

ZAKLJUČEVANJE UVEDBE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

COMPLETION OF THE IMPLEMENTATION OF THE REAL ESTATE MASS VALUATION SYSTEM

Martin Smodiš

UDK: 332.6

IZVLEČEK

V prispevku je obravnavano množično vrednotenje nepremičnin, ki omogoča stroškovno učinkovito ocenjevanje vrednosti večjega števila istovrstnih nepremičnin na določen dan z uporabo standardiziranih postopkov in modelov vrednotenja nepremičnin. Rezultat množičnega vrednotenja je bolj ali manj natančna ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki je odvisna od kakovosti modelov vrednotenja in podatkov o nepremičninah, potrebnih za ocenjevanje vrednosti. Na kratko je predstavljen projekt obveščanja lastnikov nepremičnin o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin z vidika generalnega vrednotenja nepremičnin. Nakazano je izboljšanje modelov vrednotenja nepremičnin na podlagi analiz stanja, značilnosti in trendov na trgih nepremičnin ter preučevanja prejetih pripomb lastnikov nepremičnin na poskusno izračunano vrednost nepremičnin in njihovega upoštevanja v skladu z merili množičnega vrednotenja nepremičnin, kar je eden izmed zadnjih korakov pri uvajanju množičnega vrednotenja nepremičnin.

KLJUČNE BESEDE

množično vrednotenje nepremičnin, modeli vrednotenja nepremičnin

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.08

ABSTRACT

This article describes the mass valuation system, which enables cost effective appraisal of many similar pieces real estate on a defined date with standardized procedures and mass valuation models. The key result of the system is a relatively accurate appraised market value, depending on the valuation models quality and the quality of real estate data needed for the value calculation. The Trial Value Determination and Notification Project is also described from the general valuation point of view. Valuation models improvement is indicated on the basis of market analyses and a study of property owners' complaints about trial value determination according to the mass valuation standards, which is one of the last steps in the implementation of the mass valuation system.

KEY WORDS

mass valuation system, valuation models

1 UVOD

Nepremičnine so bistvenega pomena za večino naših dejavnosti, v zasebnem in poslovnem okolju. V njih prebivamo, tudi investicijske dejavnosti in proizvodnja so neposredno povezane z nepremičninami. Nepremičnine so izjemno pomembna kategorija z vidika nacionalnega gospodarstva, saj je velik del premoženja države, institucij in tudi posameznikov vezan nanje. Racionalna raba nepremičnin pomembno vpliva na uspešnost poslovanja.

Za trg nepremičnin je značilno, da je zelo heterogen, ker se tudi posamezne nepremičnine med seboj zelo razlikujejo zaradi svoje neponovljivosti, predvsem zaradi edinstvenosti lokacije. Zaradi pomembnosti lokacije je nepremičninski trg tudi prostorsko segmentiran. Trg nepremičnin je nepopoln, zato je navadno nadzorovan in reguliran.

2 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Ocenjevanje je podajanje mnenja o vrednosti nečesa. Opredeljeno je kot mnenje, saj rezultat ocenjevanja tako rekoč nikoli ni enoznačna rešitev. Temelji na znanju, izkušnjah, podatkih, pravilni presoji in objektivnosti ocenjevalca ter ne nazadnje natančni opredelitvi predmeta vrednotenja. V fizičnem smislu nepremičnino sestavljajo zemljišče in pretekla vlaganja v njegovo izboljšavo. Poleg fizičnih lastnosti nepremičnine je ključnega pomena obseg z njo povezanih pravic, ki jih ocenjevalec ocenjuje. Nepremičnina (angl. real estate) je v bistvu samo opredmetena »stvar«, ki jo lahko vidimo in se je dotaknemo, skupaj z vsemi dodatki na zemlji, nad ali pod njo (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 8. izdaja, str. 30), medtem ko njeno vrednost določa nefizična nepremičninska pravica (angl. real property) nad nepremičnino oziroma koristi, ki jih ima lastnik nepremičninske pravice. Rezultat vrednotenja je ocenjena vrednost nepremičnine.

Pri upoštevanju tržnih načel se je treba zavedati, da na trgu nepremičnin oziroma njegovih segmentih ni popolne konkurence. Ponudba nepremičnin je precej neelastična (količina proizvedenega blaga, na primer gradnja stanovanj, glede na spremembo cene). Konkurenčne razmere so povezane s številom gospodarskih subjektov na trgu nepremičnin in obsegom kupoprodajnih (in tudi najemnih) pravnih poslov z nepremičninami. Za preglednost trga je zelo pomembna informiranost udeležencev na trgu. Za razvit in učinkovit trg nepremičnin so značilni javno dostopni najpomembnejši podatki o dogajanju na trgu nepremičnin, odprava administrativnih ovir, vloga države, ki z zakonodajo omogoča visoko stopnjo varovanja in nizka tveganja pri izvedbi poslov z nepremičninami, ter nizki transakcijski stroški, med katere se štejejo tudi stroški časa za izvedbo posla.

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 8. izdaja, str. 45). Ocenjeni znesek se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za premoženje v transakciji med neodvisnima in samostojnima strankama. To je cena, pri kateri trg pričakuje, da bo na datum ocenjevanja izvedena transakcija. Tržna vrednost je vedno vezana na časovno obdobje na določen dan. Voljnost kupca in prodajalca pomeni, da sta oba motivirana za izvedbo transakcije, vendar k njej nista prisiljena. Nepovezanost in neodvisnost strank pomeni, da nimata razmerja, zaradi katerega bi določili ceno, ki ni značilna za trg. Predpostavlja se tudi, da sta tako kupec kot prodajalec seznanjena z naravo in značilnostmi premoženja, z njegovo dejansko in potencialno uporabo ter z razmerami na trgu.

Vrednotenje nepremičnin je proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Predstavlja zaporedje logičnih korakov na podlagi poznavanja trga in značilnosti nepremičnine ter teoretičnih izhodišč,

rezultat tega je ocenjena tržna vrednost. V splošnem so znani trije načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

1. Pri načinu primerljivih prodaj je poudarjeno načelo substitucije, po katerem kupec nepremičnine ni pripravljen plačati več, kot znaša cena podobne nepremičnine z enako uporabnostjo v ustrezni bližini.
2. Način, zasnovan na donosih, je praviloma pomemben za investitorje, ki upoštevajo, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi prinaša lastniku. Ta način temelji na načelu predvidevanja glede pričakovanih prihodkov in koristi v prihodnosti.
3. Načelo substitucije lahko uporabimo tudi v drugi obliki, ko kupec nepremičnine izhaja iz stroškov izgradnje nepremičnine z enako uporabnostjo ter hipotetično enako obrabljjenostjo in zastarelostjo ter ni pripravljen plačati višje cene, kar je temelj nabavnorednostnega načina.

Poudariti je treba, da niso vsi načini vrednotenja nepremičnin primerni za vse vrste nepremičnin. Način vrednotenja posamezne nepremičnine se izbere glede na vrsto nepremičnine, vrsto vrednosti, namen vrednotenja in razpoložljive podatke. Na idealnem nepremičninskem trgu bi morali biti rezultati vrednotenja ene nepremičnine po vseh treh načinih tako rekoč enaki. Za nakup nepremičnine oziroma nepremičninskih pravic bi potencialni kupec plačal ravno toliko, kolikor znaša sedanja vrednost prihodnjih donosov iz oddajanja v najem (ob upoštevanju ustrezne zahtevane stopnje donosa) oziroma kolikor znaša strošek razvoja zemljišča in graditve ocenjevanega objekta (ob upoštevanju ustrezne marže investitorja). V praksi se to zgodi zelo redko, saj so prisotne velike anomalije trga, predvsem zaradi neuravnotežene ponudbe in povpraševanja, spekulativnih interesov prodajalcev in torej njihove večje moči, asimetričnosti informacij, davčnih olajšav in drugih posebnosti (Nagode Zupančič & Zupančič, 2007, str. 52). Anomalije nepremičninskih podrtgov so manjše, ko je na trgu več ponudnikov in povpraševalcev, saj se s tem izgublja moč posameznika.

Natančnost ocenjevanja vrednosti nepremičnin je odvisna od kakovosti podatkov o cenah in drugih informacij o trgih nepremičnin, kakovosti in obsega podatkov o fizičnih lastnostih nepremičnin, ustreznosti metode vrednotenja, usposobljenosti in znanja cenilcev, ustreznosti organizacije, tehnične podpore in računalniške opreme ter od etičnosti vpletenih kadrov.

3 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

S sodobnimi teorijami tržnega vrednotenja so opredeljene metode, s katerimi naj bi čim bolj verodostojno povzeli delovanje trga nepremičnin prek ovrednotenja razmerja med spremenljivkami ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin. Temelj vsakega tržnega vrednotenja je razpolaganje z dobrimi informacijami o trgu nepremičnin in o značilnostih posameznih nepremičnin.

Pri nas temeljne sestavine sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in pravni okvir določa predvsem Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006). Predmet vrednotenja po tem zakonu so vse 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 (2007, str. 175) je množično vrednotenje nepremičnin obravnavano v posebnem poglavju, ki določa, da lahko posamezne države prilagodijo sistem svojim zgodovinskim, kulturnim, socialnim in ekonomskim značilnostim, ob upoštevanju standardov ocenjevanja vrednosti.

Metode množičnega vrednotenja nepremičnin temeljijo na poenoteni in standardizirani določitvi vrednosti več podobnim nepremičninam, na določen datum, prek modelov vrednotenja nepremičnin z uporabo evidentiranih podatkov o nepremičninah. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin omogoča zagotavljanje sorazmerno visoke 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 trgu nepremičnin na eni strani in podatkov o nepremičninah na drugi strani (Smodiš, 2009, str. 48).

Ena izmed najpomembnejših ugotovitev mednarodne konference o množičnem vrednotenju nepremičnin v Moskvi leta 2002 (UN EC WPLA, 2002, str. 6) je bila, da je sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, ki zagotavlja podatke o tržnih cenah in vrednostih nepremičnin, večnamensko uporaben. Kakšna večnamenska uporaba poleg obdavčenja nepremičnin je ustrezna, je odvisno od kakovosti sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, zakonodajne ureditve, interesov ter kadrovskih in finančnih zmožnosti posamezne države.

3.1 Podatki množičnega vrednotenja nepremičnin

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

3.1.1 Podatki o nepremičninah

V sistemih množičnega vrednotenja nepremičnin se običajno pojavljajo največje težave v zvezi s podatki o nepremičninah. Vzrok zanje je lahko popolnost (zajem vseh nepremičnin in vseh istovrstnih podatkov), kakovost (pravilnosti podatkov) in ažurnost (današnje stanje) podatkov. V različnih državah tovrstna vprašanja rešujejo različno. V Sloveniji smo običajno podvrženi sistemskemu evidentiranju podatkov, slabše pa je stanje pri vzdrževanju zbirk podatkov.

Podatki o nepremičninah se vodijo v več temeljnih evidencah: podatki o zemljiščih v zemljiškem katastru, podatki o stavbah in delih stavb v katastru stavb, podatki o lastništvu in drugih stvarnih pravicah v zemljiški knjigi.

Področje evidentiranja nepremičnin in podatkov o njih ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006; 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. Njun glavni namen je vpis stvarno-pravnih pravic o zemljiščih in delih stavb v zemljiško knjigo in s tem zagotavljanje njihovega pravnega varstva.

Zaradi zagotavljanja večnamenskih podatkov o nepremičninah, ki odražajo njihovo dejansko stanje v naravi, Geodetska uprava Republike Slovenije vodi in vzdržuje register nepremičnin, v katerem so zbrani podatki o vseh evidentiranih nepremičninah. Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine so stavbe in njihovi deli. V registru nepremičnin so prevzeti podatki popisa, podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in nekaterih drugih javnih evidenc ter podatki, ki jih dnevno posredujejo lastniki nepremičnin. V registru nepremičnin se vodijo identifikacijska številka nepremičnine, lastnik nepremičnine, uporabnik nepremičnine, najemnik nepremičnine, upravljevalec nepremičnine, lega in oblika nepremičnine, površina nepremičnine, dejanska raba nepremičnine, boniteta zemljišča, številka stanovanja ali poslovnega prostora, drugi podatki, ki se pridobijo z vprašalnikom, ter podatki, ki jih določa drug predpis (na primer posplošena tržna vrednost na podlagi zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin). Vpisani so tudi podatki o osebah, ki so verjetno lastnik nepremičnine. Predvsem to velja za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiško knjigo predvsem zaradi zamud pri vzpostavljanju etažne lastnine. Podatki v registru nepremičnin, ki niso prevzeti iz katastrov ali zemljiške knjige, so običajno manj zanesljivi. Virov neuskkljenih, nepopolnih in nepravilnih podatkov ni mogoče enoznačno določiti. Praviloma gre za kombinacijo različnih vzrokov.

3.1.2 Podatki o trgu nepremičnin

Javnost in dostopnost podatkov o realiziranih cenah in najemninah ter tudi stroških so bistveni dejavniki razvitosti in preglednosti trga nepremičnin ter tudi najbolj vplivajo na njegovo učinkovito delovanje.

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.

Transakcije z nepremičninami, ki so predmet davka na promet z nepremičninami, so v evidenci trga nepremičnin sistematično in v celoti zajete, bistveno slabše pa je s celovitostjo zajema podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami, ki so predmet davka na dodano vrednost (predvsem s cenami novogradenj), in s podatki, povezanimi z najemnimi pravnimi posli. Zato je treba zaradi dolgoročnega zagotavljanja čim popolnejših in kakovostnejših informacij o realiziranih cenah in najemninah nepremičnin:

- uvesti rešitve za sistematičen zajem podatkov o realiziranih transakcijskih cenah novogradenj oziroma za vse kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, ki so predmet davka na dodano vrednost, in
- uvesti rešitve za sistematičen zajem podatkov o najemninah v poslovnem in stanovanjskem sektorju.

3.1.3 Podatki o modelih vrednotenja nepremičnin in indeksih vrednosti

V zbirki vrednotenja se vodijo podatki o modelih vrednotenja nepremičnin, ki bodo podrobneje predstavljeni v poglavju o generalnem vrednotenju nepremičnin. V zbirki vrednotenja nepremičnin so poleg podatkov o modelih vrednotenja nepremičnin tudi gradiva, ki opisujejo posamezne modele vrednotenja nepremičnin in način izračuna vrednosti. V zbirki bodo objavljeni tudi indeksi vrednosti nepremičnin po cenovnih območjih (regionalnih trgih) za posamezno vrsto nepremičnin na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin, ki jih bo določila Vlada RS. Indeksiranje vrednosti se izvede, ko je indeks vrednosti za posamezno cenovno območje večji od 1,1 ali manjši od 0,9.

3.2 Glavna postopka množičnega vrednotenja nepremičnin

Množično vrednotenje nepremičnin je uspešno in učinkovito le, če se uporabljajo metode, ki ustrezajo značilnostim in dogajanju na trgih posameznih vrst nepremičnin, ter če so na voljo potrebni podatki o trgih nepremičnin in lastnostih nepremičnin. Množično vrednotenje nepremičnin zajema dva glavna postopka, in sicer postopek generalnega vrednotenja nepremičnin ter postopek pripisa vrednosti k nepremičninam.

3.2.1 Generalno vrednotenje nepremičnin

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

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 stalno 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 vrednotenjema posplošene tržne vrednosti indeksirajo z upoštevanjem indeksa vrednosti, ki je določen na podlagi analiz tržnih sil in odraža spremembe vrednosti posameznih vrst nepremičnin na regionalnem trgu (cenovnem območju). Indeksi vrednosti se objavijo in uporabijo pri pripisu vrednosti le, če se indeks vrednosti za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin v okviru posameznega cenovnega območja absolutno spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela oziroma od zadnje objave indeksa vrednosti.

Cikli generalnega vrednotenja nepremičnin 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 kar najbolje odražajo dogajanje na trgih nepremičnin tudi v obdobjih med dvema generalnima vrednotenjema nepremičnin. Zaradi take zasnove sistema je podana možnost za uporabo posplošene tržne vrednosti kot referenčne podlage za različne namene uporabe.

Zaradi različnih značilnosti ponudbe in povpraševanja posameznih vrst nepremičnin na trgu nepremičnin je na podlagi analiz in obdelav podatkov v obdobju štirih let (primer: za stanovanja je bilo preverjenih in analiziranih prek 25.000 podatkov o prodajah) določenih 21 različnih modelov vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin: stanovanja (STA), eno- in dvostanovajske stavbe (HIŠ), garaže (GAR), lokali (PPL), pisarne (PPP), nepremičnine za industrijsko proizvodnjo (IND), nepremičnine za posebno industrijsko proizvodnjo (INP), kmetijske stavbe - zidanice (PKZ), kmetijske stavbe (PKO), nepremičnine za javno rabo (PNJ), druge nepremičnine (PND), zemljišča za gradnjo stavb (ZGS), pozidana zemljišča (PSZ), kmetijska zemljišča (KME), gozdna zemljišča (GOZ), druga zemljišča (ZDR), nepremičnine za proizvodnjo električne energije (PNE), nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin (PNM), pristanišča (PNP), bencinski servisi (PNB) in posebne nepremičnine (PPN).

Na vrednost nepremičnine najbolj vplivajo:

1. vrsta nepremičnine (dejanska raba delov stavb, namenska raba zemljišč);
2. lokacija (kje je nepremičnina → vrednostna cona oziroma vrednostna raven);
3. velikost (navadno je merilo za velikost površina) ter
4. starost in druge lastnosti.

V modelih vrednotenja nepremičnin so za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin določeni tisti podatki o nepremičninah, ki na vrednost dovolj značilno vplivajo ter so hkrati sistematično evidentirani in vodeni v registru nepremičnin za vse istovrstne nepremičnine na območju države (celoten fond podobnih nepremičnin).

Modeli vrednotenja so sestavljeni iz vrednostnih con in vrednostnih ravni (vpliv lokacije), vrednostnih tabel (vpliv velikosti in starosti) in faktorjev vrednotenja (vpliv drugih lastnosti nepremičnine). Podrobneje so predstavljeni in razloženi v Zbirki vrednotenja nepremičnin v okviru portala Prostor na spletnem naslovu <http://e-prostor.gov.si>.

Vrednostne cone pomenijo vpliv lokacije nepremičnin na njihovo tržno vrednost. Vrednostne ravni pomenijo raven vrednosti posameznih vrst nepremičnin za posamezno vrednostno cono. Enota primerjave je referenčna nepremičnina. To je tista nepremičnina, ki se v okviru posamezne vrste nepremičnin največkrat pojavi na trgu ali pa je najbolj značilna nepremičnina v fondu istovrstnih nepremičnin na območju Republike Slovenije. Najvišja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin je določena tako, da ustreza najdražji referenčni nepremičnini na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven pa tako, da ustreza najcenejši referenčni nepremičnini na trgu nepremičnin. Vsaki vrednostni coni je določena natanko ena vrednostna raven, ki za namene primerjave predstavlja vrednost referenčne nepremičnine v tej vrednostni coni. Vrednostne ravni so določene stopničasto. Razlike med vrednostmi referenčne nepremičnine v sosednjih ravneh pri višjih vrednostih (na primer v Ljubljani) so med 10 in 15 %, medtem ko pri nižjih vrednostih (na primer Prekmurje) znašajo razlike v vrednosti tipične nepremičnine med dvema sosednjima ravnema med 15 in 25 %.

Vrednostne tabele predstavljajo vpliv drugih pomembnih lastnosti nepremičnin na vrednost, predvsem velikosti in starosti. Vrednostni faktorji odražajo velikost vpliva kombinacije preostalih dejavnikov na tržno vrednost.

Modeli vrednotenja nepremičnin se določajo prek iterativnih korakov opredelitve (specifikacije), umerjanja (kalibracije) in testiranja kakovosti, kar je tesno povezano z ekonomijo, teorijo cen in teorijo tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Modeli vrednotenja morajo odražati 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 (kombinacija multiplikativnih in aditivnih modelov), ker najbolje odražajo posebnosti posameznega trga nepremičnin in interakcijo podatkov (Eckert, Gloudemans & Almy, 1990, str. 327).

Podatke o trgu nepremičnin (prodaje, najemnine ali stroški gradnje) 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;
- 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 (Gloudemans, 1999, str. 264).

Postopki opredelitve, umerjanja in testnega vrednotenja omogočajo sistematično določitev modelov vrednotenja. To so iterativni postopki, ki se ponavljajo toliko časa, dokler se pri testiranju kakovosti vrednotenja ne ugotovi doseganje ustreznega standarda kakovosti za oceno vrednosti nepremičnin.

Zaradi izboljšanja preglednosti in večje sprejemljivosti posplošenih tržnih vrednosti za laično in strokovno javnost sta v sistemu generalnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji 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 pripombe in predloge na osnutek predloga modelov v tridesetih dneh. Pripombe in predlogi občin se obravnavajo v skladu z merili 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 modelov vrednotenja nepremičnin, v katerih so že upoštevane pripombe in predlogi občin.

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.

Razumljivo je, da se lahko z modeli množičnega vrednotenja kakovostno in statistično zanesljivo določi vrednost večjemu delu nepremičninskega fonda, rezultati pa so nekoliko manj zanesljivi pri netipičnih nepremičninah oziroma v primerih, ko nastopijo posebne okoliščine zaradi značilnosti posamezne nepremičnine ali neposrednega okolja.

3.2.2 Pripis vrednosti nepremičninam

Pripis vrednosti je proces, v katerem se na podlagi podatkov o nepremičninah iz registra nepremičnin z uporabo modelov množičnega vrednotenja izračunajo vrednosti evidentiranih nepremičnin in vpišejo v register nepremičnin.

Potreba po pripisu vrednosti nastopi, ko:

- se spremenijo modeli vrednotenja,
 - pri postopkih generalnega vrednotenja, ko modele določamo ponovno oziroma vanje vključujemo nove podatke o nepremičninah,
 - pri postopku indeksiranja vrednosti,
- se spremenijo podatki o nepremičninah ali podatki okolja (na primer nov linijski objekt v bližini nepremičnine (cesta (avtocesta, hitra cesta, cesta I in II. reda), električni vod nad 110 kV ali železnica).

Postopki in aplikacija za množični in za posamični pripis vrednosti so identični, razlika je samo v količini obdelanih podatkov. Tako je zagotovljeno, da se rezultata množičnega in posamičnega pripisa ne moreta razlikovati.

4 PROJEKT OBVEŠČANJA LASTNIKOV O POSKUSNO IZRAČUNANI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Projekt obveščanja lastnikov o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin je naloga, ki jo je Geodetska uprava Republike Slovenije začela izvajati septembra 2010 na podlagi 10. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006). Geodetska uprava je najprej vsem gospodinjstvom poslala brošuro s pojasnili o množičnem vrednotenju nepremičnin ter navodili za posredovanje sprememb in pripomb. Za tem je 1,18 milijona lastnikom nepremičnin poslala obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti za 6,1 milijona nepremičnin (1,16 milijona stavb, 1,79 milijona delov stavb in 5,37 milijona parcel). V obvestilih je bilo lastnikom poslanih 84 milijonov podatkov.

Glavni namen projekta je bil seznaniti lastnike nepremičnin s poskusno izračunano vrednostjo nepremičnin in podatkih o nepremičninah, ki vplivajo na vrednost, ter jim omogočiti, da podajo pripombe in predloge za preveritev ustreznosti uporabljenih modelov vrednotenja.

Zaradi pričakovane neurejenosti in neažurnosti sorazmerno velikega deleža podatkov o nepremičninah in podatkov o lastništvu, kar je dediščina preteklega sistema in z njim povezanega evidentiranja podatkov o nepremičninah in lastnikih, kar močno vpliva na kakovost podatkov v temeljnih evidencah, načina zbiranja podatkov od lastnikov s popisom in poznejše samodejne obdelave velike količine podatkov, so bili lastniki nepremičnin seznanjeni tudi z vsemi podatki o nepremičninah, ki se vodijo v registru nepremičnin. To je upošteval že zakonodajalec, saj je bilo že predhodno zakonsko določeno, da se po vzpostavitvi registra nepremičnin podatki o nepremičninah preverijo. Jasno pa je tudi, da vseh težav, ki so se nakopičile v preteklosti, ni mogoče rešiti v kratkem obdobju in z enkratno akcijo.

4.1 Dejavnosti lastnikov nepremičnin

V povezavi z izvedbo projekta obveščanja lastnikov o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin je Geodetska uprava Republike Slovenije vsem lastnikom nepremičnin predlagala, da ob prejemu obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin upoštevajo navodila za ravnanje, ki so podrobno opisana v brošuri. Vrstni red dejavnosti lastnikov je pomemben, ker je od podatkov o lastništvu, evidentiranih v registru nepremičnin, odvisno, kdo bo prejel obvestilo za posamezno nepremičnino. Če so podatki o nepremičninah nepravilni oziroma ne odražajo dejanskega stanja v naravi, tudi izračunana vrednost ni ustrezna. Zato je treba v naslednji fazi urediti podatke o nepremičnini, šele zatem je smotrno podajanje pripomb na uporabljene modele vrednotenja.

4.1.1 Pripombe na lastništvo

V zemljiški knjigi so vpisani podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo poteka izključno na podlagi vloge lastnika. Če ta za to ne poskrbi, lastninska pravica ni vpisana. V zemljiški knjigi so vpisane le nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic. Stavbe so vpisane v zemljiško knjigo le, če je lastnik stavbe imetnik stavbne pravice, ter stavbe oziroma deli stavb, na katerih je vzpostavljena etažna lastnina. Podatki o lastniku, ki je vpisan kot imetnik lastninske pravice, se iz zemljiške knjige prevzemajo v zemljiški kataster in kataster stavb. Kadar stavba ni samostojen predmet stvarnih pravic, je v katastru stavb kot lastnik stavbe evidentiran lastnik parcele.

Približno 15 % vseh pripomb v okviru projekta obveščanja lastnikov nepremičnin o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin se nanaša na lastništvo. Prav tako na zemljiškoknjžnih sodiščih beležijo bistveno povečano dejavnost lastnikov nepremičnin tako v povezavi z zbiranjem informacij kot z urejanjem lastništva v zemljiški knjigi.

Kljub več kot 99-odstotni usklajenosti elektronske zemljiške knjige z ročno vodeno zemljiško knjigo je verjetno glavni razlog za tako stanje (pripombe na lastništvo) dejstvo, da izjemno velik delež lastnikov v zemljiški knjigi nima vpisane tudi matične številke (EMŠO). Zemljiška knjiga, ki po zakonu tega ni dolžna storiti, ne bo pozvala teh lastnikov, naj to uredijo. Če pa ni vpisane matične številke, lastnikov ni mogoče nedvoumno identificirati, ker ima lahko več oseb enako ime in priimek, običajno naslovi lastnikov niso (več) pravilni, spremembe priimkov niso upoštevana in podobno. To je glavni razlog za napake in težave v povezavi z lastništvom v registru nepremičnin zaradi prevzema podatkov iz zemljiške knjige. Velika težava je tudi dejstvo, da v večjih mestih

velik del etažne lastnine še vedno ni vpisan v zemljiško knjigo. Nekaj k neuskkljenosti prispevajo tudi nerešene zemljiškknjžne zadeve (spori, plombe, dedovanja).

Ureditev podatkov o lastništvu nepremičnin v registru nepremičnin je omogočena predvsem zaradi možnosti uporabe teh podatkov za izvajanje različnih analiz, v davčne namene, pri socialnih transferjih ter za potrebe opredelitve in izvajanje stanovanjske in zemljiške politike. To pa ne vpliva neposredno na podatke o lastniških pravicah v zemljiški knjigi. Šele zaradi poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin so bili nekateri lastniki nepremičnin, tako fizične kot pravne osebe, seznanjeni z obsegom nepremičnin, ki so verjetno v njihovi lasti. Lastniki nepremičnin, politiki, mediji in tudi javnost so zaznali, da na področju evidentiranja nepremičnin in z njimi povezanih stvarno-pravnih pravic obstaja vrsta resnih težav, ki jih je treba začeti sistematično in usklajeno reševati.

4.1.2 Pripombe na podatke o lastnostih nepremičnin

Če je lastnik meni, da v obvestilu o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin navedeni podatki o nepremičnini ne izkazujejo dejanskega stanja, lahko za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, sproži postopek evidentiranja sprememb podatkov. Ti podatki so bili na obvestilu izpisani z odebeljenim besedilom in jih v obveščanju ni bilo mogoče spreminjati. Za njihovo spremembo je treba naročiti ustrezen elaborat spremembe pri geodetskem podjetju.

Druge podatke o nepremičnini so lahko lastniki spreminjali prek obrazcev ali spletne aplikacije »OVN«. Spletna aplikacija »OVN« je lastnikom nepremičnin omogočala enostavno pregledovanje podatkov o njihovih nepremičninah, spreminjanje podatkov o nepremičninah in posredovanje pripomb na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin. Z aplikacijo so lahko lastniki pregledovali vnesene spremembe in pripombe.

Nekaj več kot 50 % pripomb oziroma sprememb se je nanašalo na podatke o nepremičninah, od tega največ glede drugih prostorov, ki pripadajo stanovanju, uporabne površine, dejanske rabe dela stavbe, neto tlorisne površine, povezave med stavbo in parcelo (na kateri parceli stoji stavba) ter namenske in dejanske rabe zemljišč.

Lastniki nepremičnin, ki jim podatkov o nepremičninah med projektom obveščanja lastnikov nepremičnin o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin zaradi različnih vzrokov ni uspelo ustrezno spremeniti, lahko podatke o nepremičninah spreminjajo z rednimi postopki, kot je določeno s predpisi o evidentiranju nepremičnin. Lastniki nepremičnin lahko torej kadarkoli spreminjajo podatke o lastništvu in nepremičninah. To ni vezano na datum za posredovanje pripomb na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin.

4.1.3 Pripombe na modele vrednotenja nepremičnin

Lastnik nepremičnine, ki je na podlagi prejetega obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremične in javno razgrnjenih podatkov o modelih vrednotenja, menil, da pri poskusnem izračunu vrednosti njegove nepremičnine ni bila upoštevana ustrežna vrednostna cona oziroma

vrednostna raven, je lahko podal pripombe in predloge za preveritev ustreznosti uporabljenega modela vrednotenja za pripis vrednosti posamezni nepremičnini.

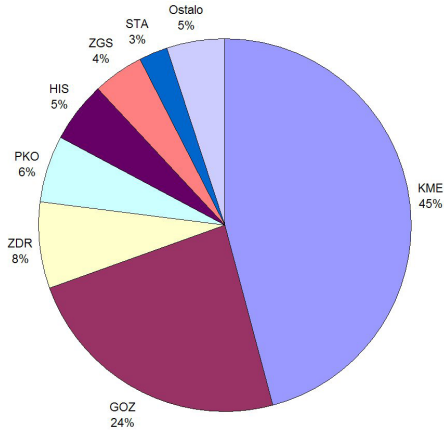
Pripombe in predlogi lastnikov nepremičnin v povezavi s poskusno izračunano vrednostjo se preučujejo glede na merila množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so določena v Pravilniku o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008). Pri tem se kot orodje uporabi informacijska tehnologija (delovodnik predlogov in pripomb, informacijsko podprt sistem generalnega vrednotenja), odločujoče pa je strokovno znanje in podatki o trgu.

Glede na zbrane podatke se tretjina vseh pripomb nanaša na modele vrednotenja nepremičnin. Pretežni del pripomb je posledica nepravilnih podatkov o nepremičninah, nestrinjanja lastnikov nepremičnin s prihodnjim davkom na nepremičnine oziroma strahu pred njim, manj (približno 15 % pripomb, odvisno od modela vrednotenja) pa lastniki podajajo razumne vsebinske razloge in opozarjajo na pomanjkljivosti pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin.

Lastniki nepremičnin so podajali pripombe in predloge za preveritev ustreznosti modelov po posameznih nepremičninah. Ker je lahko vrednost nepremičnine izračunana na podlagi več modelov vrednotenja (primer hiša z gospodarskim poslopljem), to pomeni, da je lahko ena pripomba na izračunano vrednost sprožila postopek za preveritev več modelov vrednotenja na tej lokaciji.

Kot je razvidno iz grafa 1, je daleč največ pripomb na model ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč (KME), sledijo pripombe na model vrednotenja gozdnih zemljišč (GOZ), model vrednotenja drugih zemljišč (ZDR), model vrednotenja kmetijskih stavb (PKO) ter model vrednotenja eno- in dvostanovanjskih stavb (HIŠ), kar je tudi povezano s številom posameznih vrst nepremičnin v Sloveniji. Tako rekoč vse pripombe na model vrednotenja drugih zemljišč (ZDR) so povezane z nestrinjanjem s podatkom o dejanski rabi – pozidana zemljišča. Enako velja za model vrednotenja zemljišč za gradnjo stavb (ZGS), le da se tu lastniki nepremičnin ne strinjajo z namensko rabo, ki jo je v register nepremičnin sporočila posamezna občina. Pri modelu vrednotenja kmetijskih stavb (PKO) je očitno, da so lastniki razumeli, da je v obvestilu navedena vrednost posamezne kmetijske stavbe, zanemarili pa so, da je na obvestilu zapisana vrednost celotne nepremičnine, torej tudi zemljišča.

Vse pripombe na poskusno izračunano vrednost nepremičnin, ki so jih lastniki na e-obrazcu posredovali po pošti ali osebno na geodetske pisarne do 25. januarja 2011, bo geodetska uprava pregledala, preverila ter upoštevala pri dokončnem oblikovanju modelov množičnega vrednotenja.



Graf 1: Delež pripomb po posameznih modelih vrednotenja nepremičnin

4.1.4 Verjetne spremembe modelov vrednotenja nepremičnin

Obdelava pripomb na modele vrednotenja ter prilagoditve modelov vrednotenja bo izvedena do jeseni 2011. Večino utemeljenih pripomb bo mogoče upoštevati s spreminjanjem vrednostnih con oziroma vrednostnih ravni. Pri tem bo posebna pozornost namenjena mejam vrednostnih con pri visokih vrednostnih ravneh, da bi se izognili morebitnem preširokem območju vpliva, ter vrednostnim conam na ruralnih oziroma nerazvitih območjih, da ne bi nastajale neupravičene razlike v vrednostnih ravneh med sosednjimi vrednostnimi conami.

Kot kažejo začetne analize, so bila na področju kmetijskih in gozdnih zemljišč prevrednotena kmetijska oziroma gozdna zemljišča slabše kakovosti (strma pobočja, visoke nadmorske višine), kar bo treba upoštevati pri izboljšanju teh modelov vrednotenja. Pri modelu za vrednotenje kmetijskih zemljišč bo zelo verjetno oblikovanih več bonitetnih razredov (na primer devet namesto dosedanjih treh), s čimer se bo znižala velikost faktorja vpliva bonitete za posamezen razred (uvedba faktorjev vrednotenja, nižjih od 0,9). V zvezi z izboljšavami vrednotenja gozdnih nepremičnin se pojavljajo razmišljanja, da bi jih vrednotili prek dveh komponent, in sicer vrednosti zemlje (vpliv lokacije) ter vrednosti lesne mase, ki je odvisna predvsem od rastišča - lesnega potenciala in stroškov, povezanih z njegovim izkoriščanjem (GOZ = Vzemlja + Vlesna masa). V modelu bi bili torej posebej zajeti vrednost zemljišča in vrednost, povezana z izkoriščanjem lesnega potenciala. Tako bi bilo mogoče oblikovati ustrežnejši model vrednotenja, prilagojen dejanskim razmeram na trgu in doseženim cenam.

Pri drugih modelih vrednotenja so mogoče manjše spremembe vrednostnih tabel, točkovnikov in vrednostnih faktorjev. Za večino vrst stavb bodo uvedeni dodatni intervali za prilagojeno leto izgradnje, bolj bo upoštevana protipotresna gradnja (spremembe predpisov na tem področju leta 1965 oziroma 1984), prav tako pa bo posebna pozornost posvečena ocenjevanju vrednosti starejših stavb.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja, s katero bo vlada RS določila modele vrednotenja

nepremičnin, bo predvidoma sprejeta v novembru 2011. Po uveljavitvi uredbe, predvidoma decembra 2011, bodo vsem nepremičninam, evidentiranim v registru nepremičnin, izračunane vrednosti glede na stanje trga nepremičnin na dan 1. 7. 2010. O tej izračunani vrednosti nepremičnin geodetska uprava lastnikom ne bo pošiljala novih obvestil. Podatki o vrednostih nepremičnin bodo, če se ne bodo spremenili veljavni predpisi, na voljo vsem uporabnikom brezplačno prek spletišča geodetske uprave.

5 SKLEP

Podatki o vrednostih nepremičnin iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin bodo poleg podatkov o realiziranih cenah na trgu nepremičnin, ki so javno dostopni že od leta 2007, zagotavljali novo, za udeležence na trgu zelo koristno informacijo, ki je ekonomska in narekuje vsem lastnikom nepremičnin (država, občine, fizične in pravne osebe), da začnejo ekonomično in stroškovno učinkovito upravljati svoje nepremičnine, to je primerjati prihodke in stroške nepremičnin z njihovo vrednostjo na trgu.

Pomemben del sistema množičnega vrednotenja nepremičnin je spremljanje trga nepremičnin s sistematičnim zbiranjem in analiziranjem podatkov o izvedenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih na trgu nepremičnin ter priprave statističnih poročil o nepremičninah, trgih nepremičnin in vrednostih nepremičnin. Menimo, da je nujna sistemska vključitev podatkov o cenah novogradenj ter zajem podatkov o najemninah za stanovanjske in poslovne nepremičnine v evidenco trga nepremičnin. Zato je treba ustrezno dopolniti zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin. Opredeliti je treba obveznost pošiljanja podatkov o transakcijah z novogradnjami in poslovnimi nepremičninami, ki so predmet odmere davka na dodano vrednost, ter dolžnost sporočanja podatkov o najemninah za fizične in pravne osebe, ki niso zavezanci za DDV.

Popolnost zajema in kakovost podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v registru nepremičnin je treba sistematično izboljševati z metodami in tehnikami inventarizacije prostora, tako da bo ažurno evidentirano dejansko stanje podatkov o nepremičninah.

Menimo, da je kakovost določanja posplošene tržne vrednosti odvisna od kakovosti podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin in modelov vrednotenja nepremičnin.

Prepričani smo, da evidence oziroma izdelki sistema množičnega vrednotenja nepremičnin omogočajo možnost uporabe na različnih področjih in ustvarjanja dodane vrednosti. Vrednosti nepremičnin iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, predvsem v razvitih državah, kot so Nizozemska, Danska ali Švedska, že več kot 20 let nimajo uporabne vrednosti le za obdavčenje nepremičnin (davek na nepremičnine), ampak se uporabljajo tudi za namene bančništva (hipotekarna posojila, nadzor kreditnih tveganj), ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri prisilnem odkupu za namene gradnje javne infrastrukture, kjer obstaja javni interes, delitev zemljišč ob komasacijah, ugotavljanje premoženjskega stanja v različnih upravnih in sodnih postopkih, analiziranje in ugotavljanje ekonomskih učinkov predlaganih različic prostorske ureditve pred sprejetjem prostorskih aktov in podobno. Z nekaterimi prilagoditvami in nadgradnjami se lahko evidence in izdelki množičnega vrednotenja nepremičnin uporabljajo za različne javne, poslovne in osebne namene tudi pri nas. Pri navedenih možnih uporabah je nujno razumevanje izdelkov

množičnega vrednotenja nepremičnin in uporaba ustreznih metod za njihovo nadgradnjo, glede na posamezne specifične potrebe.

Literatura in viri:

Eckert, J. K., Gloude-mans, R. J., Almy, R. R. (1990). Property Appraisal and Assessment Administration. Chicago: The International Association of Assessing Officers.

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

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007 (8. izdaja). (2007). London: International Valuation Standards Committee.

Nagode Zupančič, P., Zupančič, D. (2007). Znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Ljubljana: Sving.

Smodiš, M. (2009). Razvoj sistema in predlog implementacije množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčenja. Magistrska naloga. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

Workshop on Mass Valuation Systems of Properties (Real Estate) for Taxation Purposes, Proceedings. (2002). Moskva: United Nations, Economic Commission for Europe, Working Party on Land Administration (UN EC WPLA).

Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006). Uradni list RS št. 47/2006, 9. maj 2006.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006). Uradni list RS št. 50/2006, 16. maj 2006.

Prispelo v objavo: 20. april 2011

Sprejeto: 30. maj 2011

mag. Martin Smodiš, univ. dipl. inž. geod.

Geodetska uprava RS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin,

Zemljemerska ul. 12, SI-1000 Ljubljana

e-pošta: martin.smodis@jgov.si