktu sa ovlaštenim lokalnim agencijama za promet nekretnina i na sve druge primjerene načine.

2.1. Faktori koji utiču na vrijednost stana

Smatra se da postoji osamnest faktora koji utiču na tržišnu cijenu nekretnine. Koliko i kako utiču na vrijednost nekretnine opisano je koeficijentima, jer uticaj može da se kreće od jako relevantnog do prilično zanemarljivog. Naravno to sve zavisi od date situacije i nekretnine koja se procjenjuje. Poređani su po važnosti sa tim da se može izuzeti da su prvih šest najbitni i da moraju se uzeti u obzir ne zavisno od situacije i nekretnine [1].

2.1.1. Lokacija

Lokacija je osnovni faktor koji utiče na vrijednost neke nekretnine. Veliki gradovi imaju veliki broj kako lokacija tako i mikrolokacija, i upravo to je jedan od najvećih faktora za tržišnu vrijednost nekretnine. Vrijednosti na određenim lokacijama definisalo je tržište, samo od sebe, i isto tako učinilo da nije važan samo pojam lokacije već i **mikrolokacije**. U okviru jedne lokacije može postojati više mikrolokacija, koje između sebe razlikuju u baznoj cijeni [1].

2.1.2. Struktura stana (kvadratura)

Veliki uticaj na vrijednost stana ima njegova struktura i kvadratura. Struktura stana utiče mnogo i na potražnju. To je obično prvi parametar što kupac stana zna, koliku kvadraturu može da priušti. Tako kod nas su najtraženi stanovi do 40 m², sa daljim povećanjem kvadrature opada potražnja [1].

2.1.3. Starost objekta (Amortizacija)

Generalno na tržištu stanove možemo podijeliti na sledeći način: Novogradnja (primarno tržište) i Stari stanovi (sekundarno tržište).

Na istoj lokaciji su novi stanovi skuplji od starih ali i tu postoje razlike. One se odlikuju u kvalitetu izgradnje, stepenu opremljenosti itd. Na sekundarnom tržištu postoji velika razlika u starosti objekta [1].

2.1.4. Spratnost

Veća je potražnja za stanovima koji se nalaze u nižim zgradama nego u soliterima. Razlozi su od čistijeg ulaza, manji broj stanara i lakše održavanje. Razlike u spratnosti najbolje se vide kod solitera, gdje je različita cijena stana od sprata do sprata. Najjeftini (kod nas) su stanovi na poslednjim spratovima, dok su najskuplji od prvog do trećeg sprata. Razlog tome je slab pritisak i česti problemi sa izolacijom [1].

2.1.5. Grijanje

Način grijanja stanova u velikoj mjeri utiče na vrijednost stana. Najčešći vidovi grijanja kod nas su sledeći: Centralno, Etažno, Termo peći i Kaljeve peći [1].

2.1.6. Lift

Lift kao oprema zgrade spada u grupu, u kojoj se nalaze, prvih šest najbitnih faktora koji utiču na vrijednost nekog stana. Kod nas ima dosta zgrada od četiri sprata koje nemaju lift. Stan na zadnjem spratu baš zbog te činjenice će imati manju vrijednost nego stan na prvom spratu. Veliki broj ljudi ne bi živio u zgradi na IV, V ili VI spratu bez lifta, pa je potražnja za takvim stanovima mala, što direktno utiče na vrijednost stana [1].

2.1.6. Ostali faktori

Ostali faktori koji utiču na tržišnu vrijednost nekretnine su: Kvalitet izgradnje, Opremljenost stana, Sociološki faktor, Orijehtacija stana, Pomoćne prostorije, Visina Plafona, Infrastruktura, Pravni status objekta, Brzina prodaje, Očekivanja učesnika na tržištu, Rokovi useljenja i Vještina pregovaranja.

Koliko ovi faktori utiču na vrijednost nekretnine prikazujemo koeficijentima koji se obično u ovom slučaju kreću od 0.9 – 1.15. Što detaljnije obradimo podatke i koeficijente dobićemo tačniju vrijednost nekretnine [1].

3. TROŠKOVNA METODA (STATIČNA METODA)

Troškovna metoda (često se naziva i građevinska metoda) temelji se na ideji da kupac neće platiti više nego što bi platio novu nekretninu na sličnoj lokaciji, sličnih dimenzija i namjene [2].

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske zgrade (nove, a ne reproduktivne), oduzme se cijena amortizacije a doda cijena zemljišta. Zamjenska zgrada je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske zgrade je uglavnom i iznos na koji će se nekretnina osigurati (nova vrijednost).

Opšte vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagođenje, čiju vrstu i veličinu određuje, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, procjenitelj. Sadašnja vrijednost nove zamjenske zgrade, proizilazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove spoljašnjeg zatvaranje (krov, fasada, spoljašnja stolarija) završne radove i instalacije.

Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog proteklog vremena upotrebe računa se po formuli:

$$U_k = 0.8 * \left(\frac{n}{N}\right) * \left(\frac{n+N}{2N}\right) \quad (1)$$

Gdje su:

- **U_k** – umanjena vrijednost zgrade sa obzirom na starost.
- **n** – Starost zgrade
- **N** – Vijek održivog korišćenja zgrade.

Ova metoda pogodna je za one slučajeve gdje ne postoje podaci o cijenama postignutih kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa [1].

Troškovna metoda ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti koristi se u svakodnevnoj praksi za proračun vrijednosti nekretnina, a pogotovo u postupcima za potrebe državne uprave ili u sudskim postupcima kao dominantna ili jedina metoda.

Trošak spoljašnjih građevinskih i drugih uređaja, doprinosa, priključka i ostalih troškova, ako nije uključen u cijenu zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustva ili na temelju stvarnih troškova [1].

4. KOMPARATIVNA METODA (UPOREDNA METODA)

Ovaj pristup uzima u obzir podatke o izvršenim kupoprodajama i dovoljno podudarnih nekretnina, te nakon međuvremenskog i položajnog izjednačavanja. Uz primjenu koeficijenta za proračunavanje tržišno bitnih svojstva nekretnine uporednom metodom određuje se vrijednost procjenjivane nekretnine po jedinici mjere. Kod ove metode važno je poznavati kako temeljna obilježja procjenjivane nekretnine, i tako i obilježja uporednih nekretnina, temelji se na direktnim podacima sa tržišta [2].

Za upoređivanje koriste se podaci iz izvršenih kupoprodaja nekretnina iste vrste na bliskim lokacijama ili lokacijama koje su na sličnom tržišnom položaju.

Za ovakav način procjene potrebno je izraditi kvalitetne baze podataka, kojih u Republici Srbiji i Republici Hrvatskoj trenutno nema, a trebali bi se formirati temeljem odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (u Republici Hrvatskoj). Neki veći gradovi i atraktivnija tržišta krenuli su u formiranje vlastitih baza, ali one nisu javno dostupne, a podaci se mogu dobiti samo na lični zahtjev, uz dokaz da postoji osnovano pravo na njih koje je riješeno Zakonom (npr. sudski vještaci). Jedina baza podataka koja je dostupna na internetu jesu e-Nekretnine, no podaci u njoj su manjkavi (naveden je samo datum transakcije, površina i iznos transakcije), nisu verifikovani i predstavljaju podatke Poreske uprave o iznosima koji su navedeni u ugovorima o kupoprodaji .

Do tada su procjenitelji uglavnom usmjereni na vlastite baze podataka do kojih su došli prikupljanjem podataka iz njima dostupnih izvora. U tom smislu će neka preduzeća, uglavnom ona koja su naslonjena na financijske institucije i proizvode veći broj procjena, formirati jednu bazu, koja ostvarene kupoprodaje povezuje sa procjenama u kojima su navedeni svi potrebni podaci, uključujući i slike, da bi se mogla napraviti kvalitetna i relevantna komparacija različitih nekretnina. Bez ovakvih izvora podataka dovodi se u pitanje koliko je kvalitetna i održiva procijenjivana vrijednost nekretnine, nezavisno o tome koliko se kupoprodaja obrađuje [2].

Kvalitet podataka uvijek ima prednost nad kvantitetom.

Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost i slično proizvode pozitivan, odnosno negativan uticaj na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće je jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

Mogu se koristiti samo informacije iz transakcije koje su se odvijale u nedavnoj prošlosti jer bi nas stari podaci mogli uputiti na pogrešne zaključke [1].

4.1. Komperativna metoda u inostranstvu

Komperativni pristup izražava se preko poređenja na tržištu realizovanih transakcija sa objektima nekretnina koje moraju biti procjenjene. Radi se dakle, koliko je to moguće o međusobnom poređenju različitih transakcija [3].

Dovođenjem realizovanih transakcija u poređenje nastaje jak tržišni odnos.

Pri svakoj procjeni pažnja se mora obratiti na eventualno već promjenjene ili promenljive okolnosti tržišta.

Komperativni pristup sastoji se od sledećih metoda procjene:

- Uporedna metoda,
- Metoda proračuna vrijednosti zakupnine,
- Metodu kapitalizacije dobiti.

5. DINAMIČKA METODA (PRIHODOVNA METODA)

Metoda se temelji na ideji da nekretnina vrijedi onoliko koliko može svom vlasniku donijeti čistog prihoda u preostalom vijeku korištenja nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine je zbir sadašnjih vrijednosti budućih prihoda od nekretnine (tokom ostatka održivog vijeka trajanja građevine) [2].

U ovoj metodi tržišna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji na tržištu ostvaruju slične nekretnine. Prihod od nekretnine uglavnom je iskazan kroz prihod od najma/zakupa, ali u pojedinim slučajevima može se računati i kao prihod od poslovanja. Uvijek se mora računati sa tržišno održivim prihodima nezavisno o podacima koje dostavi naručitelj. Tj. te podatke treba obavezno podvrgnuti kontroli tržišne održivosti. Važno je napomenuti da se kapitalizira neto prihod.

Pri izračunu ukupnog godišnjeg bruto operativnog prihoda (BOP) od nekretnine kroz prihod od najma/zakupa pretpostavka procjene je da je nekretnina dana u najam/zakup, pod, , odgovarajućim uslovima, , a koji pojam održava uobičajne aktivnosti i odnose između tipičnih učesnika na tržištu na kojem se nekretnina nalazi. Pretpostavke kao što su trajanje najma/zakupa, učestalost revidiranja najma/zakupa, kao i odgovornost strana oko održavanja i izdataka, imat će uticaj na visinu najma/zakupa, te se o tome mora posvetiti posebna pažnja i u procjeni navesti glavne uslove pod kojima je pretpostavljen iznos najma/zakupa. Isti ovi uslovi vrijede i za obračunsku površinu i moraju biti jasno navedeni u procjeni. Različite namjene prostora moraju se iskazati odvojeno te definisati iznos najma/zakupa za svaku posebno. Eventualni rizici od gubitaka najma moraju biti iskazani.

Pri izračunu ukupnog godišnjeg bruto operativnog prihoda (BOP) od nekretnine kroz prihod od poslovanja potrebno je uključiti sve prihode koje nekretnina u upotrebi ostvaruje, glavne i sporedne (npr. kod hotela to je prihod od najma soba, ali i od pića, hrane, eventualnog iznajmljivanja poslovnih i pomoćnih rekreativnih i zabavnih prostora i sl.). Sporedni prihodi mogu biti uključeni kroz stvarne iznose ili kroz tržišno održive,

uobičajne, postotke koje se čine u odnosu na glavni prihod. Eventualni rizici od zastoja, servisiranja ili bilo kojeg drugog razdoblja kada nekretnine ne donosi prihod, moraju biti iskazani.

Godišnji neto operativni prihod (NOP) utvrđuje se odbijanjem svih kapitalnih i operativnih (gospodarenje, upravljanje, održavanje) troškova od bruto operativnog prihoda (BOP). Troškovi se u pravilu iskazuju u postotku od BOP-a [2].

Stopa kapitalizacije prinosa:

$$Y = \text{NOP}/\text{TV} \quad (2)$$

Gdje su:

- **Y** – Stopa kapitalizacije
- **NOP** – Neto operativni prihod
- **TV** – Tržišna vrijednost.

Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbiju troškovi amortizacije, porezi, održavanje i rizik od izostanka zakupnine, **preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.**

Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se **stopa prihoda**. Kapitalizacija dobiti je proračun svih predviđenih prihoda umanjen za moguće rizike.

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost nekretnine [1].

6. ZAKLJUČAK

Republika Srbija za razliku od svih zemalja Evropske Unije i razvijenih zemalja u okruženju tek odnedavno ima zakon koji se odnosi na procjenu nekretnina (2017).

Međutim taj zakon ima više veze za licencu procjenitelja a nema ništa o metodama i načinu izvršetka procjene. Zbog toga je ta profesija kod nas više slobodnija što se tiče izbora metode i nije regulisana tako da je sav fokus i svo odlučivanje na procjenitelju.

Najpozitivnije rešenje bi bile neke mjere koje bi barem odredile zakonski kakva forma izvještaja procjene o nekretnini treba da bude, i koja metoda je preporučljiva za korištenje. Time bi se zadržao visok nivo slobode, ali opet pospremili i ograničili načini rada procjenitelja u Republici Srbiji.

Posebno bi trebalo biti razrađeno pitanje sadržaja izvještaja (elaborata) o procjeni vrijednosti nekretnine.

Republika Hrvatska ima problem na drugom spektru od našeg. Oni posjeduju zakone još od 2015 godine ali imaju probleme sa regulacijom istog. Tako ako bi smo uzeli primjer od njih, trebalo bi da napravimo ne samo zakon već i konkretnu regulaciju istog.

Takođe velika mana i odlika našeg tržišta jeste visok nivo nelegalnih ili polu-legalnih nekretnina. To dosta utiče na tržište. Zbog toga a i zbog nedostatka nepostojanja javne i dostupne baze stvarnih transakcija kod nas se najviše koristi tržišna metoda. Što je u neku ruku bizarno jer je najlakša i u svijetu najzustepljenija, baš zbog svoje jednostavnosti, uporedna metoda.

Kako zbog nesređenosti zemljišne knjige i katastra naročitu pažnju potrebno je pokloniti provjeri vlasničke dokumentacije jer njena sređenost (tj. nesređenost) je bitan element za određivanje tržišne vrijednosti.

7. LITERATURA

- [1] Zoran Đurić – Metode Procene vrednosti nekretnina 2009 Beograd
- [2] Arna Šabalj, Anton Šarić, Tihomir Begić, Mile Bijelić – Procjene vrijednosti nekretnine i sve oko toga. Zagreb 2018.
- [3] The appraisal of Real Estate, dvanesto izdanje, Chicago 2001
- [4] <https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-procjeniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html>
- [5] <https://www.farmprogress.com/land-management/5-things-know-about-farmland-appraisals>

Kratka biografija:



Nikola Perović rođen je u Nikšiću 1995. god. Master rad na Fakultetu tehničkih nauka iz oblasti Građevina - Organizacije i tehnologija građenja odbranio je 2020. god. kontakt: nikola.pero@gmail.com