

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-

ja u nekretnine, jer država ne razvija to tržište, a još gore ne stvara preduslove, što samo povećava rizik ulaganja u nekretnine, jer je stvoren utisak da je BiH „rizična za posao“.

OSNOVNI PROBLEMI

Neki parametri za procjenu funkcionisanja tržišta nekretnina su:

- regulisana svojina nad nekretninama,
- pravedan poreski sistem,
- ugovorno pravo,
- brz i efikasan žalbeni postupak,
- efikasno planiranje,
- monopol države nad gradskim građevinskim zemljištem,
- regulisanje hipoteke i fiducijarne svojine,
- poznavanje propisa od strane administrativnih službenika,
- usvojeni standardi i metodologija kod procjene nekretnina i dr.
- kvalitetni propisi kao što su: Zakon o uređenju prostora i Zakon o stvarnim pravima i dr.

Strani investitori bez obzira na zaradu gube interes da uđu u biznis sa nekretninama čim saznaju kakve ih prepreke čekaju u domenu pravnog statusa i procedure sticanja i upisa svojine, prenosa prava i postupka ishodne različite saglasnosti i procedure izgradnje.

Veliki gradovi imaju visoku naknadu za gradsko građevinsko zemljište. Prošlo je vrijeme, gradovi su se proširili, tamo gdje su nekada bile trošarine, danas su urbane zone, jer se centar pomjerao u zavisnosti koje su imperije i države bile. Ovo se ističe, jer su visoke naknade za promjene namjene zemljišta uzevši u obzir činjenicu da je Austro-ugarska u zemljišne knjige upisivala klasu i vrstu zemljišta, a koji podaci se nisu mijenjali preko 100 godina. Takve naknade znaju da budu i do 10% vrijednosti zemljišta i više.

U pogledu poreza, Republika Srpska je ukinula porez na promet nepokretnosti, što poresko okruženje čini prijateljskim, ali zato strani investitori ističu problem tranfernih cijena kod uzajamnog finansiranja, jer više investitora iz holdinga ili povezanih pravnih lica učestvuje u izgradnji većih objekata, jer prosto to jedan investitor ne čini iz razloga što ili nema dovoljno sredstava, već zbog podjele rizika.

U Republiku Srpsku još nisu stigli Colliers investments, Wolf, EFG i druge investicione nekretninske kompanije. S jedne strane se pozivaju strani investitori, dok često postoje brojne administrativne barijere, komplikovana birokratija i mnoga neriješena pitanja svojine.

Zajednički sadržalac većine problema je pitanje svojine nad građevinskim zemljištem, a posebno procjena njene vrijednosti. Prema Ustavu ravnopravni su svi oblici svojine, ali su ostali mnogi nezavršeni postupci prenosa svojine u periodu različitih oblika socijalističke reforme svojine na štetu građana i pravnih subjekata.

Opštinske administracije treba da uvedu princip „one stop shop“, kao mjesto gdje se mogu dobiti sve informacije,

ali taj pilot projekat ni u Banja Luci nije završen.

Najveće promjene treba da se dese kod ukidanja državnog monopola nad gradskim građevinskim zemljištem (pod državnim monopolom smatra se monopol BiH, Republike Srpske i Opština), te poboljšanje u propisima u oblasti planiranja i izgradnje, posebno u dijelu skraćivanja vremena za ishodnu dozvola, što bi povećalo intenzitet izgradnje, a time smanjilo troškove izgradnje i u konačnom cijenu same nekretnine.

Princip privatizacije gradskog građevinskog zemljišta moguć je tamo, gdje je država sprovela zakonit način sticanja zemljišta, što se ističe zbog mogućih zahtjeva za restitucijom, na način da novi investitori budu zaštićeni od zahtjeva za kompenzaciju.

Republika Srpska je izvršila reformu svojinskog prava, što je rezultiralo preuzimanje zemljišnih knjiga iz Osnovnih sudova, te predajom istih Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove na objedinjavanje sa katastrom nepokretnosti. Na ovaj način promijenjena je stvarna nadležnost, izvršena je centralizacija zemljišnih knjiga, pri čemu RUGIPP vodi upravni postupak kao brži i efikasniji u odnosu na vanparnični postupak koji su sprovodili sudovi od kojih je svaki Osnovni sud mjesne nadležnosti vodio postupak upisa i sve promjene u zemljišnim knjigama na teritoriji za koju je bio nadležan. Posebno treba istaknuti da je RUGIPP već vodio evidenciju Katastra nekretnina koja je kao takva u najvećoj mjeri dokaz trenutnog faktičnog posjedovnog stanja na nekretninama.

Cilj je objedinjavanje zemljišne knjige sa podacima iz evidencije Katastra nekretnina da bi dobili tačne zemljišne knjige, a nadajući se brzo i u elektronskom obliku da bi podaci bili dostupni putem bilo koje Područne jedinice RUGIPP-a bez nepotrebnih troškova.

Kako su evidencije različite, jedan od načina ubrzanja stvaranja tačnih i pouzdanih zemljišnih knjiga je putem izlaganja katastra nekretnina, jer se promjene i usklađivanja i usaglašavanja na zakonit način mogu vršiti za veći broj parcela i posjednika i vlasnika zbirno i jedinstveno.

Uspostavljena praksa što brže uknjižbe prava svojine, te drugih prava u zemljišnoj knjizi i u evidenciji katastra nepokretnosti. Rok za uknjižbu, odnosno prenos ili upis je 60 dana od dana predaje, ali to RUGIPP vrši i mnogo brže, ukoliko je stranka zainteresovana za upis „za odmah“, a ispunjeni zakonski uslovi i stranka ili investitor su spremni da plate dvostruku naknadu za takav prenos ili upis.

Radi poređenja u Beogradu ili Sarajevu postupak upisa odnosno prenosa traje i po godinu dana; u Pragu 6-8 mjeseci, a u Bratislavi za 8 dana, u nekim dijelovima Hrvatske zemljišne knjige nisu ažurirane ni 80 godina.

Restitucija tišti sve države i ulagače u regionu, jer se strani investitori boje, da će se jednog dana pojaviti nasljednik „starog“ vlasnika sa zahtjevom za povrat.

Ali nesigurnost kod svojine nad gradskim građevinskim zemljištem nije samo naš specijalitet, isti problem imaju sve zemlje Istočne evrope. Ove probleme je imala i

Zapadna evropa nakon II svjetskog rata, posebno u gradovima.

NAJATRAKTIVNIJE NEKRETNINE ZA ULAGANJE

Nekretnine koje su najatraktivnije za ulaganje:

- Tržni centri,
- Konformni kancelarijski prostori,
- Konformni stanovi, i
- Hoteli.

Tržni centri

Republika Srpska je poput cijele Jugoistočne evrope na polju tržišta nekretnina nedovoljno razvijena. Na hiljadu stanovnika dolazi 12m2 prodajnog prostora. Banja Luka i pored izgrađenih tržnih centara ima prostora za još 30-50 hiljada m2 tržnog prostora, uzevši u obzir okruženje koje mu naginje. U Zapadnoj evropi preko 45 % prihoda u maloprodaji se ostvaruje u tržnim centrima, dok je taj procenat u istočnoj evropi do 15%. Ekspanzija tržnih centara utiče na potrošnju. Banja Luka kao najveći grad Republike Srpske i drugi po veličini grad u Bosni i Hercegovini, koji se na relaciji Beograd-Sarajevo-Zagreb nalazi na putnim pravcima, te na mjestu gdje može biti najveći logistički centar u regionu.

Konformni kancelarijski prostori

Konformni poslovni prostori su takođe onaj tip nekretnina koje nedostaju. Poslovni ljudi i strane kompanije navikle zapadnoevropske standarde ne zadovoljavaju se kvalitetom poslovnog prostora koji postoji na tržištu.

One kompanije koje su imale najbrži povrat na ulog koje su pristigle na tržište kao što su banke, strana predstavništva, telekomunikacione kompanije i osiguravajuće kuće su izgradile konformne poslovne objekte. Višim standardom tih objekata se podiže cijena tih objekata. Razlog zašto Banja Luka ima najveće šanse u budućnosti za širenje su mogućnost proširenja aerodroma, veća zastupljenost „čiste“ svojine u Banja Luci, mogućnost širenja poslovne zone, bliži priključak na autoput Beograd-Zagreb kao evropsku arteriju, veća mogućnost širenja stambene zone, bolje klimatske prilike, bolja mogućnost rasonode, veća mogućnost otvaranja logističkih centara, veća mogućnost izgradnje korištenja proizvodnih pogona, niži troškovi održavanja, te i življenja.

Konformni stanovi

Domaći građani teže za konformnim stanovima, jer bez obzira na socijalne lomove u tranziciji ponovo se stvara srednja klasa kojoj se otvaraju apetiti doskora siromašnog naroda za boljom i ljepšom kućom ili stanom, većim komforom, boljom infrastrukturom.

Strani građani teže za konforom više klase, jer su navikli na takav standard življenja.

Hoteli

Hotelska industrija u Republici Srpskoj se razvija kod Hotela sa 4, odnosno 3 zvjezdice. Nema hotela za 5 zvjezdica, a niti velikih hotelskih lanaca koji su u suštini vezani za višemilionske gradove, odnosno turističke centre. Banja Luka kao najveći grad u Republici Srpskoj ima i prostora i ekonomske mogućnosti za razvoj hotelske industrije više i visoke klase, ali za manji broj jedinica. Hotelski lanci stigli su u Sarajevo, jer u njemu diplomatska predstavništva, čiji službenici zahtijevaju višu i visoku klasu usluge, dok stanovništvo osim službenika „političke moći“ su u malom broju potrošači tih usluga.

Industrijski pogoni

Industrijskih pogona trenutno ima više nego što ima zainteresovanih preduzetnika, odnosno kompanija. Razlog je jednostavan; isti su proizvod tranzicije i propale privatizacije, tako da se može reći da svaki grad ima praznih hala i pogona kao spomenika industrijskih grobalja. Ovo nije samo pojava u Istočnoj evropi, već i u Zapadnoj evropi, uglavnom zbog bankrota i tehnoloških promjena. Trenutno Republika Srpska, BiH, kao i sve zemlje u okruženju imaju viška fabričkog i pogonskog prostora stare izgradnje, ali nedovoljno prostora sendvič izgradnje.

Vječna pitanja za bankare su:

Ko može biti klijent, investitor?

Kako procijeniti vrijednost nekretnine?

Kako procijeniti buduću vrijednost?

Kako procijeniti buduću vrijednost ukupnog tržišta? Kako procijeniti rizik na ulaganje? Kako procijeniti brzinu povrata ulaganja? Koliko su sve prethodne procjene realne?

Klijent može biti samo likvidan Kupac, a to je pravno ili fizičko lice koje ima ili koje može da ima dovoljnu količinu slobodnih novčanih sredstava.

Investitor može biti:

- vlasnik/suvlasnik zemljišta,
- vlasnik novca ili kreditnih sredstava,
- lice koje ima mogućnost ishodnje dozvola (UTU dozvole, građevinske dozvole, lokacijske dozvole),
- konzorcij lica (vlasnika zemljišta, novca i dozvola), i
- kupci objekata, poslovnih prostora, stanova, garaža i dr.

Kod ovakvog načina poslovanja i izgradnje ističemo posebno sledeće rizike:

- Fizičko lice ili društvo koje funkcioniše „one man show“ - jedno lice ili porodica odlučuje o svemu, počev od građenja do tokova novca.
- Istovremena izgradnja više objekata od strane istog investitora na način da se finansiranje vrši sa prenosom novca sa jednog na druge objekte što samo povećava rizike za izgradnju stambeno-poslovnog objekta i uknjižbom na kupce.
- Nedovoljna imovina za obezbjeđenje kredita.
- Povezanost u poslovima, od ugovora o izvođenju rado-

va sa licima (vlasnici mehanizacije, opreme i uređaja, te transportnih sredstava, i dr.).

U manjoj mjeri se fizička lica kao vlasnici zemljišta pojavljuju u svojstvu investitora, prodavaca stanova i poslovnih prostora iz sledećih razloga:

- mali broj građana posjeduje dovoljno sredstava da sami vrše izgradnju objekata,
- stambene zadruge gotovo da ne postoje zbog nedostatka poreskih olakšica,
- zakonska praznina- nedostaju odredbe u ZOO koje regulišu konzorcij, ugovor o ortakluku ili družbi, i
- veći broj lica sa većim brojem malih parcela – te je neophodno izvršiti parcelaciju, odnosno formiranje građevinske parcele, kao i dozvole za građenje.

Teško je stvoriti situaciju da fizička lica ili grupa fizičkih lica putem kreditnog finansiranja da mogu istovremeno izvršiti koncentraciju novca.

Nedostaje postojanje:

- REIT-ova (investicionih fondova u nekretnine), i
- SPV-a (društva za inženjering projektovano finansiranje).

Koja nekretnina može biti valjano sredstvo obezbjeđenja?

Opšte poznata je činjenica da samo nekretnine koja su upisane u zemljišne knjige, odnosno stanovi i poslovni prostori koji su upisani u Knjigu položenih ugovora mogu biti valjano sredstvo obezbjeđenja. Stanovi, poslovni prostori, odnosno objekat u izgradnji ne mogu samostalno biti predmet hipoteke, već zabilježbe. Isti su povezani sa zemljištem te vlada princip nedjeljivosti nekretnine i nose sudbinu zemljišta¹.

Naši gotovo obavezni problemi:

- etažno vlasništvo tj. nedostatak formiranja Knjige etažnih vlasnika,
- postojanje dvostruke evidencije, odnosno Zemljišne knjige i evidencije Katastra nekretnina, odnosno Knjige položenih ugovora za stanove i poslovne prostore, nekonzistentnosti propisa, posebno u primjeni propisa, i
- nedostatak realne procjene vrijednosti, odnosno primjene međunarodnih standarda.

Do donošenja Zakona o stvarnim pravima postojalo je opšte šarenilo od propisa koji nisu riješili naprijed navedene probleme, a poseban problem je nekonzistentna primjena propisa usljed neznanja i pogrešne prakse u primjeni propisa, ali i korupcije.

Da bi neko zemljište bilo „dobro“ za građenje, potrebno je da isto ima:

- status građevinskog zemljišta,
- da su usvojeni prostorno-planski dokumenti, i
- da je isto upisano u zemljišne knjige.

U suprotnom potencijalni investitor mora pokrenuti postupak promjene namjene zemljišta u skladu sa Regu-

lacionim planom, a ukoliko na nekom zemljištu nije predviđeno građenje, potencijalni investitor je na mukama da ishodi promjenu Regulacionog plana, što spada u nadležnost Skupštine odbornika Opštine, odnosno Grada.

Poseban problem je usitnjenost parcela, jer tek veći broj manjih katastarskih čestica formira građevinsku parcelu na kojoj je moguće izvršiti građenje objekta, trotoara, pristupa.

Kada postoji više vlasnika parcela, a na istima je Regulacionim planom predviđeno građenje objekta ili više spojenih i odvojenih objekata, potencijalni investitor može:

- da od više upisanih vlasnika otkupi manje parcele, te izvrši parcelaciju odnosno cijepanje i spajanje više katastarskih parcela, i
- da se udruži sa vlasnicima parcela.

Sama ishodnja dozvole za građenje zahtijeva riješene imovinsko-pravne odnose, te plaćanje naknada.

Problem nastaje kada je na zemljištu upisana hipoteka u zemljišnoj knjizi, a stvorili su se uslovi za uplanu i upis objekta u Katastru nepokretnosti. Pošto imamo problem nepostojanja etažnih knjiga, niti Elaborata o etažnoj svojini, sami poslovni prostori i stanovi se upisuju u Katastru-Knjiga položenih ugovora. Upisom stanova i poslovnih prostora stvoren je stvarno-pravni odnos. U slučaju da se objekat ne završi, postoji obligaciono-pravni odnos između investitora i kupaca, te je ova kupovina na njihov rizik, ali i rizik banaka koje su kreditirale kupovinu stanova i poslovnih prostora.

Evidencija

Evidencija nije potpuna, te umjesto zakonske pretpostavke povjerenja u evidenciju zemljišne knjige može se reći da vlada nepovjerenje u evidencije.

Bez obzira što RUGIPP vodi evidenciju posjeda u Katastru nepokretnosti i zemljišnu knjigu, još nisu formirane etažne knjige, niti je izvršeno spajanje evidencije posjeda iz Katastra nepokretnosti sa podacima o vlasnicima iz zemljišne knjige.

Postoji dvostruka evidencija:

- zabilježba upisa prvenstvenog prava na stanu ili poslovnom prostoru u zemljišnoj knjizi
- upis stana ili poslovnog prostora u Knjizi položenih ugovora, ali bez upisa prava trećeg lica

Dvostruka evidencija stvara i označavanje poznate pod nazivom „stari premjer“ u zemljišnoj knjizi i „novi premjer“ u evidenciji Katastra nepokretnosti.

Poseban problem nedostatka etažne svojine je nemogućnost upisa garaža ili izgrađenih garažnih mjesta u podrumima stambeno-poslovnih objekata koji čine i poslovnu i građevinsku cjelinu, ali se nalaze ispod javne površine-trotoara, zelenih površina, drvoreda itd.

Obezbjeđenje potraživanja je skup mjera, radnji i poslova kojima se čuva imovinska ravnoteža stranaka u kreditnom odnosu/poslu. Osnova urednog dejstvovanja tržišta se zasniva na ispunjavanju ugovornih obaveza. Jedno

¹ Pravilo superficio solo cedit

od sredstava zaštite je hipoteka, kao založno pravo na nepokretnosti.

Hipoteka

Hipoteka spada u realno obezbjeđenje potraživanja. Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti koja ovlašćuje hipotekarnog povjerioca da iz prinudne prodaje nepokretnosti namiri svoje potraživanje do visine hipotekarnog obezbjeđenja i djeluje erga omnes, a vlasnik stvari dužan je to da trpi.

Prema Zakonu o stvarnim pravima, hipoteka se odnosi na cijelu nepokretnost, njene plodove kad su neodvojivi i njene sastavne dijelove i pripadke.

Ugovorna hipoteka se uspostavlja na zahtjev povjerioca i izričite saglasnosti dužnika i upisa u javne knjige. Založena nepokretnost u cjelini obezbjeđuje potraživanje povjerioca do potpunog namirenja, bez obzira na kasniju podjelu nepokretnosti. Osnov za uspostavljanje hipoteke je: pravni posao – ugovor, testament, sudska odluka ili odluka državnog organa, sporazum stranka u sudskom postupku i zakon. Način uspostavljanja hipoteke:

- upisom u zemljišne knjige, i
 - po sili zakona (*ex lege*).
- Osnovna načela:
- načelo akcesornosti (ne može postojati hipoteka samostalno nego u vezi sa potraživanjem koje se obezbjeđuje),
 - načelo određenosti (mora biti određen predmet hipoteke, u zemljišnu knjigu se može upisati hipoteka samo za iznos koji je brojem određen),
 - načelo javnosti (hipoteka nastaje upisom u javne knjige),
 - načelo nedjeljivosti (cijela nepokretnost obezbjeđuje potraživanje sve do njegovog izmirenja u potpunosti),
 - načelo zvaničnosti (povjerilac ne može sam do dospelosti prodati založenu nepokretnost, ako dužnik ne namiri obavezu - to može sud na javnoj licitaciji),
 - načelo prvenstva (ako je više potraživanja obezbijedeno zalaganjem iste nepokretnosti, potraživanja se namiruju po redosledu upisa u zemljišne knjige i druge javne evidencije – *prior tempore, prior iure*).

Prinudna naplata:

Hipoteka u bivšem sistemu je vrlo malo korištena i ne baš kao efikasno sredstvo obezbjeđenja iz sledećih razloga:

- zemljišne knjige neažurirane i neuređene,
- postupak realizacije hipoteke bio vrlo složen,
- i kada je banka prebrodila pravne probleme pojavili su politički problemi (ostavlja se drug/arica ili društveno preduzeće bez ičega), a i prodaja putem suda bila je vrlo komplikovana.

Nakon II svjetskog rata, socijalistička država donijela je zakone na osnovu kojih je izvršena agrarna reforma koja je ograničila veličinu zemljišnog posjeda; sprovedena je konfiskacija imovine „narodnih neprijatelja“; izvršena je naciona-

lizacija svojine na zemljištu, poslovnim prostorima i stano-
vima u gradovima, kao eksproprijacija uglavnom zemljišta, ali i fabrika.

Zakonom o nacionalizaciji su sve urbane zone nacionalizovane, te je u zemljišnoj knjizi izvršen sledeći upis; svojina je upisana na „državu, republike, opštine, „narodne odbore“, tadašnja državna ili društvena preduzeća, a pravo korištenja je ostalo dotadašnjim vlasnicima koji nisu imali pravo prodaje.

Promet se vršio i vršen je prenosom posjeda u Katastru, ali ne i prenosom prava svojine u zemljišnoj knjizi što je stvorilo različite upise i evidencije na osnovu prometa.

Mnoge nekretnine nisu čak bile nigdje ni upisane ukoliko su proizvodile vojnu opremu.

Tranzicijom socijalističkog sistema izvršena je privatizacija državnog kapitala u preduzećima, iako mnoga koja su vršila udruživanja i razdruživanja u periodu OOUR-zacije nisu nikad završila upise nekretnina na osnovu diobnog bilansa stvarajući nove probleme, jer su cijele urbane zone upisane sa različitim podacima u zemljišnoj knjizi i u katastru, a ovako neriješeni svojinski odnosi onemogućavaju prostorno-plansko planiranje i kreditiranje, jer postoji problem upisa hipoteke.

Fizička lica

U zemljišnoj knjizi ostali su „stari upisi“ te mnogi nasljedni odnosi nisu završeni ili riješeni, što sprečava promet zbog nemogućnosti ishodne građevinske dozvole i saglasnosti za upis hipoteke.

Pravna lica

Neophodna je odluka vlasnika (članskih udjela ili vlasnika akcija) za upis hipoteke iz razloga što zemljište predstavlja osnovno sredstvo, čija vrijednost se nalazi u finansijskim izvještajima, a zbog promjene na aktivnoj strani bilansa natpolovičnom većinom glasova donose sledeće odluke:

- odluku prodaji zemljišta,
- odluku ustupanju zemljišta za dio izgrađene nekretnine,
- odluku zamjeni zemljišta (neophodno je uraditi zbog diobnog bilansa i razlika u zemljišnim evidencijama),
- odluku o udruživanju (zemljišta), i
- odluku o upisu hipoteke na zemljištu (zbog imovine veće vrijednosti i zbog razloga mogućnosti smanjenja kapitala).

Potencijalni problem kod pravnih lica, a vlasnika zemljišta je mogućnost izvršenja na zemljištu.

Poseban problem su zahtjevi za denacionalizacijom i povratom oduzetih nepokretnosti, da bi se isti vratili u posjed i vlasništvo njihovim pravim vlasnicima ili njihovim nasljednicima.

PROBLEMI INVESTITORA

- problem postupaka (vlasničkih postupka i dr.) koji se

- mogu javiti u toku izgradnje,
- problem nelikvidnosti i potencijalnog otvaranja stečajnog postupka,
- problem plitkog tržišta nepokretnosti (mrtvo tržište – nedostatak kupaca), i
- problem investitora sa izvođačem.

Problem postupaka

U toku izgradnje objekta mogu se pojaviti postupci (parnični, izvršni) po osnovu mjenica, poreskog duga ili drugih dugovanja.

Problem neusklađenosti zakonske regulative!

Do usvajanja Zakona o stvarnim pravima na prostoru bivše Jugoslavije i njenih sukcesora postoji gomila od propisa koji su regulisali svojinske odnose, te promet nepokretnosti².

Problem „pravne prakse“!

Ovako veliki broj propisa stvorio je zamešateljstvo i godinama neriješene imovinsko-pravne odnose. Samo institut „društvene svojine“ stvorio je situaciju da godinama bivša „društvena“ preduzeća nisu vršili ovjeru ugovora, plaćali porez na promet nepokretnosti, te mnogi svojinski odnosi nisu riješeni ili svojina nije uknjižena.

Ističem da ugovori zaključeni u bivšem sistemu po pravilu nisu imali oznaku parcele i katastarske opštine, niti površinu poslovnih prostora, te kao takvi nisu bili sprovođivi. „Divlja gradnja“ je zasebna priča, gdje su cijela naselja izgrađena bez urbanističko planske dokumentacije.

Smetnja za finansiranje poslovnih industrijskih objekata:

- nedostatak velikih parcela (ukoliko su iste van grada, zemljište je poljoprivredno te je potrebno provesti postupak promjene namjene),
- izuzetno spora ishodnja saglasnosti i dozvola,
- skupa gradnja objekata (uglavnom zidani, a montažni sendič sistem, što poskupljuje gradnju),
- objekti u čiju gradnju su uložena velika sredstva u slu-

² Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Sl. List SFRJ, br.6/80, br.36/90 i Sl. Glasnik RS, br.38/03), Zakon o svojini na dijelovima zgrada (Sl. List SRBiH, br.35/77, br.38/78 i br.22/84), Zakon o nadzidanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini (Sl. List SR BiH br.32/87), Zakon o prometu nepokretnosti (Sl. List SRBiH, br.38/78, br.29/80, br.4/89, br.22/91, br.21/92, Sl. Glasnik RS, br.13/94), Zakon o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama (Sl. List SRBiH, br.23/79 i br.26/86), Zakon o uknjižbi nepokretnosti u društvenoj svojini (Sl. List SRBiH, br.28/77), Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji (Sl. List SRBiH, br.2/46, br.18/46, br.20/47, br.37/49, br.14/51 i br.41/67), Zakon o postupku ukidanja zajedničkog prava svojine na bivšim kmetskim selištima (Sl. List SRBiH br.22/73), Zakon o pravima i dužnostima republičkih organa na korištenju u društvenoj svojini (Sl. List SRBiH, br.33/81 i br.29/90), Zakon o komasaciji (Sl. List SRBiH, br.24/85), Zakon o arondaciji (Sl. List SRBiH, br.6/78), Zakon o uzurpaciji (Sl. Glasnik RS, br.70/06).

- čaju prodaje nemaju kupca,
- industrijski objekti imaju opremu spojenu sa zemljištem,
- sami objekti ako nemaju pristupni put nemaju vrijednost (ako nemaju priključen vodovod, kanalizaciju, trafo itd.),
- problem projektnog finansiranja (nadzor nad izgradnjom objekta i potrošnjom novca),
- problem višestrukih hipoteka,
- problem boniteta,
- problemi osiguranja (mali broj investitora osigurava izgradnju objekta).

Rizici:

- Apstraktni rizici (netestirani imovinski ciklusi, neizvještavanje kvaliteta radne snage, rizik implementacije, makroekonomski rizik za GDP), i
- Politički rizik (više je vezan za političku situaciju u opštinama koje znaju napraviti probleme prilikom ishodnje urbanističko planske dokumentacije, te upotrebne dozvole).

Rizik zemljišta:

- pravnog statusa zemljišta, osobine zemljišta: zemljište je nepokretno i dugotrajno, ali korisno, parcela je jedinstvena, ponuda zemljišta je ograničena,
- uticaji na zemljište (unapređivači zemljišta, životna sredina, istorijsko čuvanje),
- upotreba zemljišta (poljoprivreda, trgovina, industrija, stanovanje, rekreacija),
- mnoštvo prava i interesa,
- tačnosti upisa,
- procjene vrijednosti zemljišta.

MEĐUNARODNI STANDARDI VREDNOVANJA

Nemamo propise po osnovu kojih se vrši procjenjivanje vrijednosti nepokretnosti, odnosno zakonski usvojenu metodologiju.

Posebno se napominje problem i rizik procjene zemljišta i drugih oblika nepokretnosti. Naime ovlašteni procjenjivači uglavnom uzimaju nerealne parametre u procjeni vrijednosti nekretnine, bez njene amortizacije, potencijalnih troškova održavanja, političkih rizika, bez uzimanja u obzir instituta „likvidacione vrijednosti“.

Procjena ima svrhu i namijenjenu upotrebu. Vrijednost može biti tržišna, vrijednost sa rokom poslovanja-upotrebe, procijenjena vrijednost upotrebe, investiciona vrijednost. Upotreba procjene bitna je zbog prenosa svojine, finansiranja i kredita, poreza, parnica, nasljeđivanja, razvoda, i drugih postupaka, računovodstva.

Međunarodni standardi vrednovanja obuhvataju Opšte prihvaćene principe vrednovanja, koji imaju vrlo široku primjenu. Osnovni koncepti opšteprihvaćenih principa vrednovanja u našem slučaju obuhvataju zemljište i imovinu. Zemlja ima suštinski značaj za ljudski život i egzisten-

ciju. Vrednovanje zemljišta uzima u obzir činjenice: ako je nezaposjednuto, zemljište sa poboljšanjem na ili nad zemljom, što predstavlja ekonomski koncept. Vrijednost se stvara upotrebom zemljišta ili njegovim kapacitetom ili njegovim kapacitetom da zadovolji želje i potrebe ljudske zajednice. Vrijednost nekretnine doprinose opšta jedinstvenost, izdržljivost, lokacija, relativno ograničena ponuda i konkretna upotrebljivost date lokacije.

Imovina je zakonski koncept koji obuhvata sve interese, prava i beneficije povezane sa svojinom. Imovina se sastoji od prava svojine koje ovlašćuje vlasnika za konkretan interes ili interese nad onim što posjeduje. Kombinacija prava vezanih na svojini nad nepokretnom imovinom naziva se grupa prava. Koncept grupa prava daje pravo vlasniku da raspolaže sa imovinom, tj, da proda, da koristi, da iznajmi, pokloni ili iskoristi sva ili jedno od prava.

Procjenjivač kao lice sa specijalizovanim znanjem primjenjuje priznate principe u vrednovanju nekretnina koji uključuju principe ponude i potražnje, konkurencije, zamjene, predviđanja ili očekivanja, promjene i dr.

Koncept nekretnina

Nekretnina se definiše kao zemljište i objekt/e koje je napravio čovjek i koji se nalaze na zemljištu. To je fizička materijalna stvar koja se može vidjeti i dotaknuti sa dodacima ispod ili na zemljinjnoj površini. Buduća ekonomska korist od nekretnine pristizhe na različite načine, može se prodatim, iznajmiti, opteretiti sama ili kombinaciji sa objektima ili pokretnim stvarima, može se zamijeniti za druga sredstva ili upotrebiti za izmirenje obaveza.

Gdje god se koriste računovodstveni koncepti bilo istorijskog bilo tekućeg troška, pravi se razlika između operativnih ili investicionih sredstava.

Kod objekata se koristi termin amortizacija, a odnosi se na prilagođavanje troškova reprodukcije ili zamjene sredstava, tako da odrazi fizičko propadanje i funkcionalnu i eksternu zastarjelost kako bi se procijenila vrijednost sredstava u hipotetičkoj razmjeni na tržištu kada evidencija o direktnoj prodaji nije na raspolaganju.

Prodajna cijena je istorijska činjenica bilo da je objelodanjena ili zadržana u tajnosti. Koncept vrijednosti posmatra novčanu sumu povezanu sa transakcijom. Tržišna vrijednost predstavlja njenu tržišno prepoznatu korisnost i osnova je za vrednovanje većine resursa u tržišno baziranim ekonomijama.

Tržišna vrijednost je definisana kao procijenjeni iznos za koji bi se trebala izvršiti razmjena imovine na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u transakciji koja će uslijediti nakon odgovarajućeg marketinga u kojem se svaka strana ponašala razborito, informisano i bez pritiska. Većina imovine se vrednije kao kombinacija zemljišta i poboljšanja. Fer vrijednost se generalno koristi kao računovodstveni koncept.

Specijalizovana imovina se često ne pojavljuje na tržištu (u koju spadaju specijalizovani stanovi, prostori, pogo-

ni, hoteli, šoping molovi, aerodromi i dr.)

PRISTUP VREDNOVANJU

Pristup ili metode vrednovanja znači generalno prihvaćena metodologija, pri čemu tržišno bazirana vrednovanja koriste jedan ili više pristupa vrednovanja primjenjujući ekonomske metode zamjene korištenjem podataka dobijenih sa tržišta.

Tržišno zasnovan pristupi vrednovanju obuhvataju:

- pristup poređenju prodaje (komparativni pristup slične imovine na tržištu),
- pristup kapitalizacija zarade (komparativni pristup zaradi i troškovima u vezi imovine koja je vrednovana i procjenjuje vrijednost kroz proces kapitalizacije), i
- troškovni pristup (komparativni metod uključuje trošak sticanja ekvivalentnog zemljišta i izgradnje ekvivalentne nove strukture).

Svaki pristup vrednovanju ima alternativne metode primjene pri čemu veliki uticaj imaju obučenost procjenjivača, lokalni standardi, zahtjevi tržišta i raspoloživi podaci kombinuju da bi se utvrdilo koja je metoda najrealnija ili koji metodi da e primjenjuju.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, PRAKSA I PROBLEMI

Cijeli svoj vijek čovjek se bavi vrednovanjem, posebno nekretnina iz razloga što su skupe, ne prodaju se brzo, dugo traju i svojina na istima ne daju samo korisnost, već i ugled i moć njenom vlasniku. Najbolje vrednovanje vrši uz pomoć stručnjaka specijalizovanih za procjenu vrijednosti nekretnina. Republika Srpska nije odredila metodologiju vrednovanja nekretnina, niti je usvojila Međunarodne standarde vrednovanja, iako su isti u primjeni od strane procjenjivača, odnosno vještaka, što stvara probleme kod prometovanja, a posebno u sudskim (parničnim, vanparničnim, izvršnim i stečajnim) i upravnim postupcima.

Procjenu su uglavnom vršili vještaci građevinske struke³ koji primjenjuju troškovni metod, bez korištenja drugih metoda vrednovanja (tržišnog, likvidacionog, prinostnog, knjigovodstvenog i dr.).

Poreska uprava je prilikom procjene radi plaćanja poreza na nepokretnost kao vrijednost uzimala najveću vrijednost u proteklih nekoliko godina, bez uzimanja u obzir drugih metoda.

Problemi

Problem troškovnog metoda vrednovanja je u njegovoj nerealnosti kada se koristi kao jedini, jer su u suštini troškovi građenja uglavnom slični ili isti, ali drugi metodi bilo pojedinačno bilo putem aproksimacije daju realniju vrijednost nekretnine.

Korištenjem samo građevinskog-troškovnog metoda stvara se nerealna slika o vrijednosti, što usporava promet na tržištu nepokretnosti, a pravi problem bankama kod

³ Zakon o vještacima (Sl. Glasnik RS, br. 16/05 i 65/08)

uzimanja istih kao kolaterala. Takođe, ovo stvara probleme i u sudskim postupcima, posebno u izvršnim zbog načina određivanja načina prodaje nekretnina putem licitacija, ali i drugih metoda prodaje. Korištenjem podataka iz Poreske uprave sa najvišom cijenom daje nerealnu sliku o vrijednosti nekretnina.

Procjenjivači ili sudski vještaci moraju da koriste najmanje još dva metoda, kao što su tržišni i prinostni, da bi se odredio najrealniji ili aproksimacija istih.

Za realnu procjenu vrijednosti nekretnina neophodno je sledeće:

- Postojanje metodologije vrednovanja Nekretnina;
- Postojanje ovlaštenih procjenjivača i Vještaka; Licenciranje agencija za procenjivanje,
- Licenciranje zaposlenih u Agencijama za promet i posredovanje kod prometa nepokretnosti;
- Licenciranje agencija za promet i posredovanje kod prometa nepokretnosti;
- Baza podataka o prometovanim nekretninama i cijenama;
- Edukacija procjenjivača i sudskih vještaka,
- Povezivanje procjenjivača i sudskih vještaka i njihovo organizovanje kod drugih djelatnosti na način da isti procjene ili vještačenja vrše timski u licima (SP ili društvima lica ili kapitala).

Naprijed navedene procjene vrijednosti su izuzetno bitne kod vrednovanja osnovnih sredstava ili ulaganja zbog tačnih vođenja poslovnih knjiga, ali kod osiguranja imovine od strane osiguravajućih kuća.

Zaštita ulaganja

Banke su u obavezi da štite kapital, ali i uloge građana, privrede, jer na taj način štite ne samo platni promet, već i kapital drugih, a time i države.

Pravosuđe u prethodnom periodu sporo se mijenjalo i više je štitilo je dužnike nego povjerioce.

Za zaštitu kapitala banke su dužne da vrše:

- a) procjena rizičnosti davanja kredita, i
- b) obezbjeđenje potraživanja.

Procjena rizičnosti

U visoko razvijenim zemljama zemljište i drugi oblici imovine su ozbiljan kapital, a u nerazvijenim propala bilansna stavka. Visoko razvijene zemlje jedan od razloga svog uspjeha mogu da zahvale institucijama koje stvaraju ekonomsku politiku, ekonomske slobode, niske poreze, sigurnost vlasništva i povjerenje u javne knjige.

Nemamo statističke podatke koji bi potvrdili koliko je u 2013.god. bilo katastarskih i zemljišno-knjižnih promjena (kupo-prodaja), koliko je bilo upisanih hipoteka, te izvršenja po osnovu navedenih hipoteka. Problemi finansiranja stanova, poslovnih prostora i objekata u izgradnji postoje i kao takvi povećavaju rizike poslovanja banaka, ali i kupaca, a usporavaju i promet novca. Cilj svake banke u svojstvu kreditora je da minimizira probleme, a time i rizike, te su

zainteresovane za postojanje stabilnog tržišta nekretnina.

Za rješavanje dugogodišnjih neriješenih imovinskih odnosa i stvarnih prava Republika Srpska je usvojila set propisa regulisa svojinske odnose⁴, građevinsko zemljište⁵, te uređenje prostora⁶ radi prostornog planiranja, sprečavanje bespravne gradnje i uređenje građevinskog zemljišta.

Vrlo važna promjena je da se promijenio jedan recidiv prošlosti „institut trajnog korištenja“, koji je izjednačen sa pravom svojine, što omogućava i domaćim i stranim investitorima pod određenim uslovima sa jednakim pravima stiču svojinu na zemljištu. U tu svrhu Vlada RS je donijela Uredbu o uslovima, načinu obračuna i plaćanju naknade za legalizaciju objekata u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenja, a omogućena je uspostava prava svojine iz „trajnog korištenja“ u „pravo svojine“.

Neophodno je vrijeme da se riješe i drugi nepravredni recidivi prošlosti, kao što su svojinske promjene koje su nastale agrarnom reformom, konfiskacijama i nacionalizacijom, arondacijama i sličnim oblicima razvlašćivanja vlasnika. Socijalistički sistem je stvorio i neefikasnu regulativu urbanističkog i prostorno-planskog planiranja koji je razriješen naprijed navedenim Zakonom o uređenju prostora, Zakonom o građevinskom zemljištu RS, Zakonom o stvarnim pravima, te Uredbom o načinu plaćanja legalizacije objekata, jer prema evidenciji u Republici Srpskoj postoji preko 85000 nelegalno izgrađenih objekata. Ovaj broj je veći, ali je zakonodavac odredio da su svi „stari“ objekti izgrađeni prije 40 godina legalno izgrađeni, jer ih država nije srušila na vrijeme.

Da bi se uopšte razvilo ozbiljno tržište nekretnina neophodan je i razvoj koncentracije kapitala Republika Srpska je donijela zakon koji reguliše rad investicionih fondova⁷ koji omogućava organizovanje investicionih fondova tzv. REIT-ova za ulaganje u nekretnine, kao i kompanijski zakon⁸ koji omogućava osnivanje SPV – investicionih kompanija koje se osnivaju za razvoj projekata i za izgradnju nekretnina. Za očekivati je da se izvrše dopune u ZOO, te da se ugrade odredbe koje regulišu konzorcij, te ortakluk-družinu.

Apetit za rizikom postoji kao namjera prihvatljivom nivou izlaganja rizika.

Kreditni rizik

Kreditni rizik ili rizik druge ugovorne strane određuje se kao vjerovatnost da dužnik ili izdavalac finansijskog sredstva neće biti sposoban platiti kamatu ili otplatiti glavnicu prema uslovima utvrđenim Ugovorom o kreditiranju. Neizvršavanje obaveza od strane klijenata banke, kao druge strane u kreditnom poslu, ima za rezultat gubitak cjelokupnog potraživanja. Kreditni rizik se javlja kad su bankovna sredstva investirana i izložena. Za kreditni rizik se u engleskoj

⁴ Zakon o stvarnim pravima (Sl. Glasnik RS, br.124/08

⁵ Zakona o građevinskom zemljištu (Sl. Glasnik RS, br.112/06

⁶ Zakon o uređenju prostora (Sl. Glasnik RS, br.40/13

⁷ Zakon o investicionim fondovima (Sl. Glasnik RS, br.92/06)

⁸ Zakon o privrednim društvima Sl. Glasnik RS, br.127/08

terminologiji često koristi izraz default risc pri čemu default nastaje u tri slučaja:

- ako dužnik ne izvrši plaćanja po kreditnom ugovoru ni posle najmanje tri mjeseca od momenta dospijeca,
- ako dužnik krši neku od zaštitnih klauzula u ugovoru tada se automatski pokreću pregovori između banke i dužnika, u protivnom banka zahtjeva da dužnik momentalno vrati cijeli dug, i
- ekonomski default nastaje kada ekonomska vrijednost aktive dužnika padne ispod vrijednosti duga. Ekonomska vrijednost duga predstavlja vrijednost očekivanih budućih novčanih tokova diskontovanih na sadašnji momenat putem odgovarajuće diskontne stope.

Naime, ako tržišna vrijednost aktiva dužnika padne ispod tržišne vrijednosti obaveza to znači da su sadašnja očekivanja budućih novčanih takva da se dug ne može vratiti.

Tržišni rizik

je rizik koji neki investitor može snositi uslijed nepovoljnih kretanja tržišnih cijena. Izloženost takvom riziku može nastati zbog preduzimanja namjernih špekulativnih pozicija u poslu sa nekretninama. Svaki sastavni dio rizika uključuje opšti tržišni rizik. Sve veća izloženost banaka i investitora tržišnom riziku uzrokovana je aktivnostima „stvaranja tržišta“ i špekulativnog trgovanja tj. aktivnosti u kojoj banke i Investitori raspodjeljuju određeni iznos kapitala za aktivnosti namjernog preuzimanja rizika.

Rizik kamatne stope

predstavlja osjetljivost kapitala i prihoda banke na promjene u kamatnim stopama. Kada se kamatne stope na finansijskom tržištu promijene, to utiče na prihod Investitora, ali i banaka kao što su prihodi od kamata po kreditima.

Kada se tržišne kamatne stope kreću, bankari i Investitori su suočeni sa dvjema osnovnim vrstama rizika kamatne stope:

- rizikom cijena, i
- investicionim i reinvesticionim rizikom.

Rizik cijena

pojavljuje se kada tržišne kamatne stope rastu, uzrokujući pad tržišne vrijednosti kredita s nepromjenjivom kamatnom stopom koju banka posjeduje. Ovo utiče na cijenu koštanja izgradnje nekretnina, što podiže cijenu objekata.

Investicioni i reinvesticioni rizik

- visina kamata utiče na ukupnu cijenu nekretnine i za konačnog Kupca.

Ova vrsta rizika se trpi dok postoji investicioni i špekulativni bum. U suprotnom prodaja novih nekretnina pada, a raste prodaja „polovnih“ nekretnina.

- u slučaju pada cijena kamata raste cijena i prodaja novih objekata, a pada cijena i prodaja „polovnih“ objekata.

ZAKLJUČAK

Nepravednim zakonima stvoren je nepravedan sistem, jer je imovina oduzimana silom ili bez naknade ili sa vrlo malom naknadom. Na ovaj način su mnogi građani, pravna lica kao i vjerske zajednice koji su generacijama sticali ostali bez imovine.

Stvorena je dvostruka evidencija, te neriješen status etažnog vlasništva neformiranjem etažnih knjiga. Nacionalizacijom je zabranjen promet gradskim građevinskim zemljištem, a promjene su se dešavale na terenu. Cijeli gradovi nisu uknjiženi ili je na zemljištu upisana svojina na različite organe vlasti.

Bez jasnog titulara, nema kredita, bez investiranja nema gradnje, bez gradnje nema zapošljavanja i novog investiranja.

Kako nisu usvojeni Međunarodni standardi vrednovanja, uglavnom je korišten troškovni metod, koji je dobar, ali u poređenju sa drugim metodama.

Procjene su radili pojedinci, najčešće sudski vještaci građevinske struke, a neophodan je timski rad koristeći znanja iz prava i ekonomije, radi korištenja tržišnog, prinosnog, likvidacionog ili knjigovodstvenog metoda.

Što realnije procjene su neophodne radi procjene rizika investitora, ali i što kraćeg trajanja sudskih postupaka, inače u suprotnom nastaju teške posljedice i za investitore, banke, osiguravajuća društva, sudske postupke, unosa imovine u kapital pravnih lica, statusnih promjena i dr.

LITERATURA:

Medić, D. & Tajić, H. (2009). *Založno pravo u praksi*, Privredna štampa, Sarajevo.

Petrović, Z. & Kozar, V. (2013). *Sredstva obezbjeđenja potraživanja iz ugovora u privredi*, Nekretnine-podlistak, magazin Ekonomist, Beograd.

Utješanović, M. *Nekretnine u propisima Republike Srpske*.

Velimirović, M. (2004). *Hipoteka*, Pravo u privredi, Beograd, br. 4.

Wolfram, E. *Kapitalizam i njegove krize*

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.