



## ПРОЦЈЕНА ВРИЈЕДНОСТИ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА

Dragana Skorup, [draganaskorup@gmail.com](mailto:draganaskorup@gmail.com)

### *Резиме:*

Развијене свјетске земље имају општеприхваћене локалне и глобалне стандарде као основу за стандардизацију поступака и интернационализацију процеса процјене вриједности непокретности. У Босни и Херцеговини, не постоји јединствен и усклађен приступ процјене непокретности појединачних објеката. Кроз рад је приказан приступ, методологија и терминологија која би се требала користити код процјене стамбене непокретности. Извршена је анализа примјене двије методе процјене непокретности на једном објекту, са посебним освртом на могућност њихове примјене у зависности од средине у којој се непокретности налазе.

*Кључне ријечи:* процјена, трошковна метода, метода упоређења продаје

## APPRAISAL OF RESIDENTIAL PROPERTIES

### *Abstract:*

The developed world countries use generally accepted local and global standards as the basis for standardization of procedures and internationalization of the process of estimating the real estate value. In Bosnia and Herzegovina, there is no uniform and harmonized process of the real estate valuation of individual facilities. Throughout this work is presented the approach, methodology and terminology that should be used when validating residential property value. An analysis of application of two real estate appraisal methods was carried out on one property, with particular reference to the possibility of their application depending on the environment in which property is located.

*Keywords:* appraisal, cost approach, sales comparison approach

## 1. УВОД

Процјена имовине је кључни елемент управљања некретнинама. Како би се одређена некретнина могла пласирати на тржиште, те обрачунати порез на истој потребно је извршити њену процјену. Процјена вриједности непокретности (енг. real estate appraisal, property valuation или land valuation) представља процес формирања мишљења о вриједности на основу одговарајућег поступка. Поступак процјене вриједности односи се на одређивање тржишне вриједности на основу различитих анализа, метода, искустава, стандарда, стања тржишта и осталих релевантних карактеристика. Методе које се користе приликом процјене појединачних стамбених објеката су: тржишна метода, метода упоређења продаје и капитализације дохотка.

С обзиром да је у самој дефиницији процјена карактерисана као мишљење појединца, овај рад је и настао како би се смањила субјективност која представља урођену особину овог поступка. Многи свјетски научници су се већ давних 90их бавили тематиком како превазићи субјективност у поступку процјене, те дали одговарајуће одговоре по питању начина, законске регулативе и стандарда процјене. Како у нашем региону не постоје јединствен приступ, методологија и терминологија овај рад је написан на основу књиге проф.др Манојла Миладиновића: "Процјена вриједности непокретности". [1]

Процјена вриједности појединачног објекта у општини Невесиње показала је каква је могућност примјене три устаљене методе процјене на примјеру породичне куће. Извршена је анализа утицаја тржишне средине, економских и социјалних аспеката на формирање коначне вриједности непокретности. Приказан је начин анализирања и писања извјештаја у складу са европским стандардима, како би се горе наведени проблем субјективности избјегао. Изведени су закључци о мјерама и политици побољшања процеса процјене, те изнесена основна идеја њеног развоја у будућности.

## 2. ОСНОВНИ ПОЈМОВИ О ПРОЦЈЕНИ

Резултат процеса процјене вриједности јесте тржишна вриједност непокретности. На основу Правилника о процјени вриједности непокретности [2] тржишна вриједност дефинише се као новчани износ за који непокретност може бити размијењена у датом тренутку на тржишту слободном вољом купца и продавца.

Важно је нагласити да се процјена данас развија у два различита, уско везана, правца: појединачна процјена и масовна процјена. Појединачна процјена односи се на процјену само једног објекта на основу једне од три методе или њиховом комбинацијом, док се масовна процјена односи на процјену великог броја објеката користећи математичку статистику.

На процјенитељу је да својим искуством и знањем процјени економичност и тачност употребе одређене методе процјене како би се добила ваљана тржишна вриједност.

## 3. ПРОЦЈЕНА ВРИЈЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ У СВИЈЕТУ И КОД НАС

Како би се избјегле велике разлике приликом процјене вриједности непокретности, те увела једнообразност процјенитељских извјештаја, међународна удружења

процјенитеља су увела одговарајуће стандарде. Најпознатији свјетски стандарди којим се регулише процјена вриједности непокретности су: RICS, TEGoVA, IVC и USPAP. Енглески краљевски институт лиценцираних процјенитеља (Royal Institut of Chartered Surveyors – RICS) објавио је 1970.године стандарде за процјену вриједности, тзв. Црвену књигу. Црвена књига садржи обавезна правила и смјернице за успостављање вриједности непокретности. The European Group of Valuers Association (TEGoVA) стандардима објављеним у документу Плава књига има циљ да одржава, побољшава и усклађује стандарде вредновања и професије процјене у Европској Унији. International Valuation Standards Council (IVSC) настала је у САД-у на иницијативу америчких и британских процјенитеља с циљем стандардизације процјене у приватном сектору. The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) усвојен је 1989.године у Сједињеним Државама и садржи стандарде за све врсте услуга процјењивања, укључујући некретнине, личну имовину, пословну и масовну процјену. USPAP се ажури сваке двије године тако да процјењивачи имају информације које су им потребне како би формирали непристрасна и прецизна мишљења о вриједности. [3]

Процјена вриједности у БиХ је на самом почетку. Не постоје стандарди, норме и регулативе којим би се водили професионални процјенитељи. Тежи се да се усвајањем закона уведу масовна процјена, па је сходно томе већ донесен правилник о масовној процјени у Брчко дистрикту. [4] У Републици Српској постоји само пар прописа везаних за процјену вриједности непокретности и већина их се односи на масовну процјену (Правилник о процјени вриједности непокретности, "Службени гласник Републике Српске", број 37/09; Закон о порезу на непокретности, "Службени гласник Републике Српске", број 110/08, 118/09 и 64/14). [5]

У Републици Српској тежи се ка побољшању процеса вредновања непокретности. Како би се имао увид о цијенама некретнина, у циљу процјене непокретности Републичка геодетска управа, као носилац највеће базе непокретности у републици, у склопу шведског донаторског пројекта реализовала је пројекат Регистра цијена непокретности. Регистар цијена непокретности састоји се од веб апликације и централне базе података која крајњем кориснику омогућава преглед доступних некретнина на тржишту на основу купопродајних уговора. Регистар цијена непокретности омогућава увид у стање тржишта на одговарајућој територији Републике Српске, те олакшан посао процјенитеља у смислу приступачности и поузданости информација које користи у свом даљем раду.

#### **4. ПРОЦЕС ПРОЦЈЕНЕ ВРИЈЕДНОСТИ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА**

Процес процјене представља шематски план активности на процјени. Почиње се од самог захтјева клијента за реализацију процеса процјене, а завршава писањем извјештаја од стране процјенитеља. Према Јединственим стандардима за професионалну праксу процјенитеља (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP, USA) проглашеним од стране америчког Савјета за процјенитељске стандарде – Фондације за процјену (Appraisal Standards Board – The Appraisal Foundation), приликом процјене вриједности непокретности, процјенитељ мора дефинисати проблем који ће бити ријешен, одредити обим радова за његово рјешење и савјесно извршити истраживања и анализе неопходне за добијање ваљане процјене. Фазе у процесу процјене су: дефиниција проблема, обим рада,

прикупљање података и опис непокретности, анализа података, мишљење о вриједности земљишта, примјена методе вредновања, коначно усаглашавање вриједносних индикација, извјештај о утврђеној вриједности. Током процеса процјене процјенитељ би требао да се придржава горе наведених корака како би процјену извршио у складу са стандардима и законском регулативом.

Први корак у процјенитељском послу јесте дефиниција проблема. Процјенитељ у овом дијелу врши идентификацију клијента, као и идентификацију процјењиване непокретности, водећи рачуна о посебним претпоставкама и хипотетичким условим. Након што дефинише проблем процјенитељ је дужан да клијенту објасни каква врста прегледа је извршена, која истраживања су спроведена и како је процјенитељ дошао до одговарајућег мишљење о вриједности. Овај извјештај ће клијента обавијестити зашто су неке чињенице унијете у извјештај, а зашто неке нису. Процјенитељ ће, након консултација са клијентом, приступити процесу прикупљања потребних података. Основи подаци односе се на четири елемента који утичу на вриједност: економски, социјални, државни и еколошки. Сваки од ових елемената треба да буде детаљно анализиран, те селектован као користан. Приликом анализе прикупљених података врши се анализа локације, анализа објекта, анализа тржишта и анализа највишег и најбољег коришћења. На слици 1 приказан је алгоритам анализе тржишта.

Анализа рентабилности непокретности
Опис тржишта
Прогноза потражње
Процјена конкуретних понуда
Равнотежа или преостале анализе
Прогноза понуда које ће прихватити купац

Слика 1. Алгоритам анализе тржишта

## 5. МЕТОДЕ ПРОЦЈЕНЕ

Методе вредновања садрже три опције које стоје купцу непокретности на располагању:

- куповина земљишта и изградња нове непокретности (трошковна метода);
- куповина постојеће непокретности (метода упоређења продаје);
- рентирање непокретности (метода капитализације дохотка).

### 5.1. ТРОШКОВНА МЕТОДА

Трошковна метода (engl. cost approach) је базирана на теорији замјене, тј. базирана је на логици по којој купац разматра куповину парцеле и изградњу нове куће умјесто куповине постојећег објекта. Овај приступ процјене примјењује се претежно на новим објектима, јер је његов приступ на старијим објектима ограничен потешкоћама у обрачуна амортизације. Амортизација је разлика између трошкова изградње и вриједности изградње на датум процјене. Тачније, амортизација је систематско умањивање вриједности имовине током њеног рока трајања. Сходно

томе, примјена ове методе на старијим објектима довешће до мање релевантних, мање поузданих и мање увјерљивих резултата. Распоживи вијек трајања објекта зависи од пројекта, трајности пројектних ставки и њиховог коришћења. За израчунавање износа амортизације на непокретности, ефективна старост се користи као бројилац у разломку гдје је именилац укупан економски вијек трајања.

У зависности од појединих елемената градње, чији је просјечан вијек трајања дефинисан, рачуна се појединачна амортизација. Неки процјенитељи покушавају да процјене преостали економски вијек трајања цијеле зграде употребом исте технике, али се онда код процедуре старосног вијека за цијелу зграду, као именилац узима субјективно мишљење, што може довести до лошег резултата. На слици 2 приказана је процедура за процјену тржишне вриједности трошковном методом.

Процјена фиксних и краткотрајних трошкова изградње
Процјена и додавање предузетничке стимулације
Реконструкција или трошкови обнове грађевине
Одузимање амортизације
Умањење трошкова реконструкције или трошкова обнове
Процјену и додавање нето вриједности изградње локације
Додатна вриједност локације
Усаглашавање вриједности за права на непокретностима
Идентификована вриједност преко трошковог приступа

Слика 2. Алгоритам за процјену тржишне вриједности

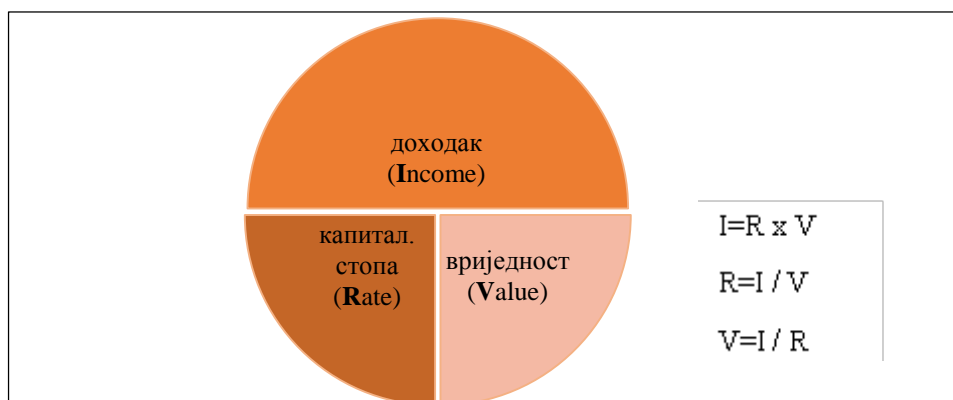
## 5.2. МЕТОДА УПОРЕЂЕЊА ПРОДАЈЕ

Вриједност непокретности примјеном методе упоређења продаје добија се на основу историјских продаја сличних непокретности. Процјенитељ се, користећи ову методу, ослања на чињеницу да ће се предметна непокретност продати по сличној цијени недавно продатим непокретностима на тржишту. Процес анализе упоређења продаје састоји се од низа корака. На процјенитељу је да претражи све трансакционе податке користећи различите облике информисања. Када су у питању стамбене процјене најчешћи вид претраге јесте путем јавних сервиса. Многи различити фактори утичу на продајну цијену непокретности и процјенитељи морају истражити и поднијети извјештај о томе које цијене упоредивих непокретности варирају. Усаглашени износ би требао да одражава разлике препознате од стране тржишта. Елементи упоређења су разлози због којих цијене варирају. На примјер, додавање више квадратних метара стамбене површине у кући обично повећава продајну цијену. Према томе, величина стамбене површине је елемент упоређења.

Различите врсте непокретности имају различите елементе упоређења. Постоји десет препознатљивих елемената упоређења и то: уступљена права на непокретност, финансијски услови продаје, готовински издаци настали одмах послје куповине, тржишни услови, локација, физичке карактеристике, економске карактеристике, коришћење-зонирање и покретне компонентне вриједности. Метода упоређења продаје је скоро увијек подесна код процјене тржишне вриједности. Овај приступ је адекватан када непокретност која се продаје не репрезентује највише и најбоље коришћење локације и када су садашње цијене више или падају брзо. Ова метода је непрактична код непокретности које су јединствене на одређеном подручју. У тим случајевима није могуће пронаћи довољан број упоредивих непокретности, па је трошкова метода прихватљивије рјешење.

### **5.3. МЕТОДА КАПИТАЛИЗАЦИЈЕ ДОХОТКА**

Метода капитализације дохотка (engl. income capitalization approach) је базирана на претпоставци да су неке непокретности продате заинтересованим инвеститорима за остварење дохотка од непокретности. За инвеститора је приликом куповине било које непокретности примаран нето оствариви дохотак који се мора укључити и код методе процјене. Конверзија годишњег прихода у тржишну вриједност је израђена кроз директни прорачун стопе капитализације или кроз анализу дисконтовања новчаног тока. За израчунавање стопе повраћаја инвестиција, све уложене инвестиције морају бити враћене на један или други начин. Општа капитализациона стопа је однос једногодишњег нето дохотка са вриједношћу или продајном цијеном. Дисконтне стопе, стопе добити, каматне стопе и интерне стопе повраћаја спадају у исту, генералну категорију. Оне се све користе за изражавање промјена у дохотку или вриједности током времена. Док је општа капитализациона стопа једноставан однос дохотка и продајне цијене, стопа добити или дисконтна стопа је стопа повраћаја посједовања. Другим ријечима, стопа добити коју инвестиција постиже је функција износа улагања и износа враћања сваке године. Избор коректне стопе је веома тежак и зависи од ризика и инфлације. Метода капитализације дохотка за одређивање вриједности је метода периодичног конвертовања и повраћаја тока дохотка, у актуелни укупан износ капитала, тј. тржишну вриједност. Постоје двије основне методе код конвертовања будућих готовинских новчаних токова у данашње вриједносне показатеље: директна капитализација и капитализација приноса. Директна капитализација је једноставна метода за конвертовање појединачних годишњих доходака у укупан износ капитала помоћу стопе дохотка, на основу скорашње продаје сличних непокретности које су узете или ће бити узете и упоређене са продајним цијенама са очекиваним дохотком од непокретности. Ово се реализује дијелењем нето оперативног дохотка са капитализационом стопом (Слика 3). Ово је лака техника за примјену, али је често злоупотребљена јер трговачки посредници и процјенители не препознају да двије непокретности могу имати исти износ дохотка, али веома различиту каматну стопу, зато што је једна на веома другачијој локацији и има мање потенцијала за вишу оцјену.



Слика 3. IRV (Net operating Income – capitalization Rate – Value) формуле

Капитализација приноса је свеобухватнији приступ за процјену непокретности него директна капитализација појединачног годишњег дохотка. Нова технологија омогућује процјенитељу да израчуна садашњу вриједност било ког будућег тока коришћењем процеса дисконтовања. Процес дисконтовања је метода оцјене садашње вриједности за будуће новчане токове.

Ова метода је погодна када је потенцијални доходак од непокретности примаран за купца. Купац појединачне породичне куће обично не размишља о потенцијалном дохотку од непокретности када доноси одлуку о куповини, тако да метода капитализације дохотка није погодна за ову процјену. Она је такође ограничена када је немогућа процјена дохотка, када није расположив продајни податак за издвајање или потврђивање стопе капитализације и када купац размишља о другим проблемима више него о потенцијалном дохотку од непокретности. Метода капитализације дохотка се најчешће примјењује на комерцијалним непокретностима.

## 6. ПРАКТИЧАН ПРИМЈЕР ПРОЦЈЕНЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ОПШТИНИ НЕВЕСИЊЕ

У оквиру практичног дијела вршена је процјена породичне куће у насељу Бојишта, општина Невесиње. Приказан је процес процјене породичне куће у општини Невесиње употребом двије методе процјене: трошковном методом и методом упоређења продаје. Метода капитализације дохотка је једнако кориштена метода као и двије горе наведене, али због недостатка упоредивих података није била могућа њена примјена на процјени ове непокретности.

### 6.1. ПРОЦЈЕНА ВРИЈЕДНОСТИ ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ У ОПШТИНИ НЕВЕСИЊЕ

Предмет процјене је породична кућа (слика 4) у насељу Бојишта, к.о. Невесиње.



*Слика 4. Изглед породичне куће*

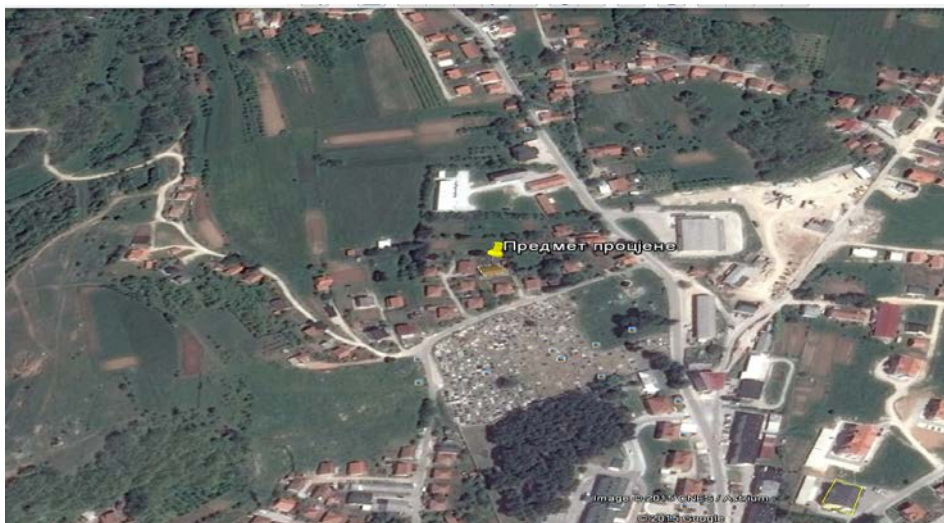
Објекат је пројектован као слободно стојећи са приземљем и подрумом. У објекту су предвиђена два стана са помоћним и стамбеним просторијама.

- Призмеље: предсобље, двије собе, кухиња, остава и купатило;
- Подрум: гаража и остава за огријев.

На парцели објекат се поставља према урбанистичким условима, а слободан терен обрађује се зеленилом и украсним шибљем. Површина парцеле на којој је изграђена кућа износи  $700 \text{ m}^2$ .

Породична кућа налази се у насељу Бојиште. Локација објекта приказана је на слици 5. Анализирана непокретност је породична кућа са тренутним начином коришћења који одговара њеној намјени. С обзиром на локацију на којој се налази и опште карактеристике, објекат се у друге сврхе не може користити. У објекту не постоји простор који би се могао користити у комерцијалне сврхе. Такође, с обзиром на његову удаљеност од центра града, таква његова примјена би била неисплатива. Приликом поступка процјењивања породичне куће кориштени су подаци и информације добијене од стране наручиоца посла као и од управних органа јединице локалне самоуправе.





Слика 5. Приказ положаја породичне куће у општини Невесиње

Изласком на лице мјеста у присуству власника куће, извршен је увид у предметну непокретност, снимање куће (уз фотографисање) и преузети сви неопходни подаци за израду процјене (грађевински пројекат, скице, подаци о власништву). Приликом поступка процјењивања кориштене су двије методе: трошковна и метода упоређења продаје. За процјену примјеном трошковне методе детаљно је анализиран грађевински пројекат и структура објекта у смислу коришћеног материјала и његових садашњих цијена. Методом упоређења продаје извршена је детаљна анализа података који се тичу тренутних непокретности, те односа понуде и потражње на тржишту непокретности.

#### **6.1.1. Процјена вриједности породичне куће трошковном методом**

Објекат се налази у насељу Бојишта, општина Невесиње. Од центра града удаљен је 2 km. Објекат је прикључен на водоводну, канализациону и електро мрежу. Приступ предметној некретности је могућ како путничким, тако и теретним возилима, а могуће је и паркирање истих поред саме непокретности. У близини куће налазе се стамбени објекти сличних карактеристика и намјене. Објекат се састоји од двије етаже. Површина етаже износи  $143 \text{ m}^2$ . Изграђен је 1977 године. Објекат је пројектован са масовним конструктивним зидовима, зиданим у подужном малтеру 1:3:9. Према степену потреса у статичком рачуну извршено је одговарајуће обезбјеђење хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима. Темељи су изграђени од набијеног бетона МБ 100, димензија према статичком рачуну. Међуспратна конструкција је монта, изузев степеништа и конзолних плоча које су предвиђене као пуне, армирано-бетонске плоче. Кровна конструкција је од дрвета. Фасада је од обичног малтера, прскана у боји по избору инвеститора. Сви зидови и плафони су малтерисани у два слоја. Зидови и плафони у станovima обојени су посном бојом са глетовањем. У кухињи и купатилу израђен су сокла од керамичких плочица. Подови у собама и пресобљу су од храстовог паркета, а у купатилу керамичке плочице. Олуци су viseћи. Сви прозорски банци, увале, ивице и стреха опшивена су поцинкованим лимом.

Водећи се грађевинским пројектом у коме је детаљно наведен опис и количина грађевинских материјала и радова, а у складу са данашњим цијенама истих добијена је коначна цијена грађења објекта. Цијене радова и материјала су изведене на основу цијена преузетих са Интернета [6], као и података добијених од стране грађевинских предузећа. У коначну цијену урачуната је и вриједност земљишта.

Табела 1. Цијена грађевинских радова и материјала породичне куће

Врста радова	Цијена у ВАН
Земљани радови	1 721,90
Бетонски радови	38 883,00
Арматура	6 660,00
Зидарски радови	28 184,95
Столарски радови	11 760,00
Керамичарски радови	835,50
Подполагачки радови	1 022,00
Лимарски радови	1 786,50
Браварски радови	720
Покривачки радови	6 571,60
Паркетарски радови	1 064,00
Молерско-фарбарски радови	2 404,43
Стаклорезачки радови	640,00
Разни радови	3 375,50
Тесарски радови	4 522,54
Електроинсталатерски радови	9 232,00
Водоинсталатерски радови	6 398,00
Цијена земљишта и документације	6 000,00
Све укупно	131 781,92

На основу претходне табеле закључује се да би цијена изградње породичне куће, на датум процјене, износила 131 781,92 ВАН.

Како би се одредила садашња вриједност субјекта процјене потребно је узети у обзир старост објекта. Нова цијена добија се одузимањем вриједности амортизације од укупне цијене градње. У зависности од појединих елемената градње, чији је просјечан вијек трајања дефинисан, рачуна се појединачна амортизација. Иако процјенитељи примјењују и други начин, тј. одређиване амортизације без издвајања материјала у категорије, такав приступ није адекватан за процјену ове непокретности јер су поједини дијелови породичне куће реновирани, па за те дијелове није било неопходно одређивати стопу амортизације.

Стопа амортизације (А) на цријеп, чији је просјечан вијек трајања 60-80 година, а ефективна старост 38 година, износи:

$$A = \frac{38}{80} * 100\% = 47,5\% \quad (1)$$

Закључује се да се од вриједности цријепа потребног за грађење одбија 47,5% и на такава начин добија се садашња вриједност цријепа. На исти начин извршено је рачунање стопе амортизације за преостале елементе градње. Сумирањем вриједности елемената градње, умањених за износ амортизација, добија се вриједност материјала потребног за изградњу објекта. Треба узети у обзир да су у табели бр.2. заједно дате вриједности грађевинских радова и материјала. Вриједност умањена за стопу амортизације додаје се цијени грађевинских радова и цијени земљишта и на тај начин добија се садашња вриједност куће.

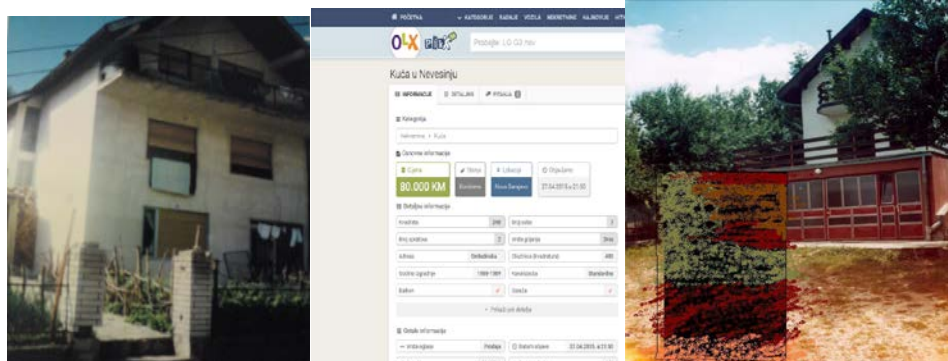
Садашња вриједност куће добијена трошковном методом износи 93 863,28 ВАМ.

### 6.1.2. Процјена вриједности куће методом упоређења продаје

Процјена стамбеног објекта извршена је и методом упоређења продаје. Узорак који је кориштен за одређивање вриједности обухвата три куће. Куће које су узете у обзир карактерише слична инфраструктурна опремљеност и приступачност општинским институцијама. Параметри који се односе на гријање, телефон, кабловску и интернет мрежу нису узети у обзир јер их све куће из узорка посједују, самим тим вриједност тих параметара не би утицала на коначну вриједност. Параметри који су се користили приликом рачунања вриједности непокретности су приказани у табели.

Табела 2. Параметри узорка коришћеног за креирање вриједности куће

Општина	Локација	Старост	Површина	Цијена у ВАМ
Невесиње	1	35	270	90 000
Невесиње	0,95	26	240	80 000
Невесиње	1	29	180	50 000



Слика 6. Приказ стамбених објеката на основу којих се вршило упоређивање

Математички модел који је кориштен приликом одређивања вриједности је:

$$a * x + b * y + c * z = \text{сijena} \quad (2)$$

гдје су:

a, b, c - параметри објекта, у овом случају локација, старост и површина;

x, y, z - независне промјенљиве које се добијају у X матрици на основу методе најмањих квадрата (МНК).

За примјену МНК потребно је да број мјерених величина буде већи или једнак броју непознатих величина. С обзиром на број упоредивих непокретности, а како би горе

наведени услов био испуњен, изабрана су три приоритетна параметра непокретности. Карактеристике које је процјенитељ сматрао приоритетним су:

- локација;
- старост;
- површина.

У матрици X добијају се независне промјенљиве које се користе у математичком моделу на сљедећи начин:

(параметар за локацију предмета процјене) \* -30549,4545=1,25\*-30549,4545;

(параметар за старост предмета процјене) \* 30099,6809=0,0263\*30099,6809;

(параметар за површину) \* 449,7736=286\*449,7736.

На основу методе упоређења продаје вриједност породичне куће износи 91 240,54 ВАН.

## 6.2. АНАЛИЗА РЕЗУЛТАТА

Невесиње је општина која се налази југоистоку Републике Српске, у источној Херцеговини. Подручје општине је изразито рурално. Главне привредне гране су ратарство и сточарство. Број становника је значајно смањен у односу на попис 2013. године због великих миграција становништва у веће градове Босне и Херцеговине и иностранство. У срединама попут ове употреба одређених метода процјене је немогућа. Трошковна метода, с обзиром на старост куће, мора бити конципирана као комбинација грађевинских, архитектонских, геодетских и финансијских информација. Њена употреба захтјева велике економске и временске губитке, што у великом смањује економичност поступка. Приликом употребе упоређења продаје процјенитељ је имао проблем са проналаском адекватног узорка на којем ће бити извршена анализа. Слаба понуда и потражња огледала се на смањеном броју параметара коришћених за добијање коначне тржишне вриједност. Анализом тржишта сусједних општина дошло се до закључка да процјенитељ није могао користити пронађене непокретности јер су социјално економски аспекти различити, па се уврштавањем параметара не би добила ваљана тржишна вриједност. Примјеном трошковне методе и методе упоређења продаје добијене су сљедеће вриједности:

Табела 3. Вриједност куће добијена примјеном двије методе

Метода	Цијена непокретности (ВАН)	Разлика I и II
Трошковна метода (I)	93 863,28	2,87 %
Метода упоређења продаје (II)	91 240,54	

Усаглашавањем цијена добијених примјеном наведене двије методе долази се до закључка да је вриједност предметне непокретности око 92 551,91 ВАН.

## 7. ЗАКЉУЧАК

У Босни и Херцеговини не постоје јединствени стандарди, закони и регулативе по којима се процес процјене одвија. Процес захтијева од процјенитеља да има широк спектар знања из области архитектуре, грађевинарства, геодезије, економије и права, као и да буде упознат са свјетски општеприхваћеним стандардима.

Приликом процјене непокретности у мањим, руралним срединама потребно је вршити комбинацију више метода процјене. Употреба само једне од метода би дала непотпуне и недовољно тачне резултате јер ни једна од њих у потпуности не одговара тржишној средини. Трошковна метода, као једина до сад примјењивана у овој општини, на старијим објектима је мање релевантна и мање поуздана због велике стопе амортизације. Из тог разлога потребно је вршити и методу упоређивања продаје и методу капитализације дохотка, ако за то постоје услови. Иако ће параметри коришћени приликом добијања тржишне вриједности бити знатно мањи у односу на оне који се могу прикупити у већим срединама, процјенитељском проницљивошћу и правилним избором битиних, могуће је формирати адекватан математички модел, на основу којег ће се добити ваљана тржишна вриједност.

Од највећег значаја за појединачну процјену јесте одговарајућа база о трансакцијама. Регистар цијена непокретности представља велики помак у овај области. Процјенитељу је омогућен бржи и једноставнији приступ информацијама, те њихова евентуална провјера. У општинама попут Невесиња, гдје постоји и даље двојна евиденција и гдје постоји велики број објеката изграђених без грађевинске и употребне дозволе, потребно је да се уложи велики временски и финансијски труд како би база попут ове била ажурна и поуздана.

## ЛИТЕРАТУРА

- [1] Миладиновић Манојло: Процјена вриједности непокретности, Универзитет у Бањој Луци, 2012
- [2] Правилник о процјени вриједности непокретности, ("Службени гласник Републике Српске", број37/09)
- [3] Божић Бранко; Миличевић Драгана: Процена вредности непокретности и њена улога у одрживом развоју тржишта непокретности у републици Србији, Часопис техника, (Наше грађевинарство), број 5/2012
- [4] Uputstvo o propisivanju jedinstvenih standarda za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine, "Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 02-04.1-135/10
- [5] Закон о порезу на непокретности; ("Службени гласник Републике Српске", број110/08, 118/09 и 64/14)
- [6] <http://www.pik.ba>
- [7] Jorge Ferreira Vaz: Real estate appraisal and subjectivity, Instituto Politécnico de Bragança, Escola Superior de Tecnologia e de Gestão, Portugal
- [8] Удружење процјенитеља Србије: Процјембени стандарди удружења процјенитеља Србије, прво издње, Београд, септембар 2012
- [9] International Association of Assessing Officers: Standard on Mass Appraisal of Real Property, April 2013