

Na koga se obrnete, kadar vas zanima vrednost nepremičnine

Kdo je pravi in kaj dela

Ocenjevalec ali cenilec vrednosti nepremičnin je strokovnjak za to področje. Ljudje ga potrebujejo, kadar se znajdejo pred pomembno življenjsko odločitvijo, povprečno nekajkrat v življenju, ob nakupu ali prodaji nepremičnine, najemanju kredita in v podobnih primerih, povezanih z nepremičninami, kadar jih zanima, koliko je vredno njihovo nepremično premoženje. Pri odgovorih na ista vprašanja pa ga potrebujejo tudi podjetja.

Poklic ali dopolnilna dejavnost

Posamezniki in podjetja potrebujejo jasne in strokovne odgovore na svoja vprašanja. V razvitem svetu velja, da jih dajejo ljudje, ki se z ocenjevanjem vrednosti ukvarjajo poklicno in imajo svojo poklicno odgovornost zavarovano. Mnogo težje se s tem ukvarjajo državni uradniki, saj je ocenjevanje le njihova dopolnilna dejavnost. Ob obilici dela v redni službi, v kateri jih njihovi delodajalci polno obremenijo, jim preprosto zmanjka časa za spremljanje novosti. Še manj lahko stroki sledijo upokojniki, ki jim po pošteno odsluženi delovni dobi ostajajo izkušnje, težje pa se pri dopolnilnem delu ukvarjajo z novostmi.

Profesionalcev je, roko na srce, malo, ker so ob poplavi omenjenih subvencioniranih kadrov težko konkurenčni. Kako bi le bili, če imajo drugi osnovno eksistenco zagotovljeno in je opravljanje dopolnilne dejavnosti le dodaten vir zaslužka, največkrat neobdavčenega. Poklicni ocenjevalci ali cenilci so obremenjeni še s stroški poslovanja, davki in prispevki. Kako na dopolnilno delo državnih uslužbencev gleda država oziroma njihov delodajalec, je resno vprašanje za odgovornega lastnika oziroma delodajalca. Pa vendar jim poklicni ocenjevalci uspešno konkurirajo, ker so boljši. In bolj ko se socializem oddaljuje, pravilnejše odgovore o oceni vrednosti dobite. Zakaj oddaljevanje od socializma pomeni kakovost pri ocenjevanju? Preprosto zato, ker se v tistih časih ni trgovalo z nepremičninami. Nepremičnine smo enostavno imeli, njihova vrednost pa nas ni zanimala. Danes so drugi časi, vrednost nas zelo zanima, še posebej kadar se povečuje, in nekoliko manj, kadar pada. Kako pa bo z njo v prihodnje? To je preprosto vprašanje za vedeževalce. Morda pa vam bodo poklicni ocenjevalci ali cenilci na podlagi poznavanja tržnih gibanj odgovorili na takšna vprašanja. Pravi odgovor lahko nekajkrat poplača strošek ocene vrednosti.

Razpon vrednosti

Tako kot za dežjem posije sonce, vsakemu padcu sledi vzpon. Odgovori na nepremičninska vprašanja so vedno tako preprosti, kadar jih poznamo, in tako težki, kadar jih ne. Nepremičnino želimo prodati po najvišji vrednosti, kako preprosto. Vendar pa, ali vemo, kolikšna je?

Trenutno boste na trgu težko dosegli najvišjo ceno, razen če ne ponujate najboljše kakovosti. Da, kakovost se vedno prodaja. Kaj pa je to? Ne, to ni kvazinadstandard, ki nam ga ponujajo. To je skupek dobrih in pozitivnih lastnosti nepremičnine, ki nam ugajajo oziroma nas navdušujejo. Dobro počutje in navdušenje nas dodatno motivirata in spodbudita. Na drugo stran pa prestopimo, kadar si želimo najboljšo kakovost za čim manj denarja, ko bi radi nekaj kupili za najnižjo vrednost. Med tema dvema vrednostma iste nepremičnine je ogromna razlika, ki pa jo boste razumeli, če se postavite v obe vlogi, enkrat prodajalca in drugič kupca iste nepremičnine. In tu se pojavi težava, v nobeni vlogi niste neodvisni, vpletena so čustva, ker tega ne počnete redno, pa vam primanjkuje izkušenj.

Koristi poznavanja trga

Obrnite se na strokovnjaka in mu postavite preprosta vprašanja. Na vaš oblaček bo pogledal z manj čustvene obremenjenosti, poznavalsko in predvsem manj prizadeto. Pravilni odgovori vas bodo rešili glavobola in morebitnih skrbi, razlika pa bo tudi na transakcijskem računu. Ker nekateri že živimo v kapitalizmu, vemo, da se od razlike živi. Da ne bo pomote, pravilne odgovore da trg. Le njegovi poznavalci vam lahko zagotovijo ustrezne odgovore, ki so povrhu še uporabni. Hvala času, ki je prinesel novost, da cenilec ne more preprosto napisati, da je vrednost nepremičnine na dve decimaliki natančno enaka določenemu znesku, ne da bi to podkrepil s poznavanjem trga.

Ne pustimo se presenetiti

Vrednost pa nas ne zanima le ob prodaji ali nakupu, ampak tudi pri uporabi nepremičnine. Ne pričakujte pri nas finančnega Cipra, ampak nepremičninsko Slovenijo. Ne pustimo se presenetiti, kot so se nekateri na Cipru. Poglejmo svoje nepremičnine, preglejmo, ali so urejene. Zgledujmo se po svojih jeklenih konjičkih, ki so najlepši. Ne glede na našo zemljepisno lego in zgodovinsko navezanost na Balkan se vprašajmo, ali smo bili pri prijavljanju nepremičnega premoženja poštene. Poštena prijava in primerna urejenost nepremičnine v uradnih evidencah pomenita primerno vrednost nepremičnine v uradnih evidencah za potrebe davčne uprave. Zavedajte se, da je vrednost ocenjena za potrebe obdavčitve in je lahko napihnjena. To ni novost novodobnih državnih regulatorjev, to je poznala že Marija Terezija. Toda ona je zahtevala takšne zakone, da so jih lahko razumeli vsi sloji prebivalstva. Iz omenjene precenjenosti izvira vzklik »Pa naj jo kupijo za tak denar!«, ko prejmemo informativni izračun o vrednosti svoje nepremičnine.

Preprosto je dobro

Kaj pomeni, če smo imeli ob popisu nepremičnin prekratek meter in nam manjka nekaj kvadratov? To pomeni, da imamo manjšo ocenjeno vrednost v uradnih evidencah, in tudi, da bomo plačevali manj davka na nepremičnine, ko ga bodo uvedli. Preprosta matematika pravi, da bomo prihranili. Vendar mi ne živimo v preprosti državi in tudi naša matematika ni tako preprosta, saj naši dijaki zmagujejo na svetovnih matematičnih tekmovanjih, naši uradniki pa vse leto računajo ustrezno višino plače za generalnega direktorja, kot se je to pred časom dogajalo na Pošti Slovenije. Zapletena matematika pravi, da se dolgoročno verjetno ne bo izšlo. V prihodnje se bo lahko zataknilo, ko bomo morali naročiti uradno izmero

nepremičnine. V to bomo lahko prisiljeni zaradi uradniških postopkov, prodaje, najema kredita ali katerega drugega razloga. Če bo površina bistveno presejala prvotno, nas bo pameten regulator vprašal po ustrezni listini za zakonito povečanje kvadrature. Če je ne bomo predložili, nam bodo očitali nezakonit poseg ali davčno utajo. V prvem primeru bomo plačali kazen in stroške legalizacije ali rušenja, v drugem pa kazen, davčni dolg in zamudne obresti. Če pa bomo nepremičnino prodali po višji ceni, bomo od razlike plačali tudi davek na dobiček. Matematična zgodba velja za resno državo, z regulativo, ki jo je mogoče izvajati, in v kateri je davčna obremenjenost pravično razdeljena med vse prebivalstvo.

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