

---

# DILEME TRŽNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

dr. Maruška Šubic Kovač

FGG – Institut za komunalno gospodarstvo, Ljubljana

Prispelo za objavo: 1998-08-24

Pripravljeno za objavo: 1998-08-24

## Izvleček

*V članku smo prikazali kritično analizo stanja na področju tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Analizirali smo nekatera metodološka izhodišča, ki jih moramo upoštevati pri zasnovi nove metodologije tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Še posebej smo se ukvarjali s pridobivanjem ustreznih podatkov za tržno vrednotenje nepremičnin za namene obdavčenja.*

**Gljučne besede:** *Geodetski dan, GIS, nepremičnine, obdavčenje, Slovenija, vrednotenje*

## Abstract

*This paper gives a critical analysis of the situation in the field of market real-estate valuation methods in Slovenia. Certain methodological starting points are analysed, which have to be considered in designing a new market real-estate valuation methodology in Slovenia. Relevant data acquisition was analysed in particular, since it is indispensable for market real-estate valuation for taxation purposes.*

**Keywords:** *Geodetic workshop, GIS, real estate, Slovenia, tax assessment, valuation*

## 1 UVOD

Vprašanja, ali se mora v Sloveniji uveljaviti tržno vrednotenje nepremičnin ali ne, ni več. Ustavno zagotovljena zasebna lastnina v Sloveniji ni združljiva z administrativnim vrednotenjem nepremičnin. Vključevanje v mednarodni trg za Slovenijo ni več vprašanje izbire, temveč nujnost. Preseganje nelojalne konkurence na tem trgu in primerljivost z drugimi razvitimi državami je možno doseči tudi na podlagi uveljavljenega tržnega vrednotenja nepremičnin. Cilj je znan. Pojma demokratična država in tržno gospodarstvo se torej povezujeta s tržnim vrednotenjem nepremičnin. Odprta ostaja le pot, po kateri bomo prišli do tega cilja. V članku bomo odgovorili na nekatera aktualna vprašanja prehodnega obdobja iz administrativnega v tržno vrednotenje nepremičnin v Sloveniji. Analizirali bomo trenutno stanje na področju tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji, odgovorili na nekatera vprašanja, ki se v zvezi s tem pojavljajo v širših strokovnih krogih, in prikazali tudi prve rezultate raziskav, ki se ukvarjajo z uveljavitvijo tržnega vrednotenja

nepremičnin v Sloveniji. Omenjeno vsebino smo smiselno vključili v tele najpogostejše dileme prehodnega obdobja na področju vrednotenja nepremičnin.

## 2 RAZLIKA MED ADMINISTRATIVNIM IN TRŽNIM VREDNOTENJEM NEPREMIČNIN

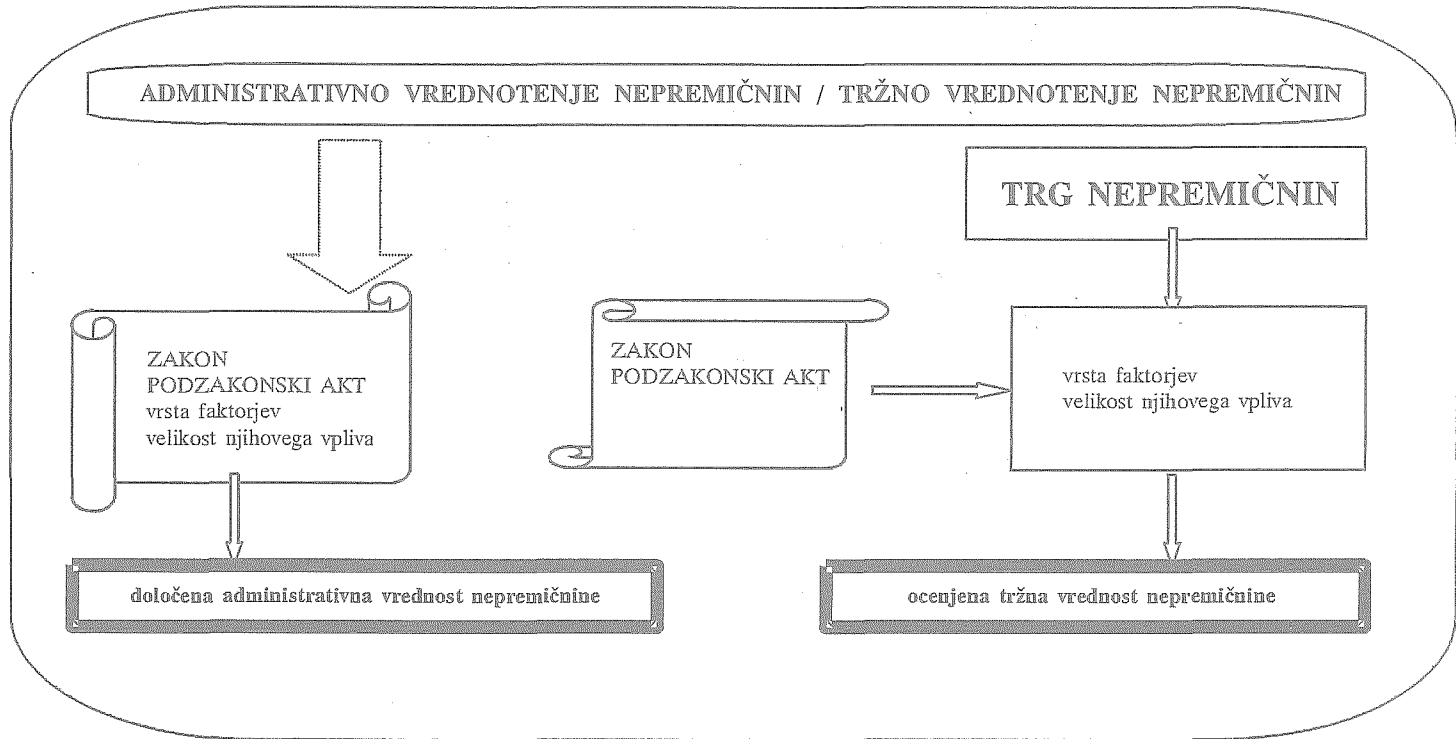
Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine v splošnem je pomembno (Šubic Kovač, 1998a): kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv. V strokovnih krogih se včasih pojavlja trditev, da se tržnemu vrednotenju v Sloveniji lahko približamo s pomočjo administrativnih metod vrednotenja nepremičnin le tako, da v teh upoštevamo več faktorjev. Zato naj bi samo popravili na primer Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, 1987, št. 8), vnesli vanj več faktorjev in tako dobili tržno metodo vrednotenja nepremičnin. Trditev je seveda napačna. Bistveno razliko med administrativnimi in tržnimi metodami vrednotenja nepremičnin lahko pojasnimo s hkratnim upoštevanjem tako števila faktorjev kot tudi velikosti vpliva faktorjev na vrednost nepremičnine. Poglejmo si to nekoliko podrobneje.

Pri administrativnih metodah vrednotenja nepremičnin zakon oziroma podzakonski akt določa, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv, in sicer ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin. V Sloveniji (so) se uporabljajo (le) take metode vrednotenja tako na območjih, kjer promet z nepremičninami še ni prost, kot tudi na območjih, kjer obstoja prost promet z nepremičninami. Za tržne metode vrednotenja nepremičnin velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotavljamo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. Dogajanje na trgu nepremičnin predstavlja izhodišče tržnih metod vrednotenja nepremičnin (Slika). Vrste faktorjev in velikosti njihovega vpliva ne moremo predpisati mimo dogajanja na trgu nepremičnin v določenem prostoru in času. Prav zaradi povezanosti z določenim prostorom in časom metodologije tržnega vrednotenja nepremičnin niso neposredno prenosljive iz drugih držav.

## 3 PREVZEMANJE TUJIH IZKUŠENJ NA PODROČJU VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Priseganje na neposredno prevzemanje tujih izkušenj pri uveljavitvi tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji je pogosto predmet neformalnih pogovorov v strokovnih krogih. Še posebej, če delo nosi pečat Evropska unija ali samo slutimo, da bi morebiti ta pečat lahko nekdanj in nekoč nosilo. Prav to se namreč dogaja z evropskimi standardi na področju vrednotenja nepremičnin (Approved European Property Valuation Standards, v nadaljevanju: EVSs), ki jih je izdala Skupina evropskega združenja cenilcev (The European Group of Valuers' Associations, v nadaljevanju: TEGOVA).

Eden izmed glavnih ciljev skupine, imenovane TEGOVA, je v oblikovanju skupnih evropskih standardov na področju vrednotenja nepremičnin. Ti standardi odražajo skupen pogled članic te skupine na problematiko vrednotenja nepremičnin. Objavljeni standardi niso obvezni za članice skupine TEGOVA, temveč jih le priporočajo posameznim članicam, ker predstavljajo skupek preverjenih in



Slika: Razlika med administrativnim in tržnim vrednotenjem nepremičnin

pozitivnih izkušenj članic na področju vrednotenja nepremičnin. Kot taki lahko nudijo tudi podlago za oblikovanje določene zakonodaje v okviru Evropske unije ter pregled načina razmišljanja pri vrednotenju nepremičnin v Evropi in svetu.

**N**amen EVSs-ja je (Champness, 1997), da:

- s pomočjo jasnih smernic pomagajo cenilcem pri pripravi razumljivega cenilnega poročila za stranke,
- povečujejo konsistentnost cenitev s pomočjo standardne definicije tržne vrednosti in pristopov k vrednotenju nepremičnin,
- predpisujejo kakovostne standarde, ki se nanašajo na strokovnost cenilcev,
- zagotavljajo podlago za ekonomsko analizo učinkovite rabe relativno redkih zemljišč in stavb,
- podpirajo med cenilci pristope k vrednotenju nepremičnim, ki sledijo predvidenim ciljem, in upoštevajo stranke,
- povečujejo zavest o vlogi cenilcev,
- vpeljujejo postopke, ki pomagajo pri izdelavi nedvoumne cennitve ter pri ocenitvi vrednosti nepremičnine, upoštevajoč pri tem zakonodajo, standarde vrednotenja in računovodske standarde posamezne države.

Pri oblikovanju metodologije tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji je dobro, da proučimo omenjene standarde, vendar standardi sami po sebi ne zamenjujejo ustrezne metodologije. Tako kot ne smemo enačiti standardov in metodologije vrednotenja nepremičnin, ne smemo enačiti tudi metodologije in metod vrednotenja nepremičnin.

#### 4 METODE TRŽNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

**N**a področju vrednotenja nepremičnin se pogosto zamenjujeta pojma metodologija in metoda. Slovar slovenskega knjižnega jezika jasno loči med obema pojmomoma. Metodo definira kot obliko načrtnega, premišljenega dejanja, ravnanja ali mišljenja za doseg kakega cilja (SSKJ, 1970). Pojem metodologija je širši. Predstavlja skupek metod, ki se uporabljajo pri kakem raziskovanju, mišljenju (SSKJ, 1970). Enako velja tudi za področje vrednotenja nepremičnin. Metode tržnega vrednotenja nepremičnin so znane. Med temeljne metode uvrščamo:

- metodo neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,
- metodo donosa in
- stroškovno metodo.

Vse ostale metode, ki se omenjajo v strokovni literaturi z obravnavanega področja, so le izpeljanke teh temeljnih metod. Omenjene metode tržnega vrednotenja nepremičnin so slovenski cenilci spoznali že leta 1992 v okviru seminarja Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij, ki so ga vodili predavatelji iz Ameriškega društva cenilcev (American Society of Appraisers). Nekateri slovenski cenilci v svojih cennitvah uporabljajo te metode vrednotenja nepremičnin. Vendar cenilci z uporabo teh metod ustvarjajo le navidezen vtis, da so objektivno ocenili tržno vrednost nepremičnine. Pogosto se namreč ne da preveriti podatkov, ki jih uporabljajo v cennitvah. Zato po načelu napačni podatki – napačen rezultat dejansko ocenijo le neko vrednost nepremičnine, ki je zgolj naključno enaka njeni tržni vrednosti. Za državo, kot je Slovenija, kjer je število transakcij nepremičnin relativno nizko, moramo zato za

potrebe takega vrednotenja posebej oblikovati sistem pridobivanja podatkov o nepremičninah in njihovih cenah.

## 5 PODATKI O NEPREMIČNINAH IN NJIHOVIH CENAH

Dvomljevci na področju vrednotenja nepremičnin pogosto podvomijo v verodostojnost podatkov, ki se lahko dobijo pri transakciji nepremičnine. Res je, da sta o dejanski ceni in vseh pogojih prodaje natančno seznanjena le kupec in prodajalec. Vendarle je tako povsod, ne le v Sloveniji in ne le na področju vrednotenja nepremičnin. Lahko so cene v pogodbah v zvezi s transakcijo nepremičnine prenizke, vendar nakazujejo relativno razmerje cen med posameznimi nepremičninami. Pomagajo nam lahko tudi statistične metode. Z uporabo statističnih metod lahko ocenjujemo splošne vplive ter vplive posameznih faktorjev na ceno nepremičnine. Prav ti pa so pomembni za proces vrednotenja nepremičnin. Problem ustreznega pridobivanja podatkov za tržno vrednotenje nepremičnin za namene obdavčenja rešujemo v Sloveniji v okviru projekta ONIX (podprojekta Geoinformacijska podpora upravljanju z nepremičninami na lokalni ravni). V ta namen smo na Inštitutu za komunalno gospodarstvo zasnovali splošno metodologijo tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji in jo prilagodili za namene obdavčenja nepremičnin (Šubic Kovač, 1998c).

Pri obdavčenju nepremičnin gre za množično vrednotenje nepremičnin s pomočjo znanih podatkov o transakcijah z nepremičninami. Temeljna vprašanja so:

- koliko podatkov lahko že danes pridobimo iz obstoječih pogodb
- katere podatke poleg teh še rabimo za vrednotenje nepremičnin in
- kakšna je kakovost podatkov.

Obstoječe pogodbe, ki se sklepajo pri transakcijah z nepremičninami, vključujejo le nekatere podatke o nepremičnini. Na podlagi podatkov iz pogodb Zemljiške knjige v Mariboru smo analizirali, kateri podatki o nepremičnini se najpogosteje navajajo v pogodbah (Čeh, 1998). Analizirani vzorec obsega 76,4 odstotka (1 043) vseh vpisov v zemljiško knjigo v letu 1995 na območju Mestne občine Maribor, na površini, ki obsega 23,8 odstotka celotne Mestne občine Maribor. Vanj so vključene transakcije, ki so bile izvršene v obdobju 1967 – 1995. Zanimivo in hkrati vzpodbudno pri tem je, da je bilo največje število vpisov (274 ali 26,3 odstotka) narejenih za transakcije, opravljene v letu 1995. Ugotovili smo, da iz teh pogodb lahko dobimo predvsem tele podatke: vrsta pogodbe, datum pogodbe, vpis v zemljiško knjigo, pogodbene stranke, katastrska občina, parcelna številka, kultura oziroma vrsta nepremičnine, površina nepremičnine, pogodbeni cena nepremičnine.

Agencije za promet z nepremičninami imajo tudi podatke o transakcijah z nepremičninami. Pri analizi zbiranja podatkov v okviru nekaterih mariborskih agencij se je pokazalo, da imajo predvsem tekoče podatke in ne zbirajo podatkov o transakcijah v preteklosti. Problematično je tudi nizko število podatkov o transakcijah z nepremičninami, ki jih imajo. Dve večji agenciji za promet z nepremičninami v Mariboru<sup>1</sup>, ki pokrivata večji delež prometa z nepremičninami na obravnavanem območju, sta imeli za leto 1995 le 96 podatkov<sup>2</sup> oziroma transakcij. Kljub temu pa imata omenjeni agenciji večje število podatkov o nepremičnini, kot jih lahko pridobimo iz pogodb v zemljiški knjigi. Iz preglednice je razvidno, da po številu

rabimo le nekaj podatkov več za potrebe tržnega vrednotenja nepremičnin za namene obdavčenja, kot jih zbirata omenjeni agenciji.

<i>predlagani podatki</i>	<i>podatki iz pogodb v zemljiški knjigi</i>	<i>podatki iz baz agencij za promet z nepremičninami</i>
<i>zemljišče:</i>		
<i>površina zemljišča</i>		
<i>stopnja komunalne opremljenosti</i>		
<i>lega zemljišča</i>		
<i>raba zemljišča</i>		
<i>oddaljenost od večjega naselja</i>		
<i>stavba (primer stanovanje):</i>		
<i>leto izgradnje</i>		
<i>način rabe</i>		
<i>vrsta financiranja</i>		
<i>oprema</i>		
<i>število stanovanj</i>		
<i>število nadstropij</i>		
<i>površina stavbe</i>		
<i>površina stanovanj</i>		
<i>število sob</i>		
<i>lega</i>		
<i>vrsta instalacij</i>		
<i>gradbeno stanje stavbe</i>		
<i>zunanja ureditev</i>		
<i>transakcijska cena<sup>3</sup></i>		
<i>osebne in neobičajne okoliščine</i>		

*Preglednica: Predlagani potrebni podatki pri ocenjevanju tržne vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč iz projekta ONIX (Šubic Kovač, 1998 b) in podatki, ki jih je mogoče dobiti iz listin zemljiške knjige in baz agencij za promet z nepremičninami (Čeh, 1998)*

Vse te podatke bi lahko pridobili z uvedbo posebnih obrazcev, ki bi jih stranke morale izpolniti pred overovitvijo pogodbe (Šubic Kovač, 1998). Ti obrazci bi morali vsebovati vse potrebne podatke, ki bi jih stranka lahko dala o nepremičnini in bi bili potrebni za vrednotenje nepremičnine. S tem pa ne bi rešili celotne problematike pridobivanja ustreznih podatkov. Najpomembneje pri pridobivanju podatkov za te namene je, da posamezne postavke v obrazcu slonijo na nedvoumnem razvrščanju postavk v posamezne skupine. Le tako lahko dosežemo primerljivost podatkov iz posameznih transakcij. Na podlagi prejšnje preglednice zaključimo: agencije za promet z nepremičninami zbirajo več podatkov, potrebnih za tržno vrednotenje nepremičnin, kot jih lahko pridobimo iz pogodb v zemljiški knjigi. Pri uporabi teh podatkov v procesu ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin je njihova kakovost vprašljiva.

Na področju vrednotenja nepremičnin niso vsi podatki iz pogodb ali agencij za promet z nepremičninami neposredno uporabni za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Podatke o obrestni meri za nepremičnine oziroma stopnji kapitalizacije na primer moramo izračunati na podlagi posebne metodologije. Zato moramo za

tržno vrednotenje nepremičnin oblikovati izvirne, dodatne in izvedene baze podatkov<sup>4</sup> (Šubic Kovač, 1998b), kar zahteva specifično obravnavo tega področja v okviru njegove geoinformacijske podpore.

#### SKLEP

Obravnavane dileme na področju vrednotenja nepremičnin so razumljive in hkrati povezane s prehodnim obdobjem. Preskoka v načinu razmišljanja ni mogoče narediti čez noč, ker zahteva določanje vrednosti nepremičnine po administrativnih metodah bistveno manj razmišljanja o ocenjevanju nepremičnin kot tržno vrednotenje. Zato je treba poleg zakonske podlage za tržno vrednotenje nepremičnin, oblikovanja tržne metodologije in zagotovitve potrebnih uradnih podatkov na državni ravni posvetiti veliko pozornost tudi izobraževanju strokovnjakov.

#### Literatura:

- Champness, P., *Approved European Property Valuation Standards*. TEGOVA, London, 1997
- Čeh, S., *Analiza nepremičninskega trga na podlagi podatkov iz pogodb v zemljiški knjigi za vpise v letu 1995 in podatkov agencij za promet z nepremičninami v letu 1995 na območju Mestne občine Maribor*. Diplomska naloga. Ljubljana, FGG, 1998
- Slovar slovenskega knjižnega jezika (SSKJ), SAZU, Inštitut za slovenski jezik, Ljubljana, 1970
- Šubic Kovač, M., *Potrebni pogoji za uveljavitev tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji*. *Vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji*, Ljubljana, 1998, str. 45-52
- Šubic Kovač, M., *Potrebni atributi za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin v procesu obdavčenja nepremičnin*. *Projekt ONIX, Vmesna konferenca projekta ONIX – Zbornik referatov faze Modeliranja*. 1998b, str. 73-98
- Šubic Kovač, M., *Inertia of the administrative valuation methods and introduction of marketing real estate valuation-case study of Slovenia*. *International Real Estate Conference*. Maastricht, 1998

#### Opombe:

- 1 Agenciji ne želita, da bi jih navedli poimensko.
- 2 Podatke o tem, koliko je bilo dejansko opravljenih transakcij z nepremičninami na območju Mestne občine Maribor v letu 1995, bi lahko dobili na Davčni upravi Republike Slovenije, vendar tudi po šestih mesecih pogajanj nismo uspeli priti do teh podatkov.
- 3 V primeru ko gre za pogodbe v zemljiški knjigi, govorimo o pogodbeni ceni nepremičnine.
- 4 Med izvirne baze podatkov štejemo baze podatkov, ki so vzpostavljene že za druge namene, njihove podatke pa uporabimo tudi pri vrednotenju nepremičnin za potrebe obdavčenja. Med te uvrščamo: zemljiško knjigo in zemljiški kataster. Ti podatki so neposredno uporabni za vrednotenje nepremičnin. Poleg teh rabimo še dodatne baze podatkov. Podatke za te baze dobimo na podlagi: pogodb, anket in ogledov na terenu. Na podlagi podatkov iz izvornih baz podatkov in dodatnih baz podatkov vzpostavimo izvedeno bazo podatkov. To dobimo z analizo zbranih podatkov. Izvedena baza podatkov nudi podatke, potrebne za vrednotenje nepremičnin. Glej podrobneje: (Šubic Kovač, 1998).

Recenzija: Igor Bevc

mag. Borut Pegan Žvokelj