

Osvrt na važnost postojanja detaljnog i ispravnog RCN kroz njegov uticaj na tržišne procjene i stabilnost tržišta nekretnina

PROSTOR d.o.o. Sarajevo, Maho Taso, MRICS – Reg. Valuer

Haris Dervišbegović, Voditelj odjela za procjene, REV

Asaf Smajić, Procjenitelj NUPS



V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



PROSTOR d.o.o. Sarajevo

Taso Maho, MIRCS

- Kratka biografija
- <https://prostor.ba/poslovnice>
- <https://prostor.ba/reference>

Nekretnine kao najatraktivniji vid dugoročnog ulaganja u BiH

- Netransparentno i nelikvidno finansijsko tržište.
- Zastarjela zakonska regulativa (fondovi).
- Nedostajuće penzione reforme
- Tradicionalno „vlasničko“ društvo u svim slojevima zajednice.
- Velika dijaspora i doznake iz inostranstva
- Povoljni krediti za kupovinu nekretnina.

Nekretnine kao jedan od ključnih rizika po finansijsku stabilnost

- Važnost finansijskog sektora za privredu
- Akumuliranje štednje i njeno dalje usmjeravanje
- Banke kao glavni posrednici u finansijskom sektoru
- Krediti za kupovinu nekretnina
- Potencijalno stvaranje balona na tržištu nekretnine
- Ugrožavanje finansijskog sektora

*[european-semester_thematic-factsheet_banking-sector-financial-stability_hr.pdf](#)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Predstavlja postupak kojim se utvrđuje tržišna vrijednost određene nekretnine.

Korisnici: fizička, pravna lica, organizacije, finansijske institucije, država...

Namjena: nasljedstvo, kupoprodaja, hipoteka, eksproprijacija, oporezivanje...

V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



Definicija procjene tržišne vrijednosti nekretnine

Definicija Tržišne vrijednosti:

- "Tržišna vrijednost nekretnine" predstavlja iznos za koji određena nekretnine može biti razmijenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u transakciji između nepovezanih i nezavisnih strana, pri čemu obje strane djeluju promišljeno i bez prisile, **u skladu sa svim dostupnim informacijama** i nakon adekvatne marketinške promocije. (IVS/ RICS Red Book 2022.)

Dio sadržaja procjene

Ispod navedeno predstavlja dio sadržaja jedne procjene. Procjenitelji za izradu navedenih oblasti *velikim* dijelom se oslanjaju na katastar.ba i sve podatke koji se nalaze na istom.

1. Obilazak nekretnine (česta identifikacija nekretnine na terenu prema dostavljenoj dokumentaciji od naručioca procjene, bilo da se radi o ZK izvodu ili KKP)
2. Makrolokacija
3. Mikrolokacija (uplanjeni objekti, neuplanjeni objekti)
4. Informacija o prilazu nekretnini (uvid u el. katastar i konstatovanje posjednika)
5. Metode procjene nekretnine (analiza tržišta)

Precizno određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Preciznost utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u najvećoj mjeri zavisi od sljedeća dva faktora:

1. Lične sposobnost procjenitelja / obučenost
2. Informacija kojima procjenitelj raspolaže u trenutku procjene

1



Odstupanje
od tržišne
vrijednosti

2

Odstupanje
od tržišne
vrijednosti



1



2

V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



Tržišna (uporedna) metoda

Adresa nekretnine koja se poredi		Naselje	Tip nekretnine	sprat	Ukupna površina (m ²)	Prodajna cijena (KM)	Jedinična cijena (KM/m ²)	Korekcija Ugovor/aglas	Korigovana vrijednost m ²	Link/aglas/ugovor
C.1	Alpatina		Poslovni prostor	P+1	211	1.500.000	7.109	-5,0%	6.753,55	http://zla.ba/artikl/4227519/poslovni-prostor-na-ubiroj-lokaciji-ubistena-centar
C.2	Kemal Begova		Poslovni prostor	P	129	770.000	5.969	-5,0%	5.670,54	http://zla.ba/artikl/49173313/poslovni-prostor-na-ubiroj-lokaciji-ubistena-centar-kemal-begova-179
C.3	Zrnata od Bostoe		Poslovni prostor	3	107	758.000	7.084	0,0%	7.084,11	REALIZOVANA PROJEKTA

Primarna nekretnina	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa
Usporedba					
Usporedna cijena	1.500.000,00 KM	770.000,00 KM	758.000,00 KM	1.009.333,33 KM	C1 Oglášena prodaja % umanjen
Površina	211,00 m ²	129,00 m ²	107,00 m ²	149,00 m ²	C2 Oglášena prodaja % umanjen
Cijena KM/m ²	7.109,00 KM/m ²	5.968,99 KM/m ²	7.084,11 KM/m ²	6.720,70 KM/m ²	C3 Realizovana prodaja % zadržan
Umanjenje -izvor podatka	-5,0%	-5,0%	0,0%		Lokacija ; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²	korigovano 6.753,55 KM/m ²	5.670,54 KM/m ²	7.084,11 KM/m ²	6.502,74 KM/m ²	C1 Predmetna nekretnina je na sličnoj - lokaciji % zadržan
					C2 Predmetna nekretnina je na boljoj - lokaciji % uvećan
					C3 Predmetna nekretnina je na boljoj - lokaciji % uvećan

	Ponder	korekcija	Kupno			prosječna vrijednost	Površina ; U usporedbi sa			
			korekcija	ukupno	korekcija			ukupno		
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	30,00%	32,50%	30,00%	32,50%	10,00%	120,00%	C1 Predmetna nekretnina je veće površine % umanjen
Ukupna površina	10%	50,00%	15,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	11,67%	116,67%	C2 Predmetna nekretnina je slične površine % zadržan
Spratnost	10%	-50,00%	5,00%	-80,00%	2,00%	0,00%	10,00%	5,67%	56,67%	C3 Predmetna nekretnina je slične površine % zadržan
Starost	10%	20,00%	12,00%	0,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	110,00%	Spratnost ; U usporedbi sa
Kvaliteta	20%	20,00%	24,00%	0,00%	20,00%	20,00%	24,00%	22,67%	113,33%	C1 Predmetna nekretnina je slabije spratne pozicije % umanjen
Dodatne karakteristike	25%	-20,00%	20,00%	20,00%	30,00%	0,00%	25,00%	25,00%	100,00%	C2 Predmetna nekretnina je slabije spratne pozicije % umanjen
Poređenje u procentima	100%		101,0%		104,5%		112,5%	17,667%	102,78%	C3 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije % zadržan
Ponderirana prosječna jedinična cijena			6.621,09		5.925,72		7.969,63		6.905,48	Starost ; u usporedbi sa
										C1 Predmetna nekretnina je novije godine izgradnje/adaptacije % uvećan
										C2 Predmetna nekretnina je slične godine izgradnje/adaptacije % zadržan
										C3 Predmetna nekretnina je novije godine izgradnje/adaptacije % uvećan

	Jedinična cijena USVOJENA	6.905,48	KM/m ²	Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa
	Površina	106,50	m ²	C1 Veliki stakleni portal prema ulici % umanjen
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO	735.433,38	KM	C2 Poslovni prostor nema pogled prema ulici % uvećan
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	735.000,00	KM	C3 nema dodatnih karakteristika

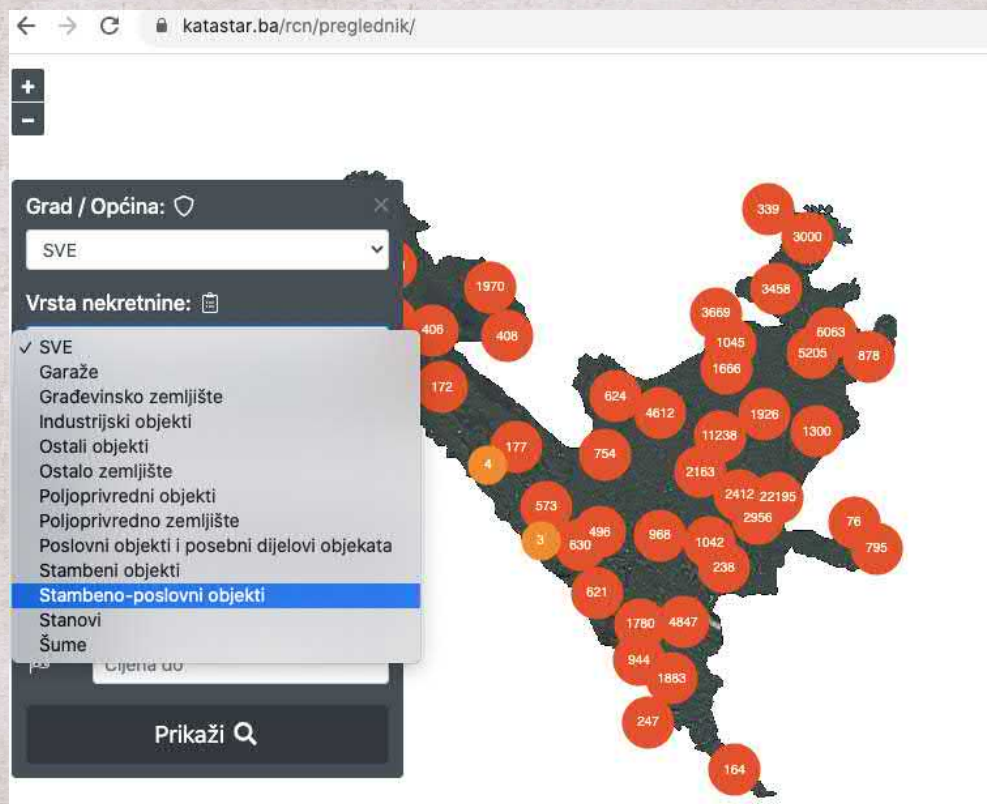
V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



<https://www.katastar.ba/rcn/preglednik/>



V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



<https://www.katastar.ba/rcn/preglednik/>

Grad / Općina:

Vrsta nekretnine:

Vremenski period:

Raspon cijena:

Prikaži 🔍

V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



<https://www.katastar.ba/rcn/preglednik/>

Grad / Općina: Mostar

Cijena: 500.000 KM

Datum ugovora: 16.08.2022

 Vrsta nekretnine: Poslovni prostor - lokali i ostalo

 Površina: 214.83m²

Napomena: Lokacija prikazana na pregledniku je približna, informativnog karaktera i ne odaje stvarnu lokaciju prometovane nekretnine

Zatvori

V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



Primjer

U nastavku je izvod iz procjene gdje su se u analizi tržišta koristili dostupni podaci sa RCN kao i izvještaj RCN za 2021. godinu.

ANALIZA TRŽIŠTA:

Prema dostupnim podacima na području Novog Sarajeva u periodu od 01.01.2023 godine do 31.07.2023. godine prodan je veliki broj stanova.

Navedeni podaci nam pokazuju da postoji aktivno tržište stanova na datoj lokaciji te da postoji interes kako fizičkih tako i pravnih lica za kupovinom poslovnih prostora.

Ipak obzirom da podaci iz RCN-a su nedovoljno detaljni (ne znamo tačnu lokaciju, stanje nekretnine, spratnost, poziciju itd.), procjenitelji ih ne mogu koristiti prilikom izrade procjene već samo za analizu tržišta kako bi se prikazala aktivnost tržišta i trendovi.

DATUM TRANSAKCIJE	POVRŠINA OBJEKTA	OSTVARENA CIJENA	PROSJEČNA CIJENA
5.9.2022	60	155000,00	2583,33
16.12.2022	90	285000,00	3166,67
24.3.2022	44	100000,00	2272,73
26.4.2022	90	195000,00	2166,67
9.3.2023	60	200000,00	3333,33
prosječna cijena u blizini predmetne nekretnine			2704,55

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Novi Grad Sarajevo	1.975	805	3.900	624
Novo Sarajevo	2.300	665	5.520	516
Centar Sarajevo	2.555	1.130	4.790	409
Tuzla	1.635	465	2.800	301
Ilidža	1900	900	3160	264
Zenica	1.500	525	2.155	215
Mostar	1.500	470	2.760	210
Bihać	1.360	750	2.265	85
Stari Grad Sarajevo	2.520	815	5.030	87
Travnik	1.005	395	1.900	39
Travnik (apartmani na Vlašiću)	1.330	700	2.300	48
Vogošća	1.600	810	2.500	76
Lukavac	965	205	1.665	56
Neum	3.430	2.525	4.400	10
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	2.770	2.030	3.795	20

Na gore navedenim slikama vidimo značajno odstupanje srednje prodajne vrijednosti stana, koje je uzorkovano velikim dijelom zastarjelošću podataka koji su zadnji objavljeni na RCN.

Stopa kapitalizacije

Prema međunarodnim propisima za metodu procjene objekata koji ostvaruju prihod obavezno je korištenje metode kapitalizacije (direktna ili DNT) kao glavne / primarne metode.

U prihodovnoj metodi (metoda kapitalizacije) značajnu ulogu prilikom procjene tržišne vrijednosti uzima stopa kapitalizacije.

Stopa kapitalizacije predstavlja odnos Neto godišnjeg prihoda i Kapitalne vrijednosti.

Za određivanje stope kapitalizacije veliki dio procjenitelja se oslanja na instrukcije Banaka za koje vrše procjene dok ostali dio pokušava da ekstraktuje sa tržišta nekretnina uzimajući u obzir oglašene najmove i oglašene prodaje nekretnina u blizini predmeta procjene.

Stopa kapitalizacije

- Instukcije koje daju banke su značajno konzervativne ali predstavljaju okvir greške tržišne vrijednosti koji je bankama dovoljan.

- Ekstrakcija stope kapitalizacije sa tržišta u velikoj mjeri zavisi od procjenitelja i njegovog poznavanja samog tržišta.

Ovdje dolazimo do mjesta gdje RCN može da smanji mogućnost greške prilikom određivanja iste tako što će procjenitelj umjesto da uzima oglašenu vrijednost uzeti realizovanu cijenu.

Kako bi procjenitelj mogao da postupa prema napred opisanom RCN mora da procjenitelju omogući više detalja o nekretnini.

Stopa kapitalizacije

Trenutno dostupni podaci o nekretnini.

Grad / Općina: Centar Sarajevo

Cijena: 320.000 KM

Datum ugovora: 09.12.2022

 Vrsta nekretnine: Objekt poslovnih usluga

 Površina: 96.3m²

Napomena: Lokacija prikazana na pregledniku je približna, informativnog karaktera i ne odaje stvarnu lokaciju prometovane nekretnine.

Zatvori

Korekcija dostupnih podataka o nekretnini kako bi isti bili upotrebljivi:

1. Godina izgradnje
2. Spratnost (kod svih tipova nekretnina)
3. Materijalizacija (beton, metal, drvo)
4. Razdvajanje površina po spratnosti (poslovni objekti)
5. Tačnije mapiranje nekretnina, na nivou ulice (za područje kantona Sarajevo cijelo područje dok za ostale kantone barem centralne dijelove općina)

Stopa kapitalizacije

Ukoliko bi se izvršila korekcija dostupnih podataka a sa ciljem iskoristivosti istih određivanje stope kapitalizacije i mogućnost greške prilikom istog se smanjiva za 50%.

Gore navedeni procenat značajno osigurava smanjenje greške prilikom određivanja tržišne vrijednosti poslovnih nekretnina. S obzirom na veličinu poslovnih nekretnina možemo reći da je prethodne izmjene treba u doglednom vremenu obavezno izvršiti.



Neki od primjera mogućeg unaprijeđenja funkcionalnosti RCN-a

- Preciznija lokacija na nivou adrese/ ulice
- Uvođenje varijable sprat/ kat.
- Optimalan period izdavanja izvještaja o stanju tržišta na maksimalno 6 mjeseci.
- Tehničko unaprijeđenje u pogledu stabilnijih i bržih servera

PITANJA?

HVALA NA PAŽNJI!

MAHO TASO, MRICS

PROSTOR d.o.o.. Sarajevo

www.prostor.ba



V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.

