

Metoda ocenjevanja vrednosti na način tržnih primerjav

Ocenjevanje vrednosti nepremičnine na način tržnih primerjav predstavlja enega od temeljnih in najpogostejših pristopov k ocenjevanju vrednosti. Ta metoda je najbolj direktna, saj primerjamo istovrstne stvari in jih prilagajamo ocenjevanju nepremičnini. Metoda je natančno opredeljena v Mednarodnih standardih (MSOV, ki veljajo tudi v Sloveniji) iz katerih v nadaljevanju povzemamo nekatere opise.

Metoda ocenjevanja vrednosti na tržni način se je začela v Sloveniji pogosteje uporabljati v postopkih lastninskega preoblikovanja podjetij od leta 1993 dalje. Takrat je bila sprejeta tudi Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja, s katero so bili vzpostavljeni predpisi za odpravo neskladja med dejansko in knjigovodsko vrednostjo nepremičnin.

Vpliv trga na oceno vrednosti

Kot že ime metode pove, igra tu trg najpomembnejšo vlogo. Trg je okolje, kjer kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, na njene odločitve pa vplivajo tudi lastno prepričanje o koristnosti blaga ali storitve ter potrebe in želje. Cena, ki jo je mogoče doseči, je odvisna od števila kupcev in prodajalcev na določenem trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Kupci in prodajalci morajo imeti dostop do tega trga, da lahko vplivajo na ceno.

Trgi zaradi različnih nepopolnosti redko delujejo brezhibno v stalnem ravnovesju med ponudbo in povpraševanjem ter na enakomerni ravni dejavnosti. Običajne nepopolnosti trga so npr. motnje v ponudbi, nenadna povečanja ali upadi povpraševanja ali asimetrija v informiranosti med udeleženci. Udeleženci se na te nepopolnosti odzivajo in trg se v določenem času verjetno prilagodi vsaki spremembi, ki je povzročila neravnovesje. Cilj ocenjevanja je oceniti najverjetnejšo ceno na trgu. Ta ocena mora odražati dejanske razmere na tem trgu na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa neke prilagojene ali zglajene cene na podlagi predvidene ponovne vzpostavitve ravnovesja.

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah

Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini in ne na fizično zemljišče ter objekte.

Različne vrste pravic na nepremičninah se med seboj ne izključujejo. Nadrejeni pravici je lahko podrejena ena ali več podrejenih pravic. Imetnik lastninske pravice lahko podeli najemno pravico za del ali celoto svoje pravice. Najemne pravice, ki jih da neposredno lastnik popolne pravice, so »glavne« najemne pravice. Če pogoji najemne pogodbe tega ne prepovedujejo, lahko imetnik glavne najemne pravice da v najem del ali celoto te svoje pravice nekemu tretjemu, kar se imenuje podnajemna pravica. Podnajemna pravica bo vedno dana za krajše obdobje kot glavna najemna pravica, iz katere je ustanovljena, pa čeprav samo za en dan.

Da bi lahko navedli vse zahtevane informacije, na katere se pri ocenjevanju zanašamo, je treba preveriti pravice na nepremičnini, proučiti obseg pregleda, odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov, odgovornost za opis stanja vsakega objekta, obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov, obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev, odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj in zakonska dovoljenja oz. omejitve rabe posesti in katerega koli objekta.

Pravice na nepremičnini delimo na pravico lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- Nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev.
- Podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določenih najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Ocenjevanje vrednosti na način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva, npr. nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, je treba ustrezno proučiti cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba ustreznost teh informacij kritično analizirati. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih med sredstvi iz drugih poslov in sredstva, čigar vrednost se ocenjuje.

Da bi lahko primerjali cene pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so npr. analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so npr. cena na sobo ali cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. Če je le mogoče, naj bo uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v procesu ocenjevanja lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

Ko so podatki o prodajah zbrani in preverjeni, je treba izbrati in analizirati eno primerljivo enoto ali več. Sestavine primerjave so posebne značilnosti vrst premoženja in transakcij, ki povzročajo spreminjanje cen.

Pridobljene podatke je potrebno preveriti ter se prepričati, ali sta bili udeleženi stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter, da pogodbi nista sklenili pod kakršnimkoli pritiskom. Upoštevati je potrebno tudi način plačila in financiranje nepremičnine. Zaradi razlik med primerljivimi

nepremičninami je treba izvesti prilagoditve in na podlagi prilagoditev dobimo indikativno vrednost po metodi tržnih primerjav.

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