

Aktualno o ocenjevanju vrednosti nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic

Namen tega prispevka je razlaga nekaterih pogosto uporabljenih pojmov s področja ocenjevanja vrednosti in poslovanja z nepremičninami, da ljudem olajša razumevanje, želim pa tudi predstaviti aktualnost in nekatere težave v ocenjevalni stroki. Zapisano nikakor ne odgovarja na številna vsebinska strokovna vprašanja pri uporabi v praksi, temveč je rezultat mojih osebnih pogledov na tematiko. Menim, da so razlage koristne, saj se v poplavi raznih zapletenih pojmov in izražanj marsikdo težko znajde. Ocenjevalna stroka, v našem primeru vrednosti nepremičnin oz. nepremičninskih pravic, je končno namenjena širokemu krogu uporabnikov na trgu, tudi ljudem, ki se s tem neposredno ne ukvarjajo. Dostikrat je vprašanje ljudi preprosto: kaj je prava vrednost, kaj je prava cena nepremičnine? Ljudi v življenju to pogosto zadeva, ko kupujejo, prodajajo, obnavljajo nepremičnine itd. To izrazno »zapletenost« poskušam poenostaviti, prilagoditi, da postanejo stvari bolj dostopne, uporabnejše. Zapletena uporaba pojmov, ki jim potem praksa oz. vsebina pogosto ne sledi, je postala že kar stalnica in daje vtis »visoke« znanosti, ki to ni.

V zadnjih letih, zlasti zadnji dve leti, dobivam na raznih predavanjih in tudi sicer veliko vprašanj o trgu, o cenah nepremičnin na njem, o finančni krizi, investiranju v nepremičnine, kreditiranju, o tveganjih pri naložbenju in podobno. Pogosto na hitro odgovorim, da pač ne poznam teh odgovorov, saj še bolj poklicani (deklarirani) tega pogosto ne vedo. Obsedenost z grškim »sirtakijem« pa je ljudi še dodatno pahnila v skrb zase, za otroke, za premoženje in podobno. Če nekoliko resneje povzamem, v slovenski ocenjevalni stroki je, v povezavi z nepremičninami, po mojem mnenju enaka ali celo večja kriza, kot je nepremičninska finančna kriza. Naša težava je povezana z zgodovino, časom in okoljem, v katerem smo danes oziroma smo bili pred 25 in več leti. Lahko da tega ne vidimo, ne slišimo oziroma nočemo videti niti slišati. Vendar problem je tu, tukaj in zdaj.

Napredek stroke, ki je zastal

Nesporno je bil v naši ocenjevalni stroki (v nadaljevanju stroka) v zadnjih dvajsetih letih narejen velik korak, stvari so se zaustavile po letu 2008. Za kaj gre? V ocenjevalni stroki gre za soočanje, za konflikt dveh konceptov, statičnega in dinamičnega. Prvi zagovarja vrednost premoženja kot stroškovno, gradbeno kategorijo, zgodovinski pogled na vrednost premoženja, nepremičnin. Drugi, dinamični koncept zagovarja tržno korist, prihodnost, človekovo hotenje in pa potrebe ljudi. Posledica tega poudarjanja stroškovne zasnove vrednosti so pogosto tudi napačne vrednosti nepremičnin, največkrat previsoke. Problem pa ni formalen, ampak vsebinski. Postopoma se zajeda v vse pore našega življenja – v posameznike, podjetja, notarje, sodišča, tudi sodne odločitve so dostikrat na napačnih strokovnih temeljih. Prevladujoč stroškovni/statični pogled na vrednost ne odslikava realnih razmer na trgu. Gre za objektivno vrednost, ki je v nasprotju s subjektivno, pri kateri kupec to meri s koristnostjo, ne pa s stroški pridobitve. Vrednost je v svoji zasnovi ekonomska kategorija in pri nas ostaja vse bolj »gradbena«, ne glede na namen njene ocene. Ključna sestavina tržne vrednosti pa ni strošek pridobitve nepremičnine, ampak tržna zaznava in vzorec rabe nepremičnine. Tu gre realno za merjenje moči na trgu, prevlado konceptov in interese. Časi so pa tako in tako taki, da »se vsi spoznamo na vse«, razvoj stroke, kot je videti, ni primaren.

Glede na hiter razvoj dogodkov je stroka v zadnjih letih realno nazadovala. Statični koncept obravnave vrednosti sledi logiki, da je prava »tržna vrednost enaka vrednosti amortiziranih vlaganj«. Življenje pa se odvija dinamično! To stališče je v praksi pogosto, je škodljivo ter za razvoj stroke in družbe

problematično. To je dolgoročen, resen strokovni problem, ki se prenaša oz. se je prenesel tudi v bilance bank in drugih finančnih institucij, na sodišča z raznimi izvedenskimi mnenji in ocenami vrednosti. Zaznave tega vprašanja pa so presenetljivo minimalne, pogosto tudi napačne! Veliko ljudi se s tem razumljivo ne strinja, vendar je, da se razumemo, vrednost premoženja oz. nepremičnin v svoji zasnovi (tržna) ekonomska kategorija, brez strinjanja ali z njim.

Težave v stroki

V stroki je torej kar nekaj resnih problemov, ki so povezani s preteklim in zdajšnjim pogledom na zasnove vrednosti premoženja, ki se še vedno ohranja. Predvsem pa ljudje, torej ocenjevalci in tudi drugi uporabniki pogrešajo organ oz. institucijo, na katero se obrneš za nasvet, za pomoč pri praktičnih dilemah, usmeritvah, tudi razsodbo strokovnih vprašanj. Stroka skupaj z razvojem ne deluje po sistemu ukaza ali zaukazanih razmer, saj postane »poslušna«, nato idejno ohromljena in za prakso omejeno uporabna. Tu smo zdaj tudi pri trgu, ki bi moral sam narediti selekcijo in ločiti zrnje od plev. Merilo izbire ponudnika na primer nikoli nista ime in kakovost dela posameznika, ampak zgolj cena, povezana z zvezami. S tem bi po sistemu spiralnega reševanja težav avtomatsko odpadli tisti, ki temu razvojnemu preboju ne sledijo. Stroka potrebuje v znanju in strokovni integriteti najboljše kadre. Pot od pravkar opisanega pa bo težka in dolga.

Vsebina ocenjevanj vrednosti nepremičnin je po letu 2008 postala zahtevnejša, še zlasti ker so tudi premoženjske zgodbe vse bolj raznovrstne. Vsebinske zgodbe so različne, zapletene, kar zahteva tudi mnogotera znanja in izkušnje. Tu obstaja očiten razkorak med teorijo in prakso. Usodno se je podcenilo razmere, saj je finančna kriza dodatno poglobila probleme v ocenjevalni stroki, ki v številnih primerih ne sledi razmeram v praksi. Forme in teoretični modeli v pojmovanju in reševanju vprašanj v ocenjevalni stroki se k sreči umikajo, vendar zelo počasi, z veliko odpori in nasprotovanji. Padla je strokovna, vsebinska raven znanj, tako tehničnih kot ekonomskih. Različni ocenjevalni modeli so dobrodošli, vendar vanje vlivamo take in drugačne vsebine ljudi. Vsakdanji problemi zahtevajo širok zajem ekonomskih, tehničnih in pravnih znanj, ki jih nikoli ni dovolj. Pomembno ob tem je tudi, da ne mešamo strok med seboj, saj sta ocenjevalna in na primer računovodska stroka povsem različni v razumevanju konceptov vrednosti nepremičnin in premoženja na splošno.

O tržni vrednosti

Enostavna razlaga pravi, da tržna vrednost na primer trgovine ni dejstvo, ampak ocena najverjetnejše cene, za katero se bosta pogodila kupec in prodajalec. Če je upoštevana splošna tržna koristnost, gre za tržno vrednost. Sicer je ta ekvivalent njegove [ZB1]sposobnosti ustvarjanja koristi v prihodnosti. Na normalnem trgu je dosežena cena nepremičnine odraz dejanskega trga, ne pa dokazovanje porabe stroškovnih prvin. Kot že povedano, subjektiven [ZB2]pogled na vrednost je usmerjen naprej, v prihodnost, v nasprotju s statičnim pogledom, ki zagovarja stroške, zgodovino, preteklost. Na to smo bili navajeni. Lahko bi tudi dejali, da statični pogled na vrednost temelji na logiki proizvodne vrednosti, subjektivna vrednost pa temelji na logiki realnih potreb in želja trga, tržnih udeležencev. Tržna vrednost je to, kar želimo, cena pa to, kar plačamo. Zadnja je izraz splošne tržne koristnosti, ne pa naložbenikove (po meri investitorja) ali morebitne posebne (po meri posebnih okoliščin transakcije). V definiciji tržne vrednosti nastopa povprečni tržni udeleženec, kamor ne spadajo ljudje z obrobja družbe in tudi ne najbogatejši.

V razmerju do tržne vrednosti je koristno poznati vplivne dejavnike na vrednost in kreatorje vrednosti

(koristnost, redkost, kupna moč ter ponudba in povpraševanje). Kreatorji vrednosti premoženja so ključni, predvsem njihovo pravilno razumevanje. Ne pomaga na primer visoka koristnost nepremičnine, če gre ob tem za nizko kupno moč ljudi – ali da Case-Shillerjev indeks kaže na velik razkorak med zaslužki ljudi (donosnost v gospodarstvu) in cenami stanovanj. Danes je kupna moč ljudi ključni kreator vrednosti nepremičnin. Zaslužki ljudi morajo biti v ravnotežju z donosnostjo na nepremičninskem trgu. To je tudi test dostopnosti ljudi do trga, ključna ekonomska celica pa je gospodinjstvo, za investitorja v nepremičnine pa prvi, nujni informativni test izvedljivosti projekta oziroma naložbe.

V povezavi s tržno vrednostjo je ključna prihodnja koristnost, ne pretekla. Koristnost premoženja (nepremičnine) izraža vpliv vseh tržnih sil v okolju, ki se kaže v vrednosti, z nakupom ali prodajo nepremičnine. Lahko rečemo, da je koristnost moč premoženja. Pri transakciji se srečata dve ekonomski zasnovi vrednosti z osnovo v koristi, kupca in prodajalca. Na primer trgovski kompleks ima korist na podlagi fizične zmožnosti uporabe, trg in poslovna aktivnost pa mu dodata še tržno korist. Cena trgovskega kompleksa se oblikuje pretežno na podlagi koristnosti in ne z dokazovanjem vrednosti porabljenih vhodnih prvin in stroškov pridobitve nepremičnine. Koristnost se izraža kot vrednost v uporabi ali menjavi. V očeh ljudi je zelo različna, lahko je splošna tržna in/ali naložbenikova. Iz tega lahko sklenemo, da koristnost nepremičnine kaže kombinirani vpliv vseh tržnih sil, ki se izraža na koncu z njeno vrednostjo. To pomeni, da je ključno merilo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin njihova koristnost, predvsem prihodnja.

Mag. Milan Torkar, dipl. inž.,
izvedenec za ekonomijo – vrednotenje podjetij,
cenilec za gradbeništvo,
izvedenec in cenilec za stroje in opremo