

MOŽNOSTI ZA UPORABO POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

POTENTIAL USAGE OF GENERALIZED REAL ESTATE MARKET VALUE

Igor Pšunder, Polona Tominc

UDK: 332.6(497.4)

IZVLEČEK

Posplošena tržna vrednost nepremičnin, ki jo je Geodetska uprava Republike Slovenije leta 2010 izračunala za vse nepremičnine v Sloveniji in jo posredovala lastnikom, je v javnosti sprožila veliko polemik. Lastniki so popravili ali spremenili kar 1.153.909 podatkov, nezaupanje pa se je stopnjevalo tudi zaradi odziva medijev, ki so bili večinoma zelo kritični do posplošene tržne vrednosti. Po preteku obdobja, ko je bilo mogoče vnašati popravke in spremembe, se je utrdil vtis, da podatki o posplošeni tržni vrednosti izražajo zadovoljivo natančno oceno vrednosti nepremičnin. Posplošeno tržno vrednost so kot referenčni podatek o vrednosti nepremičnin za potrebe zavarovanega posojanja začele pri nepremičninah manjše vrednosti uporabljati celo banke. V strokovni javnosti se kljub temu porajajo pomisleki o primernosti uporabe posplošene tržne vrednosti za druge namene kot obdavčenje, saj pri tej vrednosti niso upoštevane specifične lastnosti nepremičnin (na primer razgled), poleg tega so podatki o posplošeni tržni vrednosti posredovani z zamikom in so lahko v spremenljivih tržnih razmerah ne le zastareli, temveč celo zavajajoči.

V prispevku je obravnavano dojemanje posplošene tržne vrednosti. Temelji na raziskavi, izvedeni med strokovnjaki in širšo javnostjo v Sloveniji. Kot kažejo rezultati, obe javnosti relativno dobro sprejemata posplošeno tržno vrednost, in v povprečju skoraj 60 % strokovne in širše javnosti meni, da bi lahko bila uporabna tudi za druge namene, ne le za obdavčenje.

KLJUČNE BESEDE

ocenjevanje vrednosti nepremičnin, množično vrednotenje, posplošena tržna vrednost, uporaba posplošene tržne vrednosti

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.01

ABSTRACT

Generalized real estate market value was evaluated by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia in 2010. Evaluations were made for all real estate in Slovenia and communicated to the real estate owners; this caused much controversy. Later, owners corrected or changed 1,153,909 pieces of real estate data. The distrust of generalized real estate market value was intensified by the media's negative attitude towards it, expressed in the majority of articles. When the period for making changes and corrigenda expired, an impression was established of a satisfactory and precise valuation of real estate. Even the banks started using generalized real estate market value as referential information in smaller real estate transactions for the banks' mortgage lending needs. Nevertheless, the professional public has expressed concerns about the appropriateness of using generalized market value for purposes other than imposing taxes, since some specific characteristics of real estate (e.g. the view) are ignored. Furthermore, the information about generalized market value is conveyed with a time delay - it can thus be not only obsolete but also misleading in unstable market conditions.

This article discusses perceptions of generalized market value. It is based on research that was conducted among professionals and the general public in Slovenia. The results show that professionals and the general public have adopted generalized market value relatively well. Furthermore, 60% of the professional public thinks that generalized market value could also be used for other purposes (not only for imposing taxes).

KEY WORDS

real estate appraisal, mass appraisal, generalized market value, generalized market value usage

1 UVOD

Posplošena tržna vrednost nepremičnin je določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. V Sloveniji so opredeljeni v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006), ki določa, da so metode množičnega vrednotenja statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin, ki z upoštevanjem standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin in meril kakovosti množičnega vrednotenja prek modelov vrednotenja omogočajo sistematično in poenoteno določitev vrednosti večjemu številu nepremičnin na določen datum.

Posplošena tržna vrednost, ki jo je Geodetska uprava Republike Slovenije leta 2010 izračunala za vse nepremičnine v Sloveniji in jo posredovala njihovim lastnikom, je v javnosti sprožila veliko polemik, pri tem pa so se tudi odprle možnosti za širšo dostopnost in uporabo pojma vrednosti nepremičnin. V okviru projekta obveščanja lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin je Geodetska uprava Republike Slovenije 1.186.000 lastnikom poslala obvestilo o poskusno izračunani vrednosti za 6.100.000 nepremičnin. Lastnikom nepremičnin je bilo tako posredovano 84.000.000 podatkov (Petek, 2010).

Javnost se je na informacijo o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin odzvala izjemno burno. Lastniki so posredovali pripombe ali spremembe v zvezi z 1.153.909 podatki o nepremičninah, kar je 1,37 % vseh podatkov, ki jih je na obvestilih posredovala Geodetska uprava republike Slovenije (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2011). Izjemno odklonilno stališče do množičnega vrednotenja so imeli tudi mediji. Novinarsko sporočanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin v Sloveniji sta raziskali Erjavec in Poler Kovačič (2011), ki ugotavljata, da so analizirani slovenski mediji (v raziskavo sta bili vključeni 102 novinarski besedili iz petih dnevnikov z največjo naklado) v 58,8% izražali negativno stališče do poskusnega izračuna posplošene tržne vrednosti, 29,4% analiziranih člankov je izražalo nevtralno stališče, le 11,8% pa jih je bilo pozitivno naravnanih.

Čeprav je bila posplošena tržna vrednost sprva zasnovana predvsem kot podlaga za odmero davka na nepremičnine, uporaba v te namene med pričujočo raziskavo še ni povsem zaživela. Se pa je izkazalo, da se posplošena tržna vrednost uporablja v druge namene, celo kot referenčna vrednost za zavarovanje bančnih posojil. Ob upoštevanju, da posplošena tržna vrednost ne zajema specifičnih lastnosti posamezne nepremičnine, se v strokovni javnosti pojavlja vprašanje, v katerih primerih in za katere namene je posplošena tržna vrednost uporabna oziroma ali lahko v določenem obsegu celo nadomesti individualno ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

2 METODOLOGIJA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin delimo na posamično (individualno) in množično. Prvo je ocenjevanje določene (posamezne) nepremičnine na določen datum. Množično ocenjevanje vrednosti oziroma množično vrednotenje pa je postopek ocenjevanja skupin nepremičnin določenega tipa na določen datum, pri čemer se uporabijo standardizirani oziroma statistični postopki. Oba pristopa temeljita na uporabi enakih podatkov in informacij o nepremičnini

oziroma nepremičninskem trgu, a z razliko, da se pri individualnem ocenjevanju vrednosti posveča veliko pozornosti podrobnostim, medtem ko množično vrednotenje temelji na veliki količini nepremičnin istega tipa. Poleg tega se pri individualnem ocenjevanju vrednosti uporablja veliko več detajlnih podatkov o lokalnem trgu in nepremičnini, ki je predmet ocenitve vrednosti (Gloudemans, 1999).

V Sloveniji nepremičnine v okviru množičnega vrednotenja razvrščamo v skupine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006) določa, da se za zemljišča brez pripadajočih sestavin skupine istovrstnih nepremičnin določajo glede na namensko rabo zemljišč, kot je določena s prostorskimi akti in evidentirana v registru nepremičnin, za zemljišča s pripadajočimi sestavinami in dele stavb v etažni lastnini pa glede na dejansko rabo sestavin in delov stavb v etažni lastnini, kot je v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov evidentirana v registru nepremičnin. Za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin (stanovanja, poslovne nepremičnine, industrijske nepremičnine, zemljišča brez sestavin in posebne nepremičnine) se v registru nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin vodi več podatkov. Njihov obseg je odvisen od skupine nepremičnine, zajema pa vsaj podatke o lokaciji in površini, lahko pa še podatke o letu izgradnje, namenski in dejanski rabi (za zemljišča brez sestavin in posebne nepremičnine), inštalacijah ipd.

Za vsak tip nepremičnine je določen specifičen model, ki temelji na upoštevanju vrednostnih con in vrednostnih ravni. Vrednostne cone so območja, na katerih imajo skupine istovrstnih nepremičnin približno enako vrednost. V celotni Sloveniji je približno 500 vrednostnih con. Določijo se za vsako skupino istovrstnih nepremičnin posebej. Vsaki vrednostni coni se določi vrednostna raven.

Vsaka vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo, sestavljeno iz faktorjev vrednotenja nepremičnin in koeficientov, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičninam. S tem se zajame vpliv starosti in površine nepremičnine za posamezno vrednostno raven in model. Vplivi drugih lastnosti se zajamejo s točkovniki.

Zasnova in elementi vrednotenja so zajeti v modelih. Za vsak model se določi referenčna nepremičnina, ki se kot podlaga uporablja pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin. Opredeljena je na podlagi lastnosti (Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 2013).

Množično vrednotenje je praviloma zaupano državnim agencijam ali drugim državnim ustanovam (v Sloveniji Geodetski upravi Republike Slovenije). Postopki temeljijo na sistematiziranem ocenjevanju skupin nepremičnin z istimi lastnostmi. Specifičnih značilnosti posamezne nepremičnine v takšnih postopkih ni mogoče zajeti, zato splošena tržna vrednost ni vedno uporabna za vse namene ocenjevanja vrednosti, gotovo pa so rezultati v splošnem dovolj natančni za oceno vrednosti nepremičnin pri zbiranju proračunskih prihodkov.

Za učinkovito delovanje množičnega vrednotenja nepremičnin je poleg ustreznih pravnih okvirov, ki ga določajo, zelo pomembna natančnost podatkov o lastnostih vseh nepremičnin, ki so predmet vrednotenja, preizkušena metodologija, zadostni tržni podatki ter zaradi spreminjanja stanja nepremičnin in spremenljivih tržnih okoliščin neprestano vzdrževanje podatkov v Registru

nepremičnin (REN) ter osveževanje tržnih podatkov. Da bi se izognili premajhnemu številu zajetih transakcij, določa Pravilnik o kriterijih množičnega vrednotenja nepremičnin (2008) merila za izbiro načina vrednotenja. Tako se lahko način tržnih primerjav uporablja le, če je za ocenjevano vrsto nepremičnine v koledarskem letu na voljo vsaj 150 kakovostnih podatkov o transakcijah v celotni državi. Na donosu zasnovan način se uporablja za nepremičnine, pri katerih so na voljo podatki o donosnosti, ki izvirajo iz njihove poslovne dejavnosti. Nabavnovrednostni način se uporablja le, če niso izpolnjeni pogoji za uporabo drugih dveh načinov.

Geodetska uprava Republike Slovenije preverja podatke o izvedenih prodajah in občasno celo spremlja prodaje na terenu. Namen je povečati verodostojnost podatkov in čim boljše posneti dejansko stanje. Tako na primer izločajo podatke, pri katerih zaznajo, da izvirajo iz prodaj med povezanimi osebami, ali podatke, pri katerih ugotovijo očitno napako (npr. desetkrat višja cena od običajnih). Tako ostane »uporabnih« zgoj od 50 do 70 odstotkov posredovanih podatkov.

Kot je bilo navedeno, lahko modeli množičnega vrednotenja temeljijo tudi na donosu. Tako Suhadolc (2009) poudarja, da so posebne nepremičnine primarno namenjene ustvarjanju dohodka, ki je večinoma »posledica« lastnosti samih nepremičnin. Zato je kapitalizacija donosa zelo primeren način za njihovo vrednotenje, če so seveda na voljo kakovostni podatki o njihovih donosih, ter pojasnjuje, da se pri ocenjevanju vrednosti posebnih nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja uporabljata dve, sistemu prilagojeni metodi, in sicer metoda neposredne kapitalizacije ter metoda diskontiranega denarnega toka.

Med nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti, skladno z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2011) spadajo nepremičnine, ki se uporabljajo za proizvodnjo električne energije, izkoriščanje mineralnih surovin, opravljanje pristaniške dejavnosti ali dejavnosti bencinskih servisov. Za izračun vrednosti nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti, so predpisani posebni modeli. Pomembno je poudariti, da pri nas ni jasno začrtane ločnice med donosi, ki jih nepremičnina ustvarja, in donosi iz dejavnosti, ki jih nepremičnina omogoča. Pri bencinskih servisih se, na primer, »atraktivnost lokacije« meri tudi z ugotavljanjem količine iztočenega goriva. Čeprav drži, da bencinski servis na boljši lokaciji iztoči več goriva, lahko h količini iztočenega goriva prispeva tudi na primer višja kakovost goriva, kar pa ni več sestavina privlačnosti lokacije.

Pri modelih, ki so že dlje preizkušeni v praksi, lahko nadgradnje in dopolnitve zajemajo celo prilagoditve modelov ugotovljenemu ustaljenemu vedenju lastnikov posameznega tipa nepremičnin in tudi potencialnih kupcev. Takšne dopolnitve lahko zajemajo odziv udeležencev trga na raven nezasedenosti nepremičnin, naraščajočo inflacijo in podobno. V preizkušanju so celo modeli, ki temeljijo na računalniški oziroma umetni inteligenci in umetnih nevronske mrežah. Takšne modele sta v Litvi testirala Kontrimas in Verikas (2011), ki pišeta, da je bila s tehnikami, ki so temeljile na umetni inteligenci, dosežena bistveno višja natančnost kot pri uradnih modelih registrskega centra. V raziskavi sta uporabila napredne pristope, kot sta na primer MLP (angl. multilayer perceptron) in SVM (angl. support vector machine). Podobno ugotavljajo Zurada, Levitan in Guan (2011), po navedbah katerih rezultati raziskav nakazujejo, da se netradicionalne, na regresijski analizi temelječe metode izkažejo boljše v vseh simuliranih

scenarijih, še posebej pa pri homogenih podatkovnih nizih. Kot uspešne se razvijajo tudi metode, ki ne temeljijo na regresijski analizi, na primer neparametrične metode. Čeh, Viitanen in Peruš (2012) za določanje najemnin pisarniških prostorov uporabljajo neparametrični empirični pristop (CAE). Metoda CAE temelji na posebni vrsti večdimenzionalne neparametrskje regresije in predstavlja vrsto verjetnostne nevronske mreže.

3 UPORABA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI V PRAKSI

Bagdonavicius in Deveikis (2011) pišeta, da se posplošena tržna vrednost, pridobljena v postopku množičnega vrednotenja, uporablja predvsem za namene obdavčenja, vendar tudi za druge potrebe po ocenjevanju vrednosti ter za potrebe zavarovanega posojanja. V Litvi se na primer vrednosti iz množičnega vrednotenja poleg obdavčenja uporabljajo za javne potrebe. Uporabniki so tako različne ustanove in organizacije ter prebivalci. Avtorja menita, da je zainteresiranim ustanovam in posameznikom pomembno omogočiti hiter dostop do vrednosti nepremičnin. Podobno ugotavlja Smodiš (2011), ko piše, da posplošene tržne vrednosti, predvsem v razvitih državah, kot so Nizozemska, Danska ali Švedska, že več kot 20 let nimajo uporabne vrednosti le za potrebe obdavčenja nepremičnin (davek na nepremičnine), ampak se uporabljajo tudi za namene bančništva (hipotekarna posojila, nadzor kreditnih tveganj), ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri prisilnem odkupu za gradnjo 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. Možnost široke uporabe posplošene tržne vrednosti utemljuje Mitrović (2010) tudi za Slovenijo, ko piše, da bi se lahko posplošena tržna vrednost uporabljala v različnih postopkih, na primer pri dedovanju, pa tudi kot podlaga za obvladovanje tveganj pri bankah. Pri tem izpostavlja vrsto prednosti, ki jih ponuja sistem množičnega vrednotenja nepremičnin pred individualnim, na primer takojšen dostop do podatkov o vrednosti, primerjalno časovno in stroškovno prednost pred individualnim ocenjevanjem vrednosti nepremičnin ter večjo poenotenost (manjšo heterogenost) ocenjenih vrednosti. Slednje se sicer utegne pokazati tudi kot slabost, saj manjša heterogenost ocenitev pomeni tudi, da v modelih množičnega vrednotenja niso upoštevane specifične lastnosti posameznih nepremičnin.

Banka Slovenije je konec leta 2012 izdala Sklep o spremembi in dopolnitvi Sklepa o kreditnih zavarovanjih (Ur. l. RS, št. 100/2012), v katerem navaja, da lahko neodvisni ocenjevalec vrednosti kot oceno vrednosti stanovanjske nepremičnine uporabi posplošeno tržno vrednost, ki je določena z uporabo metod množičnega vrednotenja nepremičnin in jo objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije. Posplošena tržna vrednost se kot ocena vrednosti nepremičnine lahko uporabi le za stanovanjske nepremičnine in le, če ne presega 500.000 EUR. Posplošeno tržno vrednost lahko neodvisni ocenjevalec po potrebi popravi z ustreznim odbitkom, če oceni, da je to glede na značilnosti konkretne stanovanjske nepremičnine potrebno. Banka Slovenije se je s sklepom močno odmaknila od dosedanje prakse ocenjevanja vrednosti nepremičnin za potrebe zavarovanega posojanja. Do izdaje sklepa je bilo namreč neobičajno, da bi se posplošene tržne vrednosti iz procesa množičnega vrednotenja uporabljale za druge namene kot za potrebe obdavčenja. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2007) so celo vsebovali pojasnjevalno

opombo 13, ki je določala, da se lahko proces množičnega ocenjevanja vrednosti uporablja kot metodologija za obdavčitev premoženja po vrednosti ali za statistične in gospodarske študije v okviru vladnih administrativnih programov. Navedena pojasnjevalna opomba pa se ne prenaša v Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (2011), ker ne vsebuje postopkov ocenjevanja vrednosti, ki bi se razlikovali od splošnih standardov.

Leto 2013 prinaša veliko sprememb na področju množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Na Geodetski upravi Republike Slovenije bodo (so) opravili indeksacijo vrednosti nepremičnine, če bo njena vrednost za več kot 10 odstotkov odstopala od prvotne, ki temelji še na podatkih z dne 1. julija 2010 (Weiss in Elikan, 2012). Indeksacija posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin je vsekakor dobrodošla z vidika prilagoditev vrednosti na nove tržne okoliščine. Ker pa ne bo posegla v modele vrednotenja, v posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin še vedno ne bodo zajete individualne lastnosti nepremičnin, kot so odprt razgled na morje, bazeni ali izrazito nadstandardna oprema. Samo vpliv razgleda na vodne površine lahko na primer bistveno vpliva na vrednost stanovanjske nepremičnine. Benson, Hansen in Schwartz (2000) na podlagi preučitve 6.949 prodaj stanovanjskih nepremičnin dokazujejo, da pogled na vodne površine poveča vrednost stanovanjske nepremičnine za od 8 do 59 % (odvisno od odprtosti pogleda), pogled na gore pa za slabih 9 %. Povečanje vrednosti zaradi dobrega razgleda za 8 % sta ugotovila tudi Rodriguez in Sirmans (1994).

Kljub vse pogostejši uporabi posplošene tržne vrednosti nepremičnine kot nadomestka za individualno oceno vrednosti nepremičnine se v strokovni javnosti porajajo pomisleki o primernosti njene uporabe za druge namene kot zgolj za obdavčenje. Tudi Dakić (2013) ugotavlja, da vse več bank pri zavarovanju posojil uporablja kot referenčno vrednost za zavarovanje posojil tudi posplošeno tržno vrednost, pridobljeno po modelih množičnega vrednotenja. Čeprav banke uporabo te vrednosti omejujejo glede na tip nepremičnine (uporabljajo jih predvsem za stanovanjske nepremičnine) ali glede njene vrednosti, tudi pri nepremičninah, za katere uporabljajo posplošeno tržno vrednost, ne morejo zajeti prej opisanih specifičnih lastnosti nepremičnin, denimo razgleda.

3.1 Zastavljene hipoteze v raziskavi

Iz zapsanega po eni strani izhaja, da se uporaba posplošene tržne vrednosti vse pogosteje uporablja kot nadomestek za individualno oceno vrednosti nepremičnine, po drugi pa, da se mnenja in izvajanje v praksi glede tega razlikujejo. Zato smo oblikovali naslednje hipoteze, ki jih nato empirično preverjamo v raziskavi:

H1: Prevladuje mnenje, da je posplošeno tržno vrednost smiselno uporabljati za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnin.

H2: Na presojo uporabnosti posplošene tržne vrednosti za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine, vpliva ocena, ali posplošena tržna vrednost vpliva na večjo preglednost trga nepremičnin.

H3: Na presojo uporabnosti posplošene tržne vrednosti za različne namene, pri katerih se zahteva

ocena vrednosti nepremičnine, vpliva ocena, ali posplošena tržna vrednost vpliva na spreminjanje cen nepremičnin.

Z raziskavo tako želimo analizirati dožemanje posplošene tržne vrednosti iz sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin med udeleženci nepremičninskega trga v Sloveniji, predvsem kakšno je njihovo mnenje o ustreznosti posplošene tržne vrednosti ter koliko lahko posplošena tržna vrednost nadomesti individualno ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

4 RAZISKAVA DOJEMANJA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI

4.1 Metodologija preverjanja hipotez

Za preverjanje hipoteze H1 smo izračunali 95-odstotni interval zaupanja obravnavanih statističnih parametrov; hipoteze ne bomo zavrnili, če v povprečju več kot polovica javnosti meni, da je posplošeno tržno vrednost smiselno uporabljati za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine. Za preverjanje hipotez H2 in H3 smo uporabili logistično regresijsko analizo, pri kateri je odvisna spremenljivka binarna. S tovrstno analizo namreč ocenimo verjetnost, da se zgodi nek dogodek – v našem primeru je dogodek, katerega verjetnost pojavljanja analiziramo, ta, da je po mnenju anketiranega posplošeno tržno vrednost smiselno uporabljati v različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine (v nasprotju z dogodkom, da po mnenju anketiranega ni uporabna). Z metodo največjega verjetja ocenimo vrednosti koeficientov logističnega regresijskega modela, ki podajajo vrednost logaritma obetov odvisne spremenljivke. Regresijski koeficienti pri i -ti pojasnjevalni spremenljivki v modelu logistične regresije, B_i , opisujejo spremembo v vrednosti logaritma obetov pri spremembi pojasnjevalne spremenljivke za enoto. Posledično vrednost e^{B_i} opisuje spremembo v vrednosti obetov, če se i -ta pojasnjevalna spremenljivka spremeni za enoto (Janssens et al., 2008). Pri preverjanju primernosti modela kot celote smo upoštevali Pearsonov test χ^2 , delež pravih razvrstitev vrednosti in determinacijski koeficient (Nagelkerke), pri preverjanju statistične značilnosti regresijskih koeficientov pa test Wald (preverjanje domneve, da se posamezen regresijski koeficient statistično značilno razlikuje od 0), pri stopnji značilnosti preizkusa 0,05. Analizo smo izvedli z računalniškim programom SPSS 19.0.

4.2 Slučajni vzorec

Raziskava je temeljila na statistični obdelavi odgovorov, ki smo jih pridobili z anketo med dobro poučenimi (strokovnjaki) in širšo javnostjo. Vprašalnik je bil zasnovan tako, da smo strokovnjake in širšo javnost povprašali o njihovem poznavanju in dožemanju posplošene tržne vrednosti nepremičnin ter odnosu do nje ter o njihovem mnenju glede možnosti za njeno uporabo.

Slučajni vzorec je štel 138 anketiranih oseb, ki so anketo izpolnile v celoti; med njimi je bilo 40,15 % strokovnjakov in 59,85 % nestrokovnjakov. Med strokovnjaki je bilo največ nepremičninskih posrednikov (40 %), sledijo pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin in sodno zapriseženi cenilci gradbene stroke, s podpodročja nepremičnine (34,55 %); 16,36 % je bilo drugih strokovnjakov s področja nepremičnin (npr. pravniki, specializirani za področje nepremičnin) ter 9,09 % strokovnih sodelavcev pri ocenjevanju.

Med strokovnjaki jih je imelo 90,74 % dokončano višješolsko izobrazbo ali več, med širšo javnostjo je bil delež anketiranih z višješolsko izobrazbo ali več 67,07 %. Drugi anketirani so imeli srednješolsko izobrazbo.

Med vsemi anketiranimi jih je bilo 81,20 % lastnikov vsaj ene ali več nepremičnin. Razmerje med ženskami in moškimi je bilo 54,70 % : 45,30 %. Več kot polovica anketiranih je bila stara več kot 40 in do vključno 60 let (50,40 %), preostali (49,60 %) so se uvrščali v starostni razred več kot 20 in do 40 let (45,60 %), oziroma so bili starejši od 60 let (4 % anketirancev).

4.3 Rezultati empirične raziskave

Pri preverjanju hipotez smo predpostavljali, da je smiselno upoštevati respondente, ki poznajo razliko med posplošeno tržno vrednostjo in tržno vrednostjo nepremičnin. Vemo sicer, da tako strokovna kot tudi širša javnost v Sloveniji v veliki meri zaznava razliko med posplošeno tržno vrednostjo in tržno vrednostjo nepremičnin. Rezultati empiričnih raziskav (Pšunder, Tominc 2012) namreč kažejo, da po mnenju povprečno 61,6 % ljudi obstaja razlika med posplošeno tržno vrednostjo in tržno vrednostjo nepremičnin. Strokovnjaki s tega področja (sodno zaprisežen cenilec, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, nepremičninski posrednik ali drug strokovnjak s področja nepremičnin) zaznavajo razliko še bolj, saj jih kar 94,6 % meni, da obstaja teoretična razlika med posplošeno tržno vrednostjo in tržno vrednostjo. Med širšo javnostjo je ta delež v povprečju enak 39,0 %, razlika med obema skupinama pa je tudi statistično značilna.

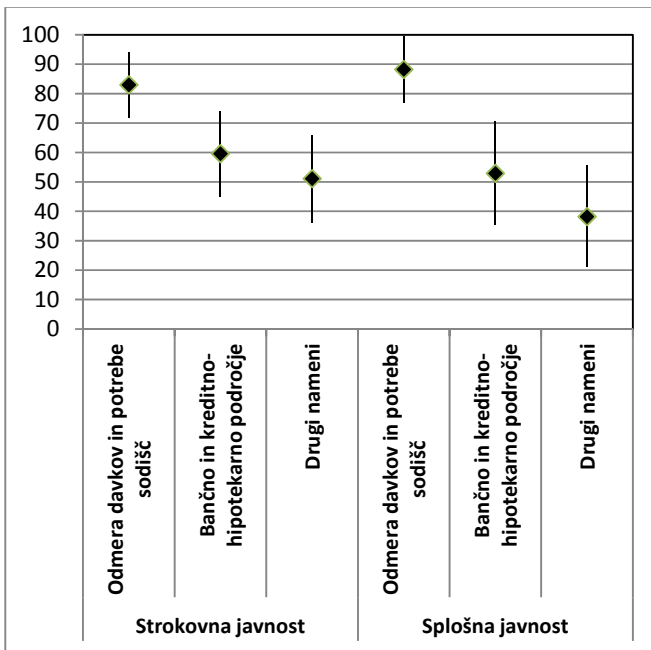
Čeprav ljudje torej večinoma menijo, da se posplošena tržna vrednost in tržna vrednost nepremičnine razlikujeta, pa v okviru raziskave ugotovljamo še, da se precej lastnikov ali solastnikov nepremičnin ne strinja z višino posplošene tržne vrednosti njihove nepremičnine. Rezultati raziskave tako kažejo, da je v povprečju kar 34,4 % lastnikov ali solastnikov nepremičnin (ki spadajo v skupino bodisi strokovne ali širše javnosti) pričakovalo višjo posplošeno tržno vrednost svoje nepremičnine, 32,8 % pa nižjo vrednost.

Pri preverjanju hipoteze H1, da prevladuje mnenje, da je posplošeno tržno vrednost smiselno uporabljati za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnin, smo v empirični analizi najprej ugotovili, da v povprečju kar 57,3 % širše javnosti ter 60,0 % strokovnjakov z nepremičninskega področja meni, da je posplošeno tržno vrednost, razen za odmero davka na nepremičnine, smiselno uporabljati še za različne druge različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine. Nato smo preverjali, kateri so nameni, pri katerih je posplošena tržna vrednost nepremičnin primerna ocena vrednosti nepremičnine. Pri tem smo iz sedmih posameznih namenov oblikovali tri glavne skupine, in sicer:

- odmera davkov in potrebe sodišč, kamor spadajo odmera davka na promet z nepremičninami, odmera davka na dediščino in darila ter neformalni nameni za potrebe sodišča (npr. informacija sodišču o vrednosti nepremičnin prosilcev do brezplačne pravne pomoči);
- bančno poslovanje in zavarovano posojanje, kamor spada zavarovanje kreditnih sredstev in višine premoženja pri izdaji hipotekarnih in komunalnih obveznic;

- druga področja uporabe, kamor spada na primer odkup nepremičnin na območju, ki je namenjeno izvedbi posameznih prostorskih ureditev državnega pomena, in morebitni drugi nameni.

Na grafu 1 so prikazani 95-odstotni intervali zaupanja za delež tistih, ki menijo, da je posplošeno tržno vrednost mogoče uporabljati za vsaj enega izmed posameznih namenov v vsaki od zgoraj opisanih treh skupin (med tistimi, ki menijo, da poznajo razliko med posplošeno tržno vrednostjo nepremičnine in njeno tržno vrednostjo). V povprečju več kot 80 % tako strokovne kot širše javnosti meni, da je posplošeno tržno vrednost mogoče uporabljati za odmero davkov na promet z nepremičninami ter davkov na dediščino in darila ter druge namene za potrebe sodišča: tako meni v povprečju kar 87,88 % strokovne javnosti in 82,98 % širše javnosti. Prav tako tudi v povprečju več kot polovica strokovnjakov (54,55%) in pripadnikov širše javnosti (59,57%) meni, da je posplošena tržna vrednost uporabna za oceno vrednosti nepremičnine tudi na bančnem in kreditno-hipotekarnem področju. Tako lahko domnevo H1 v celoti potrdimo.



Graf 1: 95-odstotni interval zaupanja za delež strokovne in širše javnosti, ki meni, da je posplošeno tržno vrednost nepremičnin smiselno in mogoče uporabljati v različnih primerih, ko je treba oceniti vrednost nepremičnine (vir: lasten).

V nadaljevanju smo skušali ugotoviti, kaj vpliva na presojo, ali je posplošeno tržno vrednost mogoče uporabljati za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine. Predpostavljali smo, da se ta presoja oblikuje na podlagi pričakovanj, kakšen vpliv imata množično vrednotenje nepremičnin in s tem oblikovanje posplošene tržne vrednosti nepremičnin na razmere na nepremičninskem trgu, zlasti glede vpliva na večjo preglednost trga nepremičnin ter na spreminjanje cen nepremičnin. Anketirane smo zato povprašali o njihovem strinjanju s spodnjima dvema trditvama, pri čemer smo uporabili 5- oziroma 3-stopenjsko lestvico odgovorov:

T1: Posplošena tržna vrednost nepremičnin vpliva na preglednost trga nepremičnin.

T2: Posplošena tržna vrednost nepremičnin vpliva na spreminjanje cen nepremičnin.

Ocene anketiranih pri teh trditvah so predstavljale vrednosti dveh neodvisnih oziroma pojasnjevalnih spremenljivk v logističnem regresijskem modelu, s katerim smo preverjali hipotezi H2 in H3.

Rezultati so prikazani v preglednici 1. Kot je mogoče ugotoviti iz njih, je verjetnost za mnenje osebe, da je posplošeno tržno vrednost mogoče uporabljati za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine, statistično značilno odvisna zlasti od presoje ljudi, kako se bo z informacijami o posplošeni tržni vrednosti povečala preglednost na nepremičninskem trgu. Pri povečanju stopnje strinjanja s trditvijo 1 za eno stopnjo na lestvici od 1 do 5 se verjetnost za presojo, da je posplošena tržna vrednost uporabna ocena vrednosti nepremičnine, v povprečju poveča za skoraj dvainpolkrat (2,207). Pričakovana sprememba cen nepremičnin zaradi vpliva posplošene tržne vrednosti nima statistično značilnega vpliva. Ugotovimo torej lahko, da na presojo uporabnosti posplošene tržne vrednosti za različne namene vpliva zlasti presoja, ali posplošena tržna vrednost vpliva na ureditev preglednosti na nepremičninskem trgu. Model kot celota je ustrezen, kar potrjuje statistično značilna vrednost χ^2 .

Tako lahko domnevo H2 potrdimo, domneve H3 pa ne.

Spremenljivke v modelu	Model	
	Bi	koeficient Wald
	e^{Bi}	
Sprememba cen na nepremičninskem trgu	0,035 1,036	0,008
Ureditev preglednosti na nepremičninskem trgu	0,792** 2,207	9,695
Konstanta	- 1,586* 0,205	3,167
N	85	
χ^2	12,072**	
% pravih napovedi	69,0	
R ² (Nagelkerke)	0,184	

* - statistično značilen rezultat pri $p < 0,05$; ** - statistično značilen rezultat pri $p < 0,01$.

Preglednica 1: Rezultati logistične regresije za preverjanje domnev H2 in H3 (vir izračuna: lasten)

Z dodatno analizo smo preučili, ali stopnja strinjanja s trditvijo 1 vpliva na zaznano uporabnost ocene posplošene tržne vrednosti tudi za prej opredeljenih sedem posameznih namenov uporabe posplošene tržne vrednosti. Ugotovili smo, da se pri povečanju stopnje strinjanja s trditvijo

1 za eno stopnjo na lestvici od 1 do 5 (vpliv posplošene tržne vrednosti na preglednost trga nepremičnin) verjetnost za presojo osebe:

- da je posplošena tržna vrednost uporabna ocena vrednosti nepremičnine za zavarovanje kreditnih tveganj, v povprečju poveča za več kot 1,5-krat (vrednost logaritma obetov, e^{Bi} : 1,513, $p < 0,05$);
- da je posplošena tržna vrednost uporabna ocena vrednosti nepremičnine za odmero davka za promet nepremičnin, v povprečju poveča za skoraj 1,7-krat (vrednost logaritma obetov, e^{Bi} : 1,674, $p < 0,01$);
- da je posplošena tržna vrednost uporabna ocena vrednosti nepremičnine za druga področja uporabe, kamor spada na primer odkup nepremičnin, ki so na območju, namenjenemu izvedbi posameznih prostorskih ureditev državnega pomena, v povprečju poveča za skoraj 1,7-krat (vrednost logaritma obetov, e^{Bi} : 1,689, $p < 0,01$);
- da je posplošena tržna vrednost uporabna ocena vrednosti nepremičnine za neformalne namene za potrebe sodišča, v povprečju poveča za več kot 1,8-krat (vrednost logaritma obetov, e^{Bi} : 1,827, $p < 0,01$).

Pri drugih mogočih namelih uporabe posplošene tržne vrednosti nepremičnin vpliv ni statistično značilen.

5 RAZPRAVA IN SKLEP

Posplošena tržna vrednost nepremičnin je v praksi pogosto podlaga za oceno vrednosti nepremičnine, in sicer za zelo različne namene, čeprav je bila sprva mišljena predvsem kot podlaga za odmero davka na nepremičnine. Še več, tudi Banka Slovenije je konec leta 2012 izdala navodila, ki neodvisnim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin dovoljujejo, da kot oceno vrednosti stanovanjske nepremičnine uporabijo posplošeno tržno vrednost, ki jo lahko po svoji oceni korigirajo z ustreznim odbitkom. S takšnim sklepom se je Banka Slovenije močno odmaknila od dosedanje prakse ocenjevanja vrednosti nepremičnin za potrebe zavarovanega posojanja. Do izdaje sklepa namreč ni bilo običajno, da bi se posplošene tržne vrednosti iz procesa množičnega vrednotenja uporabljale za druge namene kot za potrebe obdavčenja. Poleg tega se v letu 2013 v Sloveniji izvaja indeksacija posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, ki je gotovo dobrodošla z vidika prilagoditev vrednosti na nove tržne okoliščine, a v same metode vrednotenja ne posega.

Vse to odraža aktualnost raziskovane teme, zato smo v članku skušali analizirati dojetje posplošene tržne vrednosti iz sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin med udeleženci nepremičninskega trga v Sloveniji ter na podlagi slučajnega vzorca preverjati zastavljene raziskovalne hipoteze.

Hipotezo H1 o prevladujočem javnem mnenju, da je posplošeno tržno vrednost smiselno uporabljati za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnin, smo v celoti potrdili, kar lahko ugotovimo tako za strokovno javnost, v katero se uvrščajo posamezniki, ki se z nepremičninami in njihovim ocenjevanjem ukvarjajo strokovno, kot tudi za širšo javnost. Pri tem smo posebej analizirali osebe, ki menijo, da poznajo razliko med posplošeno tržno vrednostjo

nepremičnin, izhajajočo iz množičnega vrednotenja, ter tržno vrednostjo nepremičnin.

Lahko smo potrdili tudi hipotezo H2, da na presojo uporabnosti posplošene tržne vrednosti za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine, vpliva ocena, ali posplošena tržna vrednost vpliva na večjo preglednost trga nepremičnin. Pri tem smo lahko potrdili ta vpliv zlasti za štiri področja uporabe, in sicer za zavarovanje kreditnih tveganj, za odmero davka za promet nepremičnin, za druga področja uporabe (kamor spada na primer odkup nepremičnin na območju, ki je namenjeno izvedbi posameznih prostorskih ureditev državnega pomena), to je tudi uporabna ocena vrednosti nepremičnine za neformalne namene za potrebe sodišča.

Trditve H3, da na presojo uporabnosti posplošene tržne vrednosti za različne namene, pri katerih se zahteva ocena vrednosti nepremičnine, vpliva tudi ocena, ali posplošena tržna vrednost vpliva na spreminjanje cen nepremičnin, pa ni bilo mogoče potrditi.

Na podlagi dobljenih rezultatov lahko ugotovimo, da je primernost uporabe posplošene tržne vrednosti za še druge namene poleg obdavčitve povezana s tem, kako dobro odseva realne vrednosti nepremičnin, kar pa seveda opredeljuje vrsta dejavnikov, ki jih metode množičnega vrednotenja nepremičnin žal ne zajemajo. Le tako bi namreč posplošena tržna vrednost prispevala k preglednosti na nepremičninskem trgu, kar je po presoji tako strokovne kot širše javnosti v Sloveniji pomemben dejavnik, ki vpliva na njeno širšo uporabnost.

Literatura in viri:

- Bagdonavicius, A., Deveikis, S. (2011). Mass Appraisal – the Method and an Experience in Lithuania / Evaluation de masse – la recherche de la méthode et l'expérience en Lituanie, FIG, Marrakech. http://www.fig.net/pub/fig2011/papers/ts06i/ts06i_bagdonavicius_deveikis_4890.pdf (17. 1. 2013).*
- Benson, E. D., Hansen, J. L., in Schwartz, A. L. Jr. (2000). Water Views and Residential Property Values. The Appraisal Journal, LXVIII(3), 260–271.*
- Brown, P., McCabe, B. (2012). Current Issues Concerning View Attributes in the Appraisal of Real Estate. <http://www.taad.org/Appraising-with-a-View.pdf> (18. 1. 2013).*
- Čeh, M., Viitanen, K., Peruš, I. (2012). A non-parametric CAE approach to office rents: Identification of Helsinki metropolitan area submarkets. Expert Systems with Application, 39(1), 460–471.*
- Dakić, L. (2013). Banke nepremičnine vrednotijo tudi po Gursu. Finance, 11(3912), 2–3.*
- Erjavec, K., Poler Kovačič, M. (2011). Novinarsko sporočanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin v Sloveniji. Geodetski vestnik, 55(3), 530–545.*
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2011). Statistika obveščanja. http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/novice/Teksti_novic/Statistika_obvescanja.pdf (17. 1. 2013).*
- Gludemans, R. J. (1999). Mass Appraisal of Real Property. International Association of Assessing Officers, Chicago.*
- International Valuation Standards Committee (2007). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 8. izdaja (slovenski prevod). <http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf> (17. 6. 2013).*
- International Valuation Standards Committee (2011). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 (slovenski prevod). http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/pravila_stroke/mednarodni_standardi/MSOV-2011-SLO.pdf (17. 6. 2013).*
- Janssens, W., Wijnen, K., De Pelsmacker, P., Van Kenhove, P. (2008). Marketing research with SPSS. Prentice Hall: Pearson Education.*
- Kontrimas, V., Verikas, A. (2011). The mass appraisal of the real estate by computational intelligence. Applied soft*

computing, 11(1), 443–448.

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor (2013). Zbirka vrednotenja nepremičnin. http://www.e-prostor.gov.si/zbirke_prostorskih_podatkov/zvn/#jfmulticontent_c830-2 (17. 6. 2013).

Mitrović, D. (2010). Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 54(2), 228–241.

Petek, T. (2010). Kaj nas čaka po obveščanju? *Geodetski vestnik*, 54(4), 712–716.

Pšunder, I., Tominc, P. (2012). Perception of real property mass appraisal in Slovenia, *Actual Problems of Economics*, 11(137), 425–435.

Pravilnik o kriterijih množičnega vrednotenja nepremičnin (2008). *Uradni list Republike Slovenije*, št. 94/2008.

Rodriguez, M., Sirmans, C. F. (1994). Quantifying the Value of a View in Single Family Housing Markets. *The Appraisal Journal*, 600–603.

Sklep o spremembi in dopolnitvi Sklepa o kreditnih zavarovanjih (2012). *Uradni list Republike Slovenije*, št. 100/2012.

Smodiš, M. (2011). Zaključevanje uvedbe množičnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 55(2), 334–348.

Suhadolc M. (2009). Uporaba načina kapitalizacije donosa v sistemu množičnega vrednotenja posebnih nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 53(3), 580–589.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2011). *Uradni list Republike Slovenije*, št. 95/2011.

Weiss, M., Elikan, J. (2013). Gurs gre v prevetritev vrednosti vaše nepremičnine; za koliko bo nižje? *Finance*, 11(3912), 2–3.

Zurada, J., Levitan, A. S., Guan, J. (2011). A Comparison of Regression and Artificial Intelligence Methods in a Mass Appraisal Context, *The Journal of Real Estate Research*, 33(3), 349–387.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006). *Uradni list Republike Slovenije*, št. 50/2006.

Prispelo v objavo: 4. marec 2013

Sprejeto: 17. september 2013

izr. prof. dr. Igor Pšunder, univ. dipl. inž. grad.

Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo, Smetanova 17, 2000 Maribor

e-pošta: igor.psunder@um.si

prof. dr. Polona Tominc, univ. dipl. ekon.

Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta, Razlagova 14, 2000 Maribor

e-pošta: polona.tominc@uni-mb.si