

# 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 važnih 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-

vršenja procjene. To je, u većini slučajeva, težak, obiman, detaljan i iscrpljujući posao, a u nekim slučajevima, nemoguće je potpuno utvrditi ispravne podatke.

Podaci o svojini nepokretnosti mogu se dobiti od nadležnih geodetskih uprava, zemljišno-knjižnih sudova i od vlasnika nepokretnosti. U evidencijama o vlasništvu nad nepokretnosti upisani su podaci o eventualnim teretima i ograničenjima prava (hipoteke, zabilježbe, itd.).

Ukratko, prikupljeni podaci u okviru ovih istraživanja treba da sadrže:

- istorijat vlasništva nad nepokretnosti, uz pregled kupoprodajnih ili drugih ugovora,
- upisane pravne terete, ograničenja ili druga prava koja se odnose na nepokretnost,
- upisana prava na podzemnim objektima ili odobrenja za eksploataciju mineralnih sirovina, itd.

Za nepokretnost koja se procjenjuje potrebno je prikupiti podatke o planiranom i dozvoljenom načinu korišćenja zemljišta. Ovi podaci se nalaze u prostorno-planskoj dokumentaciji i drugim propisima kojima raspolažu jedinice lokalne samouprave [4].

Podatke o porezima i taksama obezbjeđuju državne ili lokalne ustanove. Ako je nepokretnost opterećena „visokim“ porezima i taksama, to može „obehrabriti“ mogućeg kupca. Porezi na nepokretnosti su godišnji troškovi koji neposredno utiču na vrijednost nepokretnosti.

Od fizičkih osobina zemljišta, koje utiču na njegovu tržišnu vrijednost, posebno treba istražiti:

- površina, oblik i položaj parcele zemljišta,
- reljef zemljišta,
- pedološki kvalitet zemljišta (ako se procjenjuje poljoprivredno zemljište),
- pristupačnost i infrastrukturnu „opremljenost“ lokacije,
- ekološke karakteristike područja gdje se nalazi posmatrano zemljište, itd.

*Dimenzije, oblik i položaj* parcele zemljišta, višeznačno utiču na njenu tržišnu vrijednost. Primjeri:

- parcela koja nema izlaz na put nije pogodna za izgradnju objekata;
- parcela koja ima dužu starnu prema pristupnom putu ima veću vrijednost od parcele koja ima kraću stranu;
- parcele na uglu dvije ulice često imaju veću vrijednost, jer su pogodnije za izgradnju komercijalnih objekata zbog njihove vidljivosti i dobre pristupačnosti ali manje su pogodnije za izgradnju stambenih objekata i objekata slične namjene;
- parcele malih dimenzija nepogodne su za bilo kakvu izgradnju, a njihova iskoristivost i vrijednost može se poboljšati spajanjem ili grupisanjem parcela itd.

*Reljef zemljišta*, na kojem je nepokretnost koja se procjenjuje, može biti veoma značajna za određivanje njene tržišne vrijednosti.

Parcele na nagnutom zemljištu nepogodne su za izgradnju većine objekata.

Prema rezultatima istraživanja i analiza, troškovi iz-

gradnje mogu se povećati za 50% u slučaju nagnutosti i razuđenosti zemljišta.

Parcele, približno horizontalne, manje su pogodne za izgradnju objekata, zbog nedostatka prirodnog odvodnjavanja [5].

Parcele mogu imati nižu vrijednost i ako su na nižem nivou, u odnosu na pristupne puteve, zbog uočljivosti parcele i vidljivosti objekata na njoj.

Proučavanje reljefa zemljišta može se izvršiti na osnovu obilaska zemljišta i na osnovu geodetskih podloga (topografski planovi i karte, orto-foto planovi, digitalni modeli terena i sl.).

Kod procjene poljoprivrednog zemljišta, *pedološki sastav tla* je početni podatak za procjenitelja. Tipovi zemljišta su važni i kod procjene zemljišta za izgradnju objekata, jer sve zemljište nije iste nosivosti (stabilnosti). Podaci o kvalitetu zemljišta dobijaju se na osnovu geoloških, pedoloških i ostalih tematskih i posebnih (specijalnih) karata.

*Pristupačnost i preglednost parcele* (tzv. lokacija) često su osnovni faktori za kupce komercijalnih i sličnih nepokretnosti. Povoljna lokacija zemljišta izuzetno je važna za izgradnju poslovnih objekata ali je manje značajna za izgradnju stambenih objekata.

*Infrastrukturna „opremljenost“* lokacije zemljišta važna je za ispravno utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti, koja se može mijenjati i do 50%, u zavisnosti od „opremljenosti“, koja, u opštem slučaju, obuhvata:

- mogućnost priključenja na putnu, elektrodistributivnu, gasovodnu, toplovodnu, kanalizacionu, telekomunikacionu i ostale infrastrukturne sisteme i mreže,
- uređenost postojećih pristupnih puteva,
- uređenost zemljišta i sl.

*Klima i prirodna bogatstva* značajno utiču na tržišnu vrijednost zemljišta.

Prirodni obnovljivi izvori mogu mijenjati „najviše i najbolje korišćenje“ i uticati na vrijednost, prvenstveno zemljišta, na kojem nije počela gradnja objekata.

Postojanje „ekoloških problema“ smanjuje tržišnu vrijednost zemljišta.

Na primjer, kada na zemljištu postoji ekološki problem koji je moguće otkloniti, mišljenje procjenjivača o vrijednosti zemljišta mora obuhvatiti i procjenu prethodnih troškova otklanjanja toga ekološkog problema. Troškove procjenjuje lice i/ili organizacije koje se bave ekološkim inženjerstvom.

## ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Fizička površ Zemlje je konačna, shodno tome je i „zemljišni fond“ ograničen i nepromjenljiv. Promjena vrijednosti zemljišta, posljedica je nepromjenljivosti njegovog položaja. Kada bi se zemljište fizički moglo premješati s jednog mjesta na drugo, njegove fizičke karakteristike ne bi uticale na vrijednost i sama procjena njegove vrijednosti izgubila bi smisao.

Iščekivanje buduće koristi uvijek je predmet razmatranja pri prometu zemljišta. Vrijednost bilo koje osobine zemljišta

jednaka je vrijednosti njegove buduće namjene. Kupac podrazumijeva da će parcela kupljena danas imati istu ili veću prodajnu vrijednost u budućnosti, ili da će ostvariti druge koristi u toku posjedovanja. Promjena ekonomskih i fizičkih uslova uzrokuje promjenu vrijednosti zemljišta. Ravnoteža tipova nepokretnosti zauzvrat stvara optimalnu vrijednost.

U svijetu se koriste različite metode procjene vrijednosti zemljišta. Izbor metode kojom se vrši procjena zavisi od niza faktora, prije svega raspoloživosti i dostupnosti podataka koji se koriste za tu metodu. U praksi nekih zemalja, čest je slučaj da se konačna vrijednost zemljišta mora utvrditi na osnovu najmanje tri metode.

Najčešće se koriste sledeće metode procjene tržišne vrijednosti zemljišta:

- poređenje prodaje,
- izdvajanje,
- dodjeljivanje (alokacije) i
- kapitalizacija prihoda.

#### Metoda poređenja prodaje zemljišta

Metoda je zasnovana na istraživanju cijena zemljišta, na slobodnom tržištu u toku izabranog perioda, sličnih ili istih osobina kao zemljište koje se procjenjuje.

Na primjer: ako je istraživanjem istorije tržišnih podataka utvrđeno da je u nekom dijelu naselja nekoliko parcela zemljišta prodato po cijeni od 100 KM/m<sup>2</sup>, tada se može pretpostaviti da se bilo koja parcela zemljišta, u istom di-

jelu naselja, može prodati za isti iznos. Metoda poređenja prodaje je najjednostavnija za primjenu i razumijevanje - za procjenjivače i za korisnike izvještaja procjene.

U **Tabela 1.** prikazana je matrica poređenja prodaje zemljišta (Parcela 1), na osnovu poređenja sa dvije slične parcele (Parcela 2, Parcela 3) prodane na tržištu. Prodajne cijene parcela zemljišta moraju biti usklađene na osnovu uočenih razlika na tržištu. Računsko usklađivanje pojedinih elemenata procjene, vrši se na osnovu površine parcela, a zatim se izračunava tržišna vrijednost posmatrane parcele.

Vrijednost koja se dobije računskim usklađivanjem, može biti opterećena greškama, ukoliko su pojedini elementi pogrešni. Matrica usklađivanja (**Tabela 1.**), sadrži najvažnije faktore koji utiču na lokaciju izgradnje stambenog objekta. Ovi faktori, osim površine parcele, korišćeni su i za usklađivanje razlike tržišnih vrijednosti parcela.

Kada postoji veliki broj raspoloživih podataka o zemljištu, na osnovu kojih se procjenjuje vrijednost, mora se koristiti metoda matematičke statistike za ocjenu konačne vrijednosti posmatranog zemljišta.

#### Metoda izdvajanja vrijednosti zemljišta

Metoda se primjenjuje za procjenu vrijednosti zemljišta bez izgrađenih objekata, kada za posmatrano područje ne postoje podaci o prodaji sličnih parcela zemljišta.

Metoda zahtijeva istraživanje svih nedavnih uporedivih prodaja izgrađenih objekata na tom području. Računa

**Tabela 1.** Matrica poređenja prodaje

Stavke za poređenje	Zemljište	Poređenje 1	Usklađivanje	Poređenje 2	Usklađivanje
Adresa	Parcela 1	Parcela 2		Parcela 3	
Cijena za koju je zemljište prodato	0 KM	75 000 KM		51 000 KM	
Cijena po m <sup>2</sup>	0 KM				
Način plaćanja	gotov novac	ugovorna prodaja	-5,00 %	gotov novac	0,00 %
Uslovi prodaje			0,00%		0,00 %
Datum prodaje <sup>1</sup>	sada	prije 1 mjesec	0,25 %	prije 4 mjeseca	1,00 %
Reljef zemljišta	talasast	ravan	5,00 %	ravan	5,00 %
Lokacija	slijepa ulica	ugao parcele	5,00 %	slijepa ulica	0,00%
Šumovitost	6%	50 %	-8,33 %	0 %	0,00 %
Poplavno područje	0,00%	0,00 %	0,00 %	0,00%	0,00%
Površina <sup>2</sup> [ha]	0,5051	0,8500	-17,25 %	0,3500	7,75%
Planirana namjena	stambena	stambena	0,00 %	stambena	0,00%
Infrastrukturna „opremljenost“	vodovod/ kanalizacija	vodovod/ kanalizacija	0,00 %	vodovod/ kanalizacija	0,00%
Drugi faktori	nema	nema	0,00 %	nema	0,00%
Neto usklađivanja			-20,33 %		13,75%
Usklađena vrijednost			59 752 KM		58 012 KM

<sup>1</sup> Datum usklađivanja prodaje: 0,25%, mjesečno.

<sup>2</sup> Usklađivanje površine parcele: 50% po hektaru.

se cijena svih izgrađenih objekata na posmatranim parcelama zemljišta, koja se umanjuje za vrijednost vremenske amortizacije. Na kraju, od cijena prometovanja nepokretnosti oduzimaju se konačne cijene objekata. Ostatak predstavlja tržišnu vrijednost zemljišta. Metoda daje dobre rezultate kada su fizičke i lokacijske osobine zemljišta slične i uporedive. U suprotnom, rezultati procjene vrijednosti zemljišta opterećeni su značajnim greškama.

U **Tabela 2.** prikazan je primjer primjene metode izdvajanja, za jednu uporedivu nepokretnost, koja je prodana za 190 000 KM (zemljište i objekti). Ukupna cijena izgradnje zgrade bila je 166 250 KM. Amortizacija svih dijelova objekta procijenjena je na 12%, što vrijednost objekta smanjuje na 146 300 KM. Kada se ovaj iznos oduzme od ukupne cijene dobije se tražena vrijednost zemljišta od 43 700 KM.

**Tabela 2.** Vrijednovanje zemljišta dobijeno izdvajanjem

Bruto prodajna cijena	190 000 KM		
Cijena stambenog prostora	1800 KM/m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	135 000 KM
Cijena suterena	450 KM/m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	11 250 KM
Cijena predulaza	300 KM/m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	7 500 KM
Cijena garaže	500 KM/m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	12 500 KM
Ukupna cijena objekta	166 250 KM		
Ukupna amortizacija (svi slučajevi) 12%	-19 950 KM		
Smanjena vrijednost objekta	146 300 KM		
Procjenjena vrijednost zemljišta	43 700 KM		

### Metoda dodjeljivanja vrijednosti zemljišta

Dodjeljivanje (alokacija, raspoređivanje) je metoda koja se koristi kod procjene vrijednosti zemljišta kada ne postoje podaci o bilo kojoj nedavnoj uporedivoj prodaji. Metoda dodjeljivanja je tzv. proporcionalna tehnika u kojoj se istražuju nepotvrđene prodaje zemljišta i prodaje neizgrađenih objekata na području gdje bi bilo moguće promovirati takve nepokretnosti.

Podaci za posmatrana područja mogu se uzeti iz poreskih evidencija. Dodjeljivanje je zasnovano na teoriji kod koje je vrijednost zemljišta u funkciji ukupne vrijedno-

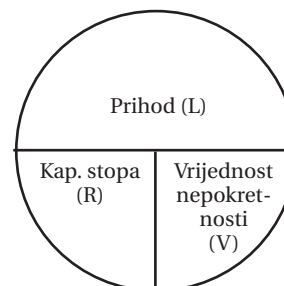
sti nepokretnosti. Kao i kod prethodne metode izgrađeni objekti na parcelama zemljišta moraju biti pravilno procijenjeni kako bi metoda dala pouzdane rezultate.

U **Tabeli 3.** kratko su prikazane četiri prodaje zemljišta sa zgradama na parceli, za koje se vrijednost zemljišta može lako procijeniti. Prva nepokretnost prodana je za 135 000 KM, a zemljište je procijenjeno na 55 000 KM. Vrijednost zemljišta je 40 % od vrijednosti cijele nepokretnosti. Posmatrajući i ostale prodaje, može se odrediti prosječan odnos u postotcima, na osnovu kojeg se može procjenjivati vrijednost bilo kog zemljišta, u neposrednoj okolini.

### Metoda kapitalizacije prihoda od zemljišta

Za procjenu vrijednosti zemljišta koriste se i različite tehnike kapitalizacije prihoda, posebno ako se radi o zemljištu koje se daje u dugotrajni zakup.

Kapitalizacija zakupa zemljišta najčešće je korišćena tehnika kapitalizacije prihoda, jer zahtijeva samo nekoliko jednostavnih ulaznih podataka.



**Slika 1.** Grafički prikaz metode kapitalizacije prihoda

Na **Slika 1.** grafički je prikazana neposredna kapitalizacija zakupa zemljišta. Za matematičku predstavu odnosa promjenljivih, na slici „prekrivamo“ veličinu koju želimo odrediti i uvrštavamo je na lijevu stranu jednakosti. Ostala dva elementa sa slike obrazuju proizvod ili količnik i čine desnu stranu jednakosti:

$$L = R \cdot V ; (1)$$

$$R = L / V ; (2)$$

$$V = L / R . (3)$$

Ponekad se za ovu metodu objedinjavaju (kombinuju) različiti izvori podataka pri određivanju stope kapitalizacije. Proučavaju se cijene uporedivih nepokretnosti koje nisu date u zakup i stope zakupa nepokretnosti koje nisu prodane. Zatim se objedinjavaju stope zakupa za iznajmljenu nepokretnost, sa prodajnom vrijednosti nepokretnosti. Ovakvo određena stopa kapitalizacije manje je tačna nego

**Tabela 3.** Vrijednovanje zemljišta metodom dodjeljivanja

	Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	Prodaja 4
Prodajna cijena nepokretnosti	135 000 KM	120 000 KM	200 000 KM	175 000 KM
Procjenjena vrijednost zemljišta	55 000 KM	44 700 KM	92 000 KM	77 000 KM
Procjenjena vrijednost objekata	80 000 KM	75 300 KM	108 000 KM	98 000 KM
Odnos zemljište/nepokretnost	40.74 %	37.25 %	46.00 %	44.00 %

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 pristupačnom, preglednom 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 podatak 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.