

## **Vrste vrednosti nepremičnin**

Kot vsi lastniki nepremičnine imate zagotovo vsaj približno predstavo o tem, koliko je vaša nepremičnina vredna. Morda se tudi zavedate, da ji v zadnjih letih postopno pada vrednost. Če jo oddajate, ste morda že morali pristati na znižanje najemnine ali pa so vam celo najemniki ostali dolžni. Najbrž ste se že pozanimali, koliko je vredna vaša nepremičnina, katere vrednost je objavila Geodetska uprava Republike Slovenije po podatkih na dan 1.1.2013, kot so bili vpisani v register evidence nepremičnin (REN), z upoštevanjem transakcij v razdobju od 1.1.2007-30.6.2010. Toda vprašati se velja, kateri ocenjeni vrednosti pripisujete največjo težo.

## **Kateri ocenjeni vrednosti najbolj zaupate?**

Najbrž je razumljivo, da vse informacije niso enako vredne in da pričakujete, da ima vsaka ocenjena vrednost nek svoj namen. Verjetno se tudi strinjate, da je individualna ocena tržne vrednosti vaše nepremičnine, ažurirana na čim bližnji trenutek današnjemu, najbolj informativna. Takšna ocena tržne vrednosti vam torej pove *»najbolj verjetno ceno, ki jo lahko razumno dosežete na trgu na datum ocenjevanja vrednosti, in takšna ocena izključuje povišanja ali znižanja zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajne financiranja, dogovori o prodaji in povratnem najemu, morebitni pribitki nad tržno podlago, ker nekdo želi dokupiti po nekoliko višji vrednosti, zaradi sinergije s svojim že obstoječim premoženjem«*.

Ali ste že pomislili, da ima lahko vaša nepremičnina več vrst ocen oziroma več vrst vrednosti? Kako si razlagate razmik med vašo subjektivno oceno vrednosti nepremičnine (stanovanja, hiše, gozda ali nepozidanega stavbnega zemljišča) in tisto, ki jo je izračunala Geodetska uprava RS za davčne potrebe in se uporablja od konca leta 2012 za nekatere odmere davkov v davčnem postopku. Ali menite, da je dopustno uporabljati *»posplošeno tržno vrednost – PTV«* iz množičnega vrednotenja za to, da prepričate kupca, da je takšna *»uradna ocena«* tista prava vrednost, ki bi morala biti zapisana tudi v vaši prodajni pogodbi.

## **Tržna in likvidacijska vrednost**

V nadaljevanju bomo poizkusili odgovoriti na nekatera ravnokar postavljena vprašanja. Začnemo lahko kar s primerjavo tržne vrednosti in likvidacijske vrednosti. Razmik med obema vrednostma je v današnji krizi zelo velik, saj prisilna in hitra prodaja zahteva popust na normalno tržno vrednost, ki znaša lahko 30%, pri specialnem premoženju pa tudi več kot 50%. Tržno vrednost in likvidacijsko vrednost si večina od nas najlažje predstavlja iz raznih zgodb o cenah, po katerih se nepremičnine prodaja na prisilnih dražbah v primerjavi s cenami v prosti prodaji. Zaradi naraščanja števila prisilnih prodaj in krčenja normalnih tržnih prodaj, prostih vseh spon med prodajalcem in kupcem, se počasi spreminja tudi pomen informacij o likvidacijskih vrednostih. Te pridobivajo na teži.

## **Posplošena tržna vrednost**

Seznanjeni smo, da se poizkuša PTV iz množičnega vrednotenja, ki je bila narejena za davčne namene, uporabljati tudi za komercialne vsebine. Nekateri prodajalci so se znašli v tržni niši. Vedo, da

je PTV za večino stanovanj višja od aktualnih tržnih cen, torej od tržne vrednosti. V nekaterih primerih naj bi prodajalci prišli k potencialnim kupcem s tiskanim izpisom iz spletnega portala Geodetske uprave, rekoč, da gre za »uradno oceno«, po kateri naj bi se zdaj odvijale prodaje. Ne nasedajte takim trditvam, ki so zavajajoče! PTV se uporablja samo za davčne namene, tu zagotovo ne gre za tržno vrednost, čeprav ima v imenu besede »posplošena tržna vrednost«. PTV je izračunana iz preteklih transakcijskih cen, še iz obdobja vrha v nepremičninskem ciklu (2007-2010), in se intenzivno spušča navzdol v letih 2011-2013. Po izkušnjah pooblaščenih ocenjevalcev je PTV postavljena okrog 20% nad aktualnimi cenami, pri čemer se to razlikuje glede na segment nepremičninskega trga. Pri gozdovih in kmetijskih površinah je razlika v povprečju zelo majhna. Vedno pa je takšno posplošitev tvegano upoštevati na konkretnem primeru. Zato je individualna ocena vrednosti edini pravi odgovor na vprašanje, koliko znaša aktualna tržna vrednost vaše nepremičnine.

### **Poštena in posebna vrednost**

V računovodstvu je podlaga vrednosti poštena vrednost, ki jo izračuna pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin iz tržnih podatkov ali pa iz podatkov o uporabljanju takšne nepremičnine.

V praksi se pogosto dogaja, da imajo lastniki hiš, stanovanj ali poslovnega prostora, subjektivno zaznavo vrednosti, ki je precej višja od tržnih cen. To je razumljivo, kajti mnogi so gradili hiše po lastnem okusu in potrebah. Kupci pa imajo ravno tako svoj okus in svoje potrebe in tiste izboljšave, ki so jih pri hišah na primer izdelali lastniki zase, na trgu niso tako visoko ovrednotene. Na primer, prizidek za štiri avtomobile je pri petčlanskem gospodinjstvu za novega kupca, uporabnika s tremi člani gospodinjstva, manj vreden kot za ponudnika.

Naravna težnja vsakega posestnika je, da bo v prihodnje dokupil še kakšen m<sup>2</sup> zemljišča ob svoji posesti: za garažo, morda delno sosednjo parcelo za to, da bodo otroci lahko tam zidali svojo hišo, za vsak slučaj. Takšni nakupi se praviloma odvijajo po višjih cenah od aktualnih tržnih. Takšne pogodbe imajo v sebi vsebovane »pribitke« nad tržno podlago vrednosti, saj je nakup sosedovega zemljišča enkratno dejanje v življenju ene generacije. Višina pribitkov je sicer različna, lahko le nekaj odstotkov, v ekstremnih primerih znaša več deset odstotkov. Zdaj, v času krize, so takšni pribitki padli iz več deset odstotkov na le nekaj.

Pri t.i. »posebni vrednosti«, ko gre za prodajo posebnemu kupcu, imamo tudi obratno situacijo, ko se vrednost zemljišč prodaja pod tržno podlago. Če na primer znaša tržna podlaga vrednosti 50€/m<sup>2</sup>, se t.i. nekdanja funkcionalna zemljišča prodajajo po okrog polovični vrednosti tržne podlage. V naravi so to pozidana dvorišča, kjer je kupec lahko samo eden in je prodajalec »ujet« v usodo in dohodkovno sposobnost kupca (na primer stanovalcev), ker se te stvari niso v preteklosti uredile.

Ostane še vprašanje, kaj je to poštena vrednost (fair value). Ocenjevalska stroka jo je opredelila v novih pravilih ocenjevanja, ki veljajo od 1.1.2012 tudi v Sloveniji. Pri razlastitvah slovenska zakonodaja tega pojma ne uzakonja (105. Člen Zakona o urejanju prostora), ampak uporablja izraz »ustrezna odškodnina za razlastitev«. Poštena vrednost v ocenjevalski stroki je drugačna od poštene vrednosti v računovodstvu, ampak to je tema za kdaj drugič. Velja pa biti pozoren pri ocenjevalskih poročilih, če je avtor cenitvenega poročila navedel, da je izračunal pošteno vrednost. Pogledati je treba, kaj takšno poročilo razkriva.

## Individualno vrednotenje

In katero vrsto vrednosti ste pripisali vaši nepremičnini? Ali menite, da je vaša nepremičnina vredna toliko kot znaša PTV, izračunana za davčne potrebe? Ali menite, da je vredna toliko, kot sporočajo oglasi na spletnih portalih? Ali toliko, kot so primerljive prodaje v zadnjem obdobju, če se sploh realizirajo. Ali pa menite, da bi jo za vaše potrebe moral izračunati strokovnjak za ocenjevanje, da boste na primer enemu otroku zapisali nepremičnino, drugi pa bo dobil denarni ekvivalent tržne vrednosti te nepremičnine.

V življenju boste potrebovali kar nekaj vrst vrednosti vaše nepremičnine. Za davčne potrebe je ta že izračunana. Tveganje je samo pri (pravilno izpolnjenih ali zavajajočih) vhodnih podatkih, ki ste jih sporočili Geodetski upravi, v registru evidence nepremičnin, da so potem po modelih izračunali PTV.

Za vrednotenje se lahko obrnete na pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki ga najdete v javnem registru na [www.si-revizija.si](http://www.si-revizija.si). Tako vrednotenje je ustrezno za namene ocenjevanja zavarovanega posojanja (hipotek), ravno tako za računovodske namene, za oceno stvarnih vložkov v podjetja itd. Za vrednotenja v sodnih postopkih pa vrednotenja izvajajo sodni cenilci, njihov seznam najdete na Ministrstvu za pravosodje.

Cenilec bo opravil z vami razgovor, nepremičnino si bo ogledal in z vami določil namen ocenjevanja. Nato bo opravil analize in podal ustno ali pisno poročilo. Cena ocenjevanja je odvisna predvsem od obsega dogovorjenega dela in porabe časa. V nasprotju z nenapisanimi pravili je, da se strošek ocenjevanja navezuje na nek odstotek od vrednosti nepremičnine, saj gre za konflikt interesov. Usposobljenost cenilca boste prepoznali po letih prakse, na podlagi informacije o tem, koliko cenitev letno izdelata, po članstvu v strokovnih združenjih, po splošni razgledanosti in po tem, kdo nadzoruje njegove cenitve. Nadzor je vendarle tudi vzvod za boljše delo in za zaupanje potrošnikov.

Mag. Anton Kožar  
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Predsednik Združenja ocenjevalskih podjetij pri ZPN GZS