

POSTOPEK GENERALNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

GENERAL REAL ESTATE VALUATION PROCEDURE

Martin Smodiš

**UDK: 332.6
POVZETEK**

Množično vrednotenje nepremičnin omogoča stroškovno učinkovito ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen dan z uporabo standardiziranih postopkov in modelov vrednotenja nepremičnin. Rezultat množičnega vrednotenja je bolj ali manj natančna ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki je odvisna od kakovosti modelov vrednotenja in podatkov o nepremičninah, potrebnih za ocenjevanje vrednosti. Prispevek obravnava generalno vrednotenje, katerega glavni rezultat so modeli vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin. Predstavljene bodo značilnosti sistema množičnega vrednotenja nepremičnin s poudarkom na postopku oblikovanja modelov vrednotenja nepremičnin.

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.02

ABSTRACT

Mass real estate valuation enables cost effective appraisal of a large number of properties on a certain date, using standardized procedures and valuation models. The result is generalized appraised value of property, which is more or less accurate, depending on valuation models quality and quality of real estate data. The article describes the general real estate valuation which primarily results in mass valuation models. The focus is on general real estate valuation procedure.

KLJUČNE BESEDE

množično vrednotenje nepremičnin, generalno vrednotenje nepremičnin, modeli vrednotenja nepremičnin

KEY WORDS

mass real estate valuation, general real estate valuation, mass valuation models

1 UVOD

Namen prispevka je predstaviti značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin s poudarkom na postopku generalnega vrednotenja nepremičnin, katerega rezultat so določeni modeli množičnega vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin pojasnjujejo delovanje sil ponudbe in povpraševanja trga posameznih vrst nepremičnin na posameznem območju v določenem časovnem preseku.

Cilj prispevka je seznanitev strokovne javnosti s postopkom generalnega vrednotenja nepremičnin in uporabljenimi merili pri tem postopku.

Postopek generalnega vrednotenja bo predstavljen v več poglavjih. Najprej bo postopek generalnega vrednotenja nepremičnin umeščen v sistem množičnega vrednotenja nepremičnin. Opisani bodo podatki o nepremičninah in podatki o trgih nepremičnin. Poglavje o generalnem vrednotenju nepremičnin je najbolj obsežno. V njem so predstavljene metode za izdelavo osnutka predloga modelov vrednotenja ter merila množičnega vrednotenja nepremičnin. Na koncu sledijo zaključne misli.

2 SISTEM MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Nepremičninski sistem zagotavlja ustrezne sistemsko vodene in vzdrževane podatke o nepremičninah in prostoru za različne namene. Ti podatki se običajno uporabljajo v fiskalne namene, za varovanje stvarnopравnih pravic in podporo pravnemu prometu z nepremičninami, za analitične namene, v prostorskem planiranju in upravljanju s prostorom ter za podporo trajnostnemu razvoju in varovanju okolja.

Pomemben del nepremičninskega sistema so podatki o tržni vrednosti nepremičnin, ki jih v večini držav zagotavljajo sistemi množičnega vrednotenja nepremičnin. Ocenjevanje tržne vrednosti postane stvarno pomembno v tržnem gospodarstvu v pogojih prostega trga. Teorije tržnega vrednotenja nepremičnin obravnavajo različne načine opredeljevanja dejavnikov ponudbe in povpraševanja na trgih nepremičnin in izhajajo iz ekonomske teorije. K ocenjevanju vrednosti nepremičnin se lahko pristopi posamično ali množično. Oba načina temeljita na enakih teoretičnih izhodiščih. Razlikujeta se v obsegu uporabljenih podatkov in v upoštevanju podrobnosti. Pri posamičnem vrednotenju nepremičnin se ocenjuje vrednost ene ali nekaj nepremičnin. Pri tem se uporablja več podatkov in bolj podrobne podatke o nepremičninah kot pri množičnem vrednotenju nepremičnin. Tudi lokacija in najboljša možna raba nepremičnine se analizirata bolj podrobno. Na drugi strani množično vrednotenje nepremičnin pomeni hkratno ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen dan z uporabo standardiziranih metod. Nabor uporabljenih podatkov je zožen na najbolj bistvene dejavnike, potrebne za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Množično vrednotenje nepremičnin temelji na modelih vrednotenja, ki opredeljujejo, kako posamezen dejavnik vpliva na vrednost nepremičnin. V njih so običajno upoštrevane lokacija, velikost, starost stavbe, kakovost, specifične lastnosti nepremičnine in posebne okoliščine. Pomembnejše sestavine množičnega vrednotenja so pravni okvir, podatki in postopki. Pravni okvir določa elemente množičnega vrednotenja nepremičnin. Brez podatkov in informacij o trgih nepremičnin in nepremičninah ni mogoče izvesti ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Postopki množičnega vrednotenja nepremičnin opredeljujejo proces določanja posplošenih tržnih vrednosti (Smodiš, 2008). Te sestavine opredeljujejo tudi značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin pri nas.

2.1 Značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji

Množično vrednotenje nepremičnin pomeni ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen dan z uporabo standardiziranih postopkov ter modelov vrednotenja, določenih s pomočjo statističnih in empiričnih analiz vplivov dejavnikov trga. Pri tržnem ocenjevanju nepremičnin se uporabljajo način primerljivih prodaj, način, zasnovan na donosih, ali nabavnovrednostni način, ki jih opredeljujejo tudi Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). Uporaba

posameznega načina ocenjevanja vrednosti je odvisna od značilnosti in trendov na trgih nepremičnin, od namena ocenjevanja vrednosti in zahtevane kakovosti. Z vidika množičnega ocenjevanja vrednosti pa je izbira načina ocenjevanja pomembno odvisna tudi od razpoložljivih sistemsko vodenih in vzdrževanih podatkov o posameznih vrstah nepremičnin. Tržna vrednost se izračuna na podlagi podatkov o nepremičnini in modela vrednotenja, ki določa, kako posamezna lastnost nepremičnine vpliva na njeno vrednost.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) ureja ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom, ter opredeljuje predmet vrednotenja, definicijo vrednosti, metode množičnega vrednotenja nepremičnin, postopke množičnega vrednotenja nepremičnin, izvajalca množičnega vrednotenja nepremičnin, podatke za množično vrednotenje in evidence množičnega vrednotenja nepremičnin.

Predmet vrednotenja po tem zakonu so nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin.

Definicija vrednosti je posplošena tržna vrednost, ker je določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. V mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti je množično vrednotenje nepremičnin obravnavano v posebnem poglavju, ki določa, da lahko posamezne države prilagodijo ta sistem svojim zgodovinskim, kulturnim, socialnim in ekonomskim značilnostim, ob upoštevanju standardov ocenjevanja vrednosti.

Metode množičnega vrednotenja nepremičnin temeljijo na poenoteni in standardizirani določitvi vrednosti večjemu številu podobnih nepremičnin na določen datum prek modelov vrednotenja nepremičnin. To so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgih nepremičnin, ki z upoštevanjem standardov ocenjevanja vrednosti in meril kakovosti množičnega vrednotenja nepremičnin prek modelov vrednotenja nepremičnin omogočajo sistematično in poenoteno določitev vrednosti večjemu številu istovrstnih nepremičnin.

Množično vrednotenje nepremičnin zajema postopek generalnega vrednotenja nepremičnin in postopek pripisa vrednosti k nepremičninam. Generalno vrednotenje nepremičnin je določanje modelov vrednotenja nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin. Pripis vrednosti k nepremičninam je izračun vrednosti za posamezno nepremičnino na podlagi določenega modela ali indeksa vrednosti ter podatkov o nepremičnin, evidentiranih v registru nepremičnin.

Množično vrednotenje nepremičnin izvaja Geodetska uprava Republike Slovenije. Naloge so raznovrstne. Nekatere izmed njih so tudi zelo kompleksne. Zato je kadrovska struktura Urada za množično vrednotenje nepremičnin na geodetski upravi zasnovana izrazito interdisciplinarno.

Podatki za množično vrednotenje nepremičnin so podatki za generalno vrednotenje nepremičnin in podatki za pripis vrednosti. Podatki za generalno vrednotenje nepremičnin so podatki o vrednosti nepremičnin (tudi podatki za pripis vrednosti), podatki evidence trga nepremičnin, ekonomski in socialni podatki, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, in podatki, pridobljeni z vprašalniki za generalno vrednotenje. Podatki za pripis vrednosti so podatki o nepremičninah, določeni z modeli vrednotenja.

Glavni evidenci množičnega vrednotenja nepremičnin sta zbirka vrednotenja nepremičnin in evidenca trga nepremičnin. V zbirki vrednotenja nepremičnin se vodijo in vzdržujejo podatki o modelih množičnega vrednotenja in indeksih vrednosti, v evidenci trga nepremičnin pa podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami.

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin omogoča zagotavljanje primerljivosti in homogenosti vrednotenja vseh nepremičnin v državi po načelih tržnega vrednotenja nepremičnin. Pomembna značilnost sistema je njegova visoka stroškovna učinkovitost v primerjavi z drugimi metodami ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin. Poleg stroškovne učinkovitosti je prednost metod množičnega vrednotenja nepremičnin poenotenje meril za vrednotenje, preglednost in določitev vrednosti vsem nepremičninam, ki so evidentirane v registru nepremičnin. Kakovost določanja posplošenih tržnih vrednosti nepremičninam je odvisna predvsem od kakovosti podatkov o cenah, najemninah in stroških gradnje na trgih nepremičnin ter podatkih o nepremičninah, ki so predmet kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov oziroma gradnje. Temeljni rezultat sistema je posplošena tržna vrednost posameznih nepremičnin, ki je po strokovnih izhodiščih zelo primerna davčna osnova za davek na nepremičnine, zaradi poenotenih meril, preglednosti in določitve vrednosti vsem nepremičninam pa jo je smotrno uporabljati tudi za druge namene, predvsem za ocenjevanje ekonomike prostorskega planiranja in urbanističnega načrtovanja, za odmero dajatev v sodnih postopkih, povračila ob razlastitvah, uporabna je tudi na področju hipotekarnega bančništva, zavarovanja ter za druge poslovne in zasebne namene. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je v osnovi večnamenski.

2.2 Podatki množičnega vrednotenja nepremičnin

Podatki o značilnostih in dogajanjih na trgih nepremičnin ter podatki o nepremičninah so nujno potrebni za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin.

2.2.1 Podatki o nepremičninah

V sistemih množičnega vrednotenja nepremičnin se v zvezi s podatki o nepremičninah običajno pojavljajo največji problemi. Problemi so lahko v popolnosti (zajem vseh nepremičnin in vseh istovrstnih podatkov), kakovosti (pravilnosti podatkov) in ažurnosti (današnje stanje) podatkov. V različnih državah tovrstne probleme rešujejo različno. V Sloveniji smo običajno podvrženi sistemskemu evidentiranju podatkov, slabše pa je stanje pri vzdrževanju zbirk podatkov.

Področje evidentiranja nepremičnin in podatkov o njih ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 – Odločba US). Geodetska uprava Republike Slovenije je na podlagi elaboratov strank v upravnem postopku dolžna voditi in vzdrževati zemljiški kataster in kataster stavb. To sta temeljni upravni evidenci o zemljiščih in delih stavb. Njun glavni namen je vpis stvarnopravnih pravic o zemljiščih in delih stavb v zemljiško knjigo in s tem zagotavljanje njihovega pravnega varstva.

Zaradi zagotavljanja večnamenskih podatkov o nepremičninah, ki izražajo njihovo dejansko stanje v naravi, Geodetska uprava Republike Slovenije vodi in vzdržuje register nepremičnin. Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je

evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine so stavbe in deli stavb. V registru nepremičnin se vodijo in vzdržujejo identifikacijska številka nepremičnine, lastnik nepremičnine, uporabnik nepremičnine, najemnik nepremičnine, upravljavec nepremičnine, lega in oblika nepremičnine, površina nepremičnine, dejanska raba nepremičnine, boniteta zemljišča, številka stanovanja ali poslovnega prostora, drugi podatki, ki se pridobijo z vprašalnikom, in podatki, ki jih določa drug predpis (na primer posplošena tržna vrednost na podlagi zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin).

Glede smiselnosti vzpostavitve registra nepremičnin prek popisa in uporabe podatkov iz geodetskih in drugih zbirk podatkov se je porajala vrsta dilem in vprašanj. Odgovor je bilo treba poiskati v alternativnih možnostih. Ali je obstajala boljša rešitev za sistemski in strukturiran zajem podatkov o vseh nepremičninah v državi v razmeroma kratkem času? Kaj bi bilo, če register nepremičnin ne bi bil vzpostavljen? Verjetno veliko drugih možnosti za vzpostavitev podatkov o vseh nepremičninah v Republiki Sloveniji ni bilo na voljo. Register nepremičnin se šele vzpostavlja. V prihodnosti se bo še razvijal. Glavni namen registra je zagotavljati večnamenske podatke o dejanskem stanju nepremičnin, torej ne le za množično vrednotenje nepremičnin, ampak tudi za podpora pri odločanju državnih, lokalnih, poslovnih in drugih subjektov.

2.2.2 Podatki o trgu nepremičnin

Odsotnost podatkov o realiziranih transakcijskih cenah nepremičnin je bila v Sloveniji do nedavnega eden izmed glavnih problemov pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin in spremljanju dogajanja na trgu nepremičnin. Javnost in dostopnost podatkov o realiziranih transakcijah sta bistvena dejavnika razvitosti in preglednosti trga nepremičnin. Ti podatki so tudi pomemben vir za analize trga nepremičnin.

Na podlagi veljavnih predpisov je vzpostavljena evidenca trga nepremičnin (ETN), ki je večnamenska, javna zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Namen evidence trga nepremičnin je evidentiranje realiziranih cen in najemnin vseh transakcij na slovenskem trgu nepremičnin. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) je v 22. členu določil, da se v evidenci trga nepremičnin vodijo in vzdržujejo podatki o pogodbenih strankah, o datumu in vrsti pravnega posla, identifikacijskih številkah nepremičnin ter o ceni ali najemnini. Podatke v evidenco trga nepremičnin so dolžni pošiljati Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, notarji iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina, nepremičninske družbe iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami, ter občine in upravne enote iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb¹ ali drugi uradni evidenci.

S ciljem dolgoročnega zagotavljanja čim popolnejših in kakovostnejših informacij o realiziranih cenah in najemninah nepremičnin so načrtovani naslednji koraki (Perovšek et al., 2007):

¹ Nov stanovanjski zakon je ukinil register najemnin.

- nadgradnje in prilagajanje aplikacije ETN za dosego največje možne prijaznosti aplikacije do uporabnikov – posredovalcev podatkov;
- dodatna usposabljanja posredovalcev za vnos podatkov;
- povečan nadzor nad pošiljanjem podatkov in kontrola kakovosti podatkov, ki se vnašajo;
- iskanje rešitev za sistematičen zajem podatkov o realiziranih transakcijskih cenah novogradenj;
- iskanje rešitev za sistematičen zajem podatkov o najemninah v poslovnem sektorju.

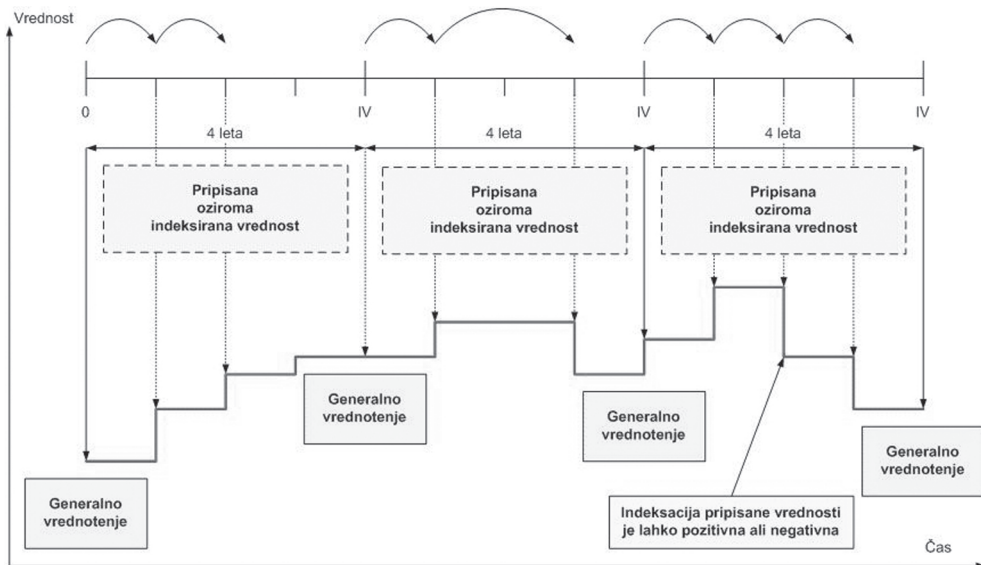
Urad za množično vrednotenje nepremičnin na Geodetski upravi Republike Slovenije v okviru svojih zakonsko predpisanih nalog pripravlja podatke iz evidence trga nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin ter za analize trgov nepremičnin in izdelavo statističnih poročil. Na spletu (http://prostor.gov.si/jv_etn/dokumenti/ETN_Tr_g_nepremicnin_2007.pdf) je objavljeno Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007, objavljajo se tudi četrletna in polletna poročila za tekoče leto.

Z vzpostavitvijo evidence trga nepremičnin, v kateri se vodijo podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, je postal trg nepremičnin bolj pregleden. Podatki evidence trga nepremičnin so javno dostopni vsem potencialnim uporabnikom.

3 GENERALNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Generalno vrednotenje obsega naloge določanja modelov vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin, ugotavljanje indeksov vrednosti nepremičnin, spremljanje trgov nepremičnin ter izvajanje statistik nepremičnin, cen in vrednosti nepremičnin.

Osnovni izdelek generalnega vrednotenja so določeni modeli za vsako vrsto nepremičnin, v obdobjih med generalnimi vrednotenji nepremičnin pa indeksi vrednosti. Ponudba in povpraševanje po različnih vrstah nepremičnin se ves čas spreminjata. Zato je zakonsko določeno, da se modeli vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin zaradi sprememb na trgih nepremičnin preverjajo najmanj vsaka štiri leta. Zaradi zagotavljanja ažurnih vrednosti se v obdobjih med dvema generalnima vrednotenjem posplošene tržne vrednosti indeksirajo z upoštevanjem indeksa vrednosti, ki je določen na podlagi analiz tržnih sil in izraža spremembe vrednosti posameznih vrst nepremičnin na trgu. Indeksi vrednosti se določajo po posameznih skupinah istovrstnih nepremičnin ločeno po cenovnih območjih, ki so sestavljena iz ene ali več vrednostnih con. Cenovna območja so območja, na katerih so gibanja cen posameznih vrst nepremičnin podobna zaradi rezultant tržnih sil. Oblikujejo se v iterativnih postopkih. Indeksi vrednosti se objavijo in uporabijo pri pripisu vrednosti le, če se indeks vrednosti za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela oziroma od zadnje objave indeksa vrednosti. Spodnja slika (Slika 1) shematsko prikazuje cikle generalnega vrednotenja in indeksiranje vrednosti v obdobju med dvema generalnima vrednotenjem posamezne vrste nepremičnin, ko se na ta način spremljajo spremembe na trgih nepremičnin.



Slika 1: Cikli generalnega vrednotenja nepremičnin.

Cikli generalnega vrednotenja nepremičnin (Slika 1) zagotavljajo, da se ponudba in povpraševanje na trgih posameznih vrst nepremičnin podrobno analizirata najmanj vsaka štiri leta, ko se določijo modeli vrednotenja za te nepremičnine. Stalno posodabljanje posplošene tržne vrednosti prek indeksov vrednosti nepremičnin zagotavlja, da posplošene tržne vrednosti nepremičnin v največji možni meri odsevajo dogajanja na trgih nepremičnin tudi v obdobjih med dvema generalnima vrednotenjem nepremičnin. Zaradi take zasnove sistema je podana možnost za uporabo posplošene tržne vrednosti kot referenčne osnove za različne namene uporabe.

3.1 Modeli vrednotenja nepremičnin

Modeli vrednotenja nepremičnin so oblikovani na podlagi analiz trgov nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Zaradi večje razumljivosti in preglednosti modeli vrednotenja v Republiki Sloveniji zajemajo vrednostne cone, vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne faktorje.

Vrednostne cone pomenijo vpliv lokacije nepremičnin na njihovo tržno vrednost. Vrednostne cone se oblikujejo za posamezne vrste nepremičnin na podlagi podatkov o naravnih in pozidanih danosti prostora, podatkov namenske rabe prostora in podatkov o parcelnih mejah. Meje vrednostnih con se oblikujejo po parcelnih mejah.

Vrednostne ravni pomenijo raven vrednosti posameznih vrst nepremičnin za posamezno vrednostno cono. Najvišja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin je določena tako, da ustreza najdražji nepremičnini na trgu nepremičnin, najnižja pa tako, da ustreza najcenejši nepremičnini na trgu nepremičnin. Razlike med razredi vrednosti vrednostnih ravni posameznih vrst nepremičnin se za večino modelov množičnega vrednotenja nepremičnin določijo tako, da

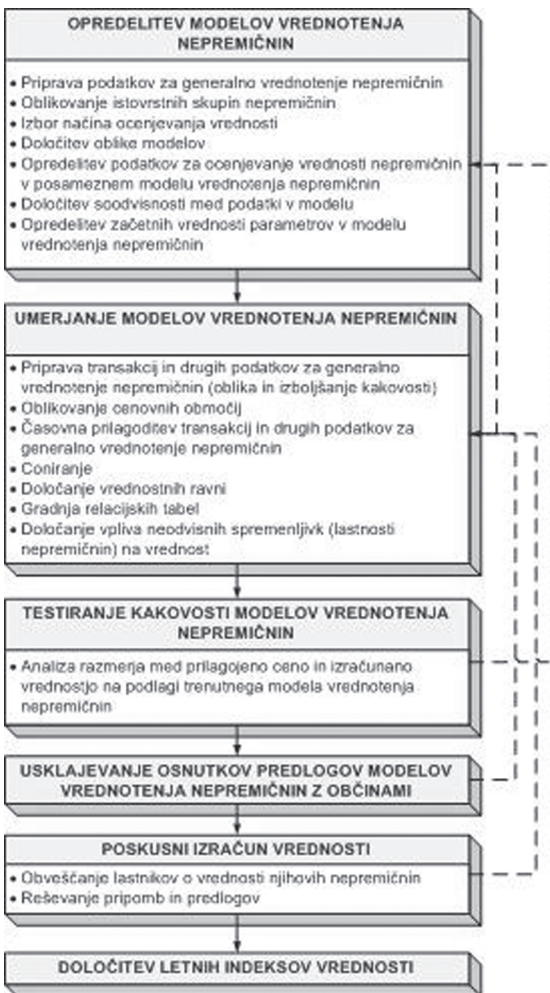
so razlike med razredi višjih vrednosti med 10 in 15 %, razlike med razredi nižjih vrednosti pa med 15 in 20 %.

Vrednostne tabele predstavljajo vpliv drugih pomembnih lastnosti nepremičnin na vrednost, predvsem velikosti in starosti.

Vrednostni faktorji izražajo velikost vpliva kombinacije drugih dejavnikov na tržno vrednost.

3.2 Oblikovanje predlogov modelov vrednotenja nepremičnin

Oblikovanje predlogov modelov vrednotenja nepremičnin poteka v več stopnjah, kot prikazuje spodnja slika:



Slika 2: Stopnje oblikovanja predlogov modelov vrednotenja nepremičnin.

Opredelitev (specifikacija) modelov vrednotenja je proces določanja strukture in oblike modela.

Tesno je povezana z ekonomijo, teorijo cen in teorijo tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Temelji na metodah oblikovanja modelov na podlagi teorije vrednotenja prek proučevanja značilnosti in trendov na trgih nepremičnin. Zato sta pred opredelitvijo modelov potrebni temeljita analiza trga ter analiza sistemsko vodenih in vzdrževanih podatkov o nepremičninah. Rezultati analiz vplivajo na odločitev o tem, kateri način ocenjevanja vrednosti je smotrno uporabiti za posamezne vrste nepremičnin. Te analize prav tako vplivajo na odločitev o obliki modelov vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja morajo izražati posebnosti posameznega trga nepremičnin in interakcijo podatkov o nepremičninah, prek katerih se določa vrednost nepremičnini. V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji se uporabljajo hibridni modeli, ker najbolje izražajo posebnosti posameznega trga nepremičnin in interakcijo podatkov (Eckert, 1990).

Podatke o transakcijah (prodajah oziroma najemninah) nepremičnin je treba pred uporabo v postopkih generalnega vrednotenja pregledati in dopolniti z dveh vidikov:

- izločitev transakcij z nepremičninami, ki niso bile izvedene na prostem in konkurenčnem trgu (transakcije med sorodniki, transakcije nepremičnin, ki so bile predmet sodnih postopkov, transakcije nepremičnin, kjer realizirana cena ali najemnina pravnega posla izjemno odstopa glede na povprečje drugih primerljivih transakcij, in transakcije nepremičnin, kjer ni bilo mogoče zanesljivo določiti realiziranih cen ali najemnin), in
- preveritev in po potrebi dopolnitev podatkov o nepremičninah, ki so predmet transakcije.

Za generalno vrednotenje nepremičnin se uporabijo vsi razpoložljivi podatki, s katerimi je mogoče statistično zanesljivo pojasniti delovanje ponudbe in povpraševanja na trgu posamezne vrste nepremičnin. Da bi za določitev vrednosti v določenem trenutku lahko uporabili transakcije, ki so se zgodile v daljšem časovnem obdobju (npr. eno ali več let), je potrebna časovna prilagoditev cen, za to pa analiza cenovnih trendov (Glaudemans, 1999).

V procesu umerjanja modelov se določa vpliv posamezne kvalitativne in kvantitativne spremenljivke na vrednost. Postopek umerjanja se razlikuje glede na izbiro načina ocenjevanja vrednosti in razpoložljive podatke. Pri umerjanju modelov se uporabljajo statistične in matematične metode. Gre za hierarhičen sistem od kvalitativne ocene detajla (konkretne lastnosti) do kvantitativne ocene celote (posplošene lastnosti). Pri tem se konkretna lastnost oziroma sestavina nepremičnine transformira v abstraktno vrednost ali interval vrednosti. Praviloma se pri iskanju posplošene tržne vrednosti poskušajo zakonitosti opisati s funkcijami. Zaradi enostavnosti procedur izračuna vrednosti se lahko funkcije linearizirajo ali se izdelajo celo stopničaste funkcije (odsekoma konstantne, nezvezne) (Flogie et al., 2007).

Postopki testnega vrednotenja nepremičnin so namenjeni oceni kakovosti določanja vrednosti nepremičnin s trenutno veljavnimi modeli vrednotenja. Glavno orodje za oceno kakovosti je analiza razmerja med časovno prilagojeno ceno in določeno vrednostjo za isto nepremičnino na podlagi modela vrednotenja. Prek tega razmerja se določajo vrednostne ravni in uniformnost tako v okviru skupin kot tudi med skupinami posameznih vrst nepremičnin.

Postopki opredelitve, umerjanja in testnega vrednotenja omogočajo sistematično določitev

modelov vrednotenja. Kot je vidno s slike 2, so to iterativni postopki, ki se ponavljajo toliko časa, dokler se pri testnem vrednotenju ne ugotovi doseganje ustreznega standarda kakovosti za oceno vrednosti nepremičnin. Rezultati iteracij morajo konvergirati.

Zaradi izboljšanja preglednosti in večje sprejemljivosti posplošenih tržnih vrednosti za laično in strokovno javnost sta v sistemu generalnega vrednotenja nepremičnin dodana še dva postopka, in sicer usklajevanje osnutka predloga modela vrednotenja nepremičnin z občinami in poskusni izračun vrednosti.

Sodelovanje občin je sestavni del sistema generalnega vrednotenja nepremičnin. Sodelovanje občin in njihovih strokovnih služb je pomembno zaradi lokalnega poznavanja trga nepremičnin in prostorske politike, ki jo izkazujejo prostorski plani. Občine lahko podajo svoje pripombe in predloge glede predstavljenih osnutkov modelov v tridesetih dneh. Pripombe in predlogi občin se obravnavajo v skladu z merili in kriteriji množičnega vrednotenja nepremičnin.

Poskusni izračun vrednosti je v sistem uveden zaradi zagotavljanja možnosti, da tudi lastniki nepremičnin podajo svoja mnenja in predloge v povezavi s predlogi vrednostnih ravni in vrednostnih con za posamezne vrste nepremičnin. Poskusni izračun se izvede po pripravi predloga modela vrednotenja nepremičnin, v katerem so že upoštevane pripombe in predlogi. Obvestilo o vrednosti se pošlje vsem lastnikom nepremičnin. Da bi lastniki lažje preverili ustreznost vrednostne ravni in vrednostne cone, ki je bila upoštevana pri poskusnem izračunu vrednosti njihovih nepremičnin, se na občinah na krajevno običajen način izvede javna razgrnitev predlogov modelov. Pripombe in predlogi lastnikov nepremičnin v povezavi s poskusno izračunano vrednostjo se proučijo glede na merila in kriterije množičnega vrednotenja nepremičnin. Vsi lastniki, ki so podali svoje pripombe in predloge, so obveščeni o razlogih za njihovo upoštevanje ali neupoštevanje.

V postopkih generalnega vrednotenja nepremičnin se lahko le oceni tržna vrednost nepremičnin, ki je rezultat percepcije in obnašanja udeležencev na trgu. Za kakovost določitve posplošene tržne vrednosti je poleg kakovosti vhodnih podatkov pomembno tudi obvladanje metod in tehnik množičnega vrednotenja nepremičnin, ki omogočajo homogeno in objektivno ter statistično preverljivo ocenjevanje posplošene tržne vrednosti.

3.3 Merila množičnega vrednotenja nepremičnin

Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin je postopek oblikovanja modelov vrednotenja nepremičnin, sestavljen iz izbire načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, oblikovanja predlogov modelov vrednotenja nepremičnin in umerjanja predlogov modelov vrednotenja nepremičnin. Za te postopke so izdelana merila množičnega vrednotenja nepremičnin.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) določa mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti kot merilo uporabe različnih načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Zato se tudi v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin enako kot v postopkih posamičnih cenitev nepremičnin uporabljajo trije osnovni načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Bistvena razlika glede na posamične cenitve je uporaba modelov vrednotenja, ki se

oblikujejo na podlagi statistične in empirične metode obdelave podatkov generalnega vrednotenja nepremičnin. Glavni cilj ocenjevanja vrednosti nepremičnin je čim bolj kakovostno oceniti tržno vrednost nepremičnin. Zato je določeno, da se, če so na voljo podatki o transakcijah nepremičnin, uporabi način primerljivih prodaj, ki zagotavlja najbolj kakovostno oceno tržne vrednosti nepremičnin, ker temelji neposredno na prodajnih trgih nepremičnin. Kadar za določene vrste nepremičnin ni dovolj razpoložljivih transakcij nepremičnin, se uporabi način, zasnovan na donosih. Če ni na voljo podatkov o transakcijah nepremičnin niti ne podatkov o donosnosti nepremičnin, se uporabi nabavnovrednostni način (za stavbe). Merila za uporabo posameznega načina vrednotenja so kvantificirana.

Pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin je zelo pomembno uporabiti kakovostne podatke, saj je v nasprotnem primeru kakovost ocenjene tržne vrednosti nepremičnin lahko zelo slaba. Zato so določena merila za zagotovitev kakovosti podatkov pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. V postopkih generalnega vrednotenja nepremičnin se v modelih vrednotenja nepremičnin upoštevajo tiste lastnosti ali skupine lastnosti nepremičnin, ki zadovoljivo pojasnjujejo več kot 10 % vpliva na tržno vrednost in so hkrati tudi sistemsko vodene in vzdrževane v registru nepremičnin.

4 SKLEP

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin omogoča zagotavljanje primerljivosti in homogenosti vrednotenja nepremičnin po načelih tržnega vrednotenja nepremičnin. Pomembna značilnost sistema je njegova visoka stroškovna učinkovitost. V postopkih generalnega vrednotenja nepremičnin se po posameznih območjih statistično obdeluje in empirično analizira vrsta podatkov. V analize so vključeni pregledani in dopolnjeni podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih, socialno-ekonomski podatki, namenska raba in omejitve v prostoru, prometna infrastruktura in drugi prostorski podatki. Ti podatki se uporabljajo za gradnjo modelov vrednotenja ločeno po posameznih trgih za posamezne podskupine istovrstnih nepremičnin. V postopku generalnega vrednotenja je izdelanih devetnajst različnih modelov (metod) za ocenjevanje vrednosti posameznih vrst nepremičnin, ki temeljijo na treh osnovnih načinih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

V zadnjih desetletjih se je uporaba množičnega vrednotenja nepremičnin razširila na vrsto držav, ki si prizadevajo za učinkovit nepremičninski sistem. Sistemi množičnega vrednotenja nepremičnin so še posebej razviti v skandinavskih državah in Nizozemski, tudi baltske države in nekatere vzhodnoevropske države uporabljajo učinkovite sisteme, ki so zasnovani večnamensko in se ne uporabljajo le v fiskalne namene, ampak so v funkciji ekonomske utemeljitve različnih politik (prostorske, zemljiške, okoljske in podobno) oziroma prostorskih planov ter tudi v podporo izvajanja nekaterih dejavnosti v zasebnem sektorju (banke in zavarovalnice). Z določenimi nadgradnjami in prilagoditvami je posplošena tržna vrednost nepremičnin potencialno uporabna kot referenčna osnova za različne namene, kar je odvisno predvsem od kakovosti rezultatov sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so pogojeni s kakovostjo vhodnih podatkov v sistem. Torej predvsem od preverjenih in izboljšanih podatkov o cenah, najemninah in stroških gradnje, ki so povezani s popolnimi podatki o nepremičninah, ki izražajo dejansko stanje v naravi.

Z izboljšanjem popolnosti in kakovosti podatkov o dogajanjih na trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, z razvojem metod množičnega vrednotenja nepremičnin, koncentracijo znanja v ustrezni organizacijski obliki na centralni in lokalni ravni ter stalnim izboljševanjem kakovosti segmentov sistema bo vzpostavljen referenčni sistem (posplošene) tržne vrednosti nepremičnin, ki bo voden in vzdrževan v registru nepremičnin.

Literatura in viri:

Glaudemans, J. R. (1999): Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers.

Eckert, J. K. (1990): Property Appraisal and Assessment Administration International. Chicago: Association of Assessing Officers.

Flogje Dolinar, E., Marušič, D., Smodiš, M. (2007). Model množičnega vrednotenja eno- in dvostanovanjskih stavb. Zbornik referatov 18. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami – država, državljani, stanovanja. Portorož: Inštitut za nepremičnine.

Perovšek, A., Smodiš, M. (2007). Realizirane transakcije na trgu nepremičnin (2005–2007). Zbornik referatov 18. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami – država, državljani, stanovanja. Portorož: Inštitut za nepremičnine.

Smodiš, M. (2008). Značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin. Zbornik referatov 11. letne konference ocenjevalcev vrednosti. Portorož: Slovenski inštitut za revizijo.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 – Odločba US).

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06).

Prispelo v objavo: 3. oktober 2004

Sprejeto: 6. november 2008

Martin Smodiš, univ. dipl. inž. geod.

Geodetska uprava Republike Slovenije, Zemljemerska ulica 12 SI-1000 Ljubljana

E-pošta: martin.smodis@gov.si