

# INFORMACIJSKE PODLAGE ZA POSAMIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

## INFORMATION REQUIRED FOR SINGLE REAL ESTATE VALUATION

*Maruška Šubic Kovač, Albin Rakar*

UDK: 004.6:332.6:659.2:91  
POVZETEK

Članek analizira potrebne informacijske podlage za posamično tržno vrednotenje nepremičnin. Republika Slovenija na področju tovrstnih informacijskih podlag nima tradicije. V zadnjih letih je vzpostavila oziroma posodobila evidence in registre za namen množičnega vrednotenja nepremičnin. Podatki, zbrani za namene množičnega vrednotenja nepremičnin, niso primerni za oblikovanje ustreznih informacijskih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin. Ustrezne informacijske podlage bi pripomogle k večji objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti pri poročanju o tržni vrednosti nepremičnine. Analizirani so pojmi »objektivnost«, »nepristranskost« in »neodvisnost« ter njihova povezanost z informacijskimi podlagami. Prikazani so najpogostejši viri, ki jih cenilci uporabljajo pri svojem delu, ter potrebne informacijske podlage pri posameznih metodah ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Prikazana sta metodološki pristop k oblikovanju ustreznih informacijskih podlag v Republiki Sloveniji in konkreten primer oblikovanja sistema povprečnih stroškov gradnje za tipične objekte kot podlaga za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine po metodi stroškov.

### KLJUČNE BESEDE

**vrednotenje nepremičnin, podatki, informacijske podlage, poročanje, povprečni stroški gradnje**

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.01  
ABSTRACT

*This article analyses the information required for a single real estate valuation. The Republic of Slovenia has no tradition for this type of information. Only recently, the records and registers required for the mass real estate valuation were set up or updated. The existing data collected for the mass real estate valuation were inadequate for gathering the information required for the single real estate valuation. More adequate information would contribute to greater objectivity, neutrality and independence of reporting on the market value of a particular real estate. The terms of "objectivity", "neutrality" and "independence" are analysed as well as their links to adequate information. The most frequent sources used by valuers in their work and the information required for the particular methods of assessing the market value of real estate are presented. The article shows the methodological approach to gathering adequate information in the Republic of Slovenia and presents a concrete example of creating a system of mean construction costs for typical buildings as a basis for assessing the market value of a single real estate item by the cost method.*

### KEY WORDS

**: real estate valuation, data, adequate information, reporting, mean construction costs**

### 1 UVOD

Cenilec nepremičnin v svojem cenitvenem poročilu ne sme oblikovati napačnih, netočnih ali pristranskih mnenj in analiz (Mednarodni standardi vrednotenja nepremičnin, v nadaljevanju:

MSVN; International valuation standards, 2007). Svojo nalogo mora opraviti pod pogoji stroge objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti in brez vpletanja osebnih interesov (MSVN; Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, v nadaljevanju: USPAP; USPAP, 2008). Med potrebne pogoje za zagotavljanje objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti cenilca pri poročanju spadajo tudi ustrezne informacijske podlage za vrednotenje nepremičnin.

Posamično vrednotenje nepremičnin ima v Republiki Sloveniji dolgoletno tradicijo, kar pa ne velja za posamično tržno vrednotenje nepremičnin. Eden izmed pomembnih dejavnikov, ki vpliva na inercijo starih administrativnih metod vrednotenja in na neuspešno uveljavitev tržnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji v obdobju po letu 1990, so tudi neustrezni registri in evidence ter odsotnost informacijskih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin (Šubic Kovač, 1998).

Vzpostavitev sistema obdavčenja nepremičnin v Republiki Sloveniji je pogojevala oblikovanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin ter posodabljanje in vzpostavitev registrov in evidenc, ki naj bi ponudile ustrezno podatkovno bazo za oblikovanje modelov množičnega vrednotenja nepremičnin (Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, 2005). Na novo sta bila vzpostavljena Evidenca trga nepremičnin (Zakon o evidentiranju nepremičnin - ZEN, UL RS št. 47/2006 in št. 65/2007 - odločba Ustavnega sodišča RS, Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov, UL RS, št. 134/2006) in Register nepremičnin (Zakon o evidentiranju nepremičnin - ZEN, UL RS št. 47/2006 in št. 65/2007 - odločba Ustavnega sodišča RS). Uporabnost tako zbranih podatkov zgolj za množično vrednotenje nepremičnin ni gospodarna, zato se pojavlja vprašanje o njihovi uporabnosti za druge namene (Javni razpis za izbiro raziskovalnih projektov Ciljnega raziskovalnega programa »Konkurenčnost Slovenije 2006--2013« v letu 2008). Trdimo, da zbrani podatki za namene množičnega vrednotenja nepremičnin niso primerni za oblikovanje ustreznih informacijskih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin. Te bi pripomogle k večji objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti pri poročanju o tržni vrednosti nepremičnine.

Zato bomo najprej definirali nekatere temeljne pojme, kot so »objektivnost«, »nepristranskost« in »neodvisnost« pri poročanju o tržni vrednosti nepremičnine, ter njihovo povezanost z navedenimi informacijskimi podlagami. Upoštevajoč potrebne informacijske podlage pri različnih načinih tržnega vrednotenja nepremičnin, bomo analizirali uporabnost podatkov v vzpostavljenih evidencah in registrih nepremičnin v Republiki Sloveniji za posamično vrednotenje nepremičnin. V zadnjem delu bomo predstavili metodologijo oblikovanja ustreznih informacijskih podlag v Republiki Sloveniji ter prikazali primer oblikovanja povprečnih stroškov gradnje za tipične nepremičnine kot podlage za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine po metodi stroškov.

## 2 OPREDELITEV NEKATERIH TEMELJNIH POJMOV

Napačna je trditev, da je cenitveno poročilo namenjeno samo strokovnjakom. Standardi vrednotenja nepremičnin (USPAP, Slovenski poslovnofinančni standard 2; UL RS št. 56/2001) posebej poudarjajo, da mora cenitveno poročilo vsebovati dovolj informacij, da omogoči osebi, ki ji je namenjeno, torej stranki, v celoti in pravilno razumeti njegovo vsebino.

Argumentacija predstavlja bistveno sestavino poročanja o ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Argument je definiran kot sestav, v katerem je določena trditev na razumen način podprta z razlogi za njeno sprejetje. V argumentu razlogi utemeljujejo (podpirajo, upravičujejo, dokazujejo, demonstrirajo) sklep, ta podpora pa racionalno osebo prepričuje o sprejetju sklepa (Šuster, 1998). Cenitveno poročilo je v splošnem gledano sestavljeno iz niza dejstev oziroma premis, ki dokazujejo upravičenost sklepanja o ocenjevani tržni vrednosti nepremičnine. V splošnem je argument veljaven, kadar je njegova logična oblika veljavna - v tem primeru je nemogoče, da bi bile premise resnične, zaključek pa neresničen (Šuster, 1997). Za oblikovanje resničnih premis in resničnih zaključkov so na področju vrednotenja nepremičnin potrebne ustrezne informacijske podlage.

Sama (ne)uporaba ustreznih informacijskih podlag je vezana na etičnost cenilca pri poročanju o ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin (Slovenski poslovnofinančni standard 2: UL RS št. 56/2001). V tej zvezi se poudarjajo objektivnost, nepristranskost in neodvisnost cenilca pri poročanju. Če zanemarimo razlike v značajskih lastnosti posameznega cenilca, je zanimivo vprašanje, ali lahko država vpliva na povečanje objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti dela cenilca. Vsaj deloma lahko, in sicer z vzpostavitvijo ustreznih informacijskih podlag.

Cenilec je, upoštevajoč definicijo tega pojma po Slovarju slovenskega knjižnega jezika (v nadaljevanju: SSKJ; SSKJ, 2008), objektivni, če se pri presojanju oziroma vrednotenju ne ravna po osebnih nagnjenjih, interesih, ampak po dejstvih. Pri ocenjevanju tržne vrednosti je torej objektivnost vezana na stanje, ki je v skladu z dejanskim, resničnim stanjem oziroma položajem ocenjevane nepremičnine. Pojem objektivnosti SSKJ povezuje neposredno s pojmom nepristranskosti. Po SSKJ gre torej za sinonima. Vendar menimo, da se pojem nepristranskosti v postopku vrednotenja lahko razume drugače. Pojem nepristranskosti se veže na način sklepanja oziroma odločanja cenilca. Le nepristransko sklepanje in odločanje cenilca v postopku vrednotenja je neizpodbitno. Za navajanje dejstev in v podporo odločanju v procesu vrednotenja nepremičnin potrebuje cenilec ustrezne informacijske podlage. Vendar niso vse informacijske podlage ustrezne. Za oblikovanje resničnih in preverljivih premis so potrebne metodološko transparentne in javne informacijske podlage, ki jih vzpostavijo neodvisne institucije.

Odvisnost je v filozofiji (SSKJ, 2008) definirana kot lastnost pojava, da je pogoj za drug pojav, pri čemer gre za odvisnost med objekti in/ali subjekti. Rezultat vrednotenja nepremičnin ne sme biti odvisen od interesov strank. Prav tako pa ne sme biti odvisen zgolj od uspešnosti prizadevanj in iznajdljivosti cenilca pri pridobivanju ustreznih informacijskih podlag. Cenilec mora razpolagati tudi z uradnimi informacijskimi podlagami, ki pomenijo okvir njegovemu vrednotenju in omogočajo preverljivost njegovega rezultata. Izkušnje iz Zvezne republike Nemčije kažejo, da imajo tovrstne informacijske podlage zgolj usmerjevalen značaj in ne zavezujejo cenilca k njihovi neposredni uporabi. Pripomorejo le k bolj objektivnemu ocenjevanju vrednosti nepremičnin (Kroell, 2008).

Nemški sodniki kljub razmeroma dobri praksi še vedno zelo kritično spremljajo delo cenilcev na sodišču, zato večjih razlik v ocenah vrednosti iste nepremičnine praktično ni (Krenzler, 2005). V Republiki Sloveniji se skoraj običajno pojavljajo razmeroma velike razlike v ocenah vrednosti iste nepremičnine, kar v primerih na sodiščih zapleta in podaljšuje sodne postopke. Prav gotovo ne

štejeta med objektivne, nepristranske in neodvisne cenitve naslednja dva primera cenitev iz sodne prakse v Republiki Sloveniji:

#### **Primer A:**

Gre za oceno enodružinske hiše za namen odkupa namesto razlastitve. Na določen datum vrednotenja so v obdobju manj kot eno leto enodružinsko hišo ocenili trije cenilci. Vsi trije po administrativni metodi iz Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (UL RS, št. 8/1987) (v nadaljevanju: PEM). Razlika v ocenjenih vrednostih znaša približno 20 (indeks = 120) indeksnih točk oziroma približno 85.000 EUR. Stranka v postopku je podvomila o objektivnosti cenilcev in njihovih cenitev ter zahtevala novega cenilca. Zato se je postopek na sodišču nadaljeval.

#### **Primer B:**

Za isto nepremičnino so bile narejene tri cenitve na isti datum vrednotenja. Dve cenitvi sta bili narejeni po metodi iz PEM, ena po tržni metodi vrednotenja nepremičnin. Razlika v oceni vrednosti po tržni metodi in metodi iz PEM je znašala 140 (indeks = 240) oziroma 280 (indeks = 380) indeksnih točk. Stranke v postopku so vsaka iz svojih razlogov podvomile o objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti cenilcev in njihovih cenitev. Postopek na sodišču zato še ni končan.

Navedena primera kažeta na nujnost ureditve področja posamičnega vrednotenja nepremičnin, še posebej vzpostavitve ustreznih informacijskih podlag.

Zakaj govorimo o informacijskih podlagah? Cenilec za oceno vrednosti ne potrebuje surovih podatkov, temveč na primer v konkretni cenitvi informacijo o vrednosti povprečne prilagoditve za posamezen faktor. Lahko jo oceni sam, vendar je verjetnost, da bo ocenil napačno, razmeroma velika. Napaka v končnem rezultatu pa še toliko večja. Cenilec nima na voljo ustreznih podatkov, nima popolnega vpogleda v podatke, prav tako ne izvaja stalno ustreznih analiz. Zato potrebuje ustrezne informacije. Medtem ko gre pri podatkih za surovo, neorganizirano, neprečiščeno in neovrednoteno gradivo, so informacije podatki, organizirani do te mere, da so o njih možni stavki, resnični ali lažni, in so lahko koherentni ali nekoherentni z drugimi informacijami (Berlinger et al., 2008). Informacije so torej uporabne in odgovarjajo na vprašanje »kdo?«, »kaj?«, »kje?« in »kdaj?«. Ker so te informacije šele podlaga za ocenjevanje posameznih elementov cenitve oziroma vrednosti nepremičnine, jih v prispevku imenujemo informacijske podlage.

### **3 VIRI PODATKOV PRI OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

Cenilci v Republiki Sloveniji zbirajo podatke za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin iz različnih virov: predvsem iz zemljiške knjige (stvarne pravice na nepremičnini), zemljiškega katastra (površina, oblika, položaj parcele), katastra stavb, lokacijske informacije oziroma potrdila o namenski rabi zemljišča (namenska raba zemljišč, vključno z omejitvami), evidence trga nepremičnin (značilnosti prodanih nepremičnin in prodaj), registra nepremičnin, oglasov in baz nepremičninskih družb (značilnosti prodajanih nepremičnin) ter ogleda na terenu (podrobni podatki o fizičnih značilnostih nepremičnin in informacije lastnika nepremičnine). Analiza je

pokazala, da cenilci ne uporabljajo podatkov iz novih registrov in evidenc v velikem številu, temveč najraje uporabljajo podatke nepremičninskih družb in lastne baze podatkov (Tušek, 2007).

Od leta 2007 objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije tudi periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin. Ta poročila prikazujejo obseg prodaj na slovenskem nepremičninskem trgu in gibanje cen prodanih nepremičnin, vendar ne dajejo cenilcu ustrezne informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin. Informacijske podlage, ki jih cenilec potrebuje pri posamičnem vrednotenju nepremičnin, so smerne vrednosti za oceno posameznih elementov cenitve. Najpogosteje je to povprečna vrednost za posamezne značilne skupine nepremičnin in značilna območja. Tako na primer bi se priporočljive vrednosti lahko nanašale: (a) pri metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin na indekse cen zemljišč in smerne vrednosti za zemljišča na določeni razvojni stopnji, vpliv velikosti zemljišča na tržno vrednost nepremičnine in druge prilagoditve, ki pogosto in značilno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine v prostem prometu; (b) pri metodi donosa na povprečni donos nepremičnine (bruto najemnine), povprečne odhodke ter povprečne stopnje kapitalizacije in/ali diskontne stopnje; (c) pri metodi stroškov povprečne stroške gradnje novega objekta za posamezno raven standarda, povprečne vrednosti fizičnega poslabšanja (amortizacije) objekta, indekse za revalorizacijo povprečnih stroškov in še posebej faktor prilagoditve tržnim razmeram.

Navedenih smernih vrednosti danes ne moremo ustrezno oceniti iz podatkov o nepremičninah iz obstoječih registrov in evidenc. Zato jih bo treba dopolniti.

#### **4 METOLOŠKI PRISTOP K OBLIKOVANJU USTREZNIH INFORMACIJSKIH PODLAG ZA POSAMIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

Praksa na področju posamičnega vrednotenja nepremičnin dokazuje napačnost pred leti uveljavljene miselnosti, da lahko izključno (mednarodni) standardi vrednotenja nepremičnin pripomorejo k objektivnemu, nepristranskemu in neodvisnemu vrednotenju nepremičnin v Republiki Sloveniji, za ocenjevanje tržne vrednosti pa zadošča le zbirka podatkov o prodajah nepremičnin. Upoštevajoč konkretne razmere, bi bilo treba na podlagi splošno veljavnih načel tržnega vrednotenja nepremičnin oblikovati sistem posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin, ki bi bil podprt z ustreznimi pravnimi predpisi in informacijskimi podlagami.

Zvezna republika Nemčija, ki ima večstoletno tradicijo na področju vrednotenja nepremičnin, ima področje posamičnega vrednotenja nepremičnin urejeno v gradbenem zakoniku (Baugesetzbuch, 2004), podrobnejšo metodologijo vrednotenja v uredbi o ocenjevanju vrednosti WertV 1988 (Wertermittlungsverordnung, 1988 v nadaljevanju: WertV 1988) in v pravnem predpisu o smernih vrednostih za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin (Wertermittlungsrichtlinien, 2006, v nadaljevanju WertR 2006), v katerem so opredeljeni tudi normalni stroški gradnje (Normalherstellungskosten 2005, v nadaljevanju: NHK 2005). Tako zagotavljajo večjo objektivnost ocenjevanja tržnih vrednosti na enotnih in tržno usmerjenih informacijskih podlagah in metodah (Kleiber, et al., 1994).

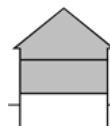
Slika 1 prikazuje primer preglednice NHK za enodružinsko prostostoječo hišo. Vsi elementi preglednice in metodologija so še posebej opredeljeni.

**ENODRUŽINSKA HIŠA; PROSTOSTOJEČA****TIP 1.01 - 1.03**

Nadomestitveni stroški (brez dodatnih stroškov) v skladu z stroškovnimi skupinami 300 in 400 DIN 276/1993, z vključenim DDV 16 %, leta 2000.

**NHK 2000  
WertR**

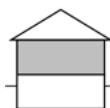
Standard opreme, dodatni stroški in celotna doba uporabe so predstavljeni v preglednici "standarda opreme".



Tip 1.01 Klet, pritličje, izdelano podstrešje

Stroški na bruto površino v EUR/m<sup>2</sup>, povprečna višina etaže 2,85 m

Standard opreme	pred 1925	1925 do 1945	1946 do 1959	1960 do 1969	1970 do 1984	1985 do 1999	2000
enostaven	410 - 425	430 - 440	440 - 475	475 - 500	505 - 530	535 - 580	580
srednji	470 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 575	575 - 605	610 - 660	660
visok	540 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 660	665 - 700	700 - 760	760
najvišji	740 - 765	770 - 785	790 - 850	855 - 900	905 - 955	955 - 1035	1040



Tip 1.02 Klet, pritličje, neizdelano podstrešje

Stroški na bruto površino v EUR/m<sup>2</sup>, povprečna višina etaže 2,70 m

Standard opreme	pred 1925	1925 do 1945	1946 do 1959	1960 do 1969	1970 do 1984	1985 do 1999	2000
enostaven	340 - 350	355 - 360	365 - 390	390 - 415	415 - 435	440 - 475	475
srednji	385 - 400	400 - 410	415 - 440	445 - 470	470 - 495	500 - 540	540
visok	440 - 455	460 - 470	470 - 505	510 - 540	540 - 570	575 - 620	625
najvišji	590 - 610	615 - 625	630 - 675	680 - 715	720 - 760	760 - 825	830



Tip 1.03 Klet, pritličje, ravna streha

Stroški na bruto površino v EUR/m<sup>2</sup>, povprečna višina etaže 2,90 m

Standard opreme	pred 1925	1925 do 1945	1946 do 1959	1960 do 1969	1970 do 1984	1985 do 1999	2000
enostaven	420 - 435	440 - 450	450 - 485	485 - 515	515 - 545	550 - 595	595
srednji	475 - 490	495 - 505	505 - 454	550 - 580	580 - 615	615 - 665	670
visok	535 - 555	560 - 570	575 - 615	620 - 650	655 - 690	690 - 750	750
najvišji	695 - 720	725 - 740	740 - 800	800 - 850	850 - 895	900 - 975	975

Slika 1: Primer preglednice normalnih stroškov gradnje iz leta 2000 po WertR.

Sistem posamičnega vrednotenja nepremičnin v Nemčiji je dinamičen. Na podlagi argumentiranih

predlogov ga ves čas izboljšujejo. Kroell (2008) na primer kritično analizira razvoj NHK v Nemčiji v letih 2000 in 2005. Predlaga metodološki popravek v NHK, ki vpliva na boljšo oceno normalnih stroškov gradnje in s tem boljši približek ocene tržne vrednosti prodajni ceni nepremičnine. Rezultat razvoja takega sistema posamičnega vrednotenja nepremičnin so razmeroma majhne razlike v ocenjenih tržnih vrednostih med posameznimi cenitvami. V nemški praksi velja pravilo, da razlike med ocenjenimi vrednostmi v cenitvenem poročilu ne smejo biti več kot 35 % (Vogels, 1989). Drugače so napačno izbrani metoda in/ali vhodni podatki.

Za oblikovanje ustreznega sistema bi bilo treba podrobno analizirati stanje na področju posamičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji, na podlagi tega načrtovati ustrezna izhodišča za oblikovanje informacijskih podlag ter izbrati najustreznejši model vrednotenja in oceniti njegovo vrednost. Tak način ocenjevanja informacijskih podlag je transparenten in omogoča cenilcu izvedbo prilagoditev vrednosti v konkretnem primeru. Z javno objavo informacijskih podlag bi pripomogli k boljši preverljivosti posamezne cenitve.

Vzpostavitev ustreznih informacijskih podlag za potrebe posamičnega vrednotenja nepremičnin zahteva kakovostne vhodne podatke. Majhne napake v vhodnih podatkih lahko značilno vplivajo na odločitve, ki so bile narejene na njihovi podlagi. Torej na kakovost ocenjenih informacijskih podlag. Zato Epley (2006) posebej za posamično vrednotenje nepremičnin predlaga način upravljanja s tovrstnimi podatki in njihovo nenehno preverjanje, kar omogoča vzpostavitev ustreznih informacijskih podlag in posredno tudi dobro oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Sistem vzpostavljenih informacijskih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin je treba tudi razvijati, upoštevajoč konkretne razmere na trgu nepremičnin. K njegovemu uspešnemu razvoju bi pripomogla tudi evidenca o ocenjenih vrednostih in prodajnih cenah za isto nepremičnino, na podlagi katere bi lahko analizirali metodološke pomanjkljivosti ocenjevanja posameznih informacijskih podlag.

Povprečni stroški gradnje za tipične vrste nepremičnin so informacijska podlaga za oceno tržne vrednosti nepremičnine po metodi stroškov. Vzpostavitev sistema povprečnih stroškov gradnje je razmeroma zahtevna naloga, zato se nam kar samo ponuja vprašanje, koliko lahko že vzpostavljen sistem iz tujine neposredno prenesemo v našo prakso posamičnega vrednotenja nepremičnin.

## **5 PRIMER OBLIKOVANJA SISTEMA POVPREČNIH STROŠKOV GRADNJE ZA TIPIČNE VRSTE NEPREMIČNIN**

V Republiki Sloveniji so bile in so v veljavi metode, ki izhajajo iz kalkulacije gradbenih del. Take so, na primer, metoda, določena s Pravilnikom o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (v nadaljevanju PEM) (UL RS št. 8/1987), metoda v priložniku FIABCI (Žemva et al., 1995), metoda za oceno škode (UL RS št. 33/2005) in podobno. Vendar te metode niso bile oblikovane in tudi niso uporabne za posamično tržno vrednotenje nepremičnin. V priložniku FIABCI so na primer tipični objekti že zastareli, neustrezno izbrani, postopki oblikovanja preglednic nepregledni oziroma nepreverljivi, kar onemogoča njihovo uporabnost.

V Republiki Sloveniji torej nimamo oblikovanih ustreznih informacijskih podlag, ki jih cenilec potrebuje pri ocenjevanju tržne vrednosti po metodi stroškov. Še posebej bi potrebovali informacijske podlage o povprečnih stroških (novo)gradnje za tipične vrste nepremičnin po letih gradnje in za različen standard opreme ter način ocenjevanja fizičnega poslabšanja ocenjevane nepremičnine.

Kern (2004) in Močnik (2006) sta ugotovila, da bi za oceno povprečnih stroškov gradnje v Republiki Sloveniji lahko oblikovali podobne preglednice kot v Zvezni republiki Nemčiji, vendar bi morali upoštevati konkretne razmere glede strukture stroškov gradnje, tipičnih nepremičnin in trga nepremičnin. Ugotovitev sta podprla s konkretnimi primeri. Na podlagi tega je bila izdelana metodologija in opravljen prvi poskus oblikovanja preglednic o povprečnih stroških gradnje za večstanovanjski objekt. Starost stavbe je bila razvrščena v enake razrede kot v nemških preglednicah. Standard opreme je bil določen na podlagi rezultatov ankete strokovnjakov v sedmih gradbenih podjetjih v Republiki Sloveniji in razvrščen v tri razrede: enostaven, srednji in visok. Povprečni stroški gradnje so bili ocenjeni glede na starost in standard stavbe na podlagi kalkulacije stroškov gradnje za večstanovanjsko stavbo na Vrhniki - Projekt Vrtnarija.

Razlike med obravnavanima državama obstajajo tako v višini in v strukturi stroškov gradnje kot tudi v standardu opreme in vrstah tipičnih nepremičnin. Zato že vzpostavljenega sistema v Zvezni republiki Nemčiji ne smemo enostavno prevzeti, temveč moramo ustvariti svoj sistem informacijskih podlag.

## 6 SKLEP

Velike razlike, včasih tudi za 100 odstotkov in več, v ocenjenih tržnih vrednostih za isto nepremičnino v Republiki Sloveniji so pogojene tudi z neustreznimi informacijskimi podlagami. Ugotovili smo, da bi vzpostavitev ustreznih informacijskih podlag za posamično ocenjevanje tržne vrednosti lahko značilno vplivala na objektivnost, nepristranskost in neodvisnost cenilca pri poročanju.

Kakovost informacijskih podlag je nedvoumno pogojena s kakovostjo podatkov v nepremičninskih evidencah, registrih in drugih bazah podatkov. Podatki, ki se trenutno zbirajo v različnih nepremičninskih registrih, evidencah in bazah podatkov, ne zadoščajo za oblikovanje ustreznih informacijskih podlag v Republiki Sloveniji. Na podlagi podrobne analize količine in kakovosti teh podatkov bo treba izdelati konkreten predlog za njihovo izboljšavo in šele potem vzpostaviti sistem informacijskih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin.

Vzpostavitev sistema ustreznih informacijskih podlag zahteva podrobno analizo stanja na področju posamičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji ter izbor potrebnih informacijskih podlag in najustrežnejšega modela vrednotenja. Metodološka transparentnost ocenjevanja informacijskih podlag pomembno vpliva na uporabnost informacijskih podlag v konkretnih cenitvah. Z njihovo javno objavo omogočimo tudi preverljivost cenitve. Za razvoj navedenega sistema je potrebna vzpostavitev evidence o ocenjenih vrednostih in prodajnih cenah istih nepremičnin, na podlagi katere se lahko analizirajo pomanjkljivosti v metodologiji ocenjevanja posameznih informacijskih podlag.



Poskus vzpostavitve sistema povprečnih stroškov gradnje za tipične vrste nepremičnin kot informacijske podlage za oceno tržne vrednosti nepremičnine po metodi stroškov v Republiki Sloveniji potrjuje potrebo po sistematičnem zbiranju ustreznih podatkov. In kot vedno na področju vrednotenja nepremičnin: tujih izkušenj, to je informacijskih podlag, ne moremo neposredno uporabiti pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji.

## Literatura in viri:

*Baugesetzbuch – BauGB (2004). Pridobljeno 21.9.2008 na spletni strani <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>.*

*Bellinger, G., Durval Castro, D., Mills, A. (2008). Data, Information, Knowledge and Wisdom. Pridobljeno 10.10.2008 s spletne strani: <http://www.systems-thinking.org/dikw/dikw.htm>.*

*Epley, D.B. (2006). Data Management and Continual Verification for Accurate Appraisal Reports, The Appraisal Journal, Appraisal Institute, Volume LXXIV, N. 1.*

*International Valuation Standards, Eighth Edition (2007). 8. izdaja, International Valuation Standards Committee, London.*

*Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Uradni list Republike Slovenije, št. 33/2005.*

*Javni razpis za izbiro raziskovalnih projektov Ciljnega raziskovalnega programa »Konkurenčnost Slovenije 2006-2013« v letu 2008 (2008), 5.2.2. Večnamenskost Registra nepremičnin v podporo povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev. Pridobljeno 1.10.2008 s spletne strani <http://www.arrs.gov.si/sl/progproj/crp/razpisi/08/razp-crp-konkur-08.asp>.*

*Kern, J. (2004). Metoda stroškov pri vrednotenju nepremičnin v Nemčiji, diplomska naloga, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.*

*Kleiber, W., Simon, J., Weyers, G. (1994). Verkehrswertermittlung von Grundstuecken, Bundesanzeiger, Koeln.*

*Krenzler, M. (2005). An der Grenze der Legalitaet: Wertermittler in der Zwickmuehle rechtsbesorgender Taetigkeit?. Pridobljeno 5.10.2008 s spletne strani <http://www.bodenseeforum.net/files/referenten/Krenzler%20Manuskript%202005.pdf>.*

*Kroell, R. (2008). Neue Normalherstellungskosten - eine kritische Anmerkungen. Pridobljeno 2.10.2008 na spletni strani [www.wertprofis.de/resources/Kritische+Anmerkungen+zu+den+NHK+2005.pdf](http://www.wertprofis.de/resources/Kritische+Anmerkungen+zu+den+NHK+2005.pdf).*

*Močnik, C. (2005). Nekateri elementi za tržno vrednotenje nepremičnin po metodi stroškov v Republiki Sloveniji, diplomska naloga, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.*

*Normalherstellungskosten 2005 - NHK (2005). Pridobljeno 21.9.2008 s spletne strani [http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_965513/Wertermittlungs-richtlinien-2006.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_965513/Wertermittlungs-richtlinien-2006.pdf).*

*Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin (2005). Pridobljeno 1.10.2008 s spletne strani [www.gu.gov.si](http://www.gu.gov.si).*

*Pravilnik o notni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin. Uradni list Republike Slovenije, št. 8/1987.*

*Richtlinien fuer die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grunstuecken - Wertermittlungsrichtlinien - WertR (2006). Pridobljeno 21.9.2008 s spletne strani [http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_965513/Wertermittlungs-richtlinien-2006.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_965513/Wertermittlungs-richtlinien-2006.pdf).*

*Slovar slovenskega knjižnega jezika (2008). Pridobljeno 1.10.2008 s spletne strani <http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>.*

*Slovenski poslovnofinančni standard 2, Slovenski poslovnofinančni standardi, Uradni list Republike Slovenije št. 56/2001.*

*Šubic Kováč, M. (1998). Dileme tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Geodetski vestnik, let. 42, št. 3. str. 341-347.*

*Šuster, D. (1997). Logika in kritično razmišljanje, Pedagoška fakulteta Maribor, Maribor.*

*Šuster, D. (1998). Moč argumenta, Pedagoška fakulteta Maribor, Maribor.*

*Tušek, T. (2007). Uporabnost podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin, diplomska naloga, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.*

*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice - USPAP (2008). Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation. Pridobljeno 1.10.2008 s spletne strani <http://commerce.appraisalfoundation.org/html/USPAP2008/index.htm>.*

Vogels, M. (1989). *Grundstuecks- und Gebaeudebewertungsmarktgerecht*, Bauverlag, Wiesbaden und Berlin.

*Verordnung ueber Grundsaeetze fuer die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstuecken – Wertermittlungsverordnung-WertV (1988)*. Pridobljeno 21.9.2008 s spletne strani [http://www.krefeld.de/kommunen/krefeld/medienGBVI.nsf/files/WertermittlungsVO.pdf/\\$file/WertermittlungsVO.pdf](http://www.krefeld.de/kommunen/krefeld/medienGBVI.nsf/files/WertermittlungsVO.pdf/$file/WertermittlungsVO.pdf)

*Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN*. Uradni list Republike Slovenije, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba Ustavnega sodišča.

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

Ziegenbein, W. (2002). *Neue Tendenzen bei der Grundstueckswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten, DVW-AK 9.1*.

Žemva, Š., Valant, F., Bertoncej, J. (1995). *Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, Združenje nepremičninskih strokovnjakov Slovenije, Ljubljana*.

**Prispelo za objavo: 15. oktober 2008**

**Sprejeto: 20. oktober 2008**

**izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač, uni. dipl. inž. grad.**

Univerza v Ljubljani

Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo

Institut za komunalno gospodarstvo

E-pošta: [msubic@fgg.uni-lj.si](mailto:msubic@fgg.uni-lj.si)

**izr. prof. dr. Albin Rakar, uni. dipl. inž. geod. kom.**

Univerza v Ljubljani

Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo

Institut za komunalno gospodarstvo

E-pošta: [arakar@fgg.uni-lj.si](mailto:arakar@fgg.uni-lj.si)