

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin in nepremičninskih pravic smo že obravnavali v zadnjem prispevku nepremičninske strani pred poletnimi počitnicami. Tokrat nadaljujemo podrobnejšo razlago.

Merjenje koristnosti

Pri ocenjevanju nepremičnin imamo opraviti tudi z merjenjem koristnosti, ki ga izražamo skozi izgubo koristnosti oziroma njen presežek. V jeziku ocenjevanja vrednosti gre za izgubo vrednosti, v računovodskem pa za izgubo vrednosti, utemeljeno na pravilih, ki niso povezana s trgom in niso njegov izraz. Nepremičnina ima lahko zelo različno koristnost, odvisno, ali jo obravnavamo posamično ali povezano. Vrednost sestavine se ravna po prispevku k celoti, celotnemu sestavu premoženja in ne kot posamično nastopanje na trgu.

Prava kombinacija sestavin sestavljene nepremičnine lahko ustvari višjo vrednost kot posamične sestavine. Hotelska soba, ki ima v treh hotelih enako stroškovno vrednost, ima lahko zelo različno tržno vrednost. Vrednost dejanske rabe hotelske sobe ima ključen vpliv na njeno vrednost, ne pa strošek pridobitve. V hotelu in podobnih nepremičninah so vrednosti sestavin (soba, bazen, velnes itd.) izmerjene posamično, niso pa izkazane kot prispevek k celoti. Vrednost sestavin hotela je odraz vrednosti dejanske rabe, ne pa vrednosti posamičnih sestavin. Te razlike mora ocenjevalec razkriti, povedati, da posamična vrednost bazena v termah lahko bistveno odstopa od posamične vrednosti enakega bazena na prostem trgu.

Korist oziroma koristnost je relativen pojem, ki izraža stopnjo koristnosti določene nepremičnine. Pri kmetijskem zemljišču to merimo s proizvodnim učinkom, donosom na hektar, fizičnimi in finančnimi izrazi na enoto. Koristnost in vrednost sta vsebinsko tesno povezani, pogosto pravimo, da je tržna vrednost mera koristnosti trga, ne pa toliko ali celo nič odraz fizičnega stanja sredstva. Koristnost premoženja (nepremičnine) izraža vpliv vseh tržnih sil v okolju, ki se kaže v vrednosti, z nakupom ali prodajo nepremičnine. Posebej je treba biti pazljiv pri sestavljenem nepremičninskem premoženju. Vezano na sestavine nepremičnin je mnogo zmotnih razlag. Recimo novo okno z vgradnjo v objekt začne deliti usodo vrednosti celote, torej pisarniškega kompleksa kot celote. Svojo izvirno vrednost okno sicer ima, kot sestavina pa se pri vrednosti podreja celotnemu objektu. Gre za prehod iz enega vrednostnega sistema v drugega. Enaka logika velja za vse podobne sestavine v primerih obnove (zamenjava parketa, strehe, keramičnih ploščic ...). Iz povedanega lahko sklenemo, da vsako vlaganje ne (nujno) povečuje vrednosti. Sestavina posebnih značilnosti pa lahko pomembno vpliva na vrednost, vendar mora biti v ravnotežju s funkcijo objekta, z realno rabo. Tako pretirana oziroma nepotrebna vlaganja ne prispevajo k večji vrednosti; marmornata tla v proizvodni hali ne bodo bistveno vplivala na njeno vrednost. Trg take in podobne neskladnosti in anomalije kaznuje oz. ne priznava – gre za izgubo vrednosti. Vedeti

moramo, da lahko nastane situacija, ko sestavina nepremičnine na trgu nima vrednosti, saj je ne moremo prodati. V takem primeru je njena prava vrednost vrednost v uporabi. Primer, ki to odraža, je kamnolom. Njegova tržna vrednost je zelo redko enaka vrednosti njegovih posamičnih sestavin, saj nekaterih ne moreš prodati. Vrednost je v takem primeru naslonjena na zalogo rude oz. kamnin.

Različne metode vrednotenja

Za merjenje vrednosti in tudi izgub na nepremičnini imamo na voljo razne metode. V vsakdanji praksi se pogosto srečujemo z dilemami o izbiri ustreznih načinov. Velja splošno pravilo, da mora biti izurjen ocenjevalec usposobljen za uporabo vseh treh metod (način stroška, način donosa, način primerjanja) za vsako premoženje, če le trg da zadosti podatkov. V osnovi gre, vsebinsko gledano, za dva načina merjenja vrednosti, način stroška in način donosa. Mi resda govorimo in poučujemo o treh metodah, vendar je način primerjave prodaj v svoji zasnovi način donosa, saj se kupec opredeljuje na podlagi koristi oz. uporabnosti nepremičnine, kot jo vidi sam. Če gre za komercialno rabo (manjša trgovina v mestu), morajo ocenjevalci pri oceni vrednosti, ki temelji na stroškovni zasnovi, preizkusiti dobičkonosnost rabe (presoja donosnosti), saj je to podlaga morebitne funkcionalne ali ekonomske izgube vrednosti na obravnavanem premoženju.

Način stroška je problematična metoda za merjenje tržne vrednosti, saj ne meri tržne koristi, ampak pot do produkcijskih stroškov. Vrednost oziroma cena je funkcija bodoče koristi rabe, tudi pri nepremičninah in pravicah, vezanih nanje. Zato je v poslovanju podjetja ali zasebni rabi nepremičnine ključno, da s svojim upravljanjem skrbimo, da je povrnitvena vrednost bodoče rabe višja od sedanje. Po domače bi rekli, da se naše premoženje pokriva.

Tržna vrednost zemljišča

Pri praznem zemljišču moramo presoditi, kaj je najbolj pametno zgraditi na njem, pri čemer upoštevamo morebitne omejitve. Tu si pomagamo z analizo najboljše uporabe. Smiselno lahko rečemo, da je analiza najboljše uporabe (ANU) sito pravic, ki dopuščajo maksimalno vrednost zemljišča. Vedno je prava vrednost med najslabšo in najboljšo možno rabo. Iz tega sledi, da je mogoča tudi negativna vrednost ob neustrezni rabi oz. nezadostni donosnosti. Študija najboljše uporabe, kot jo tudi imenujemo, zajema preverjanje različnih strategij razvoja za posamezno zemljišče. Za vsako kombinacijo izboljšav in zemljišča izračunamo preostalo vrednost zemljišča. Kombinacija, ki daje najvišjo preostalo vrednost, je najboljša uporaba. Če na primer urbanistični predpisi dovoljujejo le stanovanjsko gradnjo, je nepotrebno obravnavati poslovno ali industrijsko uporabo. Na primer prodajna cena nove hale je 600 evrov na kvadratni meter, stroški gradnje pa znašajo 700 evrov na kvadratni meter. Pri tem je vrednost zemljišča negativna. Vrednost zemljišča je v tesni povezavi s stopnjo gospodarske razvitosti trga (npr. ožjega mestnega središča) oziroma stopnjo razvitosti v okolju. To kaže na gospodarske in družbene razmere. Tipičen primer tega je Pomurje, kjer je cena hiše približno enaka ceni

garsonjere v Ljubljani – s tem povezano je tudi izkazana vrednost zemljišča. Povsem mogoče je, da je fizično stanje hiše boljše od garsonjere v Ljubljani. Gre za šolski primer kombiniranega delovanja dejavnikov okolja in vpliv kreatorjev na vrednost. Širše gre za sliko strukturiranosti slovenskega razvojnega modela, ki se konkretno izkazuje v vrednosti hiše v Pomurju ali pri cenah stanovanj v Zasavju, ki so smešno nizke. Nazornost je očitna. V radiju do 50 km od Ljubljane smo ustvarili neverjetne razlike v cenah nepremičnin, zlasti zemljišč.

Zanimiva je tudi primerjava povprečnih plač in cen zemljišč po slovenskih pokrajinah, saj gre za izjemno povezanost. Bolj zaradi leporečja pravimo, da so cene zemljišč razvojni kazalnik v nekem prostoru, bolj pragmatična razlaga pa pravi, da je to pokazatelj revščine. In če povzamem: stroškovna vrednost garsonjere v Ljutomeru je povsem enaka tisti v ljubljanskih Kosezah (razlika v prodajni ceni zemljišč je približno 180 evrov), prodajna cena celote pa se razlikuje za okoli 1400 evrov na kvadratni meter. Zemljišče pritegne k sebi produkcijske dejavnike in s tem oblikuje neko poslovno aktivnost, recimo trgovski center. Tu nastopa načelo presežne produktivnosti, ki povzroča v praksi probleme pri uporabi. Zemljišče ima vrednost, če obstaja presežek po poplačilu omenjenih produkcijskih faktorjev (v tej renti je torej finančna korist, lep razgled, dostop do lokacije, vidnost prostora ...). Nasprotje temu je (lahko) negativna vrednost zemljišča. Zapisano je osnova razumevanj negativnih vrednosti zemljišč v številnih rabah, kot je tudi nerazumevanje tega vir napačnih, zgrešenih odločitev o vrednosti zemljišč. Na praktični ravni to pomeni, če trgovski center posluje negativno ali z nezadostno donosnostjo, je velika verjetnost, da je vrednost zemljišča v uporabi v tem kompleksu negativna. To lahko potrdimo z enostavnim investicijskim preizkusom. Pri investiciji ima zemljišče znano rabo, torej je znan njen prispevek kot sestavine k investiciji. Ocena vrednosti takega zemljišča se mora ravnati po prispevku k tej rabi, ne pa po neki splošni tržni vrednosti zemljišča za gradnjo, ki je bilo prodano v tem ali širšem okolišu. Temu ustreza je tudi ocenjevalna podlaga, ki ni avtomatizem, da gre pri stvarnih vložkih (zemljišče) v investicijo za tržno ocenjevalno podlago. Ti miti se počasi rušijo, saj je tak napačen razmislek povezan z nerazumevanjem zasnov ocenjevanja vrednosti. Iz tega sledi, da ni vsakršna cena zemljišča na trgu (zemljišče za gradnjo) kar ustreza za uporabo primerjanja. Je preveč posplošeno in lahko usodno napačno izračunana vrednost. Pri koristi na kmetijskih zemljiščih je pomembna vrsta kulture, ki narekuje vrednost, nikakor pa ne neka splošno primerljiva vrednost zemljišča na trgu. Tako ima kmetijsko zemljišče različne vrednosti, odvisno od tega, katera kultura raste na njem ali drugače rečeno, kakšni so ali bodo vzorci rabe. Prav tako vrednost kmetije ni avtomatizem seštevka posamičnih vrednosti sestavin kmetijskega kompleksa.

Mag. Milan Torkar, dipl. inž.,

izvedenec za ekonomijo – vrednotenje podjetij,
cenilec za gradbeništvo,
izvedenec in cenilec za stroje in opremo