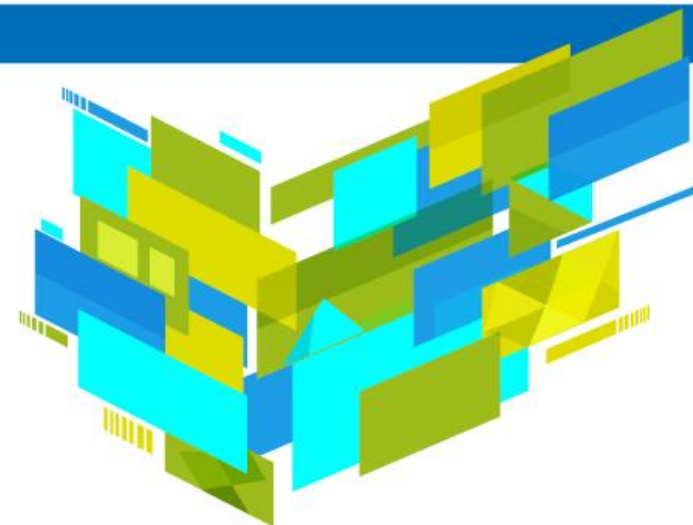


36. posvet – v živo in na spletu

Poslovanje z nepremičninami

12. in 13. november 2025



Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Posplošene vrednosti nepremičnin in njihov vpliv na nepremičninski trg

*Da bi lahko komentirali vpliv posplošenih vrednosti
nepremičnin na trg nepremičnin si moramo odgovoriti na
vprašanje kakšen je trg nepremičnin v Sloveniji*



Trenutne značilnosti trga nepremičnin v Sloveniji

- Premajhna ponudba in veliko povpraševanje
- Poceni denar (30mrd € depozitov fizičnih oseb)
- Zelo visoke cene zazidljivih zemljišč (dejansko zazidljivih zemljišč na trgu je zelo malo)
- Zelo velike težave komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč
- Zelo visoki stroški gradnje
- Zelo velike administrativne ovire
- Izredno dolgotrajni postopki pridobitve soglasij in gradbenih dovoljenj
- Vsa davčna zakonodaja povezana z nepremičninami je popolnoma neurejena oziroma katastrofalna



Posledice stanja trga nepremičnin v Sloveniji

- Lastniki nepremičnin „izkoriščajo“ obstoječe stanje trga nepremičnin (kar ni nič narobe)
- Predvsem rabljene nepremičnine so danes na trgu „precenjene“ (realizirane cene na trgu so previsoke)
- Zaradi neurejene davčne zakonodaje na področju nepremičnin lastniki nepremičnin nimajo velikih stroškov upravljanja in niso motivirani plasiranja nepremičnin na trg
- Gradbena podjetja so zaradi pomanjkanja stanovanj začela zadrževati zgrajena stanovanja v svoji lasti in se začela ukvarjati z oddajanjem



Posplošene vrednosti nepremičnin = Sistem množičnega vrednotenja v Sloveniji

- Sistem so nam pomagali razviti Švedski strokovnjaki v letih 2000 do 2005
- Sistem je vzpostavljen od leta 2007, to je 18 let
- V Sloveniji je bilo že več kot 30 držav, ki so si želeli videti kako sistem deluje
- Sistem v Sloveniji je mednarodno prepoznan kot eden najboljših sistemov (IMF, OECD, WB, IAAO, FAO).
- Vsako leto je kakovost sistema boljša
- Trenutno za ocenjevanje vrednosti 9 milijonov nepremičnin uporabljamo 17 modelov vrednotenja (stanovanja, hiše, pisarne, kmetijska zemljišča,...)



Kako so izračunane posplošene vrednosti v sistemu množičnega vrednotenja?

- Vrednosti posamezne nepremičnine se izračuna na podlagi podatkov o tej nepremičnini, ki se vodi v katastru nepremičnin in na podlagi modelov vrednotenja
- Modeli vrednotenja so oblikovani in umerjeni na podlagi realiziranih kupoprodajnih poslov na trgu, stroškov gradnje ali prihodkov/stroškov
- Modeli vrednotenja upoštevajo omejen obseg podatkov in lastnosti nepremičnin (lokacija, vrsta, velikost, starost, kakovost)
- Izdelanih je 17 modelov vrednotenja
- Samo za primer, za stanovanjske hiše v modelu kot lokacijsko spremenljivko uporabljamo okoli 1.200 vrednostnih con – Slovenija je razdeljena na 1.200 lokacijsko različnih vrednostnih con
- V evidenci vrednotenja se vodi in vzdržuje 9 milijonov nepremičnin in njihovih vrednosti
- Vsako noč se preračunajo vrednosti novih nepremičnin v evidenci vrednotenja (parcelacije, nove stavbe,....)



Ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Sloveniji

- Obstaja precejšnje nerazumevanje področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti
- Individualno ocenjevanje in množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin je znanost
- Nerazumevanje razlik med stroški – ceno – vrednostjo
- Letno se na trgu proda 3% od vseh stanovanj, 0,6% vseh hiš in le 0,02% stavbnih/zazidljivih zemljišč. Če želimo uporabiti MSOV in najbolj kakovostno metodo ocenjevanja, to je „metoda primerljivih prodaj“ je naloga tržnega ocenjevanja zelo težka, vzorci so premajhni
- Zato v sistemu množičnega vrednotenja uporabljamo transakcije za zadnja 3 leta in več, ter ustrezno „metodologijo časovnega prilagajanja transakcij“ (SPAR – Sales Price Appraisal Ratio)
- Vse prevečkrat se v javnosti pojavljajo „strokovna stališča“, da je vredno toliko kolikor nekdo plača (cena ni enako vrednosti!)



Vpliv posplošene tržne vrednosti (PTV) na trg nepremičnin (1)

- Trg nepremičnin v Sloveniji je eden najbolj transparentnih trgov na svetu: podatki o nepremičninah so javni in brezplačni, podatki o cenah nepremičnin so javni in brezplačni in podatki o posplošenih vrednostih nepremičnin so javni in brezplačni
- Nekateri lastniki so z obvestilom na dom leta 2025 ugotovili kaj vse imajo v lasti, nekateri pa kaj so mislili da imajo v lasti pa „nimajo“ – problem EMŠO v ZK
- Nekateri lastniki so s PTV „zadovoljni“ (menijo, da je PTV nižja od tržne vrednosti, kar je dobro za davke) nekateri pa niso „zadovoljni“ (menijo da je PTV višja kot tržna, kar v nobenem primeru ni dobro)
- Koliko je tržna vrednost?

„Valuation is not a science it is an art“.



Vpliv posplošene tržne vrednosti (PTV) na trg nepremičnin (2)

- Lastniki nepremičnin običajno niso strokovnjaki na področju nepremičnin (investicije, cene, vrednosti, trendi..), prav tako običajno ne spremljajo dogajanje na trgu nepremičnin (poročila o trgu nepremičnin GURS imajo 170 strani)
- Lastniki „subjektivno“ presojujejo cene/vrednosti/PTV, saj je njihovo vse drago, ostalo pa ceneje
- Nepremičnine so „heterogena dobrina na trgu“ (razen morda stanovanj)
- PTV je standardizirana mera vrednosti – vse istovrstne nepremičnine (stanovanja, hiše,..) so obravnavane enako – objektivno
- PTV poskuša objektivno izračunati vrednost brez emotivnih, socialnih, „davčnih“, „sodnih“, „posojilnih“, „družinskih“ ali katerihkoli drugih vplivov
- PTV ima omejitve – omejeni podatki/lastnosti nepremičnin in pa podatki so takšni kot so evidentirani v katastru nepremičnin



Vpliv posplošene tržne vrednosti (PTV) na trg nepremičnin (3)

Ocenjujem, da PTV koristno vpliva na trg nepremičnin:

- Vsi lastniki so informirani o tem koliko premoženja imajo v nepremičninah
- Lastniki – prodajalci dobijo občutek kje se giblje vrednost (ne cena) njihovih nepremičnin
- Lastniki – kupci dobijo občutek kakšna naj bi bila vrednost nepremičnine (ne cena) v primeru da so podatki v KN urejeni, in se zavedajo, da je cena lahko višja (vendar ne za 50%)
- Lastniki – kupci na podlagi PTV ugotovijo, da so podatki o nepremičnini v KN neurejeni (napačni podatki – napačna vrednost – običajno nizka)
- Lastnike – prodajalce PTV nekoliko „umiri“ njihove apetite po doseganju cene, ki ni povezana z realnostjo



Sistem množičnega vrednotenja v Sloveniji

- Sistem množičnega vrednotenja zagotavlja naslednje produkte:
 - Podatke o cenah in najemninah
 - Podatke o posplošenih vrednostih nepremičnin
 - Modele vrednotenja (hipotetični izračun nepremičnine, ki še ne obstaja)
 - Poročila o trgu nepremičnin
- Sistem množičnega vrednotenja je ena boljših in sodobnih stvari, ki se je izdelala v samostojni Sloveniji (veliko držav si to želi...)
- Sistem množičnega vrednotenja je izdelan za „**davčne in druge javne namene**“, žal slovenski politike ne znajo/želijo uporabiti sistema

davki, socialni transferji, sodni postopki in takse, bančna posojila, prisilni odkupi, javni nakupi/prodaja,.....



