

Potrebuje oceno vrednosti nepremičnine?

V »nepremičninski« Sloveniji, kjer ima večina odraslih oseb v lasti vsaj eno nepremičnino, je te dni dokaj pestro in še bolj bo. Naša država nam že tretjič pošilja izračune posplošene tržne vrednosti nepremičnin in mi jih prejmemo, ampak do sedaj to ni bolelo. Ob napisani vrednosti smo se prijetno nasmejali in si mislili, saj smo kar premožni. Resnici na ljubo smo se za to premoženje tudi potrudili in garali kot mravljice. Saj smo pregovorno pridni kot mravljice? Ob tretjem obvestilu nam je nasmešek izginil, pa ne zato, ker je posplošena tržna vrednost nekoliko nižja, ampak zato, ker so nam pripisali, koliko davka na našo nepremičnino bomo plačali.

Ko vrag vzame šalo

Ta davek boli! Najbolj boli, ker je razmeroma visok glede na naše prihodke, in ker smo prepričani, da smo na poti do lastništva nepremičnine, ne glede na to, kako smo do tega prišli, državi že odrinili zajetne vsote denarja. Res je, naša država nam pobere veliko. Kmečki punkti so se pričeli že pri manjših obremenitvah, kot nam jih nalaga obstoječa vladajoča elita. Ker takih obremenitev ne zmoremo in ker smo prepričani, da se nam godi krivica, se bomo pritožili. Pritožbo nam morajo omogočiti, ker nam to zagotavlja tudi naša ustava, temeljna listina Republike Slovenije.

Pogoji pritožbe

Na kaj in kako se bomo lahko pritoževali, v času nastajanja tega članka še ni jasno. Upamo lahko le, da postopek pritožbe ne bo tako zakompliciran, da ga ne bi razumeli niti tisti, ki ga bodo predpisali. Kako bi potem lahko povprečen Slovenec znal pripraviti pritožbo? Nedvomno bo za pritožbo potreboval strokovno pomoč. Ampak na koga naj se obrne? Ocenjevalcev vrednosti nepremičnin je več vrst: imamo sodne cenilce nepremičnin in pooblaščenec ocenjevalce nepremičnin, ki na trgu delujejo z veljavnimi pooblastili. Poleg njih se na trgu pojavljajo še ocenjevalci nepremičnin s pooblastilom Agencije za privatizacijo Republike Slovenije, nepremičninski posredniki in drugi poznavalci nepremičninskega trga.

Bolj pomembno od tega, kaj kateri od navedenih strokovnjakov dela, je, kako naj bo cenitev narejena. Vsi cenilci in ocenjevalci vrednosti nepremičnin so dolžni izdelovati ocene vrednosti na podlagi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti in ti standardi so postavili visoko raven strokovnosti. Ta strokovnost pa ni namenjena le stroki. Namenjena je predvsem uporabniku, da bo dobil pravi odgovor na zastavljena vprašanja. Namen tega članka je, da bodo uporabniki dobili dovolj informacij, da bodo lahko zastavili prava vprašanja.

Vprašanja o ocenjevanju

Ocenjevalcu nepremičnin lahko zastavite katero koli vprašanje s tega področja in on vam mora v svojem poročilu nanj odgovoriti. Znebite se sramežljivosti in vprašajte vse, česar ne veste in kar vas zanima. Poleg vaših vprašanj pa mora ocenjevalec odgovoriti na vrsto splošnih, vendar obveznih vprašanj, ki nam omogočajo razumeti kakovost in usposobljenost ocenjevalca, predmet ocenjevanja, namen ocenjevanja in metode ocenjevanja.

Kakovost in usposobljenost ocenjevalca

Ocenjevalec vrednosti je obvezan uporabniku predstaviti svojo formalno in neformalno izobrazbo oziroma znanja, ki jih obvlada. Na tej podlagi se lahko naročnik prepriča o njegovi kredibilnosti in verodostojnosti. Svoje navedbe mora ocenjevalec potrditi tudi s podpisom izjave.

Predmet ocenjevanja

Ocenjevalec mora jasno predstaviti, kaj se ocenjuje oziroma mora jasno identificirati ocenjevano nepremičnino. Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, vključuje naslov in / ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine. Ocena mora vsebovati podatke o urbanističnih predpisih, podatke o preteklih prodajah ocenjevane nepremičnine in tipične fotografije. Vsebovati mora opis fizičnega stanja in funkcionalnih pomanjkljivosti.

Ocenjevalec mora opredeliti obseg raziskav, pri čemer mora razkriti, katere podatke je uporabil in kakšne analize je na njihovi podlagi izvedel. Raziskave morajo obsegati uvodno analizo okolja (analizo regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.), specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba), analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja na mikro in makro ravni, analizo najgospodarnejše uporabe, kot da je zemljišče brez sestavin (objektov, zunanje ureditve, trajnih nasadov) in zemljišče z obstoječimi sestavinami.

Namen ocenjevanja

Ocenjevalec mora nedvoumno povedati, za kakšen namen je ocena narejena. Običajni nameni so za potrebe zavarovanega posojanja, prodaje na prostem trgu in potrebe davčnega organa. Natančno mora biti opredeljen datum ocenjevanja, identifikacije in ogleda nepremičnine. Vsaka ocena mora biti narejena v skladu z namenom. Opredeljena mora biti podlaga vrednosti, najpogostejša je tržna vrednost, poznamo pa še pošteno vrednost, vrednost za naložbenika in posebno vrednost. Ocenjevalec nam mora razkriti splošne omejitvene pogoje, predpostavke in posebne predpostavke. Predpostavke so zadeve, ki jih je upravičeno mogoče brez posebnih raziskav ali preverjanja sprejeti kot dejstvo. Posebne predpostavke pa so odstopanja od dejanskih dejstev. Dovoljena je samo uporaba utemeljenih predpostavk.

Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja. Glavni načini za ocenjevanje vrednosti so trije: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi trije temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substitucij.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Ocenjevalec mora navesti naravo in vir informacij podatkov za izbiro primerljivih nepremičnin, dokumentirati vire podatkov, ki so podlaga za ocenjevanje vrednosti ter podatkov o transakcijah, vključno s transakcijsko ceno in datumom prodaje.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ocenjevalec mora navesti naravo in vir informacij podatkov za napoved prihodnjih finančnih rezultatov poslovanja in njihove vire, podatke za izračun diskontne mere in njihove vire, dokumentirati mora vire podatkov, ki so podlaga za ocenjevanje vrednosti.

Načini ocenjevanja vrednosti so medsebojno neodvisni, čeprav vsak način temelji na istih gospodarskih načelih. Namen vseh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni oceni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, pridobljenih z različnimi načini. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišča je najprimernejši način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način je primeren, če je možno oddajati nepremičnino v najem. Nabavnovrednostni način pa uporabimo, kadar so na nepremičnini izvedene izboljšave, večinoma kot preveritev vrednosti.

Odgovori na vprašanja

Dobra, kredibilna in strokovna ocena vrednosti, ne glede na avtorja, mora odgovoriti na vsa zgoraj navedena vprašanja, dokumentirana mora biti s konkretnimi dejstvi in preverljivimi podatki. Samo na podlagi takšne ocene vam bo pritožba na posplošeno tržno vrednost lahko uspela oziroma zdržala presojo davčnega organa. Da, namen večine pritožb je uspeti in namen večine presoj pritožb, je slednje zavrni. Ker nam naša država zakonov ne predpisuje z vzgojnim namenom, ampak predvsem z namenom polnjenja proračuna, je vaša dolžnost in pravica, da ji plačate le toliko, kolikor ji pripada in niti centa več. Niti centa preveč, tudi iz razloga in verjetnosti, da ta cent ne bo porabljen v najgospodarnejše namene.

Boštjan Boh
Združenje ocenjevalskih podjetij
GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami