

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidatka:

Tea Tušek

Uporabnost podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin

Diplomska naloga št.: 730

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 20. 12. 2007

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6(043.2)

Avtor: Tea Tušek

Mentor: izr.prof.dr.Maruška Šubic Kovač

Naslov: Uporabnost obstoječih podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin

Obseg in oprema: 112 str, 9 pregl., 8 sl., 3 k., 5 sh.

Ključne besede: trg nepremičnin, analiza trga, uporabnost podatkov, posamično vrednotenje, Evidenca trga nepremičnin, metode vrednotenja nepremičnin

Izvleček

V diplomski nalogi sta analizirana uporabnost nekaterih javno dostopnih podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin. Analiziran je način prikaza stanja na trgu nepremičnin v Republiki Sloveniji in v Zvezni Republiki Nemčiji, vključno s pravnimi predpisi, ki posredno ali neposredno posegajo na to področje. Opisana je podatkovna baza Evidenca trga nepremičnin, ki je prvotno namenjena množičnemu vrednotenju nepremičnin, vendar se jo lahko uporablja tudi pri posamičnem vrednotenju in analizi trga nepremičnin. Analizirano je Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin in analiza trga nepremičnin na nepremičninskem portalu Slonep. Na podlagi znanih metod posamičnega vrednotenja je ugotovljeno, kateri podatki, pridobljeni iz analize Statističnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin, so uporabni tudi za posamično vrednotenje nepremičnin.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6(043.2)
Author: Tea Tušek
Supervisor: assoc.prof.dr.Maruška Šubic Kovač
Title: Real estate data availability for market analysis and single real estate valuation
Notes: 112 p., 9 tab., 8 fig., 3 m., 5 sch.
Key words: real estate market, market analysis, data use, single evaluation, record of real estate market, methods for real estate evaluation

Abstract

Diploma analyses availability of some public accessible real estate data for market analysis and single real estate evaluation. It deals with the manner of the state review on the real estate market in the Republic of Slovenia and in the Federal Republic of Germany including legal regulations in both countries, which directly and indirectly interfere with this field. It describes the data base – Record of real estate market, whose primary function is mass evaluation, however, it can be also applied to single real estate evaluation and real estate market analysis. The Statistic report of Slovenian real estate market and the analysis of the real estate market on the World Wide Web “Slonep” have also been analyzed. On the basis of well-known methods for single evaluation, it has been established which data from the analysis of the Statistic report of Slovenian real estate market are applicable to the use in the single real estate evaluation.

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **TEA TUŠEK** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
**»UPORABNOST PODATKOV O NEPREMIČNINAH ZA ANALIZO TRGA IN
POSAMIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN«.**

Izjavljam, da se prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,
Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Novo mesto, 17. 9. 2007

KAZALO:

1	UVOD	1
<u>1.1</u>	<u>Namen diplomske naloge</u>	<u>1</u>
<u>1.2</u>	<u>Metoda dela</u>	<u>1</u>
<u>1.3</u>	<u>Obravnavano območje in področje</u>	<u>2</u>
<u>1.4</u>	<u>Razlogi za ocenjevanje vrednosti nepremičnin</u>	<u>2</u>
<u>1.5</u>	<u>Trg nepremičnin in njegova analiza</u>	<u>3</u>
2	PRAVNI PREDPISI, KI UREJAJO TO PODROČJE	5
<u>2.1</u>	<u>Obstoječa zakonodaja na nepremičninskem področju v Zvezni Republiki Nemčiji</u>	<u>5</u>
2.1.1	Izvedenski odbori	7
<u>2.2</u>	<u>Obstoječa zakonodaja na nepremičninskem področju v Republiki Sloveniji</u>	<u>10</u>
2.2.1	Zakon o nepremičninskem posredovanju	14
2.2.1.1	Vodenje in vzdrževanje Evidence trga nepremičnin	17
2.2.1.2	Pošiljanje podatkov v Evidenco trga nepremičnin	18
2.2.1.3	Izdajanje in dostop do podatkov Evidence trga nepremičnin	20
2.2.2	Zakon o evidentiranju nepremičnin	21
2.2.3	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin	22
2.2.4	Stanovanjski zakon	25
2.2.5	Zakon o davku na promet nepremičnin	26
2.2.5.1	Obrazec za odmero davka na promet z nepremičninami	29
3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	33
<u>3.1</u>	<u>Analiza trga nepremičnin v ZRN</u>	<u>33</u>
3.1.1	Poročilo o trgu zemljišč	33
3.1.1.1	Smerne vrednosti	37
3.1.1.2	Primer priporočila pri vrednotenju nepremičnin – faktorji za tržno prilagajanje eno- in dvodružinskih hiš	38

3.1.1.3	Podrobnejša predstavitev rezultatov analize trga nepremičnin mesta Münster	38
<u>3.2</u>	<u>Analiza trga nepremičnin v Republiki Sloveniji</u>	<u>43</u>
3.2.1	Evidenca trga nepremičnin	45
3.2.1.1	Nov javni dostop	48
3.2.1.2	Pomanjkljivost v pošiljanju podatkov na GURS	53
3.2.2	Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin	57
3.2.2.1	Stanovanja	59
3.2.2.2	Eno- in dvostanovanjske stavbe in stavbna zemljišča za gradnjo hiš	61
3.2.2.3	Poslovni prostori – pisarne in lokali	64
3.2.3	Nepremičninski spletni portal Slonep	66
3.2.3.1	Nekaj primerov analize nepremičninskih oglasov	68
3.2.4	Primerjava ETN-ja in Slonep-a	69
3.2.5	Anketa nepremičninskih družb o povpraševanju kupcev nepremičnin in primernih podatkih za vrednotenje nepremičnin in ETN	71
3.2.5.1	Povpraševanje kupcev nepremičnin	72
3.2.5.2	Ponudba prodajalcev nepremičnin	76
3.2.5.3	Primerjava rezultatov ankete z oglasi in podatki iz ETN-ja	80
4	METODE VREDNOTENJA IN PODATKI, PRIDOBLENI Z ANALIZO TRGA NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI	83
<u>4.1</u>	<u>Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin</u>	<u>84</u>
<u>4.2</u>	<u>Metoda donosa</u>	<u>89</u>
4.2.1	Metoda multiplikatorja bruto donosa	91
4.2.2	Metoda celotne stopnje kapitalizacije	91
4.2.3	Metoda diskontiranja bodočih donosov	92
4.2.4	Najemnine	93
4.2.4.1	Register najemnih pogodb	94
4.2.4.2	Profitna najemnina	95
4.2.4.3	Neprofitna najemnina	98
<u>4.3</u>	<u>Metoda stroškov</u>	<u>101</u>

ZAKLJUČEK	106
VIRI	108

KAZALO PREGLEDNIC:

Preglednica 1: Prikaz posameznih grajenih površin po številu, površini in ceni	40
Preglednica 2: Pregled smernih vrednosti	43
Preglednica 3: Primerjava lastnosti ETN-ja in Slonep-a	70
Preglednica 4: Deleži posameznih segmentov nepremičnin po številu transakcij v odstotkih od števila vseh transakcij	76
Preglednica 5: Primerjava podatkov za stanovanjske hiše	80
Preglednica 6: Primerjava podatkov za stanovanja	80
Preglednica 7: Primerjava podatkov za poslovne prostore	81
Preglednica 8: Primerjava podatkov za vikende ali zidanice	81
Preglednica 9: Primerjava podatkov za zemljišča	82

KAZALO SLIK:

Slika 1: Prikaz elektronskega obrazca za pošiljanje splošnih obrazcev in obrazcev za zemljišče v ETN	19
Slika 2: Obstoječe in nove javne evidence po ZMVN	25
Slika 3: Razlaga prikaza smernih vrednosti	42
Slika 4: Prikaz spletne strani za javni vpogled v podatke ETN-ja	49
Slika 5: Prikaz programa Preg, preko katerega je mogoč vpogled v ETN	50
Slika 6: Prikaz zadetkov pri naprednem iskanju	52
Slika 7: Prikaz spremembe povprečnih cen stanovanj po analitičnih območjih Slovenije	60
Slika 8: Grafičnih prikaz priznanih tržnih najemnin po statističnih regijah	97

KAZALO KART:

Karta 1: Prikaz Nemčije in zvezne dežele Nordrhein-Westfalen	39
Karta 2: Prikaz povprečnih cen po območjih Münstra	41
Karta 3: Izsek iz karte smernih vrednosti	42

KAZALO SHEM:

Shema 1: Razvoj pravnih osnov za vrednotenje nepremičnin	6
Shema 2: Pregleden prikaz pravne ureditve	13
Shema 3: Pregled dostopa do baze ETN	48
Shema 4: Zavezanci za pošiljanje podatkov v ETN	55
Shema 5: Razmerje med metodiko, standardi in kodeksom etike na področju vrednotenja nepremičnin	83

KAZALO GRAFOV:

Graf 1: Prikaz prodane površine, skupne denarne vrednosti in števila pogodb	40
Graf 2: Število poslov, vnešenih v ETN, glede na njihov status	47
Graf 3: Deleži poslov glede na vrsto nepremičnin, ki so del posla	58
Graf 4: Cena za kvadratni meter eno- in dvodružinskih hiš v posameznih cenovnih območjih v letu 2006	62
Graf 5: Primerjava cene za enoto površine stavbnih zemljišč za gradnjo hiš v letih 2005 in 2006 po cenovnih območjih	63
Graf 6: Primerjava cen pisarn na enoto površine v letih 2005 in 2006	65
Graf 7: Povprečna letna rast oglaševanih cen hiš v Sloveniji v obdobju 2004–2006 v odstotkih	69
Graf 8: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za hiše	77
Graf 9: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za stanovanja	78
Graf 10: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za počitniške hiše ali zidanice	79
Graf 11: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za zemljišča	79

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI:

§	paragraf
BauG	Gradbeni zakonik
BBauG	Zvezni gradbeni zakonik
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
ETN	Evidenca trga nepremičnin
EU	Evropska unija
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
JSS	Javni stanovanjski sklad
MO	Mestna občina
MOL	Mestna občina Ljubljana
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
REN	Register nepremičnin
SFRJ	Socialistična federativna Republika Jugoslavija
SPZ	Stvarno pravni zakonik
SSRS	Stanovanjski sklad Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SZ – 1	Stanovanjski zakon
tj.	to je
UL RS	Uradni list Republike Slovenije
WertV	Uredba o vrednotenju nepremičnin
ZDPN – 2	Zakon o davku na promet nepremičnin
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju
ZRev	Zakon o revidiranju
ZRN	Zvezna Republika Nemčija
ZureP – 1	Zakon o urejanju prostora
ZVKSES	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

1 UVOD

Posamično vrednotenje nepremičnin je neposredno povezano z obstojem potrebnih podatkovnih baz oziroma analiz trga nepremičnin. V Republiki Sloveniji se je pred kratkim vzpostavila Evidenca trga nepremičnin, v kateri se sistematično zbirajo podatki o nepremičninah.

1.1 Namen diplomske naloge

Z uvedbo temeljne evidence nepremičnin o transakcijah nepremičnin za potrebe množičnega in posamičnega vrednotenja je geodetska stroka pridobila še eno temeljno evidenco nepremičnin. Slovenija je namreč po prehodu iz administrativnega na tržno vrednotenje korenito spremenila metodologijo ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki je potrebo po tovrstni bazi podatkov močno povečala. Ko so bili pogoji za vzpostavitev in delovanje baze opredeljeni tudi z zakonom, je postalo samo še vprašanje časa, kdaj bo evidenca trga začela služiti svojemu namenu.

Namen naloge je analizirati slovensko in nemško prakso na področju analize trga nepremičnin, veljavno zakonodajo obeh držav ter uporabnost rezultatov analiz za posamično vrednotenje nepremičnin.

1.2 Metoda dela

V nalogi so najprej analizirani pravni predpisi, ki so neposredno ali posredno vezani z analizo trga nepremičnin in vrednotenjem nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji (v nadaljevanju: ZRN) in v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: RS). Sledi predstavitev prakse analize trga nepremičnin v ZRN. Na njeni podlagi je predstavljena tudi uporabnost zbranih podatkov v RS za analizo trga nepremičnin in s tem za posamično vrednotenje nepremičnin. Na koncu je na podlagi tržnih metod vrednotenja nepremičnin analizirana uporabnost rezultatov analiz za posamično vrednotenje.

1.3 Obravnavano območje in področje

V nalogi sta obravnavani dve večji območji – ZRN in RS. V prvem delu je podrobneje opisana ureditev trga nepremičnin v zvezni deželi Nordrhein-Westfalen za mesti Bonn in Münster, v drugem delu pa v RS.

Področje obravnave v nalogi je analiza trga nepremičnin, predvsem uporabnost rezultatov te analize za posamično vrednotenje nepremičnin.

1.4 Razlogi za ocenjevanje vrednosti nepremičnin

Nepremičnine se vrednotijo zaradi različnih razlogov, najbolj pogosto želijo oceno vrednosti lastniki/kupci, ki želijo nepremičnino prodati/kupiti, banke, ki rabijo njeno oceno zaradi zavarovanja kredita lastnika nepremičnine, lahko pa lastnike nepremičnin preprosto zanima, koliko svojega premoženja imajo vložena v nepremičnino in podobno. V takih primerih se vrednost nepremičnine zaradi večje natančnosti določa posamično. Razlog za vrednotenje nepremičnin ima zaradi potreb obdavčenja tudi država sama. Ker je v tem primeru nepremičnin za posamično vrednotenje preveč, se namesto tega uporabi množično. Ob tem je bistvenega pomena dobra baza podatkov nepremičnin, ki omogoči realne vrednosti ocenjevanih nepremičnin.

Ocenjevanje vrednosti je po večini že v zavesti poslovnežev in cenilcev nepremičnin, vendar je v zvezi s tem v praksi še veliko dilem in odprtih vprašanj. V preteklosti so bili uporabljeni zlasti administrativni način in metode ocenjevanja vrednosti. Za tržne načine in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotavljamo, kateri dejavniki in koliko ti vplivajo na vrednost nepremičnine. Ocenjevanje vrednosti nepremičnine pomeni določitev ekonomskega učinka, zato je pomembno, ali gre na primer za prazno stavbo ali stavbo v funkciji s perspektivnim razvojem (Šubic – Kovač, M., 2006, Kambilo, 1994, Pšunder, I., Torkar, M., 2003).

1.5 Trg nepremičnin in njegova analiza

Trg nepremičnin je specifičen, heterogen in nepopoln. Vsaka nepremičnina je enkratna že zaradi svoje lokacije. Zaradi značilnega vpliva lokacije je trg prostorsko segmentiran, kjer je posamezen segment v svojih značilnostih specifičen. Ponavadi je trg nepremičnin nadzorovan in reguliran, v nekaterih primerih je na tem trgu le malo prodajalcev in kupcev nepremičnin. Do sedaj niso bili udeleženci na trgu nepremičnin popolno informirani o dogajanju na trgu, še posebej o prodajnih cenah nepremičnin, kar se je z vzpostavitvijo Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) začelo popravljati (Šubic – Kovač, M., 2006).

Čeprav gre za kar zapleteno sestavo nepremičninskega trga, pa se na njem vzpostavlja pomembna povezava tržnih udeležencev, od raznih institucij, posameznikov, občil in drugih (Pšunder, I., Torkar, M., 2003).

Če gre za dokaj stabilne razmere, potem dosega primerljive nepremičnine na trgu navadno podobne cene. Če obstaja presežek povpraševanja nad ponudbo, cene nepremičnin rastejo, poveča se obseg gradnje, zmanjša se zasedenost nepremičnin. Velja tudi obratno, vendar je ta proces po odzivu počasen in neizrazit. Na trgu nepremičnin je pomembna tudi vloga stroškov posojil, obseg in njihova dinamika sprememb, saj obrestne mere velikokrat narekujejo povpraševanje oziroma ponudbo po nepremičninah.

Trg nepremičnin torej temelji na ponudbi in povpraševanju posameznih vrst nepremičnin. Ta trg deluje, če je transparenten oziroma če so podatki o nepremičninah in trgu nepremičnin javni, dostopni in ažurni; v nasprotnem primeru trga ni in prihaja do različnih manipulacij. V Sloveniji so bili šele z uveljavitvijo Zakona o nepremičninskem posredovanju (UL RS 42-2010/2003, v nadaljevanju ZNPosr) prvič določeni pogoji za transparentnost trga, in sicer z uvedbo skupne baze prometa v posredovanju nepremičnin in evidenco prometa nepremičnin. Poleg transparentnosti trga nepremičnin so podatki o trgu nujni za specifikacijo in kalibracijo modelov množičnega vrednotenja in za določanje cenovnih območij (Mitrović, D, 2006).

V tržnem sistemu posamičnega vrednotenja nepremičnin lahko šele na podlagi analize trga nepremičnin ugotovljamo, kateri faktorji in v kolikšni meri ti vplivajo na vrednost

nepremičnin. Analiza mora obsegati tudi trend gibanja cen in njen mejni prag. Pri prvem mora ocenjevalec ugotoviti, koliko odstotkov letno sta v preteklosti znašala rast ali padec vrednosti preučevanega tipa nepremičnin v danem okolju, ter kakšna je možnost, da se v prihodnje ta trend nadaljuje. Z mejnim pragom pa ocenjevalec ugotovi tisto vrednost, ki je za določeno vrsto nepremičnin najpogostejša, dosežena v optimalnem prodajnem času 6 mesecev in pri plačilu v gotovini ali gotovinskem ekvivalentu. (Pšunder, I., Torkar, M., 2003).

Značilnost dobrega cenilca nepremičnin je poleg strokovnega znanja in izkušenj tudi poznavanje dogajanja na nepremičninskem trgu. Ker je to pravzaprav temelj verodostojne ocene vrednosti nepremičnine, je smiselno *pri vsaki ocenitvi dogajanje na trgu analitično povzeti* (Pšunder, I., Torkar, M., 2003). To bo v prihodnje zaradi vzpostavljanja ETN-ja veliko lažje. Pri analizi trga je potrebno opisati tudi morebitne novogradnje, ki bi lahko konkurirale ocenjevani nepremičnini. Koristno je spremljati migracije prebivalstva v okolju, saj lahko te močno spremenijo povpraševanje na trgu.

Analiza trga nepremičnin je torej neizogibno potrebna tako za posamično kot tudi množično vrednotenje nepremičnin.

V nadaljevanju so analizirani pravni in drugi predpisi, ki posegajo na obravnavano področje.

2 PRAVNI PREDPISI, KI UREJAJO TO PODROČJE

V poglavju so najprej analizirani pravni predpisi, ki so neposredno ali posredno vezani z analizo trga nepremičnin in vrednotenjem nepremičnin v ZRN, kateremu sledi analiza predpisov v RS.

2.1 Obstoječa zakonodaja na nepremičninskem področju v Zvezni Republiki Nemčiji

(cit. po Kerkoš, 2006)

ZRN ima na področju vrednotenja nepremičnin, v povezavi s tem pa z zagotavljanjem transparentnosti trga nepremičnin dolgoletno tradicijo. Prav tako velja to področje za zgledno urejeno, zato je v nadaljevanju podanih nekaj najpomembnejših dejstev njihove ureditve.

Podatki o trgu nepremičnin (tržne cene, najemnine in podobno) se po zakonu pošiljajo izvedenskim odborom, ki jih dalje statistično obdelajo. Na podlagi teh ocenijo smerne vrednosti, iz katerih se da razbrati veliko informacij o nepremičninah. Pridobljene podatke izvedenski odbori objavljajo v letnih poročilih.

Ustava (Grundgesetz, v nadaljevanju GG, BGBl.IS.1) poleg ostalega svojim državljanom zagotavlja lastnino in dedovanje, katerih vsebina in omejitve so določene z zakonom. Lastnina obvezuje, njena uporaba mora hkrati služiti v blagor družbe. Opredeljena je razlastitev, ki je dovoljena samo v blagor družbe.

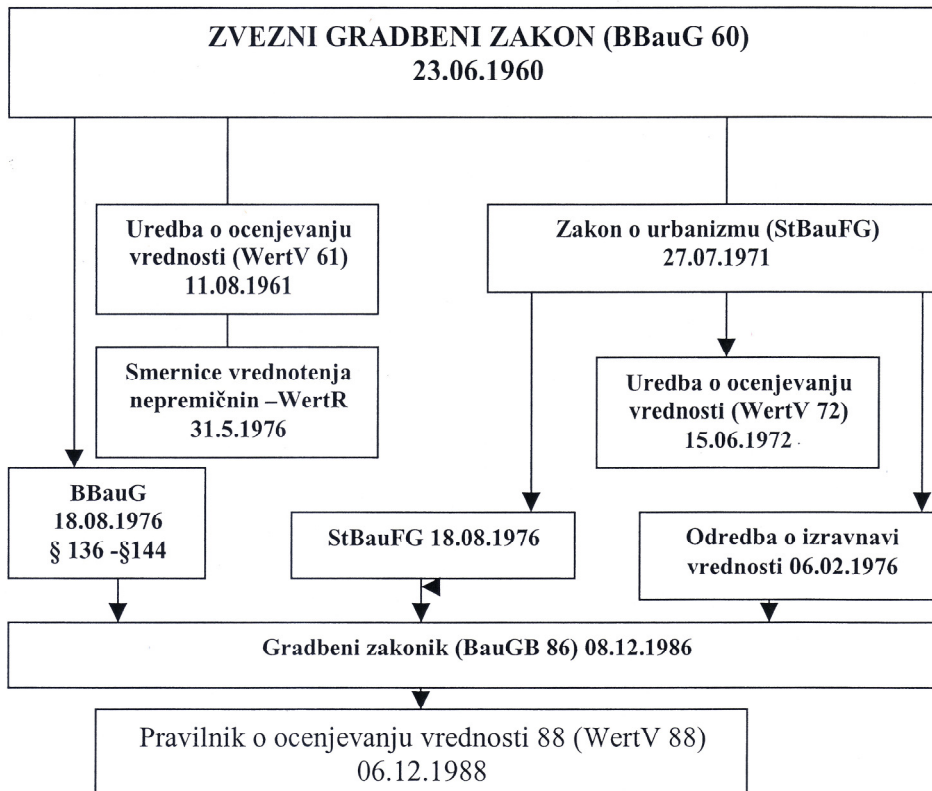
Današnji **gradbeni zakonik** (Baugesetzbuch; v nadaljevanju BauG, BGBl.I.2005, S.1818) izhaja iz zveznega gradbenega zakona (Bundesbaugesetz; v nadaljevanju BBauG). Paragrafi oziroma členi (BBauG; od §136 do § 144) definirajo tržno vrednost, pomen neodvisnega izvedenskega odbora in pooblastilo zvezne vlade, da izda uredbo o vrednotenju.

Do leta 1958, ko so v ZRN postavili stalen znanstveni svet za vprašanja o cenah zemljišč, kupci in prodajalci nepremičnin niso imeli objektivne opore, na katero bi se lahko orientirali pri dogovorih in pogajanjih o ceni nepremičnin. BBauG določa tudi, da morajo biti podatki o trgu nepremičnin pregledni in dosegljivi udeležencem v trgovanju in ostalim interesentom. Za

dobro funkcioniranje trga je potrebno vnaprej določiti pogoje trgovanja in nadzorovati trg. Najprej je potrebna analiza trga nepremičnin, iz katere potegnemo zaključke o oblikovanju cen nepremičnin, hkrati se z zakonom zagotovi zaščita, ki preprečuje nepravilnosti. V ZRN so z uvedbo Inštituta izvedenskega odbora dosegli določeno transparentnost trga.

Poleg že omenjenih zakonov so neposredno ali posredno povezani s pridobivanjem podatkov za namene tržnega vrednotenja nepremičnin še Zakon o varovanju osebnih podatkov (Bundesdatenschutzgesetz), smernice vrednotenja nepremičnin (Wertermittlungs Richtlinien) in Zakon o urbanizmu (Städtebauförderungsgesetz).

Shema 1: Razvoj pravnih osnov za vrednotenje nepremičnin (Weiss, 2000)



Shema 1 prikazuje razvoj pravnih osnov za vrednotenje nepremičnin v ZRN.

V Uredbi o vrednotenju nepremičnin (Wertermittlungsverordnung; v nadaljevanju WertV, Danz.S.11774) so sicer že uveljavljene **metode** tržnega vrednotenja nepremičnin uradno

enotno opredelili; te so metoda primerjave (Vergleichwertverfahren), metoda donosa (Ertragswertverfahren) in metoda stvarne vrednosti (Sachwertverfahren).

Za zagotavljanje transparentnosti trga pri posamičnem vrednotenju so bili vzpostavljeni izvedenski odbori, opredeljen način analize trga nepremičnin in poročila o trgu nepremičnin. Zadnji dve značilnosti sta podrobneje predstavljeni v poglavju Analiza trga nepremičnin v ZRN.

2.1.1 Izvedenski odbori

Izvedenski odbor je eden izmed ključnih členov vrednotenja nepremičnin v ZRN, zato je v tem podpoglavju opisan podrobneje.

Je upravni organ, ki ga sestavlja predsednik in člani, katerih funkcija je častna (neplačana). Izvedenec, zaposlen v javni upravi, prejme samo povrnitev potnih stroškov. Člani izvedenskega odbora morajo kot posamezniki upoštevati in izvrševati svoje pristojnosti in naloge (profesionalno in neodvisno).

Delo izvedenskega odbora je podrobno opredeljeno v predpisih posameznih dežel (v BauGB). Število posameznih izvedenskih odborov in velikost obravnavanega območja se med posameznimi zveznimi deželami razlikuje.

Izvedenski odbor mora biti nevtralen, samostojen in neodvisen inštitut, ki je sestavljen iz področja arhitekture, gradbeništva, prava, geodezije in ekonomije, vendar z ustreznim znanjem in izkušnjami na področju vrednotenja nepremičnin. Ustanovljen je bil predvsem zaradi izboljšanja transparentnosti nepremičninskega trga. Poleg mnenja o tržnih cenah za zazidana in nezazidana zemljišča daje tudi podatke o pravicah na zemljiščih in opravlja še vrsto vzporednih nalog (na primer ugotavljanje cen zemljišč).

Izvedenski odbori zbirajo material, ki ga s statističnimi metodami obdelujejo. Zbirajo tržne cene, ki so pomembne pri ugotavljanju cen zemljišč in transparentnosti nepremičninskega trga.

Zakonodajalci so z ustanovitvijo izvedenskega odbora ustvarili pritisk na oblikovanje cen zemljišč, vendar pa naloga odbora ni reguliranje cen zemljišč, ampak evidentiranje trga nepremičnin.

Obstajata dve stopnji izvedenskih odborov, višja in nižja. Višja je zadolžena za celotno deželo (v mojem primeru za Nordrhein-Westfalen), nižja za posamezna manjša območja.

Naloge višjega izvedenskega odbora so predvsem, da enkrat letno pregleda nepremičninski trg v deželi in da poda svoje mnenje o rezultatih izvedenskih odborov nižje stopnje. Prav tako jim sodišča in upravni organi z zakonskimi postopki podajajo zahteve. Vodijo spletno stran informacijskega sistema smernih vrednosti BORIS.NRW (v deželi Nordrhein-Westfalen).

Za objekte, ki jih izvedenski odbor ocenjuje posamično, zbirajo podatke in jih vrednotijo. Sprejemajo obvezne standarde in predpise za vzdrževanje enotnosti (Grundstückmarktbericht 2007 für die Stadt Bonn).

Naloge izvedenskega odbora (nižje stopnje):

- izvrševanje tekočih upravnih nalog,
- priprava in vodenje zbirke cen nepremičnin,
- analiza dobljenih dokumentov in prenos podatkov v zbirke cen nepremičnin,
- določanje smernih vrednosti zemljišč in izdelovanje preglednic,
- izdaja bodočih smernih vrednosti zemljišč,
- določanje višin potrebnih podatkov – indeksov (dajatve: agrarna posest 1,5%, zazidljiva gradbena parcela 5–6 %),
- pripravljanje poročila o višini najemnin,
- poročilo mnenja izvedenskega odbora o tržnih vrednostih zazidanega in nezazidanega zemljišča, kot tudi o pravicah in obveznostih v zvezi z lastninsko pravico,
- določanje posebnih vrednosti zemljišč, ukrepov o sanaciji v razvijajočih območjih v mestih,
- poročilo o mnenju izvedenskega odbora o najemnini in zakupnini (Grundstückmarktbericht 2007 für die Stadt Bonn).

Gradbeni zakonik in deželni zakoni opredeljujejo le minimalne zahteve glede vsebine podajanja izvedenskega mnenja o zemljiščih:

- ugotavljanje tržne vrednosti (BauGB),
- izvedenska mnenja so glede na odlok o izvedenskem odboru podana pisno,
- izvedensko mnenje mora biti utemeljeno,
- izvedensko mnenje mora biti podpisano s strani predsedujočega ali vseh ostalih izvedencev.

V praksi so se ustvarila neka osnovna pravila. Izhodišče vsakega mnenja je čim natančnejši opis dejanskega stanja. Jasno so označeni predmet obravnave vrednotenja, predlagatelj in namen ter opis stanja zemljišč (WertV). Pomembna je tudi navedba vrednosti, ki je časovno in datumsko opredeljena, na primer omejitev časa in na datum, ko je bilo vrednotenje zaključeno.

Podajanje izvedenskega mnenja obsega:

- členitev ali razdelitev izvedenskega mnenja (po tematskih sklopih),
- hierarhija posameznih nalog,
- metode vrednotenja,
- zaključna obrazložitev s postopki.

Obveznost pošiljanja potrebnih podatkov izvedenskemu odboru je zakonsko predpisana, prav tako pravica do informacij (BauGB). Odbor lahko dela šele, ko ima zbrane tržne cene nepremičnin in druge potrebne podatke. Zbrani podatki dobijo pravo vrednost šele z obdelavo. Potek obdelave je zapisan v deželnih zakonih. Obdelani podatki se uporabljajo za vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč, tudi za obrestno mero za nepremičnine, faktorje prilagoditve tržnim razmeram, indekse cen in podobno. Zbrani podatki so na voljo samo izvedenskemu odboru. Zbirka se lahko posreduje pristojnim davčnim upravam, izjemoma še, če za to obstajajo upravičeni razlogi in so ti opredeljeni v okviru pravnih predpisov in gradbenega zakonika.

2.2 Obstoječa zakonodaja na nepremičninskem področju v Republiki Sloveniji

Temelje o lastninski pravici na nepremičnini najsplošneje ureja ustava RS, ki zagotavlja lastninsko pravico (UL RS 33/1991), najpomembnejši vpliv na področju nepremičnin pa ima stvarnopravni zakonik, ki definira nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Velja povezanost zemljišča in objekta (načelo superficies solo cedit), ki je v primeru etažne lastnine izkrivljeno, saj lahko obstaja del stavbe (eno stanovanje med množico ostalih) tudi samostojno, brez samega zemljišča, na katerem stoji stanovanjski blok.

Področje nepremičnin je obsežno, prav tako ga urejajo številni pravni in drugi predpisi, ki so navedeni v nadaljevanju.

Zakoni in ostali predpisi, ki določajo področje nepremičnin, so :

- Ustava (UL RS 33/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004),
- Stvarnopravni zakonik (UL RS 87/2002, v nadaljevanju SPZ),
- Zakon o urejanju prostora (UL RS 119-5386/2002 in 33-1761/2007, v nadaljevanju ZureP-1),
- Stanovanjski zakon (UL RS 69/2003, v nadaljevanju SZ-1),
- Zakon o davku na promet nepremičnin (UL RS 117-5015/2006, v nadaljevanju ZDPN-2),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS 47-2024/2006 in 65-3564/2007, v nadaljevanju ZEN),
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UL RS 50-2126/2006, v nadaljevanju ZMVN),
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (UL RS 42-2010/2003 in 50-2126/2006),
- Zakon o revidiranju (UL RS 11-661/2001 in 42-1799/2006, v nadaljevanju ZRev),
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (UL RS 69/2003 in 18/2004, v nadaljevanju ZVKSES),
- Zakon o splošnem upravnem postopku (UL RS 24/2006 in 105/2006) in
- Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS 33/2007, v nadaljevanju ZPNačrt).

Temu sledijo razne uredbe, kot so na primer najpomembnejše:

- Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (UL RS 59/2007),
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS 131/2003 in 142/2004) ter
- Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (UL RS 33/2003).

Shematski prikaz najpomembnejših pravnih predpisov je prikazan na Shemi 2.

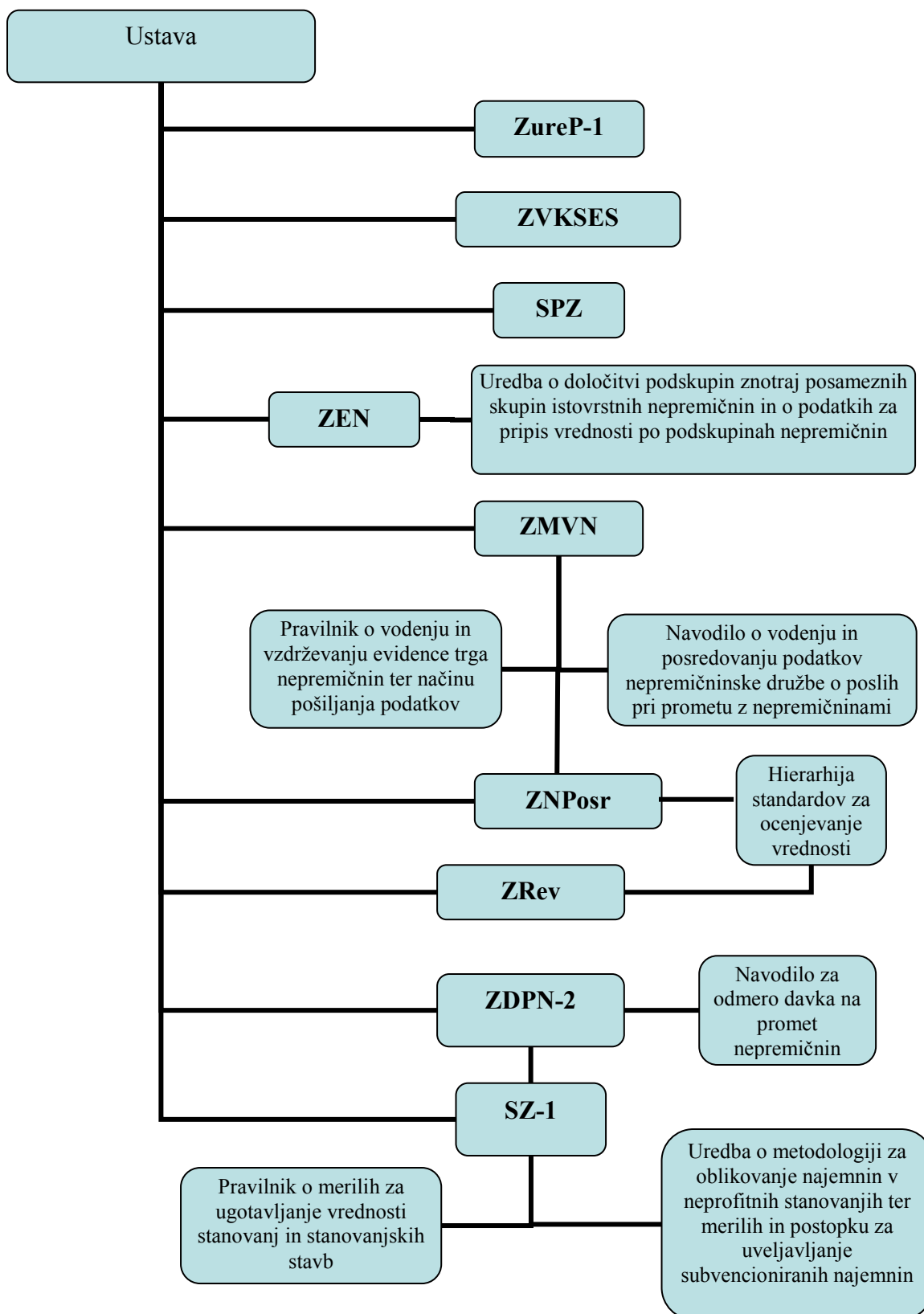
Dalje določajo področje tudi:

- Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (UL RS 14-5590/2006, v nadaljevanju Pravilnik),
- Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami (UL RS 93-4176/2004, v nadaljevanju Navodilo),
- Navodilo za odmero davka na promet nepremičnin (UL RS 138/2006),
- Pravilnik o vrednotenju stanovanj,
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (UL RS 136/2004 in 16/2005),
- Sklep o stanovanjski najemnini (UL RS 136/2004),
- Hierarhija standardov za ocenjevanje vrednosti (UL RS 47-2248/2004, v nadaljevanju Hierarhija),
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in
- Nacionalni stanovanjski program.

Vsaka občina ima še svoje pravilnike in sklepe, za Mestno občino Ljubljana sem uporabila Sklep o stanovanjski najemnini za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana in Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Podatke o nepremičninah, njihovo pošiljanje v ETN, vodenje, vzdrževanje, obseg, natančnost ter način njihovega pridobivanja od zgoraj naštetih predpisov neposredno določajo ZNPosr, ZEN, ZMVN in SZ-1, ki so v nadaljevanju opisani natančneje. Ocenjena vrednost nepremičnine je pomembna predvsem za prodajo oziroma nakup, za odobritve hipotek, zelo pogosto se jo uporabi za obdavčitev nepremičnin. Zaradi tega sta v nadaljevanju podrobneje opisana tudi ZDPN-2 in Napoved za odmero davka na promet nepremičnin.

Shema 2: Pregleden prikaz pravne ureditve



2.2.1 Zakon o nepremičninskem posredovanju

(ZNPosr, UL RS 42-2010/2003 in UL RS 50-2126/2006)

V mojem primeru je izmed vseh zakonov, ki urejajo področje nepremičnin, najpomembnejši ZNPosr. Zelo natančno predpisuje ravnanje na trgu nepremičnin, v čemer ga na podlagi 27., 28. in 29. člena zakona še podrobneje dopolnjujeta Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov in Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami, od katerih je prvi bolj splošen od drugega. V nekaj primerih se v obeh predpisih napisano podvaja, podano je le na drugačen način. Navodilo velikokrat bolj podrobno določi oziroma opiše različne sestavine. Vse to doprinese k slabši preglednosti obravnavanega območja.

ZNPosr je skupaj z Navodilom in Pravilnikom vzpostavil ETN, ki je ena izmed temeljev za transparentnost nepremičninskega trga¹. Zakon nalaga nepremičninskim družbam in DURS-u, da morajo mesečno posredovati Ministrstvu za okolje in prostor podatke (v nadaljevanju MOP) o sklenjenih poslih, povezanih s prodajo in najemom nepremičnin na območju RS. Na osnovi posredovanih podatkov je MOP v sodelovanju z GURS-om in Ministrstvom za finance za namene izvajanja zemljiške in stanovanjske politike, tržnega vrednotenja nepremičnin in analizo trga nepremičnin leta 2005 vzpostavilo javno dostopno skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu nepremičninami – ETN in evidenco prometa nepremičnin, ki jo tudi vodi in vzdržuje. Ti podatki so javno objavljeni na spletni strani <http://prostor.gov.si>, kjer so podatki za vse transakcije nepremičnin, ki so jih sklenile nepremičninske družbe od 1. 1. 2005 dalje ter podatki DURS-a od 1. 1. 2004 dalje. *To je prvi poskus urejenega, sistematičnega zbiranja in vodenja uradne informacijsko podprte baze podatkov o sklenjenih poslih na trgu nepremičnin v RS s povezljivostjo na uradne evidence in javno dostopnostjo podatkov, kar nedvoumno predstavlja pomemben inštrument izboljšanja preglednosti trga in zmanjšanja neenakomerne razpršenosti podatkov med udeleženci na trgu nepremičnin, ki nastanejo zaradi nepreglednosti in zaprtosti informacij* (Nathingal, L., Janežič, M., 2005).

¹ Zaradi dosedanje nepreglednosti trga nepremičnin je bilo veliko špekulacij, saj je bilo tistim, ki poznajo dejanske cene, v interesu, da jih prikažejo za višje. To bo preprečila prav popolna evidenca trga, kjer bodo dejanske cene in ostali podatki v celoti javni – seveda z upoštevanjem varovanja osebnih podatkov (Finance, št. 29/2006).

V Sloveniji smo z ZNPosr prešli na enovit sistem posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin. Pomembno je tudi, da je zakon ukinil dotedanje vrednotenje po Pravilniku o enotni metodologiji – PEM (SRS, št. 8, 1987).

V poglavju, ki definira javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami, ZNPosr in Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami določata, kaj vse mora za vsak posel vsebovati ta evidenca.

Za zemljišče se evidentirajo zlasti naslednji tehnični podatki:

- površina,
- delež površine, ki je predmet pravnega posla,
- dostop,
- dejanska raba,
- namenska raba,
- komunalna opremljenost,
- upravno-pravni status (na primer prostorski akt, gradbeno, uporabno, obratovalno dovoljenje).

Za stavbo se evidentirajo predvsem naslednji tehnični podatki:

- namembnost,
- število etaž in nadstropij,
- bruto tlorisna površina,
- neto tlorisna površina,
- uporabna površina,
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- leto izgradnje,
- gradbena faza, v kateri se nahaja,
- vzdrževanje v zadnjih 20 letih,
- komunalna opremljenost,
- prisotnost dvigala,
- možnost parkiranja.

Za nestanovanjsko stavbo se evidentirajo:

- material nosilne konstrukcije,
- finalna obdelava tal, sten, stopa,
- način temeljenja,
- raster med nosilnimi elementi,
- svetla višina.

Za del stavbe se evidentirajo:

- namembnost stavbe,
- število etaž in nadstropij v stavbi,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- neto tlorisna površina stavbe,
- leto izgradnje stavbe,
- gradbena faza, v kateri se nahaja stavba,
- vzdrževanje stavbe v zadnjih 20 letih,
- komunalna opremljenost stavbe,
- možnost parkiranja za stavbo,
- prisotnost dvigala,
- namembnost,
- etaža in nadstropje, v kateri se nahaja,
- številka stanovanja,
- lega,
- gradbena faza, v kateri se nahaja,
- neto tlorisna površina,
- uporabna površina (brez individualnih prostorov),
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- individualni prostori (na primer atrij, balkon, terasa, loža, garaža, klet, drvarnica),
- število sob (na primer garsonjera, enoinpolsobno, dvosobno, dvoinpolsobno, trisobno, triinpolsobno, štirisobno, večsobno stanovanje),
- prisotnost kopalnice in WC,
- vzdrževanje v zadnjih 20 letih,

- komunalna opremljenost,
- način parkiranja (Navodilo, UL RS 93-4176/2004).

DURS mora pošiljati podatke o prometu z nepremičninami iz evidence o odmeri, obračunu, izterjavi in knjiženju davka na promet z nepremičninami: leto prejema napovedi, lokacijo nepremičnine (katastrska občina in naselje), vrsto nepremičnine, površino zemljišča, površino objekta, leto izgradnje objekta in pogodbeno ceno (ZNPotr).

V primeru, da nepremičninska družba ne vodi evidenc o posredovanju v prometu z nepremičninami, oziroma če ta ne posreduje vseh podatkov v skupno bazo, se jo denarno oglobi (ZNPotr).

Z uveljavitvijo ZNPotr smo v Sloveniji vsaj na regulativni plati zaključili debato okoli načinov posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti ter se naslonili na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, ki jih v naš prostor prinaša Slovenski inštitut za revizijo.

2.2.1.1 Vodenje in vzdrževanje Evidence trga nepremičnin

To področje podrobno ureja Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov, ki določa, kateri podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb se vodijo in vzdržujejo v evidenci:

1. *ime in priimek* ter *enotna matična številka občana* (EMŠO), če je pogodbeni stranka fizična oseba, oziroma *naziv ter matična številka pravne osebe*, če je pogodbeni stranka pravna oseba,
2. *državljanstvo*, če je pogodbeni stranka fizična oseba, oziroma država sedeža, če je pogodbeni stranka pravna oseba, ter vrsta pogodbenih strank,
3. *datum sklenitve pravnega posla*, za katerega se šteje datum sklenitve kupoprodajne ali najemne pogodbe, ko jo podpiše zadnja izmed pogodbenih strank,

4. vrsta pravnega posla,

5. vrsta nepremičnine (parcela, stavba, del stavbe),

6. identifikacijska oznaka parcele, stavbe in dela stavbe:

za zemljišče se evidentira parcelna številka in katastrska občina, pri stavbah in delih stavb se poleg tega vnesejo še identifikatorska številka stavbe in dela stavbe,

7. tehnični podatki:

o parceli, stavbi in delu stavbe (podrobneje jih določa Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami, kar sem navedla že zgoraj),

8. cena ali najemnina.

Pogodbena cena je dosežena prodajna cena, najemnina ali zakupnina. Če je iz pogodbe razvidna pogodbena cena zemljišča, gradbenega inženirskega objekta, stavbe ali dela stavbe ločeno, mora nepremičninska družba evidentirati tudi to (Navodilo, UL RS 93-4176/2004).

K pogodbi se kot rečeno evidentira tudi datum sklenitve pogodbe, čas od oglaševanja do prodaje v dnevih ter zaporedno oznako posla. Ta oznaka je sestavljena iz matične številke nepremičninske družbe in zaporedne številke posla, ki jo ta družba evidentira zaporedno od 1 naprej v okviru tekočega leta (Navodilo, UL RS 93-4176/2004). Po zaporedni oznaki posla je omogočeno tudi poizvedovanje v obstoječi ETN. To pa je za običajnega uporabnika, ki išče podatke predvsem o cenah nepremičnin in vrsti pravnega posla na določenem območju, malo uporabno.

2.2.1.2 Pošiljanje podatkov v Evidenco trga nepremičnin

(Pravilnik, UL RS 134-5590/2006 in Navodilo, UL RS 93-4176/2004)

Bistvenega pomena za uporabnost ETN-ja je, da se baza dopolnjuje in veča, za kar poskrbijo zakonsko določeni zavezanci (DURS, notarji pri sestavljanju notarskih zapisov,

nepremičninske družbe ter občine in upravne enote). Ti morajo nepremičninske podatke poslati v evidenco vsaj enkrat mesečno, in sicer v elektronski obliki. Uporabljajo predpisan izmenjevalni format v XML-strukturi in računalniški program za neposreden vnos podatkov, ki ju določi GURS in so objavljeni na njegovi spletni strani. Izmenjevalni formati so *xsd*, *xml*, *wsdl.xml* in *xls* (Uporabniška navodila, GURS, 2007).

The image shows a web-based electronic form titled "SPLOŠNI OBRAZEC" (General Form) and "ZEMLJIŠČE" (Land Registry). The form is divided into several sections:

- 1. Vrsta pravnega posla** (Type of legal transaction): Includes a dropdown menu for "Vrsta pravnega posla" and a text field for "Številka pogodbe".
- 2. Pogodbeni cena nepremičnine** (Contract price of real estate): Includes text fields for "Cena nepremičnine/najemnine" and "Datum sklenitve pogodbe", both with "EUR" currency indicators.
- 3. Predmet posla** (Subject of the transaction): Includes a text area for "Opombe o pravnem poslu".
- 4. Podatki o prodajalcu/najemodajalcu in kupcu/najemjemalcu** (Data of seller/lessor and buyer/lessee):
 - Podatki o prodajalcu/najemodajalcu:** Includes fields for "Ime in Priimek/Naziv EMŠO/Matična".
 - Podatki o kupcu/najemjemalcu:** Includes fields for "Ime in Priimek/Naziv EMŠO/Matična" and a legend for "Šifrant pravo-organizacijske oblike" (1 - Fizične osebe, 2 - Samostojni podjetniki, neamezniki).
- ZEMLJIŠČE (Land Registry) Section:**
 - A.1 Tehnični podatki o nepremičnini - Identifikacija zemljišča** (Technical data of real estate - Identification of the plot): Includes fields for "Katastrska občina", "Šifra KO", "Ime KO", "Parcelna številka", and "Občina". A button "Prevezni podatke iz zemljiškega katastra" is present.
 - A.2 Tehnični podatki o nepremičnini** (Technical data of real estate): Includes fields for "Površina prevzeta iz pogodbe", "Vrsta zemljišča", and "Upravno-pravni status".
 - A.3 Tehnični podatki o nepremičnini - Podatki o poslu na nepremičnini** (Technical data of real estate - Data of the transaction on real estate): Includes fields for "Delež prodaje", "Datum odobritve posla", and "Cena zemljišča / najemnina".

At the bottom, there are buttons for "Shrani podatke in nadaluj >>>" and "Shrani podatke in ostani na tem obrazcu", along with a warning message: "Obrazec ni ustrezno izpolnjen! Za podrobnosti kliknite tukaj".

Slika 1: Prikaz elektronskega obrazca za pošiljanje splošnih obrazcev in obrazcev za zemljišče v ETN (Navodilo, UL RS 93-4176/2004)

Za pravilnost posredovanih podatkov v skupno bazo je odgovorna nepremičninska družba. V primeru, da Geodetska uprava Republika Slovenije ugotovi kakršnokoli napako, jih pozove za njen popravek v razumnem roku.

Za vsak pravni posel GURS določi centroid tega posla, ki prostorsko najbolj opredeljuje pozicijo vseh nepremičnin.

2.2.1.3 Izdajanje in dostop do podatkov Evidence trga nepremičnin

(Pravilnik, UL RS 134-5590/2006 in Navodilo, UL RS 93-4176/2004)

Sama vzpostavitev in vodenje ETN za namen transparentnosti trga nepremičnin bi bila brez pomena, če do njega ne bi bilo javnega dostopa. Pri pregledovanju podatkov je poskrbljeno tudi za varnost uporabnikov in posredovanih podatkov. Zagotovljena je na najvišji možni ravni v skladu z varnostno politiko, ki jo izvaja Center Vlade za informatiko Republike Slovenije oziroma Direktorat za E-upravo in upravne procese. Registrirani uporabniki za vpogled v podatke potrebujejo dostop do spletnih strani in spletni brskalnik ter kvalificirano digitalno potrdilo, ki ga izda overitelj SIGEN-CA ali SIGOV-CA. Potrebuje še pogodbo o uporabi storitve računalniškega vpogleda v geodetske podatke za registrirane uporabnike, uporabniško ime in geslo ter dovolilnico v primeru vpogleda v podatke zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot (Nathingal, L., Janežič, M., 2005). Nepremičninska družba brezplačno vpogleduje v tiste podatke, ki jih je posredovala v bazo.

Za vsak pravni posel se iz skupne baze po identifikacijski oznaki nepremičnine izkazujejo podatki: vrsta pravnega posla, vrsta nepremičnine, tehnični podatki in pogodbeni cena. Potrdilo, ki ga izda geodetska uprava, mora poleg teh podatkov vsebovati še številko geodetske uprave, ki ga je izdala, datum izdelave, podatke o organizacijski enoti in njen žig. V vseh primerih se mora dosledno upoštevati tudi varstvo osebnih podatkov.

Zanimivo je, da Informacijski pooblaščenec ni vložil nobene pritožbe glede vsebine podatkov, ki se dobijo v javnem pogledu v ETN (Pirc Musar, N., Informacijska pooblaščenka, osebna komunikacija). Tam se morajo zakriti le osebni podatki pogodbenih strank, medtem ko so identifikatorji stavb in katastrskih občin, kjer se ta nahaja, vidni. Na prvi pogled je to sicer v redu, vendar pa lahko vsak ob manjši poizvedbi na podlagi tega ugotovi točen naslov nepremičnine. Ob tem se lahko najdejo osebe, ki pridejo tja, in nadlegujejo na primer novega kupca.

2.2.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin

(ZEN, UL RS 47-2024/2006 in 65-3564/2007)

ETN ureja tudi ZEN, ki nadomešča stari Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Sledi sodobnim rešitvam v smislu, da so stroški za lastnike nepremičnin in za vodenje ter vzdrževanje teh podatkov čim manjši. Hkrati pa ne zmanjšuje pravne varnosti lastnine, ki jo zagotavlja zemljiška knjiga.

V Sloveniji se je v zadnjih letih močno povečalo število izvedenih transakcij nepremičnin, zato je bila država prisiljena vzpostaviti evidence, ki bodo omogočale razvoj trga nepremičnin, investicij in gospodarstva. Poleg tega se s tem lahko spremlja trende, izračunava statistike in izvaja ukrepe za vodenje politik.

Načela ZEN-a so predvsem *poenostavitev postopkov vpisa* nepremičnin v nepremičninske evidence in *zagotavljanje popolnosti podatkov* teh evidenc. To se zagotovi s pomočjo razgrnitve evidentiranih podatkov o nepremičninah, sistemskim urejanjem vpisa nepremičnin v kataster stavb in register nepremičnin ter s postopnim izboljšanjem kakovosti podatkov o nepremičninah. Prav tako se *zagotavlja ažurnost podatkov* o nepremičninah z uporabo sodobnih metod in tehnik inventarizacije ter interpretacije geodetskih izdelkov. ZEN *zmanjšuje upravno in administrativno delo uradnikov* na GURS-u in *vzpostavlja novo evidenco* (register nepremičnin, v nadaljevanju REN). To je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju RS, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Vzpostavljena je tudi *možnost za delno pokrivanje stroškov* vodenja in uporabe podatkov nepremičninskih evidenc (Berden, B, Mitrović, D, Pogorelčnik, E., 2006, Geodetski vestnik, 50/2006-2).

Podatki o nepremičninah, ki se evidentirajo v registru nepremičnin (v nadaljevanju REN), so:

1. identifikacijska številka nepremičnine,
2. lastnik nepremičnine,
3. uporabnik nepremičnine,
4. najemnik nepremičnine,
5. upravljavec nepremičnine,

6. lega in oblika nepremičnine,
7. površina nepremičnine,
8. dejanska raba nepremičnine,
9. boniteta zemljišča,
10. številka stanovanja ali poslovnega prostora,
11. drugi podatki o nepremičninah (ZEN).

V REN-u se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov (ZEN). So torej prevzeti podatki, kjer se neažuriranost ostalih baz prenese dalje. Register bo prevzel podatke tudi iz popisa nepremičnin, ki se je končal septembra 2007, kar bo njegovo vrednost in uporabnost močno povečalo. Ažurni podatki nepremičnine v REN-u so pomembni tudi zato, ker je le-ta eden izmed pomembnih virov podatkov v ETN-ju. Z njimi namreč GURS dopolnjuje sklope podatkov, ki jih pošiljajo zavezanci.

2.2.3 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

(ZMVN, UL RS 50-2126/2006)

ZMVN določa uvedbo sistema množičnega vrednotenja, ki za svojo izvedbo potrebuje vzpostavljeno bazo nepremičninskih podatkov ETN, in zaradi česar se njena vzpostavitev vzpodbuja.

V nasprotju s posamičnim vrednotenjem se množično uporablja za določanje vrednosti večim nepremičninam (skupinam) naenkrat, in sicer na podlagi analize trga nepremičnin, modelov vrednosti nepremičnin ter drugih podatkov. Ker so te vrednosti posplošene in določene na podlagi različnih modelov in statističnih ocen vpliva trga, niso tako natančne, kot bi bile s posamičnim vrednotenjem (torej ocena tržne vrednosti ni tako dober približek dejanski vrednosti).

Množično vrednotenje je uporabno iz več razlogov. Poleg davčnih je uporabno pri zavarovalništvu, hipotekarnem bančništvu, statističnih analizah, upravljanju z

nepremičninami v javnem interesu, izvajanju različnih politik, povezanih z nepremičninami, in podobno.

ZMNV v svojih členih zajema:

- določitev množičnega vrednotenja s postopkom generalnega vrednotenja nepremičnin (v nadaljevanju generalno vrednotenje) in s postopkom pripisa vrednosti k nepremičninam (v nadaljevanju pripis vrednosti).
 - Generalno vrednotenje je določanje modelov za skupine istovrstnih nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in vrednosti nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin se določijo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin in zajemajo vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne cone. Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin.
 - Pripis vrednosti je izračun vrednosti za posamezno nepremičnino na podlagi določenega modela, indeksov vrednosti, podatkov za pripis vrednosti in sam vpis končne vrednosti (posplošena tržna vrednost nepremičnine) v register nepremičnin.
- Določa izvajalce množičnega vrednotenja (MOP) in njegove naloge – ena izmed nalog generalnega vrednotenja je tudi raziskovanje in analiziranje trga nepremičnin ter priprava statističnih poročil o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin (15. člen).
- Določa podatke za pridobivanje in prevzem za množično vrednotenje nepremičnin (za generalno vrednotenje in pripis vrednosti)².
- Določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke vrednotenja nepremičnin in ETN. V zbirki vrednotenja nepremičnin se vodijo in vzdržujejo podatki o modelih množičnega vrednotenja. Za ETN so določeni podatki, ki se v njej vodijo in

² Med drugim se po ZMVN zbirajo ali izračunavajo letni indeksi cen nepremičnin, ki se izračunajo na podlagi sprememb cen nepremičnin. Indeks vrednosti nepremičnin se določa za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin po vrednostnih conah na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin in podatkov za generalno vrednotenje. Objavi jih Vlada, ko se indeks vrednosti za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela oziroma zadnje objave indeksa vrednosti.

vzdržujejo (opisano v poglavju Vodenje in vzdrževanje Evidence trga nepremičnin).

Tu so določeni tudi zavezanci za pošiljanje podatkov v ETN.

- Določa izkazovanje vrednosti nepremičnin.
- Določa tudi izdajanje podatkov iz ETN (opisano v poglavju Izdajanje in dostop do podatkov Evidence trga nepremičnin).

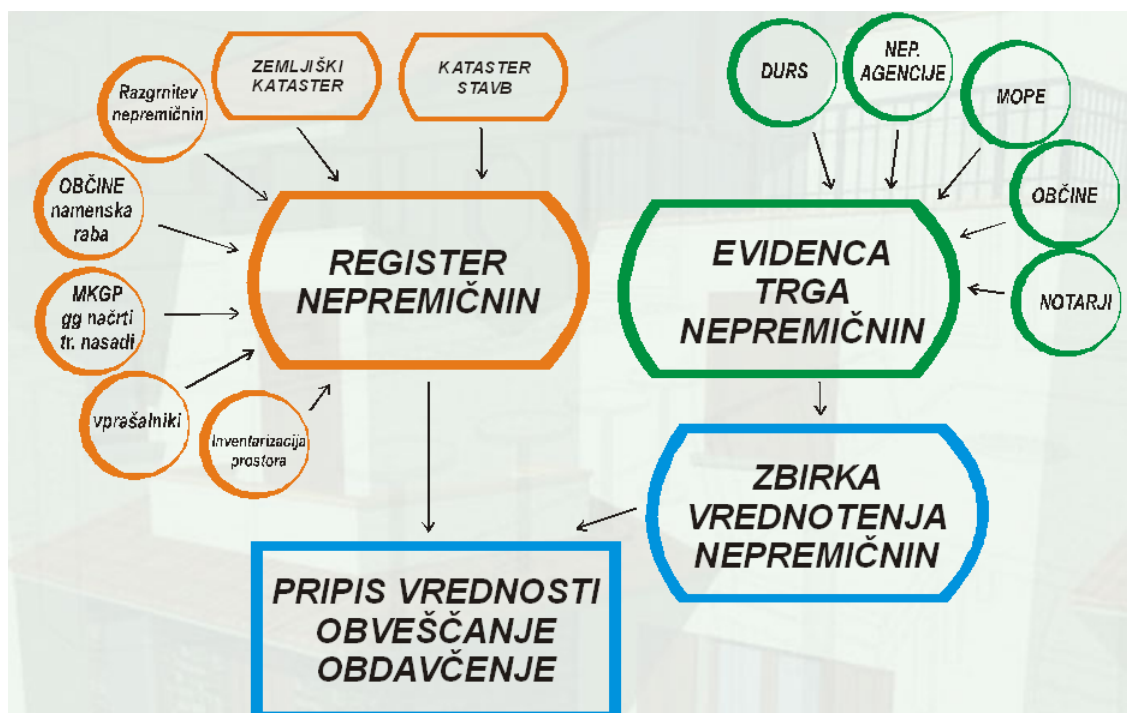
Za analizo trga nepremičnin je pomembno, da ZMVN vzpostavlja popolno evidenco trga nepremičnin (20.–22. člen), kjer se bodo sistemsko zbirali podatki o prodajnih cenah in najemninah za vse nepremičnine.

Temeljni cilj ZMVN je uvedba množičnega vrednotenja, ki se izvaja po načelih nevtralnosti, objektivnosti, strokovne neodvisnosti, preglednosti in stroškovne učinkovitosti (ZMVN).

Za namene vrednotenja nadgrajuje večnamensko evidenco nepremičnin – register in evidenco prometa nepremičnin. Sistemsko vodena evidenca lahko poleg namena vrednotenja in ocenjevanja služi med drugim tudi analiziranju trga, izvajanju stanovanjske in zemljiške politike, kot dobra informacija za cenilce vrednosti nepremičnin in vsem ostalim, ki se kakor koli ukvarjajo s tem področjem (Berden, B, Mitrović, D, Pogorelčnik, E., 2006).

Namen zakona je torej tudi večja preglednost trga nepremičnin v Sloveniji, saj omogoča spremljanje dogajanja na trgu in določitev modelov vrednotenja, ki ustrezajo dejanski ponudbi in povpraševanju. S tem bo imela najprej koristi Davčna uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS), saj se bo lahko tako določala davčna osnova za novi davek na nepremičnine, ki bo zamenjal obstoječe nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in obstoječi davek na nepremičnine.

Viri zbiranja podatkov v REN-u in ETN-ju so prikazani na Sliki 2.



Slika 2: Obstoječe in nove javne evidence po ZMVN (Mitrović, D., 2005)

V Sloveniji sta zakonodaja in področje nepremičnin urejena torej malo drugače kot v ZRN. Po zakonu je podatke o nepremičninskem trgu dolžna zbirati Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS). Pri tem ji posredno pomagajo tudi DURS, občine, upravne enote, notarji in nepremičninske agencije. GURS zbira za vsak pravni posel osebne podatke udeležencev, vrsto in identifikacijsko številko nepremičnine, njene tehnične podatke in ceno ali najemnino. Te podatke se pošilja na GURS v elektronski obliki. GURS jih preveri in dopolni ter objavi v ETN.

2.2.4 Stanovanjski zakon

(SZ-1, UL RS 69/03)

SZ je eden izmed zakonov, ki določajo področje nepremičnin bolj splošno. O Evidenci trga nepremičnin govori, da se v njej zbirajo podatki o najemnih pogodbah, podatki o stavbah in stanovanjih se vodijo v katastru stavb in registru stanovanj. Kataster stavb in centralni register stanovanj vodi GURS v skladu z določili zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin (ZEN), oba se vodita povezano. V obeh registrih se uporabljajo identifikacijske številke stavbe in

delov stavbe iz katastra stavb. Register stanovanj vodi občina, na območju katere se stanovanje nahaja. Oba sta tudi javna (SZ-1).

V katastru stavb se vodijo podatki o:

- številu etaž stanovanja;
- letu zgraditve in zadnje prenove stavbe ali dela stavbe;
- komunalni opremljenosti stavbe;
- materialu in nosilni konstrukciji stavbe.

V registru stanovanj se vodijo podatki, prevzeti iz katastra stavb in drugi podatki o stavbah in stanovanjih, ki jih določi občina.

V register najemnih pogodb se prevzemajo podatki iz katastra stavb in registra stanovanj ter podatki iz najemnih pogodb. Pri registraciji najemnih pogodb mora registrski organ preveriti le podatke, ki omogočajo nadzor nad višino najemnine in zasedenosti stanovanj, ter ime in priimek lastnika stanovanja, naslov stalnega prebivališča oziroma naslov sedeža in matično številko pravne osebe (SZ-1).

2.2.5 Zakon o davku na promet nepremičnin

Osnova zbiranja nepremičninskih podatkov je vzpostavitev modelov vrednotenja, kar je posledično primerno tudi za analizo trga nepremičnin in dalje za oblikovanje stanovanjske, zemljiške, davčne in drugih politik. Zato je v tem poglavju predstavljen del ZDPN, ki se dotika obravnavanega področja.

Rezultat množičnega vrednotenja je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ki bo predstavljala davčno osnovo, ta pa ni nujno sto odstotna posplošena tržna vrednost (v različnih državah je ta odstotek različen). Pri nas ta delež za davčno osnovo še ni določen (Finance, 30. 6. 2003).

Zaradi nazornosti navajam nekaj delov Zakona o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, UL RS, 117-5015/2006).

Davek se plačuje od prometa nepremičnin³, od odplačane ustanovitve in odplačanega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Promet nepremičnin je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini. Informacije o pravnih poslih se pošljejo na DURS, ki podatke o cenah po uradni dolžnosti posreduje v ETN.

Za prenos nepremičnin v skladu s prejšnjim odstavkom se šteje:

- zamenjava ene nepremičnine za drugo,
- finančni najem nepremičnine,
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja,
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja,
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega,
- pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevanja (če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan).

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec(ka) nepremičnine. Pri ustanovitvi stavbne pravice je zavezanec ustanovitelj(ica), pri prenosu pa prenositelj(ica). Pri zamenjavi je vsak udeleženec

³ Veliko ljudem je v interesu, da prikažejo prodajno ceno drugačno, kot je v resnici. Razlog v tem je najprej v davku na promet nepremičnin, kjer želijo zaradi 2% davka prikazati čim nižjo ceno prodane nepremičnine. Drugi razlog pa je davek na dobiček od kapitala ob odsvojitvi nepremičnine, kjer prodajalec plača odstotek razlike med nakupno (od 1. 1. 2002 dalje) in kasneje prodajno ceno nepremičnine. Ta odstotek se niža z večanjem časovnega obdobja, ko je nepremičnina v lasti stranke. Lastnikom takih nepremičnin je cilj, da se vrednost nepremičnine uradno prikaže višja, kot je bila v resnici denarna transakcija. Kupci te nepremičnine prispevajo starim lastnikom 2 % zgoraj omenjenega davka, s čimer se razlika med nakupno in prihodnjo prodajno ceno uradno zmanjša. Plačilo za davek na dobiček od kapitala se lahko še dodatno zmanjša z lastnikovim (računi morajo biti na njegovo ime) vlaganjem v obnovo nepremičnine. Na opisani način se prehodnim lastnikom nepremičnin na koncu vse izplača (ustni vir nepremičninske agentke, 7. 9. 07).

v zamenjavi za vrednosti nepremičnine, ki jo odtuji. Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je zavezanec vsak prodajalec posebej, pri finančnem najemu je to najemodajalec, pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvovanja pa priposestvovalec.

Davek se ne plačuje od:

- prenosa nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva,
- prenosa lastništva iz naslova razlastitev,
- prenosa nepremičnin, ki imajo status kulturnega spomenika,
- prenosa zemljišč v okviru komasacij,
- v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni,
- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti,
- prenosa nepremičnin pri razdrtju pogodbe o prenosu nepremičnin,
- prenosa nepremičnin pri njihovi razdelitvi med družbenike ali delničarje v postopkih likvidacije družbe,
- prenosa nepremičnin v okviru materialnih statusnih preoblikovanj,
- prenosa nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine. Davek se plačuje po stopnji 2 % od davčne osnove. Če je prodajna cena nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20 %, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Če se zavezanec s tem ne strinja, se lahko kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnice (stroške cenitve nosi zavezanec).

Zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine.

2.2.5.1 Obrazec za odmero davka na promet z nepremičninami

(DURS, Napoved za odmero davka na promet nepremičnin, Navodilo za izpolnjevanje obrazca)

Napoved za odmero davka na promet nepremičnin (v nadaljnjem besedilu napoved) mora davčni zavezanec (prodajalec/prodajalka, ustanovitelj/ustanoviteljica, prenositelj/prenositeljica, udeleženec/udeleženka v zamenjavi nepremičnin, najemodajalec/najemodajalka pri finančnem najemu, priposestvovalec/priposestvovalka pri pridobitvi lastninske pravice; v nadaljnjem besedilu prodajalec) izpolniti in jo v predpisanem roku vložiti pri davčnem uradu na območju katerega leži nepremičnina.

Celotna napoved je razdeljena na **splošni obrazec** in **obrazce za posamezne vrste nepremičnin** (A, B in C). Obrazec *A Zemljišče* se izpolni, kadar so predmet pravnega posla zemljišča (parcele). Obrazec *B Stavba z zemljiščem* se izpolni, kadar je predmet pravnega posla stavba s pripadajočim zemljiščem, obrazec *C Del stavbe z zemljiščem* pa, kadar je predmet del stavbe s pripadajočim zemljiščem – celotna napoved je v Prilogi A.

Splošni obrazec je sestavljen iz dela, kjer se izpolnijo podatki o:

1. prodajalcu: davčna številka oziroma identifikacijska številka za DDV, EMŠO oziroma matična številka pravne osebe, vrsta pogodbene stranke, ime in priimek/naziv pravne osebe, državljanstvo/država sedeža ter lastniški delež,
2. datum in način pridobitve nepremičnine prodajalca,
3. kupcu: isti podatki kot pri prodajalcu,
4. vrsta pravnega posla: prodaja na prosto konkurenčnem trgu, prodaja na javni dražbi, prodaja med družinskimi člani ali povezanimi osebami, finančni najem, menjava, priposestvanje, gradnja čez mejo, povečanje vrednosti, razdelitev solastnine, stavbna pravice in drugo; ta del je v primerjavi s starim obrazcem iz leta 1999 nov (UL RS št. 26, 15. 4. 1999, str. 2879),
5. datum sklenitve pogodbe,
6. nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice (če je plačilo dogovorjeno v obrokih); ta del je v primerjavi s starim obrazcem iz leta 1999 nov,
7. skupna pogodbeni cena vseh nepremičnin, ki so predmet pravnega posla,

8. vrsta nepremičnine: zemljišče, stavba z zemljiščem, del stavbe z zemljiščem; v starem obrazcu se je to določalo na drugačen način,
9. opombe,
10. izjava in podpis(i) prodajalca(ev); ta del je v primerjavi s starim obrazcem iz leta 1999 nov.

Obrazci za posamezne vrste nepremičnin:

A Zemljišče:

- A.1 identifikacija zemljišča in podatki o zemljišču(ih): zaporedna številka, občina, katastrska občina, površina v m², vrsta zemljišča, status zemljišča (v obrazcu iz leta 1999 tega ni bilo), delež prodaje in datum odobritve pravnega posla (samo za kmetijska zemljišča); v obrazcu iz leta 1999 je bil dodan še bonitetni razred (samo za kmetijska zemljišča), katastrska kultura in vložna številka,
- A.2 pogodbene cene po vrstah zemljišč(a): za vsako vrsto zemljišča se napiše ceno.

B Stavba z zemljiščem:

- B.1 identifikacija stavbe: identifikacijska številka stavbe, ime katastrske občine, ime občine, delež prodaje nepremičnine, če ima stavba naslov, se vpiše ime naselja in ulice ter hišna številka,
- B.2 podatki o zemljišču(ih), na katerih stoji stavba: zaporedna številka, katastrska občina, površina v m² in delež prodaje,
- B.3 podatki o stavbi, ki je predmet pravnega posla (ali je stanovanjska stavba, garaža, počitniška stavba, poslovna stavba, industrijska stavba, drugi inženirski objekt ali drugo); površina stavbe v m², leto izgradnje stavbe; v primerjavi z obrazcem iz leta 1999 je novost možnost parkiranja, gradbena faza in način gradnje (v primeru, da stavba ni dokončana); v prejšnjem obrazcu je bilo potrebno vpisati še vložno številko in leto prenove,
- B.4: pogodbena cena stavbe z zemljiščem.

C Del stavbe z zemljiščem (v obrazcu iz leta 1999 tega ni bilo):

- C.1 identifikacija dela stavbe: če je določena identifikacijska številka stavbe, se vpiše ime katastrske občine, ime občine, številko stavbe, številko dela stavbe in

- stanovanja/poslovnega prostora; če ima stavba naslov, se vpiše ime naselja in ulice ter hišna številka,
- C.2 podatki o zemljišču(ih), na katerih stoji stavba: zaporedna številka, katastrska občina,
 - C.3 podatki o delu stavbe: pretežna namembnost dela stavbe (stanovanje, počitniško stanovanje, garaža, pisarna, poslovni prostor, lokal ali drugo), neto tlorisna površina dela stavbe, uporabna površina dela stavbe (za stanovanja, pisarne, poslovne prostore in lokale), vrsta stanovanja (garsonjera, enosobno, dvosobno, trisobno, štirisobno, petsobno stanovanje ali več),
 - C.4 pogodbeni cena dela stavbe z zemljiščem.

V obrazcu iz leta 1999 so se vnašali še naslednji pogoji: ali je stanovanje kletno, podstrešno, katero nadstropje je, lega (sever, jug, vzhod ali zahod), ali ima stavba dvigalo, kolikšna je oddaljenost od središča naselja, kakšne so inštalacije (elektrika, vodovod, ogrevanje, telefon, kanalizacija), ali ima telefon in kanalizacijo.

Splošni obrazec in ustrezni obrazci za posamezne vrste nepremičnin so obvezni sestavni del napovedi za odmero davka na promet nepremičnin in jih obvezno izpolni vsak davčni zavezanec.

Če naredim pregled različnih predpisov, ki kakor koli določajo vrednotenje nepremičnin, ugotovim, da se je stanje na področju zakonodaje v zadnjih dvajsetih letih močno spremenilo. Na novo so se vzpostavila temeljna določila, definicije, metode in podobno. Vendar sem mnenja, da bi se dalo to področje urediti bolj pregledno. Namreč če si želi posameznik (predvsem začetnik) ustvariti celotno sliko nepremičninske ureditve, potrebuje kar nekaj časa, da se prebije med vsemi zakoni, predpisi, navodili in veliko dopolnitvami v uradnih listih. V prispevku nepremičninske konference Vizija razvoja ocenjevanja vrednosti nepremičnin avtorji pišejo podobno. Ti ugotavljajo, da vsako od pomembnih področij ocenjevanja nepremičnin (koncept in načini ocenjevanja, podelitev javnih pooblastil ter kompetence ocenjevalcev nepremičnin) urejajo različni predpisi, kar je izredno nepregledno ter povzroča v praksi obilo težav.

V nadaljevanju je prikazana uporaba zbranih podatkov za analizo trga nepremičnin v ZRN in RS.

3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Urejena zakonodaja s področja nepremičnin je podlaga za zbiranje in analizo nepremičninskih podatkov. V nadaljevanju sta predstavljeni njuni rešitvi v ZRN in RS.

3.1 Analiza trga nepremičnin v ZRN

Za zagotavljanje transparentnosti trga nepremičnin pri posamičnem vrednotenju je pomembno poročilo o trgu nepremičnin, ki ga izvedenski odbori izdajajo, in v katerem so navedeni vsi bistveni podatki o oceni vrednosti nepremičnin. Ti podatki se praviloma uporabljajo za posamično vrednotenje, vendar so izvedenski odbori zavezani tudi k pošiljanju podatkov o vrednosti nepremičnin na davčno upravo.

3.1.1 Poročilo o trgu zemljišč

Vsako območje v zveznih deželah ZRN s pomočjo izvedenskih odborov sestavi svoje poročilo o trgu nepremičnin. To vsebuje bistvene podatke o trgu, njegovem delovanju, značilnostih območja, ki ga ta obravnava, opis zazidanih in nezazidanih površin, etažnih stanovanj ter smernih vrednosti.

Zaradi natančne opredelitve nalog izvedenskega odbora v gradbenem zakoniku BauGB se poročila izvedenskih odborov med sabo ne razlikujejo bistveno, tematika vseh poročil je enotna. Vsa vsebujejo uvod z opredelitvijo območja obravnave in statističnimi podatki, ki se vedno znova ponavljajo v vsakoletnih poročilih. Razlikujejo se le oblikovno, glede oblike grafičnih prikazov, vsebine tabel in podobno (Kerkoš, P., 2006).

V večini odlokov o izvedenskem odboru so navedene naloge izvedenskega odbora in vsebina poročil o trgu z zemljišči, kar je pomembna pomoč za vse povpraševalce po nepremičninah na lokalnem trgu zemljišč. V poročilih so na voljo rezultati analiz in numerični podatki, podrobnih podatkov zaradi varovanja osebnih podatkov (Bundesdatenschutzgesetz ali BDSB) ni mogoče dobiti. Vpogled vanje ima samo finančno ministrstvo.

V poročilih o trgu je naveden finančni in fizični obseg prometa z zemljišči v preteklem letu na območju, ki ga pokriva posamezen izvedenski odbor. Opisane so razmere na trgu zemljišč v preteklem letu na podlagi analize časovnih vrst podatkov iz preteklih let, kakor tudi trendi na trgu zemljišč. Zato je mogoče tako poročilo uporabiti v konkretni cenitvi v okrožju posameznega izvedenskega odbora (Kerkoš, P., 2006).

Na podlagi analiz trga nepremičnin izvedenski odbori določijo možne meje odstopanja, to so $\pm 30\%$, s čimer se selekcionira podatke, ki preveč odstopajo. S pomočjo opravljenih analiz vrednotijo nepremičnine in izdelujejo karte smernih vrednosti. Na koncu se izdelava še pregledno poročilo o trgu zemljišč (Kerkoš, P., 2006).

Vsa poročila izvedenskih odborov iz vseh delov ZRN so na voljo na svetovnem spletu, vendar je le redka poročila možno dobiti v celoti. Manjkajo namreč konkretne vrednosti o potrebnih podatkih in o najemninah, ki pa se dobijo proti plačilu. Posamezna poročila se lahko dobijo na domačih spletnih straneh mest ali na portalu Boris.NRW. Ta vsebuje podatke iz zvezne dežele Nordrhein-Westfalen, hkrati pa tudi uporabne povezave do podobnih podatkov drugih zveznih dežel ter zakonov, ki določajo trg nepremičnin. Ta spletni portal je zelo obiskan zaradi svoje uporabnosti podatkov (ustni vir tamkajšnjega zavarovalniškega agenta, 2007).

Poročilo o trgu je uporabno tudi za posamično vrednotenje nepremičnin. Podatke o smerni vrednosti posamezne nepremičnine je možno dobiti kar po telefonu – ta način izdajanja je tudi najbolj pogost.

Vsebina poročila izvedenskega odbora je sestavljena iz šestih delov (Grundstücksmarktbericht 2007 für die Bundesstadt Bonn):

1. opis izvedenskega odbora, njegove naloge, na splošno o trgu z zemljišči;
2. bistvene izjave prometa z zemljišči za:
 - a. nezazidana zemljišča,
 - b. zazidana zemljišča,
 - c. etažna stanovanja;
3. opis nepremičninskega trga:
 - a. število prodaj,

- b. skupna prodana površina za zazidana in nezazidana zemljišča,
 - c. skupna vsota denarja iz nepremičninskih transakcij;
4. pregled razvoja cen:
- a. zazidana stavbna zemljišča (pogostost prodaje različnih vrst gradenj, povprečne cene za različne tipe gradnje),
 - b. nezazidana stavbna zemljišča (povprečno gibanje cen in prodanih površin),
 - c. lastniška stanovanja (gibanje cen, vrednost stanovanj v odvisnosti od starosti, aktualne cene za različne starosti);
5. smerne vrednosti:
- a. splošno,
 - b. preglednice povprečnih smernih vrednosti zemljišč za stanovanjsko zazidljive parcele,
 - c. orientacijske vrednosti za zemljišča na podeželju in gozdovi;
6. potrebni podatki:
- a. indeks cen zazidljivih parcel za stanovanjske gradnje,
 - b. prikaz povprečnih davkov na nepremičnine,
 - c. povprečni faktorji donosa,
 - d. razmerja med tržno vrednostjo in vrednostjo eno- in dvostanovanjskih hišah z zemljiščem,
 - e. vpliv velikosti zemljišča na tržno ceno pri eno- in dvostanovanjskih hišah z zemljiščem.

Izvedenski odbor in na splošno o trgu z zemljišči je uvod v poročilo, kjer so opisane splošne naloge izvedenskega odbora. Te se razlikujejo v malenkostih, ki so prav tako zapisane v poročilu. Podani so tudi statistični podatki.

Promet z zemljišči: izvedenski odbori od notarjev po uradni dolžnosti prejmejo dokumente o nakupih nepremičnin. Stanje na delu trga z nezazidanimi zemljišči je za odbor zelo pomembno, saj jih zanima število vseh nakupov v tekočem letu. Zanimiva je tudi količina denarja, ki se v tem poslu obrne. Pri zazidanih zemljiščih so zanimivi podatki števila nepremičnin, s katerimi je bil sklenjen posel in količina denarja, porabljenega za nakup le-teh.

S temi informacijami lahko investitorji dobijo namig, v kaj se splača vlagati denar, ali kupna moč pada ali raste in podobno. Taki podatki bi bili zagotovi dobrodošli tudi v RS.

Pri **pregledu razvoja cen** se kot že omenjeno izključijo cene, ki preveč odstopajo od povprečja. Vrednost zazidanega stavbnega zemljišča (tj. zemljišča in stavbe) ni odvisna samo od lokacije, ampak tudi od vrste objekta, starosti in površine.

Izvedenski odbor se ukvarja tudi z ocenjevanjem najemnin glede na stanje stanovanj, lokacijo, opremljenost in ostalo. Prav tako kot za zemljišča odbor določi indekse cen tudi za stanovanja. Pri stanovanjih igra veliko vlogo leto izgradnje (opravljena je bila raziskava, s katero so dokazali njuno povezavo – nova stanovanja dosegajo najvišje cene). Dejavniki, ki določajo cene, so lokalna opredelitev položaja, neposredno okolje stanovanjskega naselja, koncept stavbe, lokacija stanovanja znotraj objekta, oprema in presek vseh vplivov, ki lahko povzročajo odstopanje od povprečnih cen.

Poročilo izvedenskega odbora vsebuje tudi izračune v zvezi z najemninami, in sicer povprečne obračunske koeficiente za različne površine stanovanj in za površine poslovnih prostorov. Obravnavane so najemnine za poslovne in industrijske površine, lokale, pisarne, gostinske lokale, skladišča in za odlagališča. Ugotavlja se tudi faktorje oziroma koeficiente med višino najemnine in velikostjo stanovanja (manjše kot je stanovanje, višji je faktor in obratno).

Preglednica podatkov je bolj natančna od grafične predstavitve le-teh saj so v njej na razpolago poleg povprečne cene tudi podatki o minimalni in maksimalni ceni na določenem območju, standardna odstopanja in število nepremičnin, na podlagi katerih je bilo to izračunano.

Smerne vrednosti se določajo enkrat letno in se ocenjujejo na podlagi tržnih cen. Ugotavljajo se ločeno po posameznih območjih, zelo pomembna je tudi stopnja zemljišča (komunalna opremljenost zemljišča). So rezultat celostnega zaključka, razprav, obdelav, primerjav in ugotovitev izvedenskega odbora, s čimer je zagotovljen objektiven rezultat. Zelo so pomembne za davčno upravo, in sicer za vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja.

Za cenitev posamezne nepremičnine so najbolj priporočljive informacije, povzete iz kart smernih vrednosti zemljišč. Takšne informacije so kvalitetne in najenostavnejše za uporabnika. Pri posamičnem vrednotenju je pomembna le ena smerna vrednost, torej tista, ki velja za mesto obravnavane nepremičnine. Zainteresirani jo lahko dobijo pisno, vendar se največkrat izdajajo kar po telefonu.

3.1.1.1 Smerne vrednosti

(cit. po Kerkoš, 2006)

Transparentnost trga zemljišč je zagotovljena z oceno smernih vrednosti zemljišč. Te upoštevajo različno razvojno stopnjo (glede na to, ali je prispevek za komunalno opremljanje zemljišč plačan ali ne) in so povprečne vrednosti zemljišč, katerih vrednost je odvisna od lokacije nepremičnine. So nenadomestljiva pomoč pri presoji in odločanju v zvezi z zemljišči. Z njimi lahko vsak izvedenec izlušči veliko informacij. Smerne vrednosti se lahko poleg numerične oblike prikažejo tudi grafično, iz obeh pa so razvidni letni trendi na trgu nepremičnin za obravnavano območje. Ugotavljajo se vsako koledarsko leto.

Vsakokratna glavna ugotovitev smernih vrednosti zemljišč, opravljena v določenem časovnem intervalu, se povezuje z ugotavljanjem tržnih vrednosti zemljišč za namene obdavčenja (BauGB).

Smerne vrednosti so aktualne in vsesplošno dostopne, zato se ti podatki objavljajo v letnih poročilih izvedenskih odborov, kar pripomore k boljšemu poznavanju razmer na trgu z zemljišči oziroma njegovi transparentnosti. Informacije o prometu z nepremičninami oziroma rezultatih analize trga se v Nemčiji večinoma dajejo ustno, manj pogosto pisno.

Poleg neposrednih podatkov o trgu nepremičnin, vezanih na prodajo ali nakup nepremičnin, v ZRN zbirajo in prikazujejo v poročilih o trgu nepremičnin tudi druge, potrebne vhodne podatke za posamično vrednotenje nepremičnin.

3.1.1.2 Primer priporočila pri vrednotenju nepremičnin – faktorji za tržno prilagajanje eno- in dvodružinskih hiš

V poročilih o trgu nepremičnin so prikazani tudi podatki, ki se na primer uporabljajo pri vrednotenju po metodi stroškov. Tako se pri vrednotenju nepremičnin za eno- in dvodružinske hiše priporoča uporaba spodaj navedenega seznama njihovih lastnosti:

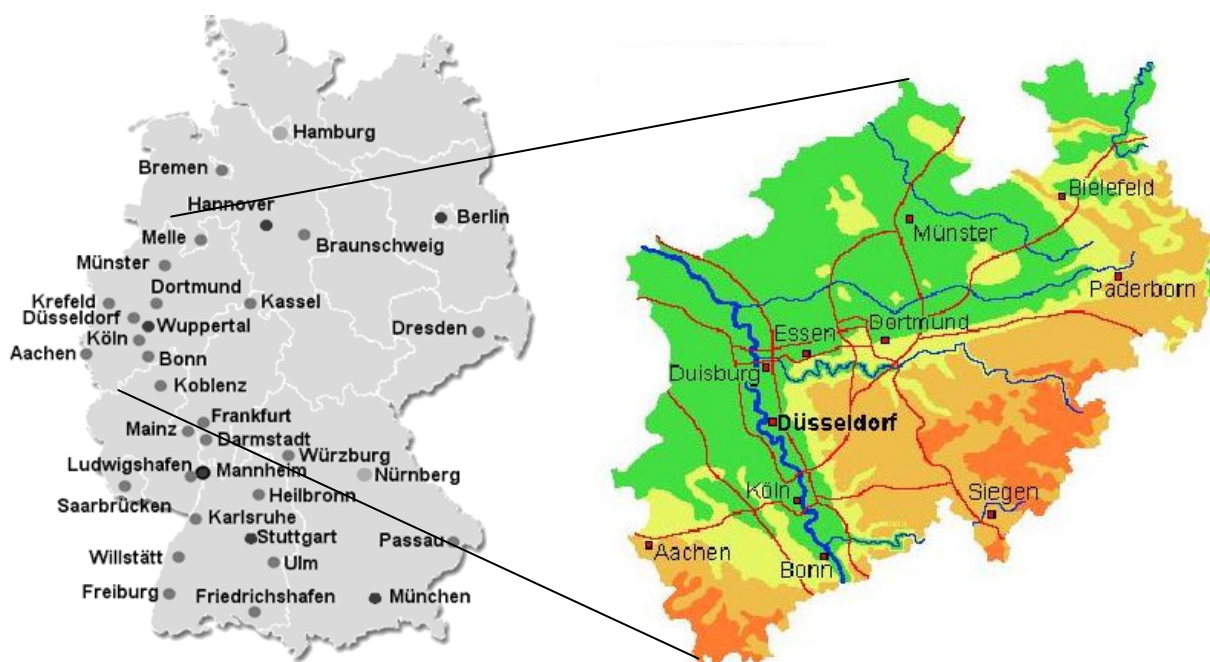
- normalni proizvodni stroški (Normalherstellungskosten):
 - selitveno merilo,
 - mešani gradbeni tipi,
 - faza izgradnje stavbe,
 - standard opremljenosti,
 - ukrepi modernizacije,
 - običajni proizvodni stroški za vrstne in dvodružinske hiše,
 - upoštevanje kolenčnega zidu in zgrajene mansarde,
 - faktorji za izboljšavo zaradi velikosti dežele in kraja;
- ocenjevanje gradbenih elementov;
- stranski gradbeni stroški (Baunebenkosten);
- preračunavanje na dan ocenjevanja vrednosti (Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag);
- zmanjšanje vrednosti zaradi starosti;
- skupna življenjska doba;
- preostala življenjska doba;
- vpliv vrednosti na izrabo, škodo in podobno

(BorisNRW, Arbetistgemainschaft der Vorsitzenden Gutaschterausschlüsse für Grundstückwerte in Nordrhein-Wetsfalen, Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser).

3.1.1.3 Podrobnejša predstavitev rezultatov analize trga nepremičnin mesta Münster

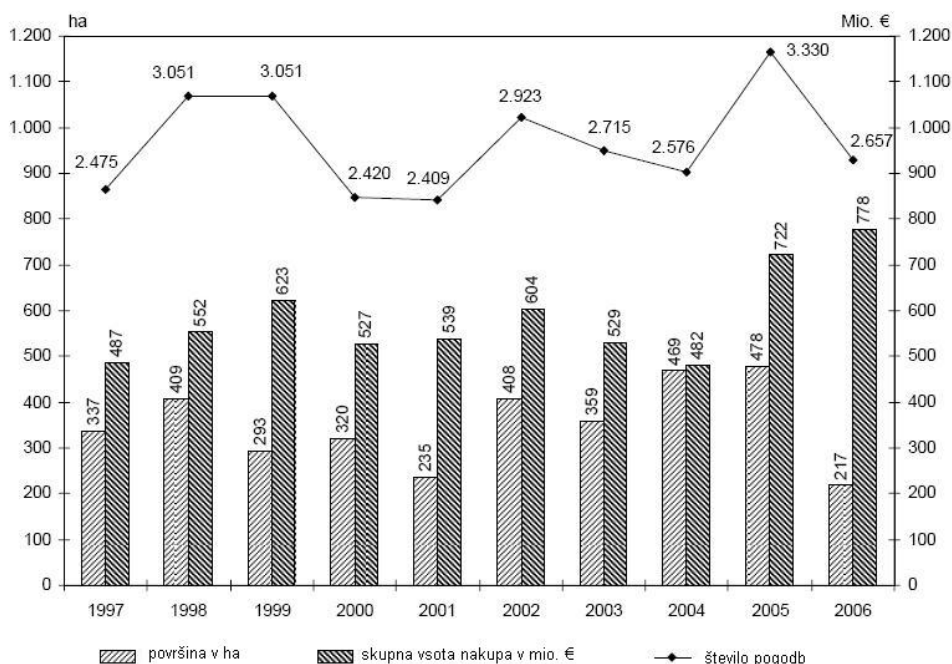
Zaradi nazornejše predstavitve poročila o trgu z zemljišči so v nadaljevanju predstavljeni posamezni rezultati in ugotovitve analize trga nepremičnin iz poročila mesta Münster.

Mesto Münster leži na zahodu ZRN, v zvezni deželi Nordrhein-Westfalen. To mesto je opisano podrobneje zaradi svoje primerljivosti po površini in številu prebivalcev z Ljubljano (270.880 prebivalcev in 300 km²). Če je prej opisana nepremičninska ureditev in analiza trga možna v Münstru, je namreč možna tudi pri nas.



Karta 1: Prikaz Nemčije in zvezne dežele Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW)

Graf 1 iz izvedenskega poročila mesta Münster pokaže, da je bilo v letu 2006 izpeljanih 2.657 prenosov lastništva, od tega 31 % nepozidanih površin, 31 % pozidanih in 38 % stanovanjskih površin oziroma delnega lastništva. Vse skupaj v vrednosti 780 milijonov evrov.



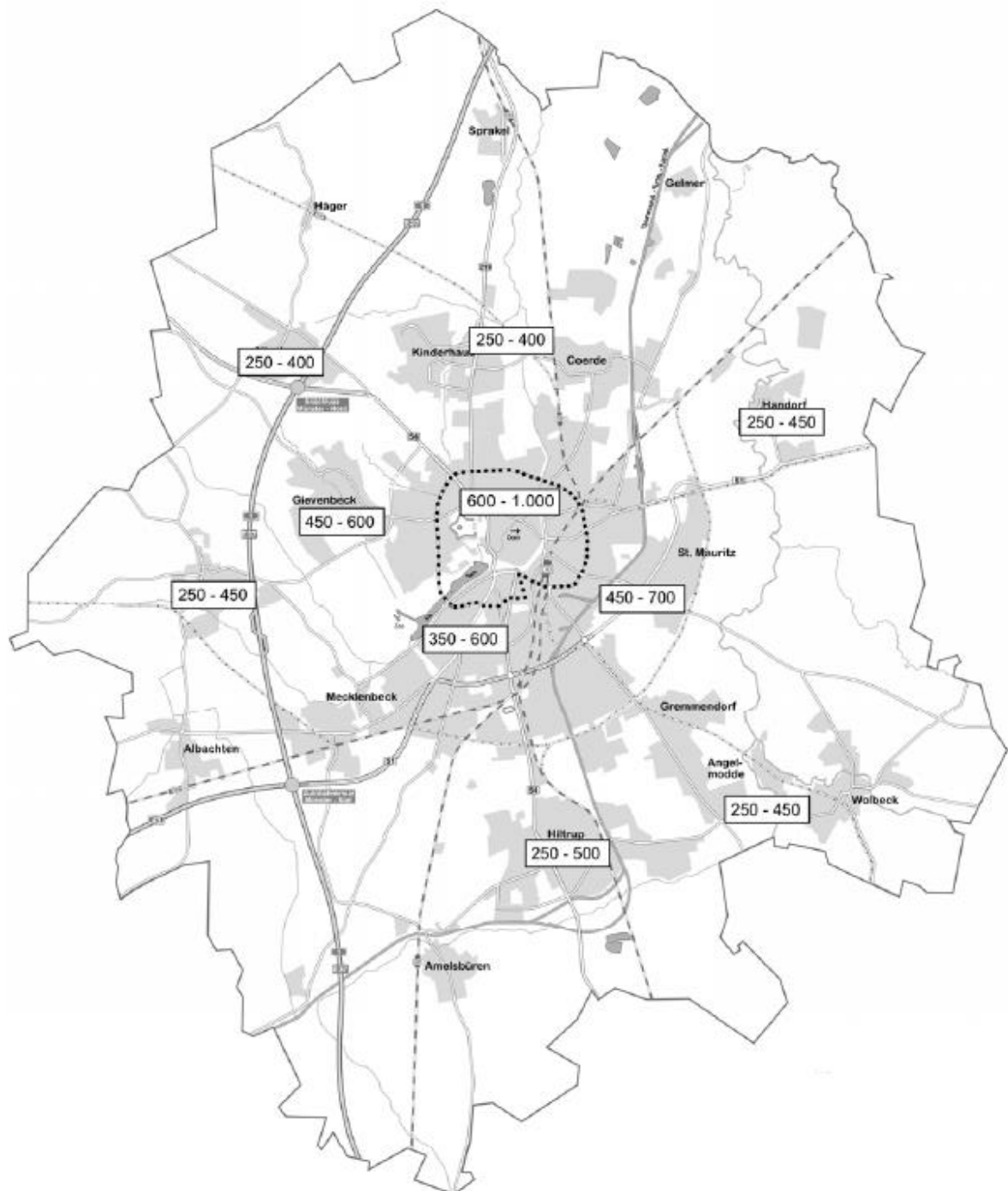
Graf 1: Prikaz prodane površine, skupne denarne vrednosti in števila pogodb

Preglednica 1 prikaže posamezne grajene površine po številu, površini in ceni v primerjavi s celotno površino. Največ stavb je v obliki eno- in dvodružinski hiš, najmanj kot hotelov. Prve tudi obsegajo največji delež površine. Največjo vrednost dosegajo trgovine.

Preglednica 1: Prikaz posameznih grajenih površin po številu, površini in ceni

Vrsta gradnje na zemljišču	Število	Površina [ha]	Cena [mio. €]
Eno- in dvodružinske hiše	640	62,3	129,0
Večdružinske hiše	44	2,5	23,3
Stavbe z mešano rabo	72	10,0	85,8
Trgovine	2	1,9	223,6
Pisarne	5	1,0	12,9
Hoteli/gostišča	2	0,2	0,8
Skladišča/tovarne	23	19,1	37,7
Ostale stavbe	46	22,1	55,0
Vsota	834	119,1	568,2

Karta 2 prikazuje vrednosti lastniških stanovanj, ki so najvišje v centru in njegovi bližini, kjer dosegajo 500–1.000 €/m². Z oddaljevanjem se cene znižajo na 250–500 €/m². Etažna stanovanja imajo praviloma višje smerne vrednosti kot stanovanja za oddajo. Povprečna vrednost za kvadratni meter površine je 400 €/m² in je odvisna predvsem od tipa gradnje in lege.

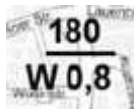


Karta 2: Prikaz povprečnih cen po območjih Münstra

Karta 3 predstavlja izsek iz karte smernih vrednosti, na kateri je vidno več vrst podatkov – sama smerna vrednost, ali je območje stanovanjsko, industrijsko in kakšen je delež med temi vrstami (razlaga Slike 3).



Karta 3: Izsek iz karte smernih vrednosti (stanje 1. 1. 2007)



Slika 3: Razlaga prikaza smernih vrednosti

180 ... smerna vrednost zemljišča z že plačanim komunalnim prispevkom

W ... stanovanjsko območje

0,8 ... stanovanjsko območje z 0,8 zaključenim deležem površine (Geschlossflächenzahl)

Preglednica 2: Pregled smernih vrednosti

Zemljišča, pripravljena za gradnjo (s plačanim komunalnim prispevkom)	Dobra lega [€/m ²]	Srednja lega [€/m ²]	Enostavna lega [€/m ²]	Komunalni prispevek [€/m ²]
Posamezna stanovanjska gradnja	350	280	220	30
Najemna stanovanja ali mešana raba z do 20% obrtnim deležem	300	250	200	30
Etažno stanovanje	900	600	300	30
Klasična obrt (brez terciarnega sektorja)	65	55	45	20
Obrt (s pretežno terciarnim sektorjem)	280	220	120	30

Preglednica 2 prikazuje razdelitev različnih vrst zemljišč, pripravljenih za gradnjo, glede na njihovo lego in komunalni prispevek. Stavbe so po posameznih vrstah gradnje razporejene na dobro, srednjo in enostavno lego, pri katerih cena na kvadratni meter površine pada v našeti smeri. Presenetljivo so povsod najvišje cene za etažna stanovanja. Komunalni prispevek je povsod enak, razen v primeru obrti brez terciarnega sektorja.

Izbrani prikazi analiz področja nepremičnin iz izvedenskega poročila mesta Münster so lahko za zgled, kaj vse je možno narediti z dobrimi podatki in kako se ti rezultati predstavijo javnosti. Ti rezultati analiz mogoče niso popolni, vendar pa zadoščajo potrebam, zaradi katerih so bili na samem začetku pridobljeni.

3.2 Analiza trga nepremičnin v Republiki Sloveniji

V Sloveniji je bilo do nedavnega pomanjkanje konkretnih podatkov o raznih prodajah nepremičnin in ostalih s tem povezanih analizah, kar rešujeta evidenca ETN in spletna stran Slonep.

GURS je vzpostavil nepremičninsko bazo podatkov ETN⁴, ki deluje na osnovi pošiljanja dejanskih prodajnih cen in ostalih podatkih o nepremičnini. Te morajo v bazo posredovati zakonsko obvezani posredovalci. Baza ima ravno zaradi podatkov o že opravljenih poslih možnost kakovostnega vrednotenja nepremičnin in izdelave konkretnjših analiz, ki so lahko v veliko pomoč tako cenilcem nepremičnin, kot tudi zainteresiranim posameznikom. Ker je ta evidenca javna, bodo lahko odslej vsi udeleženci trga nepremičnin popolno informirani o dogajanju na njem. Pred kratkim je bilo predstavljeno Statistično poročilo o slovenskem trgu zemljišč, ki je prvi korak proti takšnim poročilom trgu zemljišč, kot so v praksi v ZRN-ju.

Komercialna nepremičninska spletna stran Slonep (<http://www.slonep.net>) oglašuje prodajne cene nepremičnin, najemnine in ostale storitve (nasvete) ter izdelke, povezane z nepremičninami. Tu se dobi zakonodajo tega področja, razne članke in tudi dobre analize podatkov – oglaševanih cen. Ravno zaradi analiz oglaševanih cen in ne tistih, s katerimi so bili dejansko sklenjeni pravni posli, so lahko te analize le informativne narave, ki jih je potrebno vzeti z mero previdnosti.

⁴ V medijih se zadnje čase pojavlja tudi vprašanje, če tako kot v Združenih državah Amerike obstaja nevarnost za zrušenje stabilnosti trga zaradi povišanja obrestnih mer pri različnih oblikah posojil. Ob večjem povpraševanju in nakupu nepremičnin se začnejo obrestne mere nižati, obratno velja za zmanjšanje povpraševanja. Posojilojemalci v tem primeru zaradi povišanih obrestnih mer niso bili več sposobni odplačevati obrokov, zato so začele banke množično zaplenjevati njihove nepremičnine. To je porušilo stabilnost ponudbe in povpraševanja, ponudba se je zelo povečala, cene so začele padati, ljudje pa vseeno niso mogli kupovati. Takšen potek dogodkov je po mnenju sogovornice iz nepremičninske družbe pri nas težko verjeten. Banke namreč pri odobritvi kredita, hipotek in podobno vedno preverijo kreditno sposobnost prosilca, kar se v ZDA ne dogaja. Če pri nas stranka ni zmožna odplačati kredita, se to reši po drugih poteh, na primer sami podajo to nepremičnino in kupijo manjšo ter ga odplačajo in podobno.

Ravno zaradi teh dogodkov je Evropska centralna banka močno zainteresirana za podatke o gibanju cen na celotnem evroobmočju. Statistični urad Republike Slovenije je pohitel s prvim izračunom preliminarne indeksa cen stanovanjskih nepremičnin, ki je izračunan le na podlagi podatkov o cenah obstoječih stanovanj, statistiko pa zanimajo tudi in predvsem cene novih stanovanj (ki jih pri nas še ni možno dobiti). V nasprotju z GURS-om se statistični urad ukvarja s celo Slovenijo in predvsem z vprašanjem spreminjanja. Eurostat razmišlja tudi o možnosti za vključitev indeksa cen stanovanjskih nepremičnin v izračunavanje harmoniziranega indeksa cen življenjskih potrebščin in s tem inflacije, saj so tudi stroški nakupa stanovanja pomemben delež v potrošnji gospodinjstev (Finance, 173/2007).

Na koncu je predstavljena analiza nepremičninskih oglasov in anket nepremičninskih družb, ki predstavljata dva pomembna vidika pri trgovanju z nepremičninami. Predstavljata namreč interese prodajalcev in kupcev in katere lastnosti nepremičnine oboji poudarjajo.

3.2.1 Evidenca trga nepremičnin

V Sloveniji dolgo nismo imeli baze podatkov, ki bi vsebovala koristne in ažurirane podatke za analizo trga, za pomoč cenilcem pri posamičnem vrednotenju ali zgolj za lažjo predstavo državljanom, koliko so vredne njihove nepremičnine. Brez posodobitve nepremičninskih evidenc ni mogoče kakovostno voditi niti kmetijske politike niti zagotoviti reda na nepremičninskem trgu, razvoja stanovanjskega financiranja in gradnje ter tudi ne pobiranja davkov, zaradi česar je vzpostavitev ETN-ja tako pomembna.

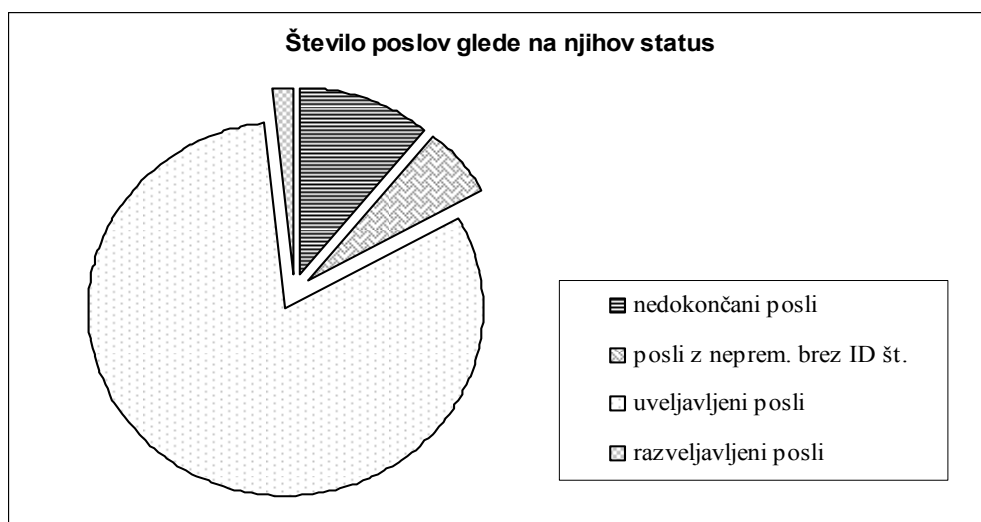
Trenutno za kvalitetno analizo trga največ obeta javno dostopna sistemska baza podatkov ETN. Pri tem je potrebno vedeti, da je le-ta začela z delovanjem 1. 1. 2007, da je še v izdelavi in da je njena uporabna vrednost še relativno slaba. To pomeni, da se njena baza podatkov še polni, zaradi česar bo uporabnost evidence oziroma pojasnjevalna vrednost z leti naraščala. ETN se bo s podatki v večji meri polnila iz REN-a⁵, ki je tudi še v nastajanju in bo predvidoma vzpostavljen do konca leta 2007, ko bo končan množični popis. V bazi REN bodo zbrani vsi podatki o nepremičnini, pripisana vrednost in sama ocenjena vrednost nepremičnine. Ko bosta obe bazi podatkov (ETN in REN) pripeljani do določenega nivoja obsega in kakovosti, si bo lahko vsak posameznik iz njiju delal poljubne analize trga, še posebej individualne analize, kar bo idealno za cenilce nepremičnin. Z obdelanimi podatki bodo javnosti dostopna poročila o trgu nepremičnin, ki ga bodo naredila veliko bolj transparentnega (vidno bo, kolikšne so cene, kako rastejo, kakšna so gibanja na trgu). S temi podatki in njihovo kakovostjo to zaenkrat še ni možno. Prav tako so vse dosedanje analize in izkušnje GURS-a iz ETN-ja dokaj nezanesljive. Bolj podrobne in uporabne analize bodo možne šele v prihodnjih letih.

⁵ Podrobneje je opisan v poglavju s pravnimi predpisi v Sloveniji, ZEN, stran 21.

V bazi REN bodo kot rečeno vsebovani podatki o tehničnih lastnostih nepremičnin, ki pa se lahko hitro spremenijo, s čimer bi baza z neažuriranjem postala kmalu neuporabna. Zato ZMVN obvezuje vse lastnike nepremičnin k javljanju večjih sprememb v ustrezne katastre, preko katerih se bodo spremembe vnesle še v sam REN (ustni vir iz GURS-a, g. Aleš Perovšek).

Prav tako bodo v bližnji prihodnosti morali vsi zavezanci (upravne enote, občine, notarji, nepremičninske družbe in DURS) za pošiljanje podatkov v bazo začeti ne samo pošiljati svoje podatke, ampak bodo morali biti ti tudi popolni. Trenutno dobivajo podatke samo od DURS-a, notarjev in nepremičninskih družb. Zakon sicer določa, da morajo vsi zavezanci pošiljati podatke, vendar GURS zaenkrat še ni utegnil sprožiti kazenskih sankcij proti kršiteljem. Tam tudi pravijo, da praviloma tisti, ki že pošiljajo podatke v bazo, posredujejo količinsko in kakovostno dobre podatke. Število zavezancev za pošiljanje podatkov je zaenkrat relativno konstantno, gibanje je odvisno tudi od letnega časa, saj je največ prodaj prav jeseni (ustni vir iz GURS-a, g. Aleš Perovšek). Povečanje števila vnosov preostalih zavezancev se bo po mojih pričakovanjih povečalo po izvršitvi GURS-ovih kazenskih groženj.

Če se podrobneje pogleda v strukturo pravnih poslov (Graf 2), ki so bili do sedaj vneseni v ETN, se vidi razmerje med uveljavljenimi posli, razveljavljenimi, nedokončanimi in tistimi brez identifikacijske številke. Logično je daleč največji delež z uveljavljenim poslom. Sledijo mu nedokončani ter posli brez ID-številke, kar nakazuje na dokaj velik delež pomanjkljivih poslov. Menim, da se bo ta delež s strožjim nadzorom GURS-a v prihodnosti zmanjšal. Najmanjši delež pri vnesenih poslih predstavljajo razveljavljeni, ki so verjetno največkrat nastali z učenjem uporabnikov o samem vnašanju podatkov v bazo. Tukaj prav tako predvidevam zmanjšanje tega deleža, vendar počasneje, kot pri nedokončanih poslih in poslih brez ID. Nekaj časa bo verjetno ta delež miroval, saj bodo zavezance, ki so se že naučili vnašati podatke v bazo, nadomestili novi, ki so to dolžnost do sedaj ignorirali.

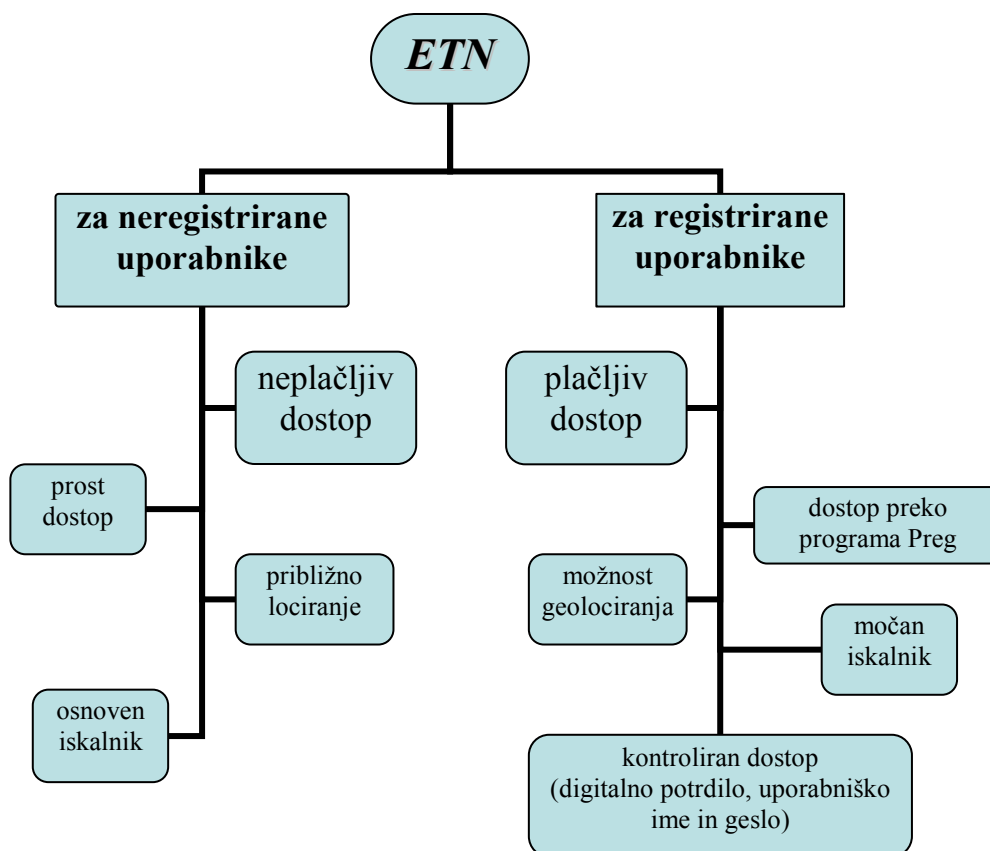


Graf 2: Število poslov, vnesenih v ETN, glede na njihov status

Vsi zavezanec morajo v ETN vnašati pravne posle z nepremičninami. Ob vnašanju podatkov o nepremičnini se lahko zgodi, da je neka nepremičnina že vnesena na primer s strani nepremičninske družbe. V takem primeru lahko naslednji, namesto da zopet vnaša iste podatke za ta pravni posel, v iskalniku izvede poizvedbo po njem, vnesene podatke prekopira, po potrebi popravi in nato uveljavi kot svoj posel (ustni vir iz GURS-a, g. Aleš Perovšek).

Vpogled v ETN je možen preko spleta, vhodna spletna stran za vpogled je <http://prostor.gov.si/>. Javni neplačljivi oziroma neregistrirani vpogled je možen z nadaljnjo izbiro »Evidenca trga nepremičnin – javni vpogled« ali neposredno vnese spletni naslov http://prostor.gov.si/jv_etn/index.jsp. Za javni plačljivi oziroma registrirani vpogled se na začetni strani izbere »Evidenca trga nepremičnin« ali pa se neposredno vnese spletni naslov <http://prostor.gov.si/etn/index.jsp>.

Shema 3: Pregled dostopa do baze ETN

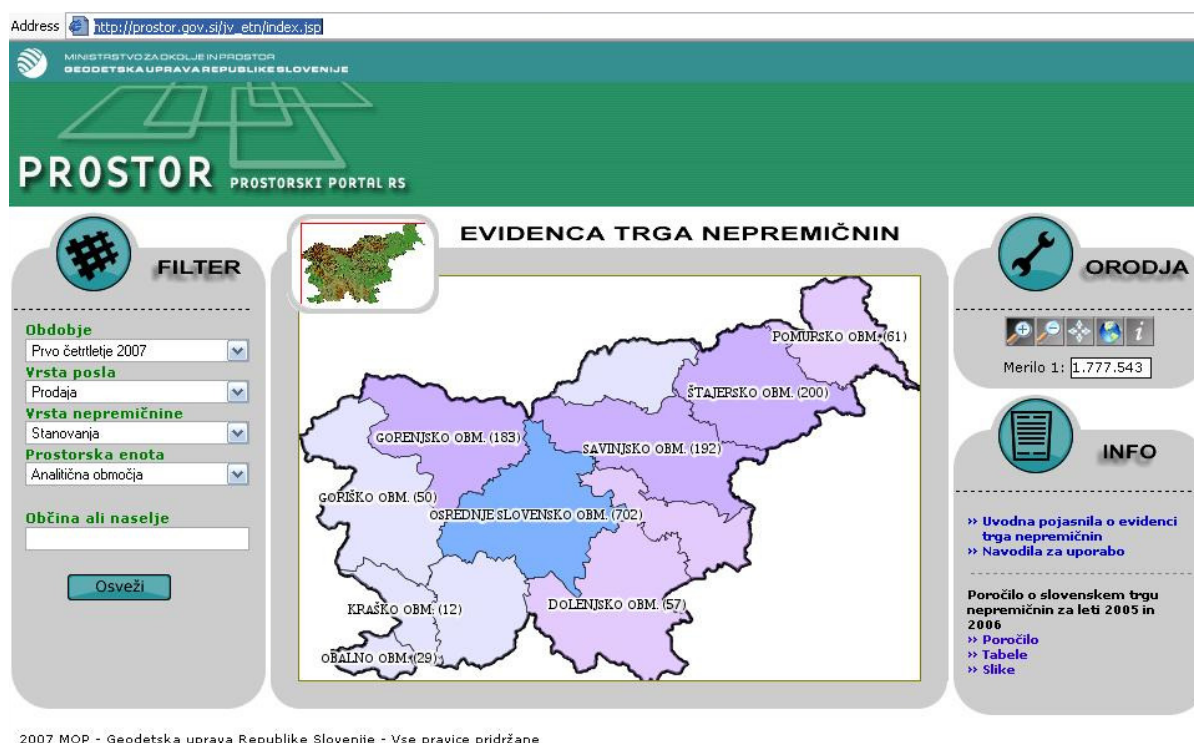


Shema 3 pregledno prikazuje dostop do baze ETN za registrirane in neregistrirane uporabnike in primerja njune glavne lastnosti. Za neregistrirane uporabnike je v nasprotju z registriranimi dostop do podatkov neplačljiv in prost. Pri plačljivem je dostop kontroliran in možen preko programa Preg, ki zahteva kvalificirano digitalno potrdilo SIGEN-CA ali SIGOV-CA, uporabniško ime in geslo. Temu primeren je iskalnik za registrirane uporabnike, ki ima veliko več funkcij in načinov poizvedovanja kot tisti pri neplačljivem vpogledu. Pri slednjem je lociranje opravljenih pravnih poslov le približno, medtem ko ima registriran dostop možnost geolociranja.

3.2.1.1 Nov javni dostop

Javni dostop za neregistrirane uporabnike je pred kratkim dobil svoj novi iskalnik (glej sliko 4), kjer se lahko z grafičnim vmesnikom išče po celotni Sloveniji, občinah, naseljih, analitičnih območjih, pravnih poslih (ki niso točno geolocirani). Z novo aplikacijo in

grafičnim vmesnikom je za javni dostop do podatkov omogočen vpogled v statistiko iz agregatnih poročil, ki so bila prej dostopna samo interno na GURS-u. Statistika vsebuje analizo trga za določene vrste nepremičnin, in sicer iz leta 2005 in 2006. Ta dostop je še vedno delno omejen samo z določenimi osnovnimi podatki, s katerimi pa lahko vsak posameznik še vedno dobi občutek o izvedenih transakcijah. Poleg tega so dostopna statistična poročila o trgu z že prej omenjenimi statistikami (povprečne cene, število transakcij, ki so bile opravljene po določenih analitičnih območjih, indeks cen za leti 2005 in 2006, trendi cen, rast cen in podobno).



Slika 4: Prikaz spletne strani za javni vpogled v podatke ETN-ja

Če bodo ti podatki še vedno premalo natančni za potrebe cenilcev, bodo morali poiskati primerljivo nepremičnino na točno določenem območju, s točno lokacijo s plačljivim dostopom, kjer se lahko dobijo vsi posamični podatki z enostavno poizvedbo. Še posebej hitro in praktično je napredno iskanje po bazi. Omeniti je potrebno, da je ob pridobitvi podatkov o prodajah potrebno te podatke tudi pravilno razumeti in interpretirati, kar je še posebej pomembno za običajne uporabnike.

Pri pregledovanju podatkov iz ETN-ja se je potrebno zavedati tudi, da so v ETN-ju vneseni pravni posli, ki lahko vsebujejo prodajo večih nepremičnin hkrati (sestavljene pravni posli). Tako je včasih zelo težko določiti prodajno ceno posamezne nepremičnine in lahko takšni podatki v bazi celo zavajajo uporabnika.

Vpogled v bazo podatkov za registrirane uporabnike je veliko obsežnejši, saj dobi ta uporabnik poleg ETN-ja dostop še do:

- zemljiškega katastra,
- geodetskih točk,
- katastra stavb,
- registra prostorskih enot,
- registra zemljepisnih imen in
- zbirnega katastra GJI.

Samo poizvedovanje po bazi ETN je mogoče z iskanjem po:

- poslu,
- parceli,
- stavbi,
- naslovu stavbe,
- občini in
- naselju.

Omogoča tudi napredno iskanje, izvoz podatkov in prikaz osnovne statistike baze, kar vse prikazuje spodnja slika (Slika 5).

REPUBLICA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Uporabnik: RRENADOVSKI

Zemljiški kataster Geodetske točke Kataster stavb Register prost. enot **ETN** REZI Zbirni kataster GJI

Iskanje po poslu
Iskanje po parceli
Iskanje po stavbi
Iskanje po naslovu stavbe
Iskanje po občini in naselju
Napredno iskanje
Izvoz podatkov
Statistike

Iskanje po naslovu stavbe

Občina _____ Ulica _____ HŠ _____ HD _____
Naselje _____ HSMID _____

POIZVEDUJ BRIŠI

Ponedeljek, 10 September, 2007 9:09:22

Slika 5: Prikaz programa Preg, preko katerega je mogoč vpogled v ETN

Zelo praktično je *napredno iskanje* po bazi ETN, ki omogoča hkratno nastavitev večih pogojev. Pri splošnih podatkih o nepremičnini je možna poizvedba po:

- vrsti pravnega posla,
- zaporedni oznaki,
- ceni nepremičnine,
- datumom sklenitve,
- nazivom prodajalca in kupca ter
- številke pogodbe in statusa.

Podatkih o zemljišču omogočajo določitev pogojev:

- katastrske občine,
- parcelne številke,
- občine,
- površine iz pogodbe,
- vrste zemljišča,
- upravno-pravnega statusa,
- datuma odobritve posla in
- solastniškega deleža in cene zemljišča.

Poizvedba o stavbi omogoča izbiro po kriterijih:

- katastrska občina,
- številka stavbe,
- naslov,
- namembnost,
- leto izgradnje,
- neto tlorisna površina,
- zazidana površina,
- gradbena faza,
- možnost parkiranja,
- solastniški delež in
- cena stavbe.

Poizvedovanje po delu stavbe je možno po:

- katastrski občini,
- številki stavbe,
- številki dela stavbe,
- naslovu,
- namembnosti dela stavbe,
- neto tlorisni površini,
- uporabni površina,
- solastniškem deležu in
- ceni dela stavbe.

Pri uspešni poizvedbi se lahko zadetke razvrsti po zaporedni oznaki, vrsti, datumu sklenitve posla, pogodbeni ceni in statusu posla, kar prikazuje spodnja Slika 6.

Napredno iskanje

Sprememba iskalnih parametrov
Novo iskanje

Uredi rezultat po zaporedni oznaki posla, naraščajoče

Št. zadetkov: 1303
Stran 1 od 261
Naprej

Zap. oznaka posla: 5846765-2006-1
Vrsta posla: Prodaja na prosto konkurenčnem trgu Datum sklenitve: 08.08.2006 Pogodbena cena: 87,631.45 EUR Opomba: NEUREJENO ZEMLJIŠKOKNJIZNO STANJE. NEPREMIČNINA SE NI OGLAŠEVALA. Status: ■ Posel je uveljavljen
Zap. oznaka posla: 5840031-2006-22
Vrsta posla: Prodaja na prosto konkurenčnem trgu Datum sklenitve: 24.01.2007 Pogodbena cena: 107,000.00 EUR Opomba: - Status: ■ Posel je v celoti vnešen in vsebuje nepremičnino, ki je ni v zemljiškem katastru ali katastru stavb
Zap. oznaka posla: 2166909-2006-42
Vrsta posla: Prodaja na prosto konkurenčnem trgu Datum sklenitve: 22.08.2006 Pogodbena cena: 91,804.37 EUR Opomba: prodaja se polovica parc. 456/10 Status: ■ Posel je uveljavljen
Zap. oznaka posla: 5685443-2007-6
Vrsta posla: Prodaja na prosto konkurenčnem trgu Datum sklenitve: 24.01.2007 Pogodbena cena: 2,086,463.00 EUR Opomba: - Status: ■ Posel je v celoti vnešen in vsebuje nepremičnino, ki je ni v zemljiškem katastru ali katastru stavb
Zap. oznaka posla: 5537819-2007-4
Vrsta posla: Prodaja na prosto konkurenčnem trgu Datum sklenitve: 09.01.2007 Pogodbena cena: 8,345.00 EUR Opomba: Zemljišče je delno kmetijsko 63% in delno stavbno 37%. Status: ■ Posel je uveljavljen

Slika 6: Prikaz zadetkov pri naprednem iskanju

Podatki o nepremičnini, ki jih od iskanega posla prikaže iskalnik registriranih uporabnikov, so po obsegu in kakovosti enaki tistim, od neregistriranih uporabnikov. Če želijo nepremičninske družbe vpogledati, katere posle so vnesle same, jim iskalnik prikaže vse podatke – tudi tiste, ki so sicer neobjavljeni zaradi varstva osebnih podatkov (te družbe itak že poznajo).

3.2.1.2 Pomanjkljivost v pošiljanju podatkov na GURS

V predpisih, ki določajo, kdo vse mora pošiljati podatke v bazo ETN, obstaja vrzel. Velik del prodaj (70 %) se zgodi mimo nepremičninskih agencij, kjer prodajalec sam najde kupca, in obratno. Fizična oseba namreč ni dolžna posredovati podatkov na GURS, ampak le na davčno upravo prek Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin. Davčna uprava sicer pošlje te podatke naprej na GURS, vendar so podatki, ki so poslani od tu, manj obsežni kot tisti iz nepremičninskih agencij.

V davčni napovedi morata fizična in pravna oseba, ki se ne ukvarjata s posredovanjem nepremičnin, napisati zahtevane podatke o nepremičnini. Napoved za odmero davka na promet nepremičnin ne zahteva vseh podatkov, ki jih predpisujeta Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami in ZMVN. Tako so podatki dobljeni preko napovedi pomanjkljivi, saj niso tako obsežni kot tisti, iz nepremičninskih agencij. Potrebno se je torej zavedati, da imajo različni zavezanci tudi različne podatke, ki jih lahko posredujejo v bazo, tj. notarji (ti posredujejo podatke samo v primeru, ko je sestavljen notarski zapis), ki lahko posredujejo bistveno manj podatkov kot nepremičninski posredniki. Občine so dolžne pošiljati samo podatke o najemninah – in cilj GURS-a ob tem je, da bi jim občine posredovale samostojno pridobljene podatke in da ne bi za svoje evidence povzemale podatkov iz ETN-ja.

Primerjava predpisanih podatkov in tistih, ki jih zahteva Napoved za odmero davka na promet nepremičnin, pokaže, da pri *zemljišču* manjkajo podatki o:

- parcelni številki,
- dostopu,
- namenski rabi in
- komunalni opremljenosti.

V delu napovedi o *stavbi z zemljiščem* manjka:

- število etaž in nadstropij,
- uporabna površina,
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- vzdrževanje v zadnjih dvajsetih letih in
- obstoj dvigala.

Pri *nestanovanjski stavbi* manjkajo podatki o:

- materialu nosilne konstrukcije,
- finalni obdelavi tal, sten in stopa,
- načinu temeljenja,
- rastru med nosilnimi elementi ter
- svetlo višino.

V napovedi za *del stavbe z zemljiščem* je precej več pomanjkljivosti. Manjkajo namreč:

- število etaž in nadstropij v stavbi,
- bruto in neto tlorisna površina stavbe,
- leto izgradnje stavbe, gradbena faza, v kateri se nahaja stavba,
- vzdrževanje stavbe v zadnjih 20 letih,
- komunalna opremljenost stavbe,
- možnost parkiranja za stavbo,
- obstoj dvigala.

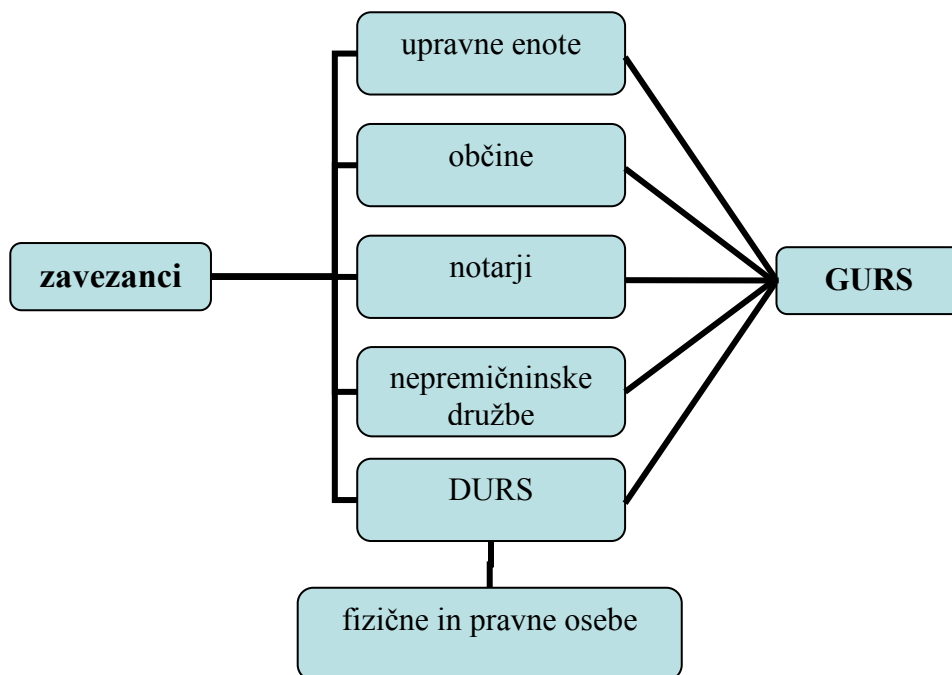
Poleg podatkov o stavbi, v kateri se obravnavani del nahaja, manjkajo še podatki o samem delu stavbe:

- etaža in nadstropje,
- številka stanovanja,
- lega,
- gradbena faza,
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- individualni prostori (na primer atrij, balkon, terasa, loža, garaža, klet, drvarnica),

- obstoj kopalnice in WC,
- vzdrževanje v zadnjih 20 letih,
- komunalna opremljenost ter
- način parkiranja.

GURS dobi tako prek DURS-a davčne podatke, ki niso popolni in jih morajo zaposleni na GURS-u sami pridobiti iz različnih virov. Ravno zaradi tega nepotrebne dela bi bilo smiselno dopolniti del zakona ZNPosr, ki določa zavezance za pošiljanje podatkov na GURS. Zavezanci bi morali biti torej vsi, tudi fizične osebe, ki prodajo nepremičnino.

Shema 4: Zavezanci za pošiljanje podatko v ETN



Evidentiranje novogradenj zaenkrat predstavlja problem, saj DURS podatkov, ki podležejo obdavčitvi z DDV-jem, še ne zbira. Vendar so v teku sistemske rešitve tudi za pridobivanje takih podatkov. S tem bo pošiljal DURS še večjo količino podatkov o transakcijah in tako bodo podatki ostalih zavezancev postali samo dopolnilni.

Nepremičninskim družbam se zdi pošiljanje podatkov v ETN nepotrebno, saj GURS-u skoraj iste podatke v bazo pošlje tudi DURS. Podatke, ki jih pridobi DURS, imajo namreč veliko več teže, saj imajo ljudje velik strah pred davčno upravo in si ne upajo prijaviti napačnih podatkov. Poleg tega lahko davčna uprava pride na ogled nepremičnine najmanj trikrat, kar še povečuje zanesljivost pravilnosti posredovanih podatkov.

Prav tako imajo nepremičninske družbe občutek, da ti poslani podatki ničemur ne služijo, saj niso do sedaj dobivali nobenih povratnih informacij iz GURS-a. Ta jih je dolžan opomniti, če podatkov ne pošiljajo ali pošiljajo nepopolne, in jim tudi izreči denarne kazni. Do sedaj zaradi preobremenjenosti ob izvajanju množičnega popisa, vzpostavljanju evidenc REN in ETN GURS tega ni utegnil izvajati.

Če bi želel GURS podrobnejše in kakovostnejše analize, bi lahko preko nepremičninskih družb celo natančneje zbiral podatke, kar pa je v realnosti težko izvedljivo oziroma nepraktično. Ob vnašanju podatkov v bazo ETN bi se lahko dalo veliko podrobneje opisati določene lastnosti nepremičnine, kar sama aplikacija ne dopušča (velikosti okenc, kamor se vnašajo podatki), čeprav nepremičninske družbe razpolagajo s takimi podatki.

Ob pogovoru z cenilcem nepremičnin sem ugotovila, da večina cenilcev ne uporablja ETN. Namesto tega so raje na tekočem, v kakšnih okvirih se v okolici gibljejo prodajne cene za primerljive nepremičnine. Če ne vejo za dovolj primerljivih prodaj, se obrnejo na nekaj lokalnih nepremičninskih agencij. Evidence ETN ne uporabljajo zato, ker se težko najdejo prave primerljive nepremičnine iz iskanega območja, saj po njihovih besedah v bazi niso dovolj točni ali časovno primerljivi podatki. Poleg tega se večina cenilcev s tem ukvarja v popoldanskem času kot z dopolnilnim delom, zato bi jim tudi vpogled v plačljivi del javne baze ETN predstavljal prevelik strošek (ustni vir cenilca nepremičnin). Po mojem mnenju v določenih primerih tega vpogleda niti ne potrebujejo, predvsem na območjih, ki niso tako aktivna (kot na primer Ljubljana). Če je to območje dovolj majhno in če se dobro razumejo z lokalnimi nepremičninskimi družbami, ki jim dajejo potrebne primerljive podatke, velike potrebe do dostopa do baze ETN res ni. Problem lahko pa predstavlja to, da se okoli 70 % prodaj zgodi mimo agencij. Za te prodaje družbe cenilcem ne morejo pomagati, zato obstaja nevarnost, da cenilci izpustijo prevelik del dogajanja na tem trgu.

3.2.2 Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin

(Perovšek, A., 2007)

V Sloveniji do sedaj še ni bilo tako obsežnega in celovitega poročila o trgu nepremičnin, kot ga poznajo v ZRN. Vendar pa je kljub temu na Oddelku za množično vrednotenje na GURS-u pred kratkim nastal prvi izdelek v tej smeri ter bil pred kratkim tudi predstavljen javnosti.

GURS je pred vzpostavitvijo baze ETN spremljal in obdeloval DURS-ove podatke ter naredil osnovne analize, vendar ti podatki niso bili javni, saj niso bili del javne evidence ETN. Določene agregatne podatke je GURS objavil pred kratkim, te analize trga so bile narejene na podlagi podatkov, poslanih iz davčne uprave za leti 2005 in 2006. Analize so sicer zanimive za širšo javnost, za cenilce pa bo bolj koristno, da imajo registriran dostop do baze ETN, kjer lahko naredijo lastne analize za izbrane pravne posle.

Na podlagi že omenjenih podatkov o že opravljenih transakcijah, dobljenih iz DURS-a, so na GURS-u naredili njihove analize za posamezne podskupine istovrstnih nepremičnin. V izračunih statističnih kazalcev za analizo trga po posameznih vrstah nepremičnin so upoštevani izključno *preverjeni in izboljšani podatki* iz pravnih poslov, ki so bili nedvoumno prepoznavni kot transakcije na prostem konkurenčnem trgu. To je glavna prednost pred ostalimi analizami trga nepremičnin, ki so javnosti bolj znane (na primer analize na spletnem nepremičninskem portalu Slonep, ki bo podrobneje opisan v naslednjem poglavju).

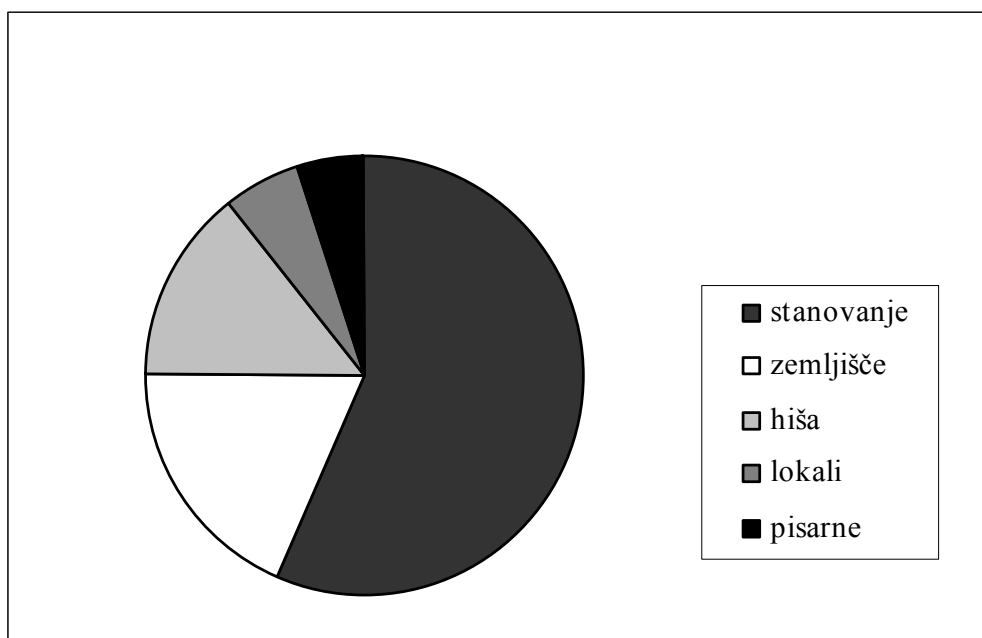
Obravnane podskupine istovrstnih nepremičnin (vrste nepremičnin) so:

- stanovanja,
- družinske hiše s pripadajočim zemljiščem,
- nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo hiš,
- poslovni prostori – pisarne in
- poslovni prostori – lokali.

Za potrebe analiziranja trga sta bili uporabljeni dve vrsti statističnih območij: analitično in cenovno. Prvo je določeno po teritorialnem načelu kot regionalni centri in njihova širša okolica. Cenovno območje je določeno na podlagi realiziranih transakcijskih cen in vključuje

področja, kjer veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin.

Graf 3 prikazuje deleže poslov, opravljenih glede na vrsto nepremičnin. Iz njega je razvidno, da je po razvitosti in obsegu prometa daleč največji stanovanjski trg (v obdobju 2005–2006 je bilo evidentiranih 14.110 transakcij), sledi trg zemljišč za gradnjo hiš (4.663 transakcij) in družinskih hiš (3.667 transakcij) ter poslovnih prostorov (lokali 1.371 in pisarne 1.244 transakcij).



Graf 3: Deleži poslov glede na vrsto nepremičnin, ki so del posla

Ker je delež stanovanjskega trga daleč največji, bi mu bilo v prihodnosti⁶ dobro posvetiti več pozornosti pri analiziranju trga nepremičnin, saj bi le-ta zanimal večji delež ljudi.

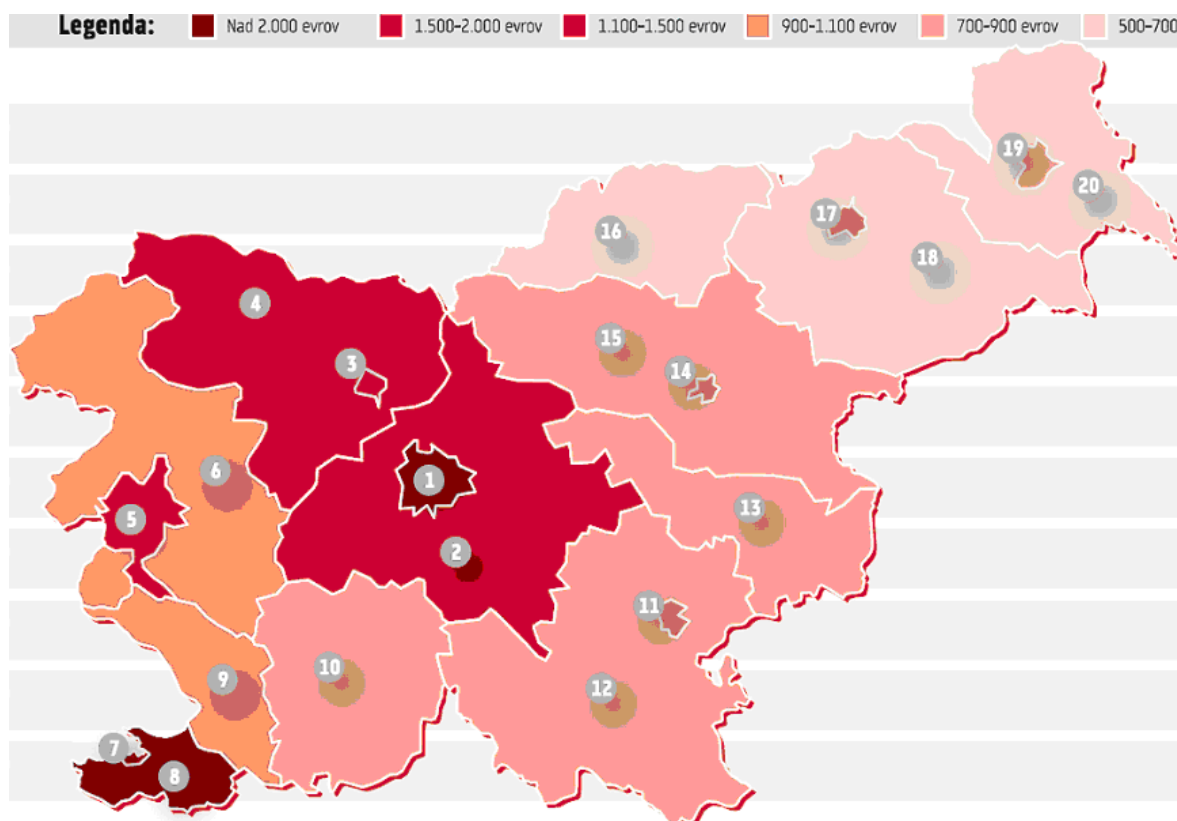
Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin podrobneje obravnava področje stanovanj, eno- in dvostanovanjske stavbe in stavbna zemljišča za gradnjo hiš ter poslovnih prostorov, kar je opisano v nadaljevanju. Te podatke lahko s pridom izkoristijo cenilci nepremičnin. Če nima njihova ocenjevana nepremičnina nobene ali premalo primerljivih

⁶ Ko se bo uresničila GURS-ova napoved o sestavi celotnega poročila trga nepremičnin, primerljivega z nemškim.

prodaj, lahko pogledajo povprečje preteklih let in upoštevajo gibanje cen do ocenjevanega datuma. V nadaljevanju so zato prikazani primeri analiz gibanja cen v letih 2005 in 2006.

3.2.2.1 Stanovanja

Poprečna cena na m² stanovanja v Sloveniji je 31. 12. 2006 znašala 1.395 € in je od 31. 12. 2005 narasla za 16 %. Poprečno stanovanje, prodano v letih 2005 in 2006, je merilo 56 m². Število transakcij se je v letu 2006 v primerjavi z letom 2005 povečalo za 13%. Najvišji nivo cen je pričakovano v Ljubljani in v najbolj prestižnih turističnih središčih (Piran, Portorož, Izola ter Kranjska Gora in Bled), najnižji pa na najmanj gospodarsko razvitih območjih, Pomurskem brez MO Murska Sobota (556 €/m²) in Koroškem (603 €/m²).



Lanska sprememba povprečne
cene glede na leto 2005

1 Ljubljana 1.998 poslov po povprečni ceni 2.304 EUR/m ² ▲ 22 %	11 Novo mesto 139 poslov po povprečni ceni 1.018 EUR/m ² ▼ -1 %
2 Osrednja Slovenija (brez Lj.) ▲ 19 % 531 poslov po povprečni ceni 1.618 EUR/m ²	12 Dolenjska (brez Novega mesta) ▲ 20 % 146 poslov po povprečni ceni 784 EUR/m ²
3 Kranj ▲ 17 % 284 poslov po povprečni ceni 1.486 EUR/m ²	13 Posavje ▲ 24 % 364 poslov po povprečni ceni 715 EUR/m ²
4 Gorenjska (brez Kranja) ▲ 19 % 537 poslov po povprečni ceni 1.402 EUR/m ²	14 Celje ▲ 18 % 377 poslov po povprečni ceni 1.002 EUR/m ²
5 MO Nova Gorica ▲ 19 % 107 poslov po povprečni ceni 1.459 EUR/m ²	15 Savinjsko območje (brez Celja) ▲ 16 % 561 poslov po povprečni ceni 839 EUR/m ²
6 Goriška (brez Nove Gorice) ▲ 33 % 130 poslov po povprečni ceni 987 EUR/m ²	16 Koroška ▲ 19 % 290 poslov po povprečni ceni 603 EUR/m ²
7 Koper ▲ 15 % 187 poslov po povprečni ceni 1887 EUR/m ²	17 Maribor ▲ 20 % 749 poslov po povprečni ceni 1.052 EUR/m ²
8 Obala (brez Kopra) ▲ 17 % 245 poslov po povprečni ceni 2.198 EUR/m ²	18 Štajerska (brez Maribora) ▲ 13 % 290 poslov po povprečni ceni 695 EUR/m ²
9 Kras ▲ 11 % 64 poslov po povprečni ceni 1.073 EUR/m ²	19 MO Murska Sobota ▼ -1 % 165 poslov po povprečni ceni 705 EUR/m ²
10 Notranjska ▲ 11 % 194 poslov po povprečni ceni 839 EUR/m ²	20 Pomurje (brez Murske Sobotne) ▲ 28 % 126 poslov po povprečni ceni 556 EUR/m ²

Slika 7: Prikaz spremembe povprečnih cen stanovanj po analitičnih območjih Slovenije (Vukovič, V., 2007 in Finance 173/2669)

Iz Slike 7 je razvidno, da so se cene v letu 2006 glede na leto 2005 najbolj povišale na Goriškem (33 %) in Pomurskem (28 %) brez upoštevanja regionalnih centrov (območji MO Nova Gorica in MO Murska Sobota). Za obe območji je značilno, da je bil trend rasti cen v letu 2005 celo negativen, tako da je bil nivo cen konec leta 2005 relativno nizek. Zaradi relativne podcenjenosti stanovanj se je povpraševanje povečalo (še posebno na turistično zanimivih lokacijah kot na primer Posočje, Alpe, termalna središča – Radenci in v manjših urbanih centrih, kot na primer Idrija, Ljutomer), posledično so cene so v letu 2006 skokovito narasle. Najbolj na Goriškem, kjer ponudba ni sledila povpraševanju in se je celo zmanjšala.

Poprečne cene so v letu 2006 povsod narasle za več kot 10 %, razen v Murski Soboti in Novem mestu, kjer so se celo malo znižale. V obeh urbanih centrih je glavni vzrok za padec cen relativno visoka precenjenost stanovanj nasproti podcenjenosti v okolici, ki je povzročila premik povpraševanja izven mestnih središč.

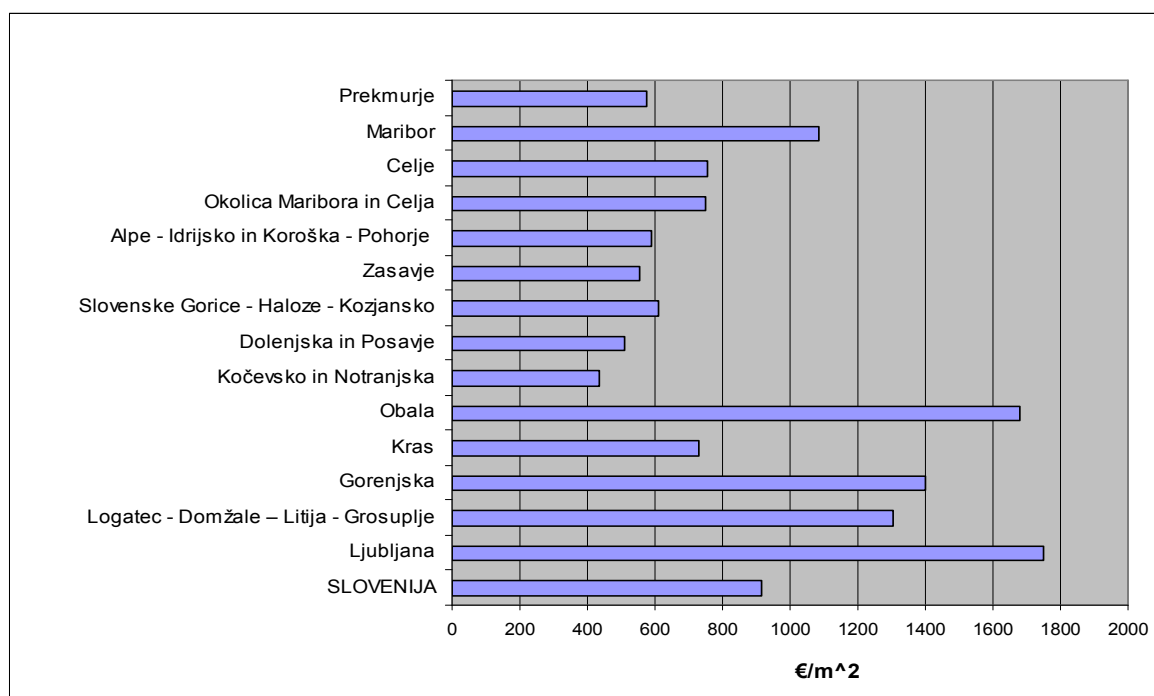
Tovrstni prikaz spremembe povprečnih cen lahko pride kot dodaten podatek prav tudi nepremičninskim cenilcem pri posamičnem vrednotenju nepremičnin.

Pri primerjavi s preteklimi prodajami na trgu je pomembno, da se ne vzame celotnega slovenskega povprečja, ampak da se primerja po regijah, saj je gibanje cen v vsaki različno.

3.2.2.2 Eno- in dvostanovanjske stavbe in stavbna zemljišča za gradnjo hiš

Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem na m² površine hiše v Sloveniji je 31. 12. 2006 znašala 917 € in je od 31. 12. 2005 narasla za 12 %. Struktura prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem se med letoma ni bistveno spremenila in je gibanje cen med letoma, vsaj na nivoju Slovenije, relativno dovolj primerljivo. Število transakcij se je v letu 2006, v primerjavi z letom 2005, povečalo za 23 %, kar nakazuje, da trg hiš še vedno raste in se vedno bolj razvija.

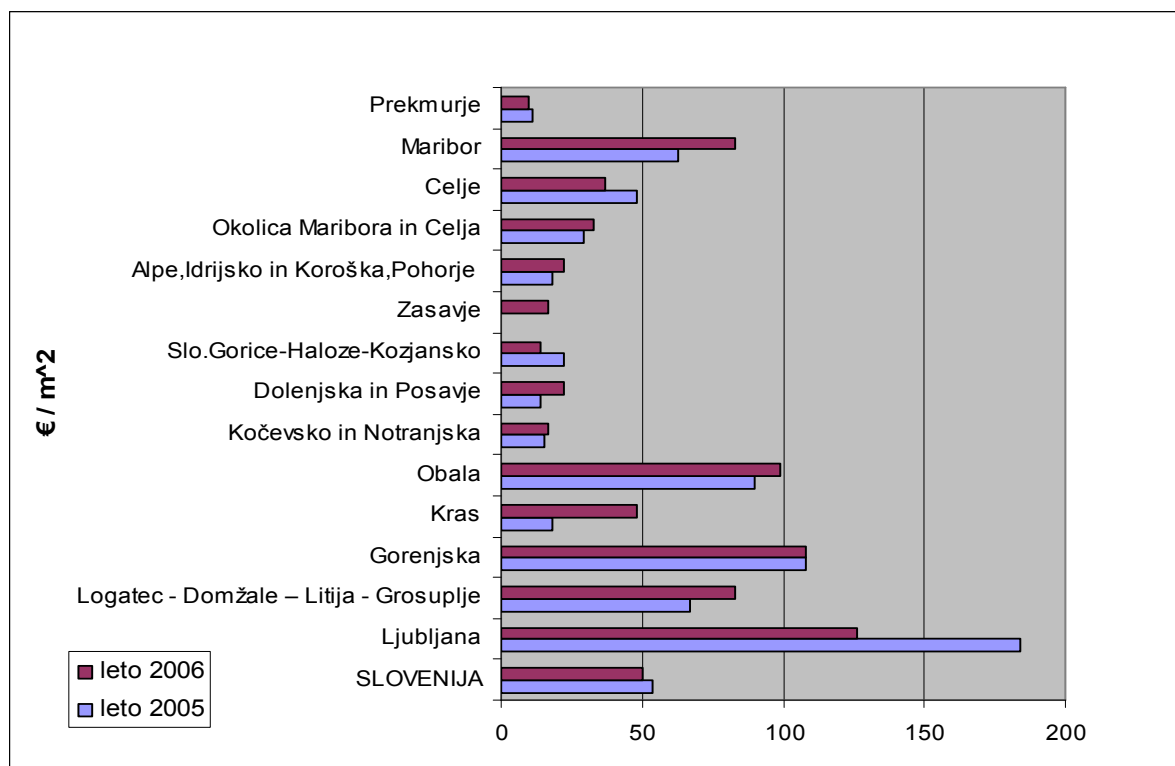
Graf 4 prikaže, da so bile cene na enoto površine kot po pričakovanju najvišje v Ljubljani in nato na Obali, čemur sledijo območja iz okolice Ljubljane. Najnižje razmerje je na Kočevskem in Notranjskem. Presenetljivo se je iz dna povzpelo Prekmurje, ki je bilo tam še leto prej.



Graf 4: Cena za kvadratni meter eno- in dvodružinskih hiš v posameznih cenovnih območjih v letu 2006

Visoka rast cen stanovanjskih hiš v Prekmurju (brez Murske Sobote) je predvsem posledica nizkega nivoja cen v preteklosti, ki je vzpodbudil veliko povpraševanje domačih in tujih kupcev. V letu 2006 se je število realiziranih transakcij, v primerjavi z letom 2005, več kot potrojilo. Značilno je, da so se prodajale predvsem starejše in manjše hiše z vedno večjim pripadajočim zemljiščem (cena zemlje je najnižja v Sloveniji). Konec leta 2006 je bila tako dosežena raven cen, ki že presega nekatera druga območja (Dolenjsko, Notranjsko, Goriško, Posavsko, Koroško), zato je pričakovati umiritev rasti.

Analiza trga pravi tudi, da je povprečna cena stavbnih zemljišč za gradnjo hiš na m² v Sloveniji 31. 12. 2006 znašala 50 € in je od 31. 12. 2005 padla za 7 %, pri čemer se je povprečna prodana površina povečala za 12 %. Iz Grafa 5 je najbolj očiten nenavaden padec cene za m² v Ljubljani, kar gre delno pripisati povečanju cen na tržišču, zaradi česar so se kupci usmerili v nakup že sezidanih stanovanjskih hiš.



Graf 5: Primerjava cene za enoto površine stavbnih zemljišč za gradnjo hiš v letih 2005 in 2006 po cenovnih območjih

Podrobnejša analiza realiziranih transakcij po posameznih območjih je pokazala, da gre večji del negativnega trenda cen nezazidanih stavbnih zemljišč pripisati dejstvu, da na najbolj zaželenih lokacijah (mestna središča, turistični kraji) in vedno širših krogih okoli njih praktično ni več na voljo ustreznih zemljišč (urejen upravno-pravni status, komunalna opremljenost).

Ob sicer velikem povpraševanju se zaradi pomanjkanja ponudbe (in tudi iz špekulativnih razlogov) vedno bolj kupujejo tudi neprimerna zemljišča, na manj atraktivnih lokacijah na obrobju, ki so seveda tudi cenejša. Značilen primer zato sta predvsem Ljubljana in Celje, kjer je tudi število transakcij v zadnjih letih relativno majhno. Podoben trend velja tudi za Gorenjsko in obalne kraje, medtem ko je padanje cen zazidljivih zemljišč v manj razvitih krajih (Slovenske Gorice, Haloze, Kozjansko, Prekmurje) posledica presežka ponudbe nad povpraševanjem.

Podoben sindrom kot za zemljišča za gradnjo hiš velja v Ljubljani in obalnih krajih (Portorož, Piran, Izola) tudi za stanovanjske oziroma počitniške hiše. Čeprav se na redkih atraktivnih lokacijah dosegajo vrtooglave cene, se velika večina transakcij izvede z nepremičninami na vedno bolj odročnih lokacijah in/ali slabše kakovosti (nadomestne gradnje), z neurejenimi lastniškimi razmerji in podobno, po ustrezno nižjih cenah.

3.2.2.3 Poslovni prostori – pisarne in lokali

Pri tolmačenju rezultatov analize trga poslovnih nepremičnin je potrebno opozoriti, da je obseg prometa bistveno manjši kot pri trgu stanovanjskih nepremičnin. Skupno število evidentiranih transakcij s pisarnami in lokali v Sloveniji v letih 2005 in 2006 je bilo le 2.615.

»Lokali« na primer zajemajo tako trgovske kot gostinske lokale.

V Sloveniji je 31. 12. 2006 povprečna cena pisarne znašala 1.099 €/m², lokala pa 1.270 €/m² in je od 31.12.2005 narasla za 6%. Trendi gibanja cen od začetka leta 2005 nakazujejo, da imajo pisarne umirjeno rast cen, pri lokalih cene stagnirajo.

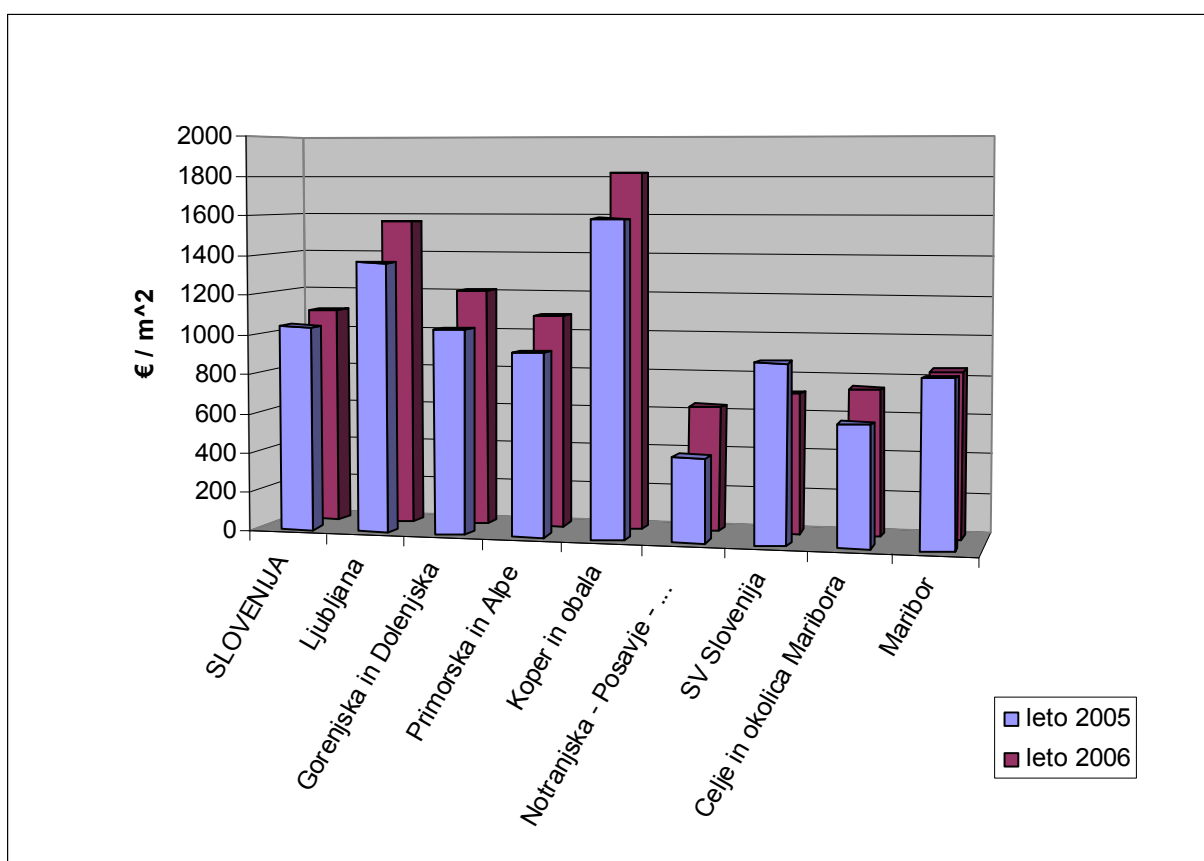
Lokali so pričakovano najdražji v Ljubljani in turističnih središčih (obalni kraji in Kranjska gora). Rast cen v letu 2006 je bila najvišja v Ljubljani, s čimer so povprečne cene lokalov postale višje kot v prestižnih turističnih središčih.

Precejšnje padanje cen lokalov v vzhodni Sloveniji, skupaj s padanjem cen pisarn, kaže na zmanjšanje povpraševanja in bi lahko nakazovalo socialnoekonomsko stagnacijo območja.

Graf 6 jasno prikaže rast cen v območjih, kjer je bil nivo cen ob koncu leta 2005 najnižji (Notranjska, Posavje, Koroška). V večini cenovnih območij je bilo razmerje med ceno in površino pozitivno. Znatno padec cen je na območju SV – Slovenije, kjer so bile pisarne na koncu leta 2005 očitno precenjene. Zanimiva je tudi primerjava Maribora (cene stagnirajo) in Celja (cene naraščajo), ki nakazuje na hiter gospodarski razvoj Celja v primerjavi z zamiranjem gospodarske aktivnosti v Mariboru in proces prevzemanja primata Celja kot regionalnega gospodarskega središča.

Zanimivost v Ljubljani je, da je bil leta 2002 zabeležen preobrat pri povpraševanju na področju pisarniških poslov. Nekdaj najbolj zaželene lokacije v središču mesta so zamenjale tiste na obrobju Ljubljane ob obvoznici. Temu so botrovale nekoliko nižje cene od tistih v centru, boljša infrastruktura v novozgrajenih in tehnološko dovršenih zgradbah ter predvsem lažji dostop in parkiranje (Špacman, M., 2006).

Predstavljeni regionalni podatki na prvi pogled niso najbolj uporabni za posamično vrednotenje nepremičnin. Vendar če so ti dobro prečiščeni in pregledani, so lahko ti podatki celo koristnejši od posamičnih nepremičnin.



Graf 6: Primerjava cen pisarn na enoto površine v letih 2005 in 2006

Zgornje analize statističnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin po posameznih nepremičninah so lahko dobrodošla informacija cenilcem nepremičnin tudi pri posamičnem vrednotenju nepremičnin.

Pomembno je, da se v Sloveniji ne zadovoljimo z obstoječim stanjem na področju analize trga nepremičnin. Zgoraj opisano statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin je dober začetek, ki se z večanjem baze podatkov in obširnejše analize lahko hitro izboljša. Dodal bi se lahko še podrobnejši opis trga nepremičnin s številom prodaj, skupno površino za zazidana in nezazidana zemljišča, skupna vsota denarja iz nepremičninskih transakcij. Temu bi lahko sledil pregled razvoja cen za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča ter lastniška stanovanja. Pomemben napredek bi bil z izračunom smernih vrednosti zemljišč, indeksi zazidljivih parcel za stanovanjske gradnje, povprečni faktorji donosa in podobno. Ti predlogi so podani na podlagi poročil o trgu z zemljišči v ZRN-ju, ki delujejo za zgledne. Ob tem se je potrebno zavedati, da njihova ureditev ni popolna, vendar zadošča za potrebe nepremičninskega področja v ZRN-ju.

3.2.3 Nepremičninski spletni portal Slonep

(spletna stran www.slonep.net)

Preden se je vzpostavila baza ETN, je bila na slovenskem trgu nepremičnin velika vrzel, ki jo je uspešno izkoristil nepremičninski portal Slonep, saj je na podlagi svoje baze nepremičninskih oglasov izdeloval razne analize. Zaradi njegove vloge in širokega kroga uporabnikov je v nadaljevanju tudi podrobneje opisan.

[Slonep](http://www.slonep.net) na spletnem naslovu www.slonep.net je najobsežnejša in skupaj s stranjo Nepremicnine.net tudi najbolj obiskana spletna stran na področju nepremičnin v Sloveniji. Analize kažejo, da so njeni obiskovalci nadpovprečno premožni in v starosti 25–35 let, ki se zanimajo za širše področje nepremičnin.

Spletni nepremičninski portal SLONEP.net je večnamenska nepremičninska spletna stran, kjer je poleg osnovne ponudbe oglaševanih cen možno dobiti še razne analize, nasvete in zakonodajo iz področja nepremičnin ter ponudbo iz ostalih nepremičninskih dejavnosti.

Podatki oglaševanih cen se pridobijo iz baze Nepremicnine.net, ki je v začetku leta 2007 vsebovala preko 16.000 aktivnih oglasov. V tej bazi oglašujejo nepremičninske družbe in

posamezniki. Pri izračunu aktualnih cen in trendov se uporabljajo podatki o trenutni ponudbi na določen dan.

Analize, ki jih opravlja portal, so predvsem četrtletne analize cen za različne vrste nepremičnin (cene stanovanj, hiš, poslovnih prostorov, zazidljivih zemljišč in njihove najemnine ter nameni potrošnikov). Prevladujejo tiste iz področja Ljubljane, saj je tam trg najbolj živahen.

Pri *interpretaciji* podatkov in analiz iz portala se je potrebno zavedati nekaterih dejstev. Analizirane so vedno oglaševane cene in ne dejanske, kar mora uporabnik analiz vzeti v obzir. O razliki se veliko špekulira, empiričnih raziskav je bilo iz tega področja malo, vendar je po izkušnjah nepremičninskih družb ta razlika med 10 in 15 %. Pri hišah, posebej pri večjih, so lahko razlike bistveno večje. Tu je potrebno spremljati razliko v celotnem obdobju, ko se posamezna nepremičnina prodaja. Lahko se začne prodajati na primer po ceni 200.000 €, nato se po pol leta prodaja za 150.000 €, še čez pol leta se zniža na 140.000 €, nakar se čez dva meseca pojavi kupec, ki po enem mesecu pogajanj zbijе ceno na 135.000 €. Ravno zato oglaševane cene ne zagotavljajo realnih podatkov o trgu nepremičnin in dovolj informacij za neuke kupce.

Večkrat se lahko zgodi tudi, da v nekaterih regijah (posebej v manjših) v bazi ni zadostnega števila enot oziroma nepremičnin za primerjavo. Zaželeno je namreč, da je v vsaki obravnavani enoti vsaj 10 enot za minimalno stabilnost ocene. Zavedati se je potrebno tudi tega, da baza Nepremicnine.net ne vključuje vseh nepremičnin v Sloveniji. Vendar zaradi svoje velikosti zajema večji del ponudbe, dostopne na spletu.

Pri opazovanju sprememb in trendov povečanja prodajne cene kvadratnega metra stanovanja v določeni regiji se običajno interpretira kot porast v cenah nepremičnin. Ob tem je potrebno biti pozoren na dve možnosti. V enem obdobju so lahko namreč v bazo vstopala stanovanja iz cenejših sosesk, v drugem pa iz dražjih, kar lažno prikaže porast cen na račun vpliva samih sosesk. Podobno se lahko v določenem obdobju ali v določeni regiji izraziteje prodajajo novejša (in dražja) stanovanja, kot v drugem obdobju ali regiji, zato podobno zavajajoče nastanejo razlike v povprečnih cenah.

Nazadnje je potrebno pri interpretaciji podatkov iz portala upoštevati tudi inflacijo. Letna evrska inflacija se giblje okoli 2 %, kar pomeni, da če cene v evrih rastejo s 5% letno rastjo, se cene dejansko povečajo za 3 % (www.slonep.net).

3.2.3.1 Nekaj primerov analize nepremičninskih oglasov

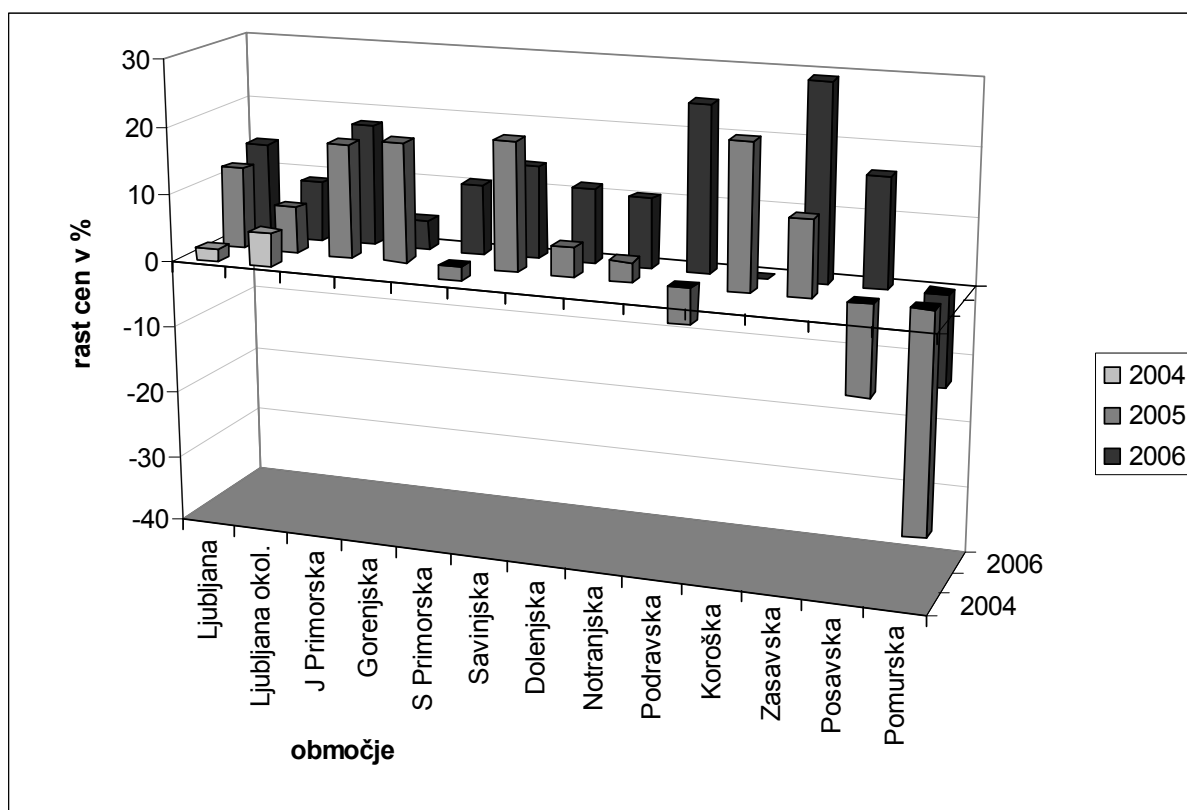
Ker je med ljudmi ETN še relativno slabo prepoznan, se ljudje (velikokrat tudi cenilci) predvsem zaradi velikega števila oglasov obrnejo na to spletno stran. Na podlagi njihovih analiz trga si ustvarijo približno sliko gibanja cen nepremičnin, zaradi česar se kasneje lažje odločijo za nakup ali prodajo. Pri tem se je potrebno zavedati, da je uporabnost teh podatkov, ki so oglaševane cene, za objektivno analizo trga majhna.

Primer analize povprečnih cen hiš po posameznih slovenskih predelih prikazuje Graf 7. Podatki so za zadnji dve leti, za Ljubljano in njeno okolico za zadnja tri.

V večini območij je cena hiš narasla, največ na Podravskem in Posavskem, kar je razumljivo, saj so bile cene tam nižje kot na primer v Ljubljani. Tako je bila lahko sama rast precej višja kot v sami Ljubljani, kjer so cene že zelo visoke in je njihova povprečna rast počasnejša. Spodbudno je videti, da so cene v Prekmurju, ki je znano po odseljivanju, začele naraščati, kar kaže na povečano zanimanje za nepremičnine. Največji padec cen je v zadnjih letih doživela Koroška, za njo pa Gorenjska.

Če se podrobneje analizira cene zazidljivih zemljišč na Gorenjskem, se ugotovi, da so bile do leta 2005 v povprečju nad cenami v okolici Ljubljane. Gorenjska je za nakup nepremičnin zanimiva iz dveh razlogov. Kranj in njegova okolica sta sama po sebi zanimiva za bivanje in nakup, poleg tega sta Kranj in Škofja Loka že pod vplivom Ljubljane, zaradi dobrih prometnih povezav. Gorenjska ima tudi več zanimivih turističnih krajev, kjer so parcele zanimive za gradnjo počitniških hišic in stanovanj. Vse to pa je dvigovalo povprečno ceno. Nezanemarljivo je tudi pričakovanje lastnikov, da bo veliko tujih kupcev po vstopu Slovenije v EU predvsem v turističnih krajih kupilo parcele. S tem lahko pojasnimo veliko rast cen od leta 2000 do 2005. Padec po letu 2005 je lahko posledica razočaranja, ker je bilo teh kupcev manj, kot je bilo pričakovano, kar je znižalo cene. Po drugi strani tudi veliko Slovencev

kupuje zemljišča za gradnjo počitniških stanovanj, kar je verjetno glavno gonilo rasti predvsem po letu 2005.



Graf 7: Povprečna letna rast oglaševanih cen hiš v Sloveniji v obdobju 2004–2006 v odstotkih (Četrtnetne analize, www.slonep.net)

Nepremičninski portal je uporabnikom prijazen, vsebuje veliko podatkov in analiz, ki strankam prikažejo sliko nepremičninskega trga v Sloveniji. Ob pomanjkanju uradnih in prečiščenih podatkov se nanj lahko obrnejo tudi cenilci nepremičnin, ki se morajo še bolj kot prvi zavedati, da so ti podatki in njihove analize izpeljane iz oglaševanih cen, kar uporabno vrednost zmanjša zgolj na informativno.

3.2.4 Primerjava ETN-ja in Slonep-a

Obe bazi podatkov, ETN in Slonep, imata nekaj skupnih lastnosti in nekaj razlik, zato so vse bistvene značilnosti obeh pregledno predstavljene v Preglednici 3.

Preglednica 3: Primerjava lastnosti ETN-ja in Slonep-a:

kriteriji uporabe	ETN	SLONEP
dostop	prek spleta	prek spleta
javnost	da	da
plačljivost	razširjen vpogled da, osnoven ne	ne
potreba po uporabniškem imenu in geslu	razširjen vpogled da, osnoven ne	ne
stalnost dostopa	za osnovni vpogled se spreminja	stalen
stalnost aplikacije	se spreminja	stalna
uradnost podatkov	da	ne
zanesljivost podatkov	višja	nižja
zanesljivost prikazanih cen	da	ne (ker so oglaševane cene)
obseg podatkov	večji	manjši
grafični prikazi nepremičnin	da	ne
možnost raznih analiz	brez	veliko dodatnih analiz
zanesljivost analiz	višja	nižja
poizvedba po vrstah nepremičnin	razširjen da, osnovni ne	da
poizvedba po občini/regiji, kjer je nepremičnina	da	da
poizvedba po ceni	razširjen da, osnovni ne	da
poizvedba po površini	razširjen da, osnovni ne	da

ETN in Slonep sta obe javni in dostopni prek spleta.

Prva razlika se pojavi pri plačevanju za vsebovane podatke, saj je vpogledovanje podatkov Slonep-a brezplačno, pri ETN-ju pa je tak le osnovni vpogled, razširjenega je namreč potrebno plačati.

Podobno je s potrebo po uporabniškem imenu in geslu, saj ju razširjen vpogled v ETN potrebuje, osnovni vpogled vanj in v Slonep pa ne.

Aplikacija Slonep-a je stalna in na istem naslovu, medtem ko se ta pri ETN-ju zaradi vzpostavljanja sistema še spreminja.

Dostop do aplikacije za registrirane in neregistrirane uporabnike je pri ETN-ju različen, kar lahko novega in neizkušenega uporabnika hitro zavede.

Pri primerjavi podatkov se tehtnica počasi nagne na stran ETN-ja, saj so njegovi podatki v nasprotju s Slonep-ovimi uradni in bolj zanesljivi. Podobno je z zanesljivostjo prikazanih cen in možnostjo grafičnega prikaza nepremičnin.

ETN zaenkrat še nima narejenih raznih analiz vsebovanih podatkov, v čimer ga Slonep prekaša.

Poizvedba po vrstah nepremičnin je možna pri Slonep-u in v ETN-ju pri registrirani prijavi, česar javni neplačljivi vpogled ne omogoča. Podobno velja za poizvedbo po ceni in površini nepremičnine. Poizvedba po občini ali regiji, kjer se nepremičnina nahaja, je možno povsod.

Pridobljene podatke iz ETN-ja ali iz Slonep-a nato cenilci uporabijo pri metodah vrednotenja nepremičnin, ki so predstavljene v nadaljevanju.

3.2.5 Anketa nepremičninskih družb o povpraševanju kupcev nepremičnin in primernih podatkih za vrednotenje nepremičnin in ETN

Zanimalo me je, ali obstoječa ETN vsebuje ustrezne podatke za vrednotenje nepremičnin, ki zanimajo običajne uporabnike. S tem namenom sem izvedla anketo nepremičninskih družb, ki so povzele želje kupcev nepremičnin po svojih izkušnjah. Kupci nepremičnin imajo namreč ponavadi pred nakupom določene želje, katere lastnosti naj bi njihova bodoča nepremičnina imela. Tej poizvedbi sem nato dodala še analizo podatkov iz nepremičninskih oglasov, kateri predstavljajo ponudbo prodajalcev. Na koncu sem naredila primerjavo lastnosti nepremičnin,

ki najbolj zanimajo kupce, in jih primerjala s tistimi, ki se zbirajo v ETN-ju ter v oglasih prodajalcev.

3.2.5.1 Povpraševanje kupcev nepremičnin

Kupci nepremičnin nočejo bodoče nepremičnine preplačati, zato jim je v interesu, da se pred nakupom o podobnih nepremičninah pozanimajo v oglasih ali pri nepremičninskih družbah⁷. Pri tem bi tudi njim prišla prav analiza trga nepremičnin, saj bi se z njeno pomočjo lažje ovrednotile prodajane nepremičnine.

Želje kupcev pri iskanju posameznih vrst nepremičnin sem preverila pri različnih (7) nepremičninskih družbah, ki so skupaj pokrile celotno območje Slovenije: GIM (Maribor), Fisa nepremičnine (Murska Sobota), PPR – Nepremičnine (Postojna), Euro stan nepremičnine (Slovenj Gradec), Ljubljana nepremičnine (Ljubljana), K 3 Kern (Kranj), NNRN nepremičnine (Novo mesto).

V vprašalniku so bile za vsako vrsto nepremičnine (zemljišče, stanovanjske hiše, stanovanja, počitniške hiše (v nadaljevanju vikendi) in zidanice ter poslovni prostori) navedene glavne lastnosti teh nepremičnin, ki so jih nepremičninske družbe razvrstile po pomembnosti pri kupcih nepremičnin.

V primeru *stanovanjskih hiš* so bile navedene lastnosti nepremičnine: lokacija, cena, starost ali zadnja prenova, ali je grajeno skladno s predpisi, velikost hiše, velikost in oblika parcele, vrsta gradnje in način ogrevanja ter drugo. Za *stanovanja* so razvrščali faktorje: lokacija, cena, nadstropje, velikost, starost/vzdrževanje stanovanja in bloka, prisotnost parkirnega mesta, razgled ter drugo. V primeru *vikendov oziroma zidanic* so se razvrščali: lokacija, cena, lega, velikost, značilnosti terena, vrsta objekta, razgled in drugo. Za *poslovne prostore* so se razvrščali: lokacija, cena, starost, velikost, parkirna mesta, vrsta dejavnosti in drugo. V

⁷ Nepremičninska družba ponavadi ob prvem ogledu nepremičnine, ki jo dobi v posredovanje, sestavi interni zapisnik z vsemi pomembnejšimi podatki o nepremičnini (njeno dejansko stanje, infrastruktura, opremljenost, vrsta gradnje, okna, streha, kopalnica oziroma vzdrževanost na sploh). V Prilogi D je primer celotnega notranjega zapisnika nepremičninske družbe, ki jo nepremičninski posredniki izpolnijo ob prvem ogledu nepremičnine.

primeru *zemljišča* so bile to: lokacija, cena, komunalni prispevek, velikost, namenska raba, lega, kategorija in drugo.

Družbe so nato te faktorje razvrstile po pomembnosti za kupce. Nekateri so me opozorili še na kakšno pomembno lastnost nepremičnine, ki zanima kupce, nekaj vnaprej predvidenih pa ni spadalo v nabor najpogostejših lastnosti nepremičnin. Prav tako sem nepremičninske družbe vprašala o mnenju glede ustreznosti podatkov evidence ETN in njihovi uporabnosti za vrednotenje nepremičnin.

Anketirane nepremičninske družbe so torej po svojih izkušnjah predstavile povpraševanje kupcev za različne tipe nepremičnin. Kupce zanimajo različne lastnosti nepremičnin, predvsem pa cena in lokacija. Vsi ostali faktorji so samo nadaljnje dodatne informacije, ki sem jih skušala v analizi razvrstiti po pogostosti oziroma pomembnosti.

Pri nakupu nepremičnin se kupci ravnaajo po vprašanju: »Koliko me kaj stane in kaj vse lahko dobim za to ceno?« Pred nakupom si postavijo torej cilje in finančne zmožnosti. Določijo želeno lokacijo, ki najbolj vpliva na ceno, nato so vsi ostali faktorji samo še del kalkulacij. Če v okviru postavljene cene dobijo nov objekt, ki je dovolj velik, z ustrežno mikro lokacijo in podobno, ga kupijo, sicer iščejo dalje. Nekateri kupci določijo zgornjo mejo nakupne cene, ki so jo pripravljani plačati, nato iščejo starejše in manjše objekte, manj urejene, z manj zanimivo lokacijo in podobno. Ti so zaradi razlike v ceni na račun naštetih razlogov pripravljani vložiti svoj čas in energijo v urejanje okolice in obnovo objekta. Pomanjkanje ponudbe zna ta načela otežiti, saj morajo kupci pri določenih zahtevah oziroma željah popustiti.

Kupci pri nakupu *stanovanjskih hiš* najprej vprašajo po ceni in lokaciji. Zelo pomembna je starost ali leto zadnje prenov. Sledi velikost hiše in pripadajočega zemljišča. Zadnje čase je veliko povpraševanje prav po manjših hišah, ki dosegajo visoke cene, medtem ko se večje prodajo veliko težje in za skoraj isto vsoto kot manjše. V mestih je želja po večjem pripadajočem zemljišču manjša kot na podeželju, kjer je veliko pripadajoče zemljišče skoraj obvezno. Kupce pri nakupu hiš zanima še vrsta gradnje, način ogrevanja in dostopnost, saj si nihče ne želi do svoje hiše dostopati na primer preko sosedovega dvorišča – s tako imenovano

služnostno pravico. Če kupci kupujejo prek nepremičninskih družb, jim te zagotavljajo urejen pravni status, saj je njihova dolžnost, da ga predhodno v pristojnih evidencah preverijo. Ravno zaradi tega kupci redko sprašujejo, ali je nepremičnina zgrajena legalno.

Pri *stanovanjih* je zanimivo to, da cena ni najpomembnejši faktor, ki zanima kupce, saj je ta šele na tretjem mestu. Tu želijo kupci najprej vedeti velikost stanovanja in starost oziroma vzdrževanje stanovanja ter bloka. Sledi lokacija stanovanja, nadstropje, v katerem se ta nahaja, obstoj centralne kurjave, možnost parkiranja, urejenost okolice in razgled (ta je predvsem pomemben na južnem Primorskem). Pri stanovanjih v manjših mestih je opaziti, da je tam njihova lokacija manj pomembna, saj so skoraj vsa tako rekoč v centru dogajanja.

Povpraševanje po *poslovnih prostorih* se je v zadnjih letih močno zmanjšalo, predvsem v Mariboru. Ob njihovem nakupu je daleč najpomembnejši faktor lokacija, ki ji sledi namembnost prostora. Šele tu po povpraševanju sledi cena ter velikost – zadnje čase so za kupce bolj zanimivi večji poslovni prostori. Od dejavnosti, za katero je poslovni prostor namenjen, je odvisno zanimanje za parkirna mesta. Kupci zahtevajo čedalje več novogradenj, ki imajo urejene že vse priključke.

Kupce pri iskanju *počitniške hiše ali zidanice* zanima predvsem lokacija – na Obali je pomembna oddaljenost od morja. Tej sledita cena in velikost. Lega je pomembna predvsem pri zidanicah, ki je ključna za uspevanje trte. Tu je pomembna tudi vrsta objekta – ali je gospodarski ali tudi stanovanjski. Mnoge zidanice se namreč spremenijo iz gospodarskih v stanovanjske hiše. Pri veliko kupcih namreč nižja cena (kot na ravnini) odtehta težji dostop, ki je značilen za zidanice in počitniške objekte. Kupce zanima tudi okolica objekta, na južnem Primorskem (predvsem Obali) pa je za nekatere pomemben tudi razgled, ali pa obstoj terasa. Na Gorenjskem bolj povprašujejo po lokacijah višje v gorah in ne v dolinah. Pri tej vrsti nepremičnin je še največji odmik med oglaševanjem prodajalcev in povpraševanjem kupcev, saj prvi najbolj oglašujejo velikost objekta in pripadajočega zemljišča, ceno ter starost, kupce pa v nasprotju s tem najbolj zanima lokacija.

Pri *zemljiščih* je poleg cene za kupce najbolj pomembna lokacija (makro in mikro). Za ceno je zelo pomembna namenska raba, ali je zemljišče namenjeno kmetijstvu, ali stanovanjski

gradnji. Kupci sprašujejo večkrat, če je zemljišče komunalno urejeno, kot za njegovo velikost, kar je nekoliko presenetljivo. Potrebno je poudariti, da je povpraševanje po plačanem komunalnem prispevku na dnu seznama pomembnejših faktorjev. Za kupce so pomembni tudi obstoj oziroma bližina infrastrukture, sama lega in oblika parcele in podobno.

Po izkušnjah nepremičninskih družb pri zemljiščih stranke poleg lokacije najbolj zanima, če je parcela stavbna ali kmetijska. Za sam komunalni prispevek ne sprašujejo veliko, v večini primerov še ni plačan. Stranke kljub visokemu znesku za njegovo plačilo raje vidijo, da ta še ni plačan. Nov kupec je z že plačanim komunalnim prispevkom in izdanim gradbenim dovoljenjem pri gradnji novega objekta lahko zelo omejen. Iz vidika investitorjev, ki kupujejo večje površine, je komunalno neopremljeno zemljišče tudi bolj zaželeno.

Zemljišče je komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. Določen je na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih (ZPNačrt).

Delež od vseh vrst prodanih nepremičnin pri komunalno neopremljenih zemljiščih je višji, kot pri komunalno opremljenih, kar potrjuje že zgoraj navedene želje kupcev. Delež komunalno neopremljenih zemljišč je namreč konstantno višji. Ob tem se je potrebno zavedati tudi tega, da ti deleži ne pomenijo nujno potrditve želja kupcev po nakupu komunalno neopremljenih zemljišč, ampak dejstvo, da takih zemljišč na trgu enostavno primanjkuje in da je delež teh prodaj nižji tudi iz tega razloga (Preglednica 4).

Preglednica 4: Deleži posameznih segmentov nepremičnin po številu transakcij v odstotkih od števila vseh transakcij (Kožar, A. 2005, povzeto po DURS-u)

Segmenti nepremičninskega trga	2000	2001	2002	2003	2004
Komunalno opremljeno zemljišče	13 %	6 %	4%	3 %	5 %
Komunalno neopremljeno zemljišče	12 %	11 %	11 %	10 %	13 %

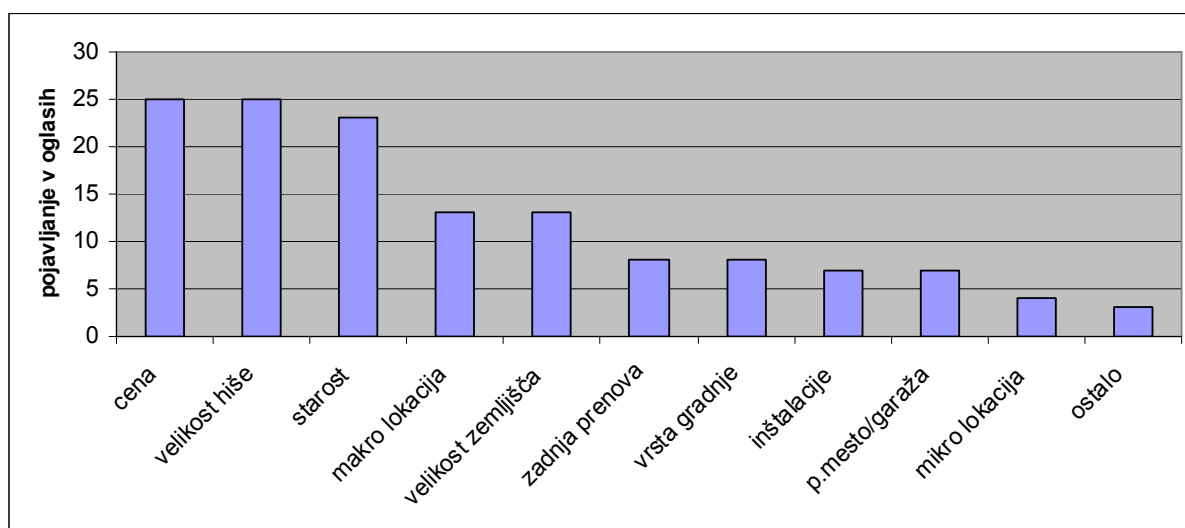
Nepremičninskim družbam se namen in vzpostavljanje Evidence trga nepremičnin ne zdita tako koristna, kot je to predstavljeno javnosti. Po njihovem mnenju se tako glavni problem na trgu nepremičnin, to je neinformiranost strank in njegova nepreglednost, ne bo rešil. Neinformiranost je samo eden izmed dejavnikov, ki vplivajo na trg nepremičnin. Trg nepremičnin se zaenkrat preveč spreminja, je preveč nepredvidljiv, da bi lahko na podlagi preteklih prodaj ocenjevali nove nepremičnine. Še vedno bodo obstajale špekulacije, ki bodo vplivale na trg. K nepreglednosti trga res močno prispeva neinformiranost kupcev, kar velikokrat še povečuje presežek povpraševanja nad ponudbo, ko kupci takoj razgrabijo na trgu ponujene nepremičnine.

3.2.5.2 Ponudba prodajalcev nepremičnin

Za nasproten vidik povpraševanju kupcev sem analizirala ponudbo prodajalcev, ki svoje nepremičnine prodajajo preko nepremičninskih oglasov na spletni strani www.nepremicnine.net. Izbrani oglasi so bili iz območja celotne Slovenije. V analizo sem vključila 25 oglasov za stanovanja, stanovanjske hiše, zemljišča, poslovne prostore in počitniške objekte (vključno z vikendi in zidanicami) ter analizirala kolikokrat se posamezna lastnost pri različnih vrstah nepremičnin pojavi.

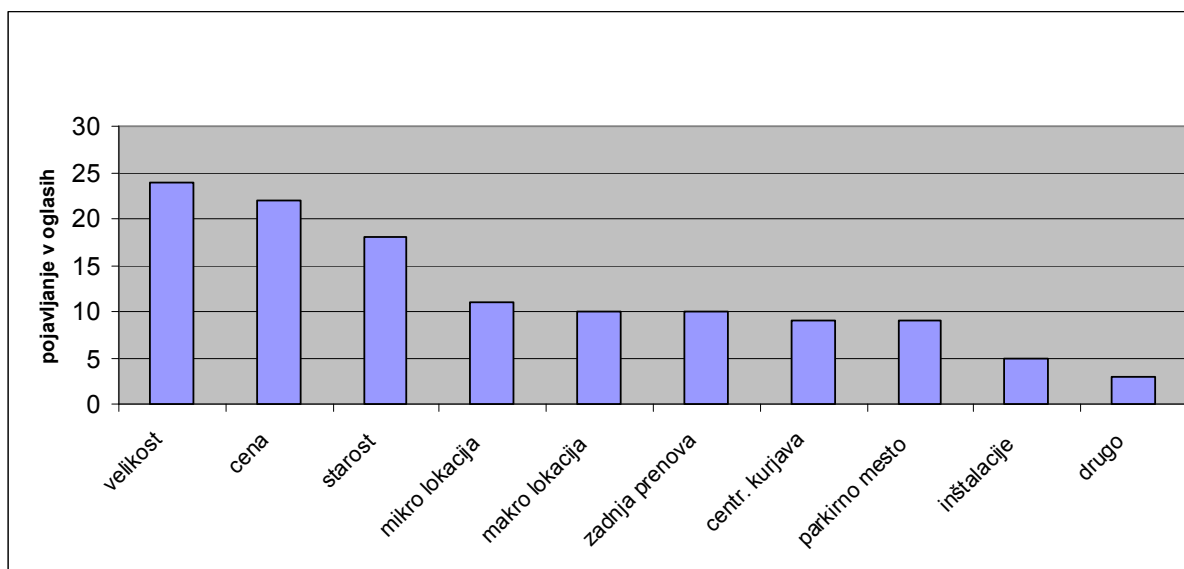
Prodajalcem je v interesu, da svoje nepremičnine ne prodajo pod ceno. To lahko storijo tako, da predhodno poizvedejo naokoli, po kolikšni ceni se prodajajo primerljive nepremičnine, kar ni vedno dovolj zanesljiv način. V tem primeru bi jim prav prišla analiza trga nepremičnin, ki je v Sloveniji zaradi premalega števila podatkov v bazi ETN še ni.

Pri oglaševanju hiš se vedno pojavita njena cena in velikost. Kot pri stanovanjih sledi njena starost – zadnja prenova zopet precej zaostaja. Zanimivo je, da se makro lokacija pojavi v 52 %, natančnejša lega hiše le v 16 %. Najmanjkrat se oglašuje dostop do hiše in število nadstropij (Graf 8).



Graf 8: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za hiše

V oglasih za stanovanja je presenetljivo na prvem mestu pogostosti pojavljanja njegova velikost, ki mu sledi cena. Dalje prodajalci navajajo starost stanovanja – njegova zadnja prenova je šele na sredini v pogostosti pojavljanja v oglasih. Prodajalci večkrat objavijo mikro (ulica) lokacijo, kot makro (soseska). Pri inštalacijah je največji poudarek na centralni kurjavi. V oglasih se pojavljajo tudi obstoj dvigala ali je ogrevanje lastno in podobno (Graf 9).

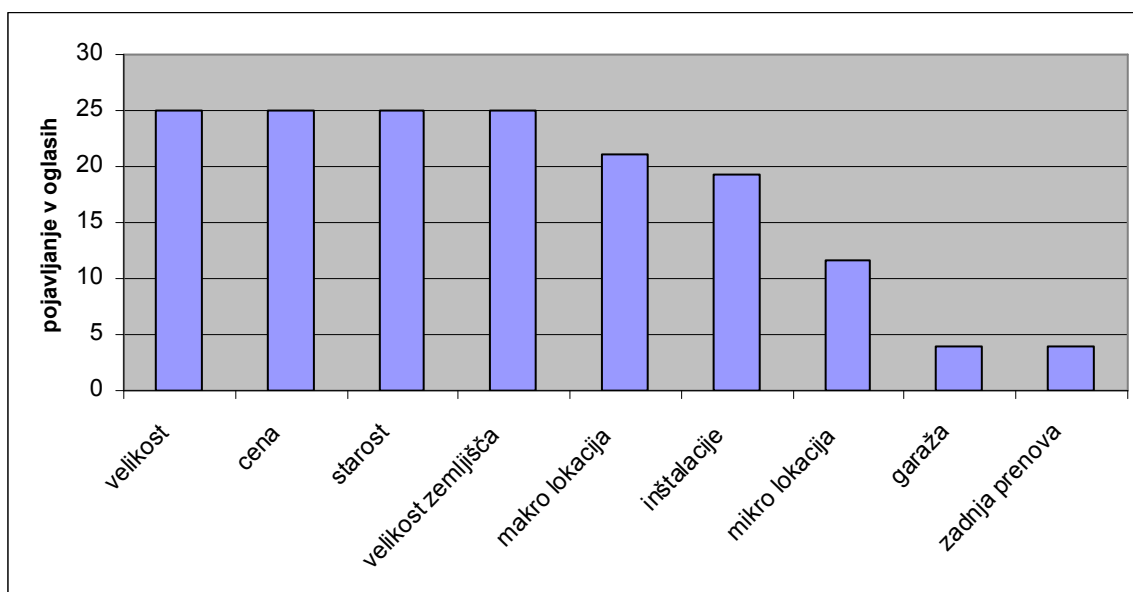


Graf 9: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za stanovanja

Za poslovne prostore se vedno oglašujeta cena in velikost. Starost prostora se navaja v 90 %. Zopet pred natančnejšo lokacijo prednjači makro lokacija. V oglasih se omenjajo še leto zadnje prenove, parkirna mesta in stanje inštalacij.

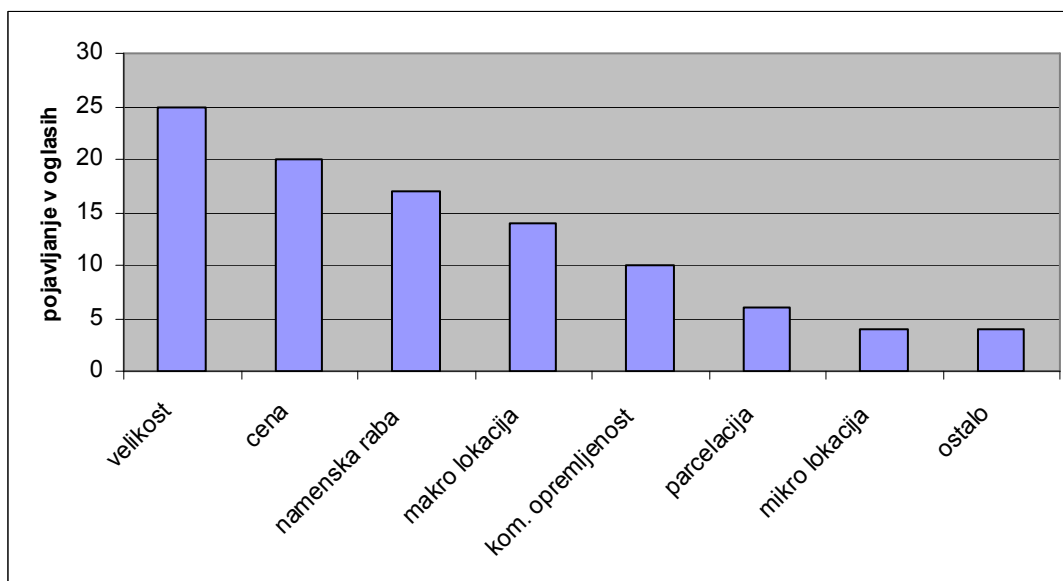
Trg poslovnih nepremičnin v Sloveniji na splošno dobro funkcionira in ni čutiti pomanjkanja, kar lahko pripisujemo dvema dejstvom. V devetdesetih letih dvajsetega stoletja je prišlo do propada velikih industrijskih obratov, ki so imeli velike površine poslovnih, proizvodnih in skladiščnih prostorov. Nekateri izmed njih še danes niso zasedeni. Drugi razlog je ugodna ponudba zemljišč občin v novonastalih obrtnih conah, saj želijo te na svoje območje privabiti različna podjetja. S tem se opaža tudi selitev industrijskih dejavnosti iz mest na njihova obrobja, kjer so cene nepremičnin nižje, sproščeni prostor v mestih pa se uporabi za gradnjo stanovanjskih nepremičnin ali za druge poslovne namene (Razmere na trgu, www.slonep.net).

Pri pregledovanju oglasov za počitniške hiše in zidanice je najbolj opazno, da se kar štiri faktorji pojavijo vedno – velikost objekta in pripadajočega zemljišča, cena ter starost (Graf 10).



Graf 10: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za počitniške hiše ali zidanice

V oglasih za prodajo zemljišč se vedno navede njihova velikost, 80 % oglasov poda še ceno. Namenska raba je prav tako pogosto objavljena. Zopet je večkrat podana širša okolica, precej manjkrat mikro lokacija. Komunalna opremljenost se navede v 40 % oglasov, če je plačan komunalni prispevek, se objavi le v 4 % (Graf 11).



Graf 11: Pregled pogostosti pojavljanja posameznih faktorjev v oglasih za zemljišča

3.2.5.3 Primerjava rezultatov ankete z oglasi in podatki iz ETN-ja

V nadaljevanju so v tabelah pregledno prikazani podatki, ki kupce nepremičnin pri posameznih vrstah nepremičnin najbolj zanimajo. Nato so ti podatki primerjani z oglaševanimi in s tistimi, ki se zbirajo in so prikazani v ETN-ju.

Preglednica 5: Primerjava podatkov za stanovanjske hiše

Povpraševanje kupcev	Oglaševalni podatki	ETN
Lokacija	+	+
Cena	+	+
Starost	+	+
Zadnja prenova	+	
Velikost hiše	+	+
Velikost pripadajočega zemljišča	+	
Oblika zemljišča		
Vrsta gradnje	+	
Način ogrevanja		

V Preglednici 5 so torej primerjani podatki povpraševanja kupcev stanovanjskih hiš z oglaševanimi podatki ter s podatki, ki se prikazujejo v ETN. Razvidno je, da je povpraševanje kupcev s ponudbo v oglasih bolj usklajeno, kot s prikazanimi podatki v ETN-ju. Pri ETN-ju v primerjavi s povpraševanimi podatki manjkajo podatki o zadnji prenovi, velikosti pripadajočega zemljišča in njegovo obliko, vrsta gradnje (enostanovanjska hiša, dvojček in podobno) ter način ogrevanja.

Preglednica 6: Primerjava podatkov za stanovanja

Povpraševanje kupcev	Oglaševalni podatki	ETN
Lokacija	+	+
Cena	+	+
Nadstropje		+

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

Velikost	+	+
Starost / vzdrževanje stanovanja	+	+
Starost / vzdrževanje bloka		+
Parkirno mesto	+	+
Razgled		

Preglednica 6 prikazuje primerjavo nabora podatkov za stanovanja. Tukaj so ti bolj usklajeni kot pri stanovanjskih hišah, v prikazu ETN-ja manjka le razgled.

Preglednica 7: Primerjava podatkov za poslovne prostore

Povpraševanje kupcev	Oglaševalni podatki	ETN
Lokacija	+	+
Cena	+	+
Starost		
Velikost	+	+
Za kakšno vrsto dejavnosti je namenjen?		
Parkirna mesta	+	

Pri primerjavi podatkov za poslovne prostore je razlika večja, saj se v ETN –ju ne prikažejo podatki o starosti, o namenu za vrsto dejavnosti ter o parkirnih mestih. Usklajenost z oglaševanimi podatki je malo boljša (Preglednica 7).

Preglednica 8: Primerjava podatkov za vikende ali zidanice

Povpraševanje kupcev	Oglaševalni podatki	ETN
Lokacija	+	+
Cena	+	+
Lega		
Velikost	+	+
Značilnosti terena	+	

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

Vrsta objekta		
Razgled		

Preglednica 8 primerja usklajenost podatkov za vikende ali zidanice. Tu prihaja do največjega razkoraka med vsemi obravnavanimi vrstami nepremičnin. Kupci namreč povprašujejo po enkrat več lastnostih kot se dobijo v oglasih ali v ETN-ju. Vpogled v ETN ne prikaže podatkov o legi nepremičnine, značilnostih terena, kjer se ta nahaja, vrsti objekta in o razgledu.

Preglednica 9: Primerjava podatkov za zemljišča

Povpraševanje kupcev	Oglaševalni podatki	ETN
Lokacija	+	+
Cena	+	+
Komunalni prispevek		
Velikost	+	+
Namenska raba	+	+
Lega		

Primerjava podatkov o zemljiščih prikaže enako razmerje podatkov v ETN-ju in oglasih v primerjavi do povpraševanja kupcev. Pri obeh torej manjkajo podatki o komunalnem prispevku in legi.

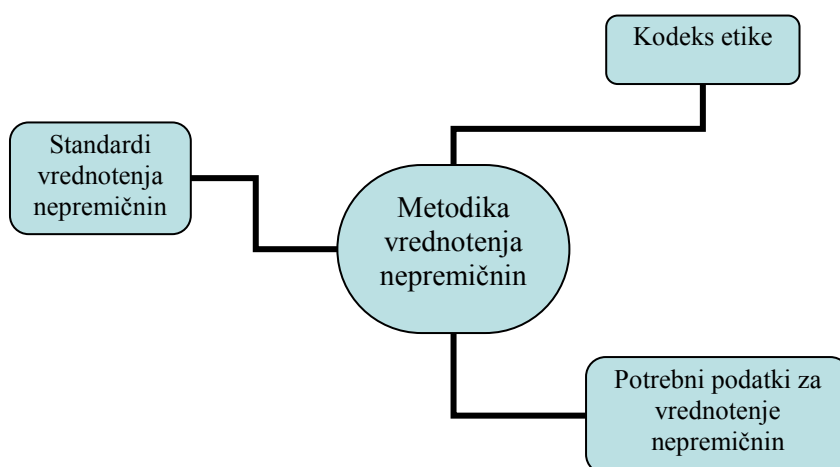
Primerjava rezultatov ankete, po katerih podatkih povprašujejo kupci, s podatki iz oglasov in iz ETN-ja, je predvsem pokazatelj, katere podatke bi lahko ETN še zbiral in prikazoval v javnem vpogledu. ETN je vzpostavljen tudi zaradi potreb širokega kroga ljudi, zato je pravilno, da odgovorni za ETN upoštevajo njihove želje po zbiranju in prikazu dodatnih podatkov.

4 METODE VREDNOTENJA IN PODATKI, PRIDOBLJENI Z ANALIZO TRGA NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI

Naštete metode posamičnega vrednotenja nepremičnin predstavljajo podlago tudi metodam množičnega vrednotenja. Podlaga obem načinom je analiza trga nepremičnin, zato v nadaljevanju prikazujem metode posamičnega vrednotenja nepremičnin in analiziram uporabnost rezultatov analize trga nepremičnin za posamično vrednotenje nepremičnin. Pri tržnih metodah vrednotenja nepremičnin velja tudi, da lahko šele na podlagi analize trga nepremičnin ugotovljamo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri.

Cenilec nepremičnin izbere za vsak primer posebej število in vrsto metode vrednotenja nepremičnin. V Sloveniji po vzoru razvitih držav prevladuje metoda primerjave prodajnih cen, ki je večinoma primerna samo za ocenjevanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in deloma poslovnih prostorov, za katere obstaja vsaj nekaj tržnih podatkov. Za poslovne prostore in stavbe, ki se dajejo v najem, se večinoma uporablja metoda donosov. Za netipične nepremičnine, ki se ne prodajajo (šole, zdravstveni domovi), se vrednost oceni večinoma po stroškovni metodi.

Shema 5: Razmerje med metodiko, standardi in kodeksom etike na področju vrednotenja nepremičnin (Šubic – Kovač, M., 2006)



Poznamo tri temeljne načine vrednotenja nepremičnin:

- 1) metoda primerjave vrednosti/metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin;
- 2) metoda vrednosti donosa/metoda donosa:
 - a. metoda celotne stopnje kapitalizacije,
 - b. metoda multiplikatorja,
 - c. metoda diskontiranja bodočih donosov;
- 3) metoda stvarne vrednosti/metoda stroškov.

Ta imena so povzeta iz nemške in ameriške terminologije, poznamo pa še vrsto drugih imen, ki pomenijo isto. Na primer za metodo primerjave vrednosti se v literaturi pojavijo imena: metoda neposredne primerjave cen (direct sales approach), tržna primerjalna metoda (market comparison approach), metoda neposredne primerjave transakcij (direct sales comparison approach), tržna metoda (market approach), metoda na podlagi tržnih podatkov (market data approach) (Šubic – Kovač, M., 2006).

Za analizo sem vzela kot primer cenitveno poročilo (Priloga B), kjer je cenilec uporabil vse tri načine vrednotenja. Cenitveno poročilo v uvodu vsebuje naročnika in predmet cenitvenega poročila, datum veljavnosti cenitve, namen cenitve, čas izdelave cenitve, vire informacij, predpostavke in omejitvene pogoje ter povzetek ocene. Dalje poglavje o izračunu tržne vrednosti predstavi metode izračunov tržne vrednosti, tehnično poročilo, izračun površin ter oceno poštene tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine. Sledi končna ocena vrednosti nepremičnine in priloge (mapna kopija in zemljiško knjižni izpisek). Pri vseh treh metodah vrednotenja nepremičnin je cenitveno poročilo predstavljeno v drugem delu, ki sledi teoretični predstavitvi obravnavane metode.

4.1 Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin

(Šubic – Kovač, M., 2006)

Metoda je najprej predstavljena iz teoretičnega vidika, nato iz praktičnega. Slednji je predstavljen v obliki cenitvenega poročila poslovno-proizvodnega objekta, ki je v celoti prikazan v Prilogi B.

A) Teoretični del

Od vseh metod predstavlja ta temeljno in najbolj realistično metodo izračuna tržne vrednosti nepremičnine. Temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni investitor oziroma kupec ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več, kot znašajo stroški oziroma cena pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Ravno zaradi tega naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotijo. Metoda mora upoštevati tudi trende na trgu nepremičnin.

S to metodo se ocenjuje nepremičnine, ki so najpogosteje predmet prodaje in za katere imajo na razpolago dovolj ustreznih podatkov o njihovih prodajah (stanovanja, stanovanjske hiše, nezazidana stavbna zemljišča). Zaradi velikega števila podatkov in prikaza, koliko so ostali kupci pripravljeni plačati za primerljive nepremičnine, je ta metoda od vseh najbolj uporabna.

Potrebni podatki za ocenjevanje vrednosti nepremičnin po metodi neposredne primerjave so že opravljeni pravni posli primerljivih nepremičnin oziroma njihove cene.

Tu je za dobro oceno vrednosti potrebna zadostna baza preteklih prodaj nepremičnin. Prav pri tej metodi bo največ koristi zaradi vzpostavljene ETN.

Ocenjevanje tržne vrednosti obsega:

- a) izbor primerljivih nepremičnin in njihovih prodajnih cen, pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- b) preverjanje podatkov o transakcijah,
- c) izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo in ocenjevano nepremičnino, ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin (indikativna vrednost),
- d) ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Pri tej metodi je problematičen izbor primernega števila prodaj, ugotavljanje primerljivosti in analiziranje cen primerljivih nepremičnin, ki morajo zadoščati vsem pogojem, potrebnim za ocenjevanje tržne vrednosti. Ker vsi primerjani faktorji niso enaki, se morajo opraviti prilagoditve med ocenjevano nepremičnino in tistimi, s katerimi jo primerjamo. Prilagoditve

se upoštevajo pri času prodaje, lokaciji, fizičnih značilnostih, z roki in pogoji prodaje ter financiranja.

Pri vsaki cenitvi se mora opraviti izbor faktorjev in analiza vpliva le-teh. Praviloma se ti faktorji nanašajo na:

- lokacijo zemljišča,
- način in merila izrabe zemljišča,
- velikost zemljišča,
- geološke, geomehanske značilnosti zemljišča,
- komunalno opremljenost zemljišča,
- stanje zemljišča,
- starost zemljišča,
- gradbeno stanje stavbe in
- donos nepremičnine.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, opravi cenilec prilagoditev primerljivih nepremičnin ocenjevani, s čimer se dobi indikativno vrednost. Prilagoditve lahko spremenijo vrednost nepremičnine za največ 30–35 %. Naslanjajo se na čas prodaje, lokacijo, roke in pogoje prodaje ter fizične značilnosti.

Enote primerjav za zemljišča: cena za enoto površine, za dolžino čelne strani parcele, za parcelo in cena na enoto površine za cone z določenimi merili izrabe zemljišča. Za stavbe pa se primerja cena na enoto bruto površine, na enoto najemne površine, cena komunalne opremljenosti zemljišč na enoto površine, cena na enoto prostornine, na sobo, na enoto (stanovanje) in cena na produktivno enoto.

B) Cenitveno poročilo

Kot primer metode neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin prikazujem cenitveno poročilo, ki je v celoti opisan v Prilogi B: Cenitveno poročilo, na straneh 5–9, tukaj pa bom navedla le nekaj osnovnih lastnosti.

Ocenjevani poslovno-proizvodni objekt z dvoriščem se nahaja na območju Upravne enote Novo mesto. Objekt leži ob asfaltni cesti z vso nujno komunalno opremo in na ravnem terenu, kar predstavlja ugodno lokacijo. Površina objekta je 620 m², dvorišča pa 2.525 m². Natančnejši opis tehničnih lastnosti je opisan v prilogi B na strani 5 in 6.

Cenilec nepremičnin je v cenitvenem poročilu obširno predstavil podatke o ocenjevani nepremičnini, navedel je tudi njihove vire:

- informacije lastnika nepremičnine,
- ogled in izmere nepremičninskega cenilca na ocenjevani dan,
- zemljiško knjižni izpisek,
- načrt parcele M 1:2.880,
- lastna baza podatkov nepremičninskega cenilca o prodanih nepremičninah in
- podatki nepremičninskih družb.

Za oceno vrednosti po primerljivih prodajah so bila za zemljišče na voljo 3 primerljiva zemljišča, za objekt pa 2 referenčna objekta, vse to iz okolice Novega mesta:

- Zemljišča: zemljišče 1 (Brod Novo mesto), zemljišče 2 (Jedinščica Novo mesto), zemljišče 3 (Obrtni center Adria Novo mesto).

Pri referenčnih prodajah zemljišč ni cenilec nepremičnin nikjer navedel, od kje je te podatke dobil.

- Objekta: objekt 1 (Cikava Novo mesto) in objekt 2 (Cikava Novo mesto).

Podobno kot za zemljišča ni tudi tu cenilec nepremičnin točno navedel vir svojih podatkov.

Primerjava z zemljišči in objektoma je v prilogi na strani 8 in 9, kjer so v tabelah opisane osnovne lastnosti ter njihove prilagoditve za ocenjevano nepremičnino. Prilagoditve so časovne (zaradi datuma prodaje), zaradi pogojev prodaje, lokacije in različnih fizičnih lastnosti. Ti faktorji prilagoditve se določajo s primerjavo vseh teh lastnosti. Če je določena lastnost ocenjevanega objekta boljša od primerljivih prodaj, je faktor prilagoditve večji od 1, drugače pa nižji. Cenilec nepremičnin cenilec je za našete vrste prilagoditev pri vsaki le numerično navedel (v absolutnih zneskih in odstotkih) njene prilagoditve:

- Časovna prilagoditev zaradi različnih datumov prodaje nepremičnin je pri vsakem referenčem zemljišču in objektu zgolj numerično navedena v tabeli. Vir podatkov ni naveden.
- Prilagoditve zaradi pogojev prodaje so napisane zgolj zaradi preglednosti, saj so bile vse referenčne nepremičnine prodane tržno.
- Prilagoditev zaradi lokacije je zopet navedena zgolj numerično, brez dodatnih pojasnil in utemeljitev, zakaj je posamezna referenčna nepremičnina boljša ali slabša. Tudi tu ni definiran izvor podatkov.
- Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti je podrobneje razdelana s posameznimi lastnostmi zemljišča (površina, oblika, cestna linija, globina parcele, dostop in komunalna opremljenost) in objekta (površina, starost, kvaliteta, vzdrževanje, (ne)ugodnosti, funkcionalna ustreznost in dodatni kriteriji). Tudi tukaj so pri posameznih značilnostih le numerično oziroma odstodkovno prikazane prilagoditve brez dodatnih pojasnil, od kje so podatki ali kako priti do teh odstotkov za prilagoditev k ocenjevanju nepremičnini.

Na koncu se ocenjeni vrednosti za objekt in pripadajoče zemljišče seštejeta, kar da končno skupno vrednost nepremičnine po primerljivih prodajah.

Nepremičnina je ocenjena še po metodi donosa in stroškov, pri vseh treh je določena še utež, ki pove, koliko posamezna metoda doprinese h končni vrednosti. Opis izračuna po ostalih dveh metodah sledi v nadaljevanju, za opisom samih metod.

V primerjavi s podatki, ki jih pri vnosu v ETN zahteva in analizira Navodilo (UL RS 93–4176/2004), je cenilec nepremičnin za objekt navedel celo več podatkov kot potrebno. Pri samem izračunu vrednosti objekta pa ni posebej upošteval materialov nosilne konstrukcije, finalne obdelave tal, sten in stropov, načina temeljenja, rastra med nosilnimi elementi ter svetle višine. Ti podatki so bili enostavno združeni v kakovosti objekta pri fizičnih značilnostih. Pri zemljišču sta manjkala podatka o namenski rabi in upravno-pravnem statusu (ali ima gradbeno in upravno dovoljenje in podobno).

Če cenilec nepremičnin ne bi imel lastnih podatkov in podatkov nepremičninskih družb primerljivih nepremičnin, bi se lahko obrnil na podatke iz ETN-ja. V primeru, da tam ne bi našel primerljivih nepremičnin, bi lahko na nepremičninskem portalu Slonep poiskal oglase takšnih nepremičnin. Analize, narejene na Slonep-u, bi prišle v upoštevanje, če bi cenilec nepremičnin zaradi pomanjkanja časovno primerljivih prodaj v cenitev vključil še analize gibanja cen v obravnavanem obdobju in podobno. ETN zaradi prekratkega delovanja takšnih analiz še ne ponuja. Vendar pa bo z večanjem obsega števila podatkov v ETN-ju naraščala tudi njegova uporabnost za posamično vrednotenje, zato bo cenilcem dobrodošla pomoč, saj bodo ti podatki uradni in prečiščeni.

Cenilcu nepremičnin bi pri cenitvi prišli prav še nekateri podatki, ki jih imajo na voljo v ZRN-ju v poročilih o trgu z nepremičninami, a se pri nas ne dobijo niti v ETN-ju niti na Slonep-u. Pri metodi neposredne primerjave za izračun tržne vrednosti bi bili v pomoč podatki o povprečnem gibanju cen za pozidane in nepozidane nepremičnine, smerne vrednosti za nepremičnine, vpliv velikosti na prodajno ceno zemljišča pri eno- in dvodružinskih hišah in drugo.

4.2 Metoda donosa

(Šubic – Kovač, M., 2006)

Metoda donosa je predstavljena najprej preko teoretičnega vidika, ki obravnava tri podmetode (metoda multiplikatorja bruto donosa, celotne stopnje kapitalizacije in diskontiranja bodočih donosov). Nato so predstavljene najemnine, ki so pomemben podatek pri metodi donosa. Na koncu poglavja je opisan praktični primer te metode iz cenitvenega poročila in uporabnost obstoječih analiz za njegovo sestavo.

A) Teoretični del

V primerjavi z metodo neposredne primerjave cen, ki temelji na usklajenih interesih med kupcem in prodajalcem, predstavlja metoda donosa predvsem pogajalsko izhodišče bodočega kupca nepremičnine.

Uporablja se pri nepremičninah, ki prinašajo stalne donose, ali pri nepremičninah, o katerih ni na razpolago dovolj tržno primerljivih prodaj (industrijski objekti, poslovne stavbe, stanovanjske hiše, donos kmetijskih zemljišč). Potrebni podatki so torej stalni donosi, od katerih je najpogostejša najemnina.

Uporabnost te metode je manjša kot metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, saj je v prvi vrsti takšnih nepremičnin manj. Sicer pa ni zaradi neažuriranega registra najemnih pogodb tudi dovolj podatkov o najemninah.

Za nepremičnine, ki prinašajo donos, je običajno značilen neenakomeren denarni tok. V fazi razvoja in gradnje je denarni tok lahko negativen, takšen lahko ostane še v prvem delu najemne faze, ko so stalni stroški vzdrževanja objekta večji od denarnega toka prvih najemnikov. Donos se nato postopoma pozitivno povečuje. Po določenem času, ko je nepremičnina polno zasedena, postane donos stabiliziran in pozitiven. Vrednost zemljišča običajno narašča, vzroki za spremembo so med drugim sprememba namembnosti zemljišča in pomanjkanje prostora. Hkrati se z večanjem vrednosti zemljišča zmanjšuje vrednost izboljšav (objekta) zaradi raznih zastarevanj. Potrebno je vedeti tudi, da naložba v nepremičnine, ki naj bi prinesla nek donos, vsebuje tudi tveganje in negotovost, saj velja nepremičnina za slabo likvidno, katere pričakovani donos je nezanesljiv (Pšunder, I., Torkar, M., 2003).

Metoda temelji na razmerju med povprečnim letnim donosom oziroma časovna serija le-teh (I) in stopnjo kapitalizacije (r).

$$V = \frac{I}{r} \text{ oziroma } V_{sed} = I_0 + \frac{I_1}{(1+p)} + \frac{I_2}{(1+p)^2} + \dots + \frac{I_n + L_V}{(1+p)^n} \quad (1),$$

kjer so:

V ... vrednost nepremičnine,

I ... povprečni ocenjeni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti,

r ... sedanja stopnja kapitalizacije,

Vsed ... sedanja vrednost nepremičnine,

I₀ ... donos nepremičnine v času 0,

L_V ... preostala vrednost,
 p ... diskontna stopnja (donosa).

To metodo uporabljajo predvsem investitorji, ki za trg gradijo na primer kompleks stanovanj. Izračunajo vse stroške, ki bodo nastali ob gradnji (zemljišče), da pridejo do cene posameznih enot stanovanja. To namreč potrebujejo, če želijo na trgu ponuditi odkup stanovanj, ki še niso zgrajena.

Za ocenjevanje tržne vrednosti v okviru metode donosa se uporabljajo metoda multiplikatorja bruto donosa, metoda celotne stopnje kapitalizacije in metoda diskontiranja bodočih donosov.

4.2.1 Metoda multiplikatorja bruto donosa

Metoda izhaja iz trga. Tu se najprej oceni celotni bruto donos za ocenjevano nepremičnino, pri čemer se upošteva ustrezne prilagoditve. Sledi izbor prodajnih cen in celotnega bruto letnega donosa primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin, ki so se realizirale pred kratkim. Na koncu se oceni multiplikator bruto donosa za primerljive nepremičnine in na podlagi tega še tržno vrednost ocenjevane nepremičnine.

Multiplikator bruto donosa je razmerje med prodajno ceno nepremičnine in njenim celotnim bruto letnim donosom. Celotni bruto letni donos obsega bruto najemnine in zakupnine, vključno z vsemi ostalimi donosi, povezanimi z nepremičnino, ki se realizirajo v obdobju enega leta.

$V_N = x \cdot BLD$ (2), kjer BLD pomeni bruto letni donos.

4.2.2 Metoda celotne stopnje kapitalizacije

Pri izračunu se najprej oceni neto letni donos iz poslovanja ocenjevane nepremičnine. Sledi mu ocena celotne stopnje kapitalizacije za ocenjevano nepremičnino in na koncu še ocena njene tržne vrednosti.

Neto letni donos iz poslovanja nepremičnine predstavlja celotni bruto letni donos, ki je zmanjšan za stroške neizkoriščenosti, stroške poslovanja z nepremičnino in stroški rezerve za njeno tekoče vzdrževanje. Stroški poslovanja z nepremičnino zajemajo vse administrativne stroške, ki so povezani z njenim upravljanjem, in obratovalne stroške (ne zajemajo stroškov amortizacije). Stroški rezerve za tekoče vzdrževanje obsegajo vse stroške, potrebne za redno tekoče vzdrževanje nepremičnine v dolgoročnem obdobju, preračunane na 1 leto.

Celotna stopnje kapitalizacije predstavlja razmerje med neto letnim donosom nepremičnine in njeno prodajno ceno.

$$V_N = \frac{NLD}{CSK} \quad (1),$$

kjer so:

NLD ... neto letni donos,

CSK ... celoletna stopnja kapitalizacije.

Tržna vrednost se lahko določi tudi na sledeč način:

celoleten bruto letni donos – stroški zaradi neizkoriščenosti = efektivni letni donos,

efektivni letni donos – stroški poslovanja – rezerva = neto letni donos;

neto letni donos – celoletna stopnja kapitalizacije = *tržna vrednost*.

4.2.3 Metoda diskontiranja bodočih donosov

Metodo uporabljajo cenilci predvsem pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo stalne donose, ali tam, kjer nimajo na razpolago dovolj tržno primerljivih prodaj (industrijski objekti, nepremičnine, namenjene poslovnim dejavnostim, in stanovanjske hiše, ki se dajejo v najem).

Tu se najprej oceni projekcijo neto donosa iz poslovanja ocenjevane nepremičnine in iztržka od prodaje na koncu načrtovanega obdobja, ki je najbolj problematičen korak pri tej metodi. Nato se oceni diskontna stopnja za to nepremičnino in nazadnje še tržna vrednosti.

Diskontna stopnja je primerna stopnja donosnosti naložbe, ki je odvisna od tržnih razmer in od tveganja. Donosnost naložbe je odstodkovno razmerje med zaslužkom od naložbe in investiranim kapitalom.

S to metodo se lahko vrednotijo tudi investicijski projekti (zaradi česar dajejo banke in posojilnice tej metodi prednost pred ostalima dvema).

V praksi se nepremičnine po metodi donosa redko vrednotijo, saj po njej ni potrebe, ker je na trgu zaenkrat dovolj novogradenj. Po besedah sogovornika iz nepremičninske družbe se ta metoda več uporablja v državah, kjer je trg nepremičnin bolj razvit in stabilen.

4.2.4 Najemnine

Izhodišče za oceno vrednosti nepremičnine po metodi donosa predstavlja donos nepremičnine, kar predstavlja najemnina in vsi drugi donosi, ki jih nepremičnina prinaša.

Poznamo dve vrsti najemnine – profitno in neprofitno. Prva je za vrednotenje nepremičnin po metodi donosa in je za analizo trga uporabna, medtem ko je druga za oboje neuporabna. Pri upoštevanju podatkov profitne najemnine je vprašljiva uporabnost registra najemnih pogodb, saj ta vsebuje malo podatkov, katerih kakovost je slaba. Register najemnih pogodb in obe vrsti najemnin so predstavljeni v nadaljevanju poglavja.

V Sloveniji prevladuje velik del lastniških stanovanj, kar je posledica ugodnih pogojev nakupa ali gradnje v obdobju SFRJ in tako imenovanega Jazbinškovega zakona, ki je po njenem razpadu in osamosvojitvi Slovenije omogočil precejšnjemu delu najemnikov stanovanj v družbeni lastnini njihov odkup po izredno nizkih, netržnih cenah. To ima za

posledico, da je povpraševanje po najemnih stanovanjih danes majhno, kar je tudi eden izmed razlogov, da ta del trga ni razvit⁸ (Najemnina, www.slonep.net).

4.2.4.1 Register najemnih pogodb

Pri vrednotenju nepremičnin po metodi donosa potrebuje cenilec nepremičnin za pravilnejše ocene tržne vrednosti podatke o najemninah.

Profitne najemnine se po SZ-1 zbirajo v registru najemnih pogodb, neprofitne pa se zaradi svoje administrativne določitve in neuporabnosti za analizo trga zbirajo informativno na upravnih enotah.

SZ-1 lastnike najemnih stanovanj zavezuje poleg prijave oddaje stanovanja pristojnemu davčnemu organu tudi k registraciji najemne pogodbe pri pristojnem organu. Najemne pogodbe mora zbirati upravna enota ali organ mestne občine, na katerem območju se najemno stanovanje nahaja. Ta pristojni organ je dolžan dalje posredovati zahtevane podatke o najemnih pogodbah v ETN-ju.

Pristojnosti države na stanovanjskem področju so (med drugim) spremljanje višin najemnin po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države ter vodenje evidenc, registrov in statističnih podlag za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike. Občine so dolžne voditi evidenco najemnin in jo pošiljati v ETN, kar se po izkušnjah GURS-a skorajda ne dogaja. Tako je uporabnost podatkov najemnin, s katerimi nepremičnine vrednotijo po metodi donosa, slaba.

V registru najemnih pogodb se prevzemajo podatki iz katastra stavb in registra stanovanj ter podatki iz najemnih pogodb. Pri registraciji mora registrski organ preveriti le podatke, ki

⁸ Na Dolenjskem je značilnost, da prihaja zaradi močnega gospodarstva sem delat veliko izobraženih tujcev (predvsem Francozi, Rusi), ki imajo višji standard kot domačini. Tem ni problem plačati tudi višjo najemnino, zato taki ljudje zvišujejo najemnine v samem Novem mestu (ustni vir, nepremičninska družba, 7. 9. 07). Poleg njih med najemniki prevladujejo študentje in tisti, ki živijo med tednom v večjih mestih, za vikende pa se vračajo domov na podeželje.

omogočajo nadzor nad višino najemnine in zasedenosti stanovanj ter ime in priimek lastnika stanovanja, naslov stalnega prebivališča oziroma naslov sedeža in matično številko pravne osebe.

Kljub obvezni registraciji najemnih pogodb do tega s strani meščanov ne prihaja – oddajanje »na črno« (http://jssmol.si/upravne.asp?tekst=register_najemnih_pogodb.inc). Sogovornica na JSS MOL pravi, da je takšnih davčnih utaj manj kot nekoč, kolikšen je ta delež, pa ne ve. Predvsem najemodajalci prijavljajo tiste najemne pogodbe, kjer najemjemalci prijavljajo stalno prebivališče. Tudi sama država ne spodbuja k legalnemu oddajanju, saj so dohodki iz najemnin premočno obdavčeni in v določenih primerih lastniku po plačilu vseh dajatev ostane denar zgolj za vzdrževanje nepremičnine (www.slonep.net).

Podatki iz obstoječega registra so skoraj neuporabni zaradi zastarelosti, iz njih se ne da narediti nobene resnejše analize. Poleti so se začeli prek JSS-ja na GURS v ETN pošiljati podatki o najemninah, ki naj bi jih GURS nato obdelal in objavil. S to bazo si na JSS-ju tudi obetajo večjo ažurnost podatkov in možnost izdelave uporabnih analiz (ustni vir Vesne Butala, JSS MOL).

4.2.4.2 Profitna najemnina

V Sloveniji ločimo tržna oziroma profitna in neprofitna najemna stanovanja (SZ-1). Cenilci nepremičnin lahko pri vrednotenju nepremičnin po metodi donosa uporabljajo samo profitne najemnine. Neprofitne so namreč določene administrativno, zaradi česar bi bile njihove kakršnekoli analize brez vrednosti.

Višina profitne najemnine se oblikuje na podlagi večih dejavnikov:

- razmere na trgu,
- makro in mikro lokacija,
- oddaljenost javne infrastrukture (šole, javni potniški promet, medicinski objekti, trgovine, banke in podobno),
- komunalni in drugi priključki (vodovod, kanalizacija, telefon, internet, kabelska televizija in podobno),

- starost nepremičnine,
- ohranjenost nepremičnine,
- opremljenost,
- dostop,
- število razpoložljivih parkirnih mest,
- razporeditev prostorov,
- opremljenost in drugo (www.slonep.net).

Bivanje najemnikov povzroča določene stroške, kot so stroški elektrike, vode, komunalnih storitev, telefon, internet in tako dalje. Običajno te stroške najemniki plačujejo sami, v izjemnih primerih so lahko vključeni v najemnino. V vsakem primeru morajo biti stroški jasno definirani, predvsem pa, kdo jih dolžan plačevati. Če so stroški všteti v najemnino, je ta sorazmerno višja. Pri vsakem najemu mora najemjemalec lastniku plačati varščino, s čimer naj bi zagotavljal, da bo s stanovanjem ravnal skrbno.

V primeru, da v obravnavani regiji ni dovolj primerljivih najemnin nepremičnin, lahko cenilec nepremičnin vzame podatke iz regije, kjer jih je dovolj. Ob tem mora upoštevati, kakšne so razlike v višini najemnin v obeh regijah. ETN ni v svojem Statističnem poročilu o slovenskem trgu nepremičnin predstavil nobenega podatka o najemninah, prav tako so podatki o najemninah na nepremičninskem portalu Slonep slabi.

Ker oba siceršnja vira podatkov nimata primerljivih podatkov o najemninah v statističnih regijah Slovenije, sem spodaj kot primer predstavila najvišje tržne najemnine, ki jih SSRS prizna prosilcem za subvencionirane najemnine na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (UL RS 66/2007). Ti podatki niso najbolj verodostojni prikaz realnih tržnih najemnin, vendar so kljub temu približen informativni prikaz višin najemnin v statističnih regijah Slovenije.

Grafični prikaz najemnin v Sloveniji (Slika 7) razdeli višine tržnih najemnin v 6 kategorij. V prvi, najdražji, se nahaja osrednjeslovenska regija (označena z I) z najvišjo priznano tržno najemnino za m² stanovanjske površine, tj. 7 €. Sledita ji goriška (II) in obalno-kraška (II) regija s 6,5 €/m², podravska (III) regija s 6 €/m² in gorenjska (IV) s 5,5 €/m². Jugovzhodna

(V) in savinjska (V) regija imata najvišjo priznano najemnino 5 €/m², najnižjo pa imajo notranjsko-kraška (VI), zasavska (VI), koroška (VI) in pomurska regija (VI).



Slika 8: Grafični prikaz priznanih tržnih najemnin po statističnih regijah v RS (priloga Nedeljskega dnevnika: Denar in Svet nepremičnin, povzeto po SSRS⁹)

Iz grafičnih podatkov Slike 8 so torej razvidni podatki, ki imajo za najemnejmalce predvsem usmerjevalno vlogo.

⁹ SSRS je te podatke objavil v Javnem pozivu za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2007 (na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (UL RS 66/2007)). Poleg opisanih podatkov o tržnih najemninah, ki jih SSRS prizna v posameznih statističnih regijah, so bile za vsako regijo navedene najvišje dovoljene subvencionirane najemnine za m² stanovanjske površine. V primeru, da živi družina v osrednjeslovenski regiji v stanovanju, kjer znaša najemnina 9 €/m², ji SSRS prizna le 7 €/m² najemnine. Tem sedmim evrom jim najemnino subvencionira za 4 €. V primeru zasavske regije je najvišja priznana tržna najemnina 4 €/m², najvišja subvencija za m² je pa 1 €. Tako so izenačene mlade družine v vseh regijah, saj je razlika med najvišjo priznano tržno najemnino za kvadratni meter stanovanjske površine in najvišjo dovoljeno subvencijo najema za kvadratni meter stanovanjske površine povsod enaka.

4.2.4.3 Neprofitna najemnina

Neprofitne najemnine so za tržno vrednotenje neuporabne, saj so določene administrativno. Kljub temu so v nadaljevanju zaradi nazornosti podane njene osnovne značilnosti.

Najemnik neprofitnega stanovanja plačuje lastniku najemnino, ki je nadomestilo za uporabo stanovanja. Neprofitna najemnina naj bi pokrila vse stroške v najširšem pomenu besede, ki jih ima lastnik s stanovanjem, vendar naj ne bi prinašala dobička, kar je značilno za tržno najemnino. Da pri tem ne bi prihajalo do zlorab, je neprofitna najemnina zakonsko določena.

Za analizo področja neprofitne najemnine sem pod drobnogled vzela urejenost v Mestni občini Ljubljana. Za to področje skrbi Javni stanovanjski sklad MOL, ki izvaja naloge nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni in deluje kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Neprofitne najemnine določata 116. člen SZ-ja ter Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin za neprofitna stanovanja ter merila za uveljavljanje nesubvencioniranih najemnin (UL RS 131/03, 142/04). So državno korigirane, določena je tudi formula za izračun neprofitnih najemnin. Ta je enotna za celotno Slovenijo, in sicer znaša 4,68 % od vrednosti stanovanja (Sklep o stanovanjski najemni). MOL je v tem primeru – na podlagi odločitev Mestnega sveta – naredil izjemo, saj je delež neprofitne najemnine tu zaradi razmer na trgu višji za 25 %. Tako znese v Ljubljani neprofitna najemnina 5,85 % od vrednosti stanovanja.

Najemnina se določa na podlagi števila točk, vrednosti te točke, odstotka od vrednosti stanovanja, površine stanovanja in korekcijskega faktorja.

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L \quad (1)$$

pri čemer pomeni:

VS – vrednost stanovanja,

Št – število točk, pripisanih gradbenemu delu stanovanja na enoto (m²),

Vt – vrednost točke,

Up – uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja,

Kf – vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor),

L – vpliv lokacije stanovanja

(Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb UL RS 127/04).

Vrednost neprofitnega stanovanja je določena na podlagi števila točk in vrednosti te točke (vrednost točke je 2,63 €), število točk se določi na podlagi cenitvenega poročila (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjski stavb in SZ-1). Na koncu ocene vrednosti se naredi zapisnik o točkovanju, ki je v celoti prikazan v Prilogi C.

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko določi na svojem območju občina z odlokom in lahko znaša največ 30 % najemnine. Lokacija stanovanja je odvisna od velikosti mesta oziroma naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije. Zanimivo je, da na višino neprofitne najemnine v Ljubljani lokacija ne vpliva (SZ-1, 69/2003).

V povprečju naj bi bila profitna najemnina v Ljubljani za 25 % višja od neprofitne – v povprečju je ta 3,02 €/m² (ustni vir Vesne Butala, JSS MOL).

Na koncu bi poudarila, da je neprofitna najemnina določena administrativno in nima s trgovno zvezo. Podatki so za analizo trga nepremičnin in posamično vrednotenje nepremičnin torej neuporabni.

V nadaljevanju je prikazan primer izračuna vrednosti nepremičnine po metodi donosa.

B) Cenitveno poročilo

Primer cenitve po metodi donosa je v celoti na voljo v Prilogi B, z naslovom Cenitveno poročilo na strani 10. Ocena vrednosti nepremičnine po tej metodi sledi v prejšnjem poglavju

opisani metodi primerljivih prodaj, zato ne bom še enkrat posebej navajala lastnosti te ocenjevane nepremičnine.

Ocenjevanje vrednosti je razdeljeno na tri dele. Potencialni letni prihodek od bruto najemnin se upošteva za poslovni prostor brez notranje opreme z upoštevanjem bruto cen za 1 m², kjer se upošteva še neizkoriščenost in neizterljivost. Poslovni odhodki oziroma stroški gospodarjenja so sestavljeni iz davkov, prispevkov, upravljanja, zavarovanja objekta in tekočega vzdrževanja, s čimer dobimo neto letni donos. Na koncu sledi še ocena stopnje kapitalizacije preko stopnje donosa in obnovo kapitala. Končna tržna vrednost po metodi donosa se dobi s količnikom neto letnega donosa in kapitalizacijo.

Pri metodi donosa bo bili uporabljeni podatki o:

- potencialnemu letnemu prihodu od bruto najemnin (potencialen bruto prihodek, neizkoriščenost in neizterljivost): cenilec ni navedel, kje je dobil podatke o bruto cenah za kvadratni meter površine, prav tako ne za izgubo prihodka zaradi neizkoriščenosti in neizterljivosti.
- Poslovnih odhodkih (davki, prispevki, upravljanje, zavarovanje objekta, tekoče vzdrževanje): tukaj je v Cenitvenemu poročilu napisan samo odstotek naštetih odhodkov, brez navedbe virov podatkov.
- O kapitalizaciji (stopnja donosa in obnova kapitala): tu je zopet naveden samo odstotek za oceno stopnje kapitalizacije brez navedenih virov.

Podatke o najemninah bi ob pomanjkanju podatkov lahko pridobil iz analize posameznih oglasov nepremičninskega portala Slonep ali njegovih analiz. S podatki iz ETN-ja si pa ne bi mogel pomagati, saj vsebujejo zelo malo podatkov o najemninah.

Pri metodi vrednotenja nepremičnin po metodi donosa bi cenilcu prišli prav podatki, ki jih imajo v ZRN na voljo v poročilih o trgu z nepremičninami, a se pri nas takšni podatki ne dobijo. To so: gibanje dajatev na trgu nepremičnin, povprečni faktorji donosa, tržne najemnine za stanovanja in gospodarske objekte in drugo.

Pri vrednotenju nepremičnin po metodi donosa si lahko torej obetamo precejšnji napredek, ko se bodo začeli v ETN pošiljati podatki profitnih najemnin in bodo dovolj številčni ter kakovostni za analizo trga nepremičnini.

4.3 Metoda stroškov

(Šubic – Kovač, M., 2006)

Metoda stroškov je podobno kot ostali dve že opisani metodi predstavljena najprej teoretično, ki mu sledi prikaz izračuna vrednosti nepremičnine iz cenitvenega poročila.

A) Teoretični del

Zadnja obravnavana metoda vrednotenja nepremičnin je metoda stroškov, ki poudarja interese prodajalca nepremičnine. Temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Po tej metodi je nepremičnina vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski oziroma nadomestni stroški. Pri tem se mora upoštevati še zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastarevanja. Potrebni podatki za izračun vrednosti so torej vsa zastaranja, vključno s stroški ocenjevanja nepremičnine. Vrednost zemljišča se tu obravnava ločeno in je enaka njegovi tržni vrednosti.

Uporabnost metode stroškov je predvsem za neaktivni trg, kjer ni dovolj podatkov o tržnih cenah, ali pa ne prinašajo donosa (nove stavbe, šole, vzgojno-varstveni zavodi). Primerna je za obdavčevanje nepremičnin, za cenitev posesti s posebnim namenom, za vrednotenje novih posesti – za najboljšo rabo zemljišč, za preverjanje rezultatov, renoviranje in za zavarovalne namene (Izobraževanje nepremičninskih posrednikov, str. 168–170).

Stroški, ki se jih obravnava pri izračunu vrednosti nepremičnine, so neposredni in posredni. Prvi so delovna sila, materiali in oprema, inženiring in plačilo izvajalcem. Posredni so sodni stroški, stroški za zavarovanje, obresti in davke, za načrte, režijo in dobiček ter stroški prodaje (Izobraževanje nepremičninskih posrednikov).

Koraki ocenjevanja tržne vrednosti:

- a) ocenitev reprodukcijskih ali nadomestnih stroškov nove stavbe,

- b) ocenitev zmanjšanja reprodukcijskih ali nadomestnih stroškov ocenjevane stavbe zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega poslabšanja,
- c) ocenitev tržne vrednosti stavbe,
- d) tržne vrednosti drugih objektov,
- e) tržne vrednosti stavbnega zemljišča in
- f) tržne vrednosti celotne nepremičnine.

Nadomestni stroški nove stavbe so stroški gradnje ocenjevane nove stavbe na datum vrednotenja. Nova stavba ima enako uporabnost, kot jo ima ocenjevana, vendar je grajena z modernimi materiali, po modernih dizajnih in po veljavnih standardih. Reprodukcijski stroški nove stavbe so stroški gradnje nove stavbe na datum vrednotenja, ko je ta stavba natančen posnetek ocenjevane (enaki materiali, dizajn in standard). Za ocenjevanje teh stroškov se uporabljajo uradni podatki. Ko ti niso primerni, se za njihovo oceno uporabi metoda stroškov primerjalnih enot (upoštevamo razliko med »tipično« in »našo« stavbo), metoda stroškov po enoti (za posamezne dele stavb) in metoda podrobne opredelitve posameznih stroškov (zelo zahtevna in najmanj primerna).

Pri ocenjevanju zmanjšanja reprodukcijskih ali nadomestnih stroškov stavbe je, kot že rečeno, treba upoštevati zmanjšanje zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastarevanja. Prvo je posledica izrabe, poškodb in utrujenosti materiala, ki se ocenjuje na podlagi ekonomske življenjske dobe stavbe in dejanske starosti stavbe. Funkcionalno zastaranje stavbe je posledica neprimernosti stavbe za uporabo. To se ocenjuje z upoštevanjem stroškov, potrebnih za odpravo vzrokov ali izgube neto letnega donosa zaradi tega vzroka. Ekonomsko zastaranje predstavlja zmanjšanje zaželenosti oziroma uporabnosti nepremičnine zaradi faktorjev zunaj stavbe (na primer bližina ceste). Ocenjujejo se na podlagi izgube neto letnega donosa zaradi teh vzrokov.

Izračuni za fizično poslabšanje stavbe:

$$E\check{Z}D = ES + P\check{Z}D \quad (1)$$

$$\%ZV = \frac{ES}{sE\check{Z}D} \cdot 100 \quad (2)$$

$$DS = sE\check{Z}D - pE\check{Z}D \quad (3)$$

$$(zmanjšanje \text{ vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja}) = (\text{stroški nadomestitve nove stavbe}) \cdot \frac{DS}{sE\check{Z}D} \quad (4),$$

kjer so:

E \check{Z} D ... ekonomska življenjska doba,

sED \check{Z} ... skupna ekonomska življenjska doba,

pE \check{Z} D ... preostala ekonomska življenjska doba,

ES ... efektivna starost,

P \check{Z} D ... preostala življenjska doba,

ZV ... zmanjšanje vrednosti,

DS ... dejanska starost.

Metodo stroškov zelo rade uporabljajo stranke, ki nepremičnino prodajajo. Te izračunajo, koliko so vanjo tekom celotnega lastništva vložile, kar nato vključijo v prodajno ceno. Po izkušnjah nepremičninskih agencij so te cene praviloma previsoke zaradi fizičnih ali drugih zastaranj. Tako zaradi previsoke cene ni interesa s strani kupcev, saj so primerljive nepremičnine cenejše, zato svojo ceno primerno znižajo.

Primer funkcionalnega zastaranja se lahko vidi pri dveh različnih lokacijah, ko je ena blizu avtoceste, druga nekaj kilomerov dlje. Počitniška hiša, urejena za bivanje, na vinogradniškem območju Trška gora, ki je blizu priključka na avtocesto mimo Novega mesta, je stara od 13 let, okoli nje je 1.600 m² zemljišča. Druga počitniška hiša tudi stoji na vinogradniškem območju (v Malem Slatniku) in je prav tako primerna za bivanje. Obnovljena je v celoti in ima 4.500 m² pripadajočega zemljišča. Prva nepremičnina je dosegla ceno 75.000 €, druga pa kljub večjemu zemljišču in celotni obnovi le 71.000 € (ustni vir, nepremičninska družba, 10. 9. 2007).

B) Cenitveno poročilo

Primer izračuna tržna vrednosti po metodi stroškov se v celoti nahaja v Prilogi B, z naslovom Cenitveno poročilo, na strani 11. Vse lastnosti so bile opisane že pri metodi primerljivih prodaj. Pri izračunu te metode se mora razdelati vse vrste stroškov:

- gradbena dela,
- obrtniška dela,
- inštalacije,
- zunanja ureditev,
- projekti,
- nadzor,
- komunalna opremljenost zemljišča in komunalni prispevek.

Za objekt se določi (ekonomsko, dejansko in preostalo) življenjsko dobo, stopnjo odpisa, reprodukcijske stroške, amortizirano in preostalo vrednost ter morebitna zastaranja.

Za cenitev so bili torej uporabljeni podatki o vseh vrstah stroškov, ki so na nepremičnini nastali. Cenilci nepremičnin si pri tej metodi ne bi mogli pomagati z analizami ETN-ja ali Slonep-a, saj takih podatkov ne vsebujeta. Podatke o stroških za gradbena, obrtniška dela in podobno bi lahko pridobili v cenikih gradbenih izvajalcev.

V ZRN so v poročilu o trgu z nepremičninami na voljo nekateri podatki, ki jih pri nas ni niti v analizah ETN-ja niti Slonep-a. To so vrednost etažnih stanovanj v odvisnosti od starosti, indeksne vrste za cene v gradbeništvu, gradbeni stroški stanovanjskih stavb in drugo. Tu bi dodala, da Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije sicer izdaja cenik gradbenih del in pripadajoče indekse za kalkulacijo gradbenih del, vendar ti podatki za vrednotenje nepremičnin v metodi stroškov niso uporabni.

Uporabnost rezultatov analize trga nepremičnin za posamično vrednotenje je v RS slaba. Za vrednotenje po metodi donosa so trenutno najboljše analize cenilcev nepremičnin na podlagi lastnih podatkov in delno analize iz Slonep-a. Uporabnost ETN-ja se bo sčasoma ob izboljšanju zaradi širjenja baze tržnih najemnin nepremičnin uporabnost metode povečala.

Obstoječi podatki in analize trga nepremičnin so trenutno najbolj uporabni za metodo neposredne primerjave. Ti podatki se zaenkrat manj pridobivajo iz ETN-ja, največkrat se uporabijo lastni podatki ali podatki, pridobljeni iz agencij. V primeru, ko ti podatki niso dovolj, pridejo na vrsto nepremičninski oglasi in analize na Slonep-u.

Z daljšim časom delovanja ETN-ja se bo obseg podatkov večal, s čimer se bo uporabnost rezultatov analiz trga nepremičnin na njihovih podlagah izboljšala. Ne gre pa zanemariti tudi uporabnosti nepremičninskih oglasov in analiz trga spletnega portala Slonep, ki ima trenutno glede na ETN veliko bolj dodelane analize trga.

ZAKLJUČEK

Področje trga nepremičnin v ZRN-ju je urejeno zelo dobro, zato se po njem zgleduje marsikatera država. Zakon zavezuje izvedenske odbore, da vsako leto podajo Poročilo o trgu nepremičnin. Ti redno spremljajo cene zemljišč, na podlagi katerih kasneje naredijo analizo trga nepremičnin. Izsledki tega so dostopni vsem in so uporabni tako za množično kot posamično vrednotenje.

Rešitve nemške ureditve so dobre, kar je posledica dolgoletnih izkušenj in praktičnosti uporabe izsledkov analiz. Čeprav posameznik ne more priti brezplačno do prvotnih podatkov o posameznih nepremičninah, kot je pri nas možno pri pregledovanju v ETN-ju, jim obstoječa ureditev zadošča.

V Sloveniji se je v primerjavi z ZRN-jem tržno vrednotenje nepremičnin šele dobro začelo, zato so tudi potrebe po evidenci trga nepremičnin in analizi trga relativno sveže. Zakonodajala RS je določila vzpostavitev ETN in določila zavezance, ki morajo vanjo pošiljati podatke o transakcijah nepremičnin. Te zbira GURS in jih pred objavo pregleda, prečisti in po potrebi dopolni, zaradi česar imajo ti nepremičninski podatki v primerjavi z ostalimi v RS največjo vrednost. Sistematično zbiranje podatkov o prodanih in oddanih nepremičninah je šele v začetnih fazah, zato je obseg teh podatkov še majhen in posledično za analizo trga slabo uporaben. Pri posamičnem vrednotenju tržnih vrednosti nepremičnin pridejo podatki ETN-ja bolj upoštevan, še posebej tam, kjer je dogajanje na trgu zelo »pestro«. Na območjih, kjer se z nepremičninami trguje malo, cenilci nepremičnin raje kot ETN uporabljajo lastne vire o primerljivih nepremičninah.

Pred kratkim je bil narejen prvi korak v smeri k poročilu o trgu nepremičnin v RS, saj je GURS predstavil Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin. Vsebovalo je analize podatkov, ki jih je GURS-u za leti 2005 in 2006 poslal DURS. Vendar so tam predstavljeni podatki in njihove analize bolj informativne narave kot pa konkretna pomoč cenilcem pri posamičnem vrednotenju nepremičnin.

Predstavljena sta bila tudi uporabnost podatkov in analiz trga spletnega nepremičninskega portala Slonep, ki predstavlja zanimivo komercialno rešitev, narejeno na podlagi podatkov oglaševanih nepremičnin. Njeni podatki so koristni predvsem v primeru, če za vrednotenje določene nepremičnine ni možno dobiti primerljivih nepremičnin v ETN-ju, pri podatkih nepremičninskih družb ali v lastnih virih. Vendar pa se je potrebno pri uporabi podatkov iz oglasov in njihovih analiz zavedati, da je lahko med oglaševanimi in dejanskimi cenami precejšnja razlika, zaradi česar se uporabnost podatkov in analiz zmanjša.

V nalogi je bila predstavljena tudi analiza, po katerih podatkih največkrat sprašujejo kupci nepremičnin. Ti rezultati so bili dalje primerjani s seznamom podatkov oglaševanih nepremičnin in s podatki, prikazanimi v ETN-ju. Glavna ugotovitev analize je bila, da povpraševalce po nepremičninah največkrat poleg v ETN-ju že prikazanih podatkov zanima še vrsta ostalih. Temu sledi, da bi se obseg podatkov, ki se zbira in prikazuje v ETN-ju, lahko povečal, saj je bila ETN med drugim vzpostavljena tudi za potrebe interesa širšega kroga ljudi.

Rezultati analize cenitvenega poročila kažejo, da cenilec nepremičnin v konkretnem primeru ne navaja dosledno vira podatkov. V praksi so takšna poročila v večini primerov. Večina ljudi, tudi cenilcev, še ne ve za vzpostavitev baze ETN, ali pa je z njo premalo seznanjena, zato bi se moralo v prihodnosti narediti kaj za izboljšanje njene prepoznavnosti in uporabnosti. ETN ima vsekakor mnogo večji potencial kot Slonep, da postane pomemben vir podatkov pri posamičnem vrednotenju. GURS načrtuje v prihodnosti na podlagi v ETN-ju zbranih podatkov začeti tudi analizirati trg nepremičnin, podobno kot to že počnejo v ZRN, vendar pa bo na to potrebno počakati še vsak nekaj let. Dobro stran dosedajšnje neurejenosti na področju zbiranja in analiziranja nepremičninskih podatkov lahko tako zelo dobro izkoristimo in od ZRN-ja prevzamemo njene izkušnje in dobre rešitve.

VIRI

16. tradicionalni posvet, Poslovanje z nepremičninami, 2005

17. tradicionalni posvet, Poslovanje z nepremičninami, 2006

Finance, 173/2007; slovenski poslovni dnevnik

Finance, 2. 11. 2003; slovenski poslovni dnevnik

Finance, 29/2006; slovenski poslovni dnevnik

Finance, 30. 6. 2003; slovenski poslovni dnevnik

Finance, 72/2007; slovenski poslovni dnevnik

Geodetski vestnik, 50/2006-2; Glasilo Zveze geodetov Slovenije

Geodetski vestnik, 51/2007-1; Glasilo Zveze geodetov Slovenije

Hierarhija standardov za ocenjevanje vrednosti (UL RS47-2248/2004)

Informacijska pooblaščenka, Pirc Musar, N., osebna komunikacija 19. 9. 2007

Izobraževanje nepremičninskih posrednikov za pridobitev licence, Gea College

Kerkoš, P., 2006, Pridobivanje podatkov za posamično vrednotenje in množično vrednotenje nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji in Republiki Sloveniji

Nacionalni stanovanjski program

Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami (UL RS 93-4176/2004)

Navodilo za odmero davka na promet nepremičnin (UL RS 138/2006)

Perovšek, A., 2007, Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006

Perovšek, A., Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2007

Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj
Mestne občine Ljubljana

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjski stavb (UL RS 127/2004, 69/2005 in 75/2005)

Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (UL RS 66/2007)

Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (UL RS 14-5590/2006)

Pravilnik o vrednotenju stanovanj

Priznane tržne najemnine po regijah, Denar in Svet Nepremičnin, priloga Nedeljskega dnevnika, številka 21, letnik 9, 12. september 2007

Pšunder, I., Torkar, M., 2003, Ocenjevanje vrednosti nepremičnin

Sklep o stanovanjski najemnini (UL RS 136/2004)

Sklep o stanovanjski najemnini za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (UL RS 136/2004 in 16/2005)

Slovenska nepremičninska konferenca 2006; Strokovno gradivo

Slovenski poslovno finančni standard 2 za ocenjevanje vrednosti nepremičnin

spletna stran BorisNRW <http://www.boris.nrw.de>: Arbeitstgemeinschaft der Vorsitzenden Gutachterausschlüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Wetsfalen

spletna stran BorisNRW <http://www.boris.nrw.de>: Der Grundstückmarkt in Münster, Umsätze, Preisentwicklung und Preisspiegel 2007

spletna stran BorisNRW <http://www.boris.nrw.de>: Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Juni 2004

spletna stran BorisNRW <http://www.boris.nrw.de>: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

spletna stran Geodetske uprave Republike Slovenije <http://www.gu.gov.si> (6. 6., 8. 6., 16. 7., 7. 8., 11. 9. 2007)

spletna stran IUS – INFO, podatkovna baza: zakoni <http://www.ius-software.si/> (6.6., 2.7., 27.8., 10.7., 5.9.)

spletna stran JSS MOL <http://jssmol.si> (10. 7., 6. 9. 2007)

spletna stran mesta Bonn <http://www2.bonn.de/gutachterausschuss/>: Grundstücksmarktbericht 2007 für die Bundesstadt Bonn

spletna stran mesta Münster www.muenster.de (7. 9. 2007)

spletna stran poslovnega dnevnika Finance www.finance.si (29. 5., 10. 7., 12. 7., 29. 7., 30. 7., 11. 9. 2007)

spletna stran Stanovanjskega sklada Republike Slovenije www.ssrs.si (1. 11. 2007)

spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije <http://www.stat.si/> (4. 7. 2007)

spletna stran za vpogled v ETN: <http://prostor.gov.si> (3. 9. 2007)

spletni nepremičninski portal www.slonep.net (31. 7. 2007)

Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Stanovanjski zakon (UL RS 69/03)

Stavarnopravni zakonik (UL RS 87/2002)

Šubic – Kovač M., 1996, Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije

Šubic – Kovač M., 1997, Vrednotenje stavbnih zemljišč, Univerza v Ljubljani, Institut za komunalno gospodarstvo

Šubic – Kovač, M., 2006, Vrednotenje nepremičnin, Univerza v Ljubljani, Institut za komunalno gospodarstvo

Šubic – Kovač, M., Upravljanje nepremičnin, Programska zasnova in priprava gradiv za izvedbo strokovnega dela izpita iz geodetske stroke

Uradna spletna stran Republike Slovenije www.gov.si (15. 9. 2007)

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (UL RS 59/2007)

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS 131/2003 in 142/2004)

Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (UL RS 33/2003)

Zakon o davku na promet nepremičnin (UL RS 117-5015/2006)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS 47-2024/2006 in 65-3564/2007)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UL RS 50-2126/2006)

Zakon o nepremičninskem posredovanju (UL RS 42-2010/2003 in UL RS 50-2126/2006)

Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS 33/2007, v nadaljevanju ZPNačrt)

Zakon o revidiranju (UL RS 11-661/2001 in UL RS 42-1799/2006)

Zakon o splošnem upravnem postopku (UL RS 24/2006 in 105/2006)

Zakon o urejanju prostora (UL RS 119-5386/2002 in UL RS 33-1761/2007)

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (UL RS 69/2003 in 18/2004)

PRILOGA A: NAPOVED ZA ODMERO DAVKA NA PROMET NEPREMIČNIN

IZPOLNI DAVČNI ORGAN

Zaporedna številka iz seznama prejetih napovedi:



NAPOVED ZA ODMERO DAVKA NA PROMET NEPREMIČNIN

SPLOŠNI OBRAZEC

1. Prodajalec

1	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
2	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
3	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
4	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
5	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

ŠIFRANT VRSTA POGODBENIH STRANK (prodajalec, kupec)*

- | | |
|--|--|
| 01 fizične osebe | 06 ostali subjekti |
| 02 samostojni podjetniki posamezniki in druge fizične osebe, ki opravljajo dejavnost (<i>gradbeništvo, projektiranje, poslovanje z nepremičninami</i>) | 07 neposredni uporabniki državnega proračuna |
| 03 samostojni podjetniki posamezniki in druge fizične osebe, ki opravljajo dejavnost (<i>ostala področja</i>) | 08 neposredni uporabniki občinskih proračunov |
| 04 gospodarski subjekti (<i>gradbeništvo, projektiranje, poslovanje s nepremičninami</i>) | 09 javni zavodi in drugi izvajalci javnih služb ter agencije |
| 05 gospodarski subjekti (<i>ostala področja</i>) | 10 skladi socialnega zavarovanja, javni skladi, proračunski skladi in posebni računi na ravni države |
| | 11 samoupravne narodne skupnosti in ostali |

2. Datum in način pridobitve nepremičnine prodajalca

Vpišite datum pridobitve

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
dan	mesec	leto

ŠIFRANT- NAČIN PRIDOBITVE NEPREMIČNINE PRODAJALCA:

Vpišite način pridobitve (šifrant)

<input type="text"/>	01 nakup	03 dedovanje	05 denacionalizacija
<input type="text"/>	02 darilo	04 menjava	06 novogradnja
			07 drugo

OBRNI

3. Kupec

1	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5	Davčna številka oziroma identifikacijska št. za DDV	EMŠO oz. matična številka pravne osebe	Vrsta pogodbene stranke*
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Ime in priimek / naziv pravne osebe <input type="text"/>		
	Stalno prebivališče / sedež pravne osebe <input type="text"/>		
	Državljanstvo / država sedeža	Lastniški delež	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

4. Vrsta pravnega posla

Vpišite ustrezno vrsto pravnega posla (šifrant)

ŠIFRANT - VRSTE PRAVNEGA POSLA:

01 prodaja na prosto konkurenčnem trgu
 02 prodaja na javni dražbi
 03 prodaja med družinskimi člani ali povezanimi osebami
 04 finančni najem

05 menjava
 06 priposestovanje
 07 gradnja čez mejo
 08 povečanje vrednosti
 09 razdelitev solastnine
 10 stavbna pravica
 11 drugo

5. Datum sklenitve pogodbe

Vpišite datum sklenitve pogodbe

dan

mesec

leto

6. Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice (če je plačilo dogovorjeno v obrokih)



Vpišite obrok plačila nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in označite časovni interval plačevanja ter navedite število let, za katere je stavbna pravica ustanovljena.

€/mesec

Trajanje _____ let

€/leto

7. Skupna pogodbeni cena vseh nepremičnin, ki so predmet pravnega posla

€

OBRNI

IZPOLNI DAVČNI ORGAN

Zaporedna številka iz seznama prejetih napovedi:

--	--	--	--	--	--

A

ZEMLJIŠČE

A.1 Identifikacija zemljišča in podatki o zemljišču(-ih)

Zap. št.	Občina	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m ²	Vrsta zemljišča (šifrant)	Status zemlj. (šifrant)	Delež prodaje	Datum odobritve pravnega posla - samo za kmetijska zemljišča (dan, mesec, leto)
1			/					
2			/					
3			/					
4			/					
5			/					
6			/					
7			/					
8			/					

ŠIFRANT - VRSTA ZEMLJIŠČA:

01 zemljišče namenjeno za gradnjo (parcela/e, ki so po prostorskih planih občine namenjene za kakršnokoli gradnjo npr.: stanovanjsko, poslovno, industrijsko, ...)

03 kmetijsko zemljišče
 04 kmetijsko zemljišče-trajni nasad (sadovnjak, vinograd, hmeljišče, plantaža gozdnega drevja)
 05 gozdno zemljišče
 06 drugo

Šifrant status zemljišča:

1 parcela za gradnjo-plan
 2 parcela za gradnjo-izvedbeni prostorski akt
 3 parcela ima gradbeno dovoljenje

A.2. Pogodbene cene po vrstah zemljišč(-a)

Vrsta zemljišča	Cena
01 zemljišče namenjeno za gradnjo	€
03 kmetijsko zemljišče	€
04 kmetijsko zemljišče – trajni nasad	€
05 gozdno zemljišče	€
06 drugo	€
SKUPAJ (cena vseh zemljišč)	€

Konec

8. Vrsta nepremičnine

<input checked="" type="checkbox"/> Označite vrsto nepremičnine, ki je predmet pravnega posla	in izpolnite obrazec	Vpišite število izpolnjenih obrazcev		
<input type="checkbox"/> Zemljišče (zemljišče namenjeno za gradnjo - parcela/e, ki so po prostorskih planih občine namenjene za kakršnokoli gradnjo npr.: stanovanjsko, poslovno, industrijsko, zdravstveno, vzgojno-izobraževalno, ...), <u>kmetijsko zemljišče, gozdno zemljišče, drugo</u>)	A	<table border="1" style="width: 40px; height: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td></tr> </table>		
<input type="checkbox"/> Stavba z zemljiščem (stanovanjska stavba, počitniška stavba, garaža, poslovna stavba, industrijska stavba, gradbeni inženirski objekt itd. <u>s pripadajočim zemljiščem</u>)	B	<table border="1" style="width: 40px; height: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td></tr> </table>		
<input type="checkbox"/> Del stavbe z zemljiščem (stanovanje, počitniško stanovanje, pisarna, poslovni prostor, lokal, pisarna itd. kot enote v stavbi - etažna lastnina, s solastniškim deležem <u>na pripadajočem zemljišču</u>)	C	<table border="1" style="width: 40px; height: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td></tr> </table>		

9. Opombe

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

10. Izjava in podpis(i) prodajalca(ev)

Izpolnil/a/ sem in vam posredujem obrazce označene v točki 8 tega obrazca.	1	
Izjavljam, da so vsi podatki, ki jih navajam v obrazcih točni.	2	
	3	
	4	
	5	

Priložiti morate listine na podlagi katere se nepremičnina prenaša in dokazilo o lastništvu, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo.

Konec

IZPOLNI DAVČNI ORGAN

Zaporedna številka iz seznama prejetih napovedi:

--	--	--	--	--	--

B

STAVBA Z ZEMLJIŠČEM

B.1 Identifikacija stavbe

Vpišite identifikacijsko številko stavbe (če je določena):

ime katastrske občine

številka stavbe

ime občine

Vpišite podatke o naslovu stavbe, če ima stavba naslov:

ime naselja

delež prodaje

ime ulice

hišna številka

B.2 Podatki o zemljišču(-ih) na katerih stoji stavba

Zap. št.	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m ²	Vrsta zemljišča	Delež prodaje
1		/		Pozidano zemljišče	
2		/		Pozidano zemljišče	
3		/		Pozidano zemljišče	
4		/		Pozidano zemljišče	
5		/		Pozidano zemljišče	

B.3 Podatki o stavbi, ki je predmet pravnega posla

1. Vpišite pretežno namembnost stavbe (več kot polovica uporabe stavbe) (šifrant)

ŠIFRANT - NAMEBNOST STAVBE:

- 01 stanovanjska stavba
- 02 garaža (samostojna stavba)
- 03 počitniška stavba
- 04 poslovna stavba
- 05 industrijska stavba (industrijski obrat, skladišče, hladilnica, ...)
- 06 gradbeni inženirski objekt (energetska infrastruktura, ceste, ...)
- 07 drugo

OBRNI



2. Vpišite možnost parkiranja (šifrant)

ŠIFRANT- MOŽNOSTI PARKIRANJA:

- 01 samostojna zaklenjena garaža
- 02 parkirno mesto v garažni hiši
- 03 parkirno mesto zagotovljeno
- 04 parkiranje ni zagotovljeno

3. Vpišite površino stavbe v m² m²

Neto tlorisna površina stavbe
v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine (skupna površina vseh zaprtih prostorov v uporabi v vseh etažah BREZ pripadajočih prostorov kot so: atrij, balkon, klet, terasa)

 m²

zazidana (tlorisna) površina stavbe
(del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba npr 10x10 = 100m² ali 12x15 = 180 m²)

4. Vpišite leto izgradnje stavbe

5. Vpišite gradbeno fazo v primeru, da stavba ni dokončana (šifrant)

ŠIFRANT - GRADBENE FAZE:

- 01 I. gradbena faza (temeljna plošča)
- 02 II. gradbena faza (kletna plošča)
- 03 III. gradbena faza (groba gradbena dela)
- 04 IV. gradbena faza (delno zaključna gradbena dela)
- 05 V. gradbena faza (zaključna gradbena dela)

6. Ustrezno obkrožite način gradnje v primeru, da stavba ni dokončana

samostojna stavba	DA/NE	dvojček	DA/NE
montažna stavba	DA / NE	vrstna hiša	DA / NE
		končna vrstna hiša	DA / NE

B.4 Pogodbena cena stavbe z zemljiščem €

IZPOLNI DAVČNI ORGAN

Zaporedna številka iz seznama prejetih napovedi:

C

DEL STAVBE Z ZEMLJIŠČEM

C.1 Identifikacija dela stavbe

Vpišite identifikacijsko številko dela stavbe (če je določena):

ime katastrske občine

ime občine

številka stavbe številka dela stavbe številka stanovanja / poslovnega prostora

Vpišite podatke o naslovu stavbe, če ima stavba naslov:

ime naselja ime ulice

delež prodaje

hišna številka

C.2 Podatki o zemljišču (ih) na katerih stoji stavba

Zap. št.	Katastrska občina	Parcelna številka	Vrsta zemljišča
1		//	Pozidano zemljišče
2		//	Pozidano zemljišče
3		//	Pozidano zemljišče
4		//	Pozidano zemljišče
5		//	Pozidano zemljišče

C.3 Podatki o delu stavbe

1. Vpišite pretežno namembnost dela stavbe (šifrant) (več kot polovica uporabe dela stavbe)

2. Vpišite neto tlorisno površino dela stavbe (površina sob, presobe, hodnikov, kuhinje, kopalnice in drugih zaprtih prostorov BREZ pripadajočih prostorov kot so: atrij, balkon, klet, terasa) v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine

3. Za stanovanja, počitniška stanovanja, pisarne, poslovne prostore in lokale vpišite uporabno površino dela stavbe (del neto tlorisne površine dela stavbe, ki se uporablja za bivanje oziroma za opravljanje poslovne dejavnosti)

ŠIFRANT - NAMEMBNOST DELA STAVBE:

- 01 Stanovanje
- 02 Počitniško stanovanje
- 03 Garaža
- 04 Pisarna
- 05 Poslovni prostor
- 06 Lokal
- 07 Drugo

Vpišite vrsto stanovanja (šifrant)

ŠIFRANT – VRSTA STANOVANJA:

- 01 Garsonjera
- 02 Enosobno stanovanje
- 03 Dvosobno stanovanje
- 04 Trisobno stanovanje
- 05 Štirisobno stanovanje
- 06 Petsobno stanovanje ali več

C.4 Pogodbena cena dela stavbe z zemljiščem

€

Konec

PRILOGA B: CENITVENO POROČILO

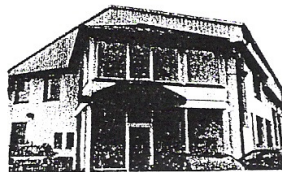
CENITVENO POROČILO

Predmet: Poslovno – proizvodni objekt – mizarska delavnica
na parc. št. in , k.o.

Lastnik nepremičnine:

Poštena tržna vrednost na dan 27. 7. 2007: **958.800,00 EUR**

Naročnik cenitve:



Novo mesto, 27. 7. 2007

Sodni izvedenec in cenilec
za gradbeno strokovno
inšpekcijo

1

IZJAVA SODNEGA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so vsi podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njeno točnost
- so podatki in informacije, prikazani v tem cenilnem poročilu resnični in pravilni
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, omenjeni samo z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske predpostavke, analize in sklepi
- nimam sedanjih oz. bodočih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebne interesa ali pristranosti do oseb, ki se jih navedeno poročilo tiče
- plačilo za moje storitev v zvezi z izdelavo cenitvenega poročila ni vezano na karšenkoli poslovni dogovor, ki bi bil posledica analize, mnenj in sklepov tega cenitvenega poročila
- sem osebno opravil ogled in izmero vseh predmetnih nepremičnin, ki so predmet ocenitve tega poročila
- da mi je pri ogledu posredoval določene podatke v zvezi z objektom Vidmar Branko, ki sam odgovarja za njihovo točnost in nezavajajoč prikaz le teh
- da so moje analize in mnenja ter sklepi, ki so predmet te cenitve, skladni s standardi za ocenjevanje nepremičnin
- cenitveno poročilo je izdelano skladno s standardom SPS-2.

Sodni izvedenec in cenilec
gradbene stroke

ir.ž. grad.



VSEBINA:

- 1. UVOD**
 - 1.1. NAROČNIK CENITVENEGA POROČILA
 - 1.2. PREDMET CENITVENEGA POROČILA
 - 1.3. DATUM VELJAVNOSTI CENITVE
 - 1.4. NAMEN CENITVE
 - 1.5. ČAS IZDELAVE CENITVE
 - 1.6. VIRI INFORMACIJ
 - 1.7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
 - 1.8. POVZETEK OCENE

- 2. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI**
 - 2.1. METODE IZRAČUNOV TRŽNE VREDNOSTI
 - 2.2. TEHNIČNO POROČILO
 - 2.3. IZRAČUN POVRŠIN
 - 2.4. OCENA POŠTENE TRŽNE VREDNOSTI

- 3. KONČNA OCENA VREDNOSTI**

- 4. PRILOGE**
 - 4.1. MAPNA KOPIJA
 - 4.2. ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISEK

1. UVOD

1.1. Naročnik cenitvenega poročila:

Naročnik je _____ iz _____, ki želi izvedeti pošteno tržno vrednost predmetne nepremičnine.

1.2. Predmet cenitvenega poročila:

Predmet je:

- Poslovno – proizvodni objekt v _____.
- Stavbno funkcionalno zemljišče.
- Zunanja ureditev.

Predmetne nepremičnine se nahajajo v vložni št. _____, k.o. _____ in obsegajo:

- parc. št. _____, dvorišče v izmeri:	25 a 25 m ²
- parc. št. _____, poslovna stavba v izmeri:	6 a 20 m ²
Skupaj	31 a 45 m²

Parc. št. _____, njiva 34 a 55 m² ni predmet cenitve!

1.3. Datum cenitvenega poročila

Datum veljavnosti cenitvenega poročila oz. valuta cen je na dan 27. 7. 2007.

1.4. Namen cenitve

Namen cenitve je izračun poštene tržne vrednosti predmetnih nepremičnin po stanju na dan ogleda dne 27. 7. 2007, zaradi pridobitve garancije pri banki.

1.5. Čas izdelave cenitvenega poročila

Cenitveno poročilo je bilo izdelano dne 27. 7. 2007. Cenitveno poročilo je izdelano v 3 enakih izvodih.

1.6. Viri informacij

1. Del podatkov mi je posredoval _____.
2. Ogled in izmere z dne 27. 7. 2007.
3. Zemljiško knjižni izpisek.
4. Načrt parcele M 1 : 2880.
5. Lastna baza podatkov o prodanih nepremičninah in podatki nepremičninskih agencij
6. Povprečne tržne enotne cene za G+O+I dela

1.7. Predpostavke in omejitveni pogoji

Pri izračunu poštene tržne vrednosti sem upošteval naslednje omejitvene pogoje.

1. Ocenjene vrednosti navedene v cenitvenem poročilu se nanašajo samo na to poročilo z določenim namenom, zato ne smejo biti uporabljeni za drugi namen.
2. Cenitveno poročilo je izdelano na osnovi, ogleda in izmer z dne 25. 7. 2007.

3. Cenitveno poročilo je izdelano za potrebe naročnika in se za ostale namene ne sme uporabiti brez soglasja avtorja, predvsem zaradi morebitne vsebinske neustreznosti ali načina izračuna oz. izbire metode izračuna.
4. To cenitveno poročilo je avtorsko delo, zato lahko naročnik z njim razpolaga le za namen tega postopka.

1.8. Povzetek ocene

V cenitvenem poročilu je izdelana poštena tržna vrednost predmetne nepremičnine izračunana na osnovi sodobnih metod vrednotenja, v konkretnem primeru je uporabljen pristop primerljivih prodaj, metoda donosa in stroškovna metoda.

Na osnovi tega znaša poštena tržna vrednost celotne nepremičnine na dan 27. 7. 2007

958.800,00 EUR

2.0. IZRAČUN TRŽNIH VREDNOSTI

2.1. Metode izračuna poštene tržne vrednosti

Glede na vrsto in namembnost predmetne nepremičnine sem pri izračunu uporabil sledeče metode:

- metoda primerljivih prodaj
- metoda donosa
- stroškovna metoda.

2.2 Tehnično poročilo

Lokacija se nahaja ob asfaltni cesti z vso nujno komunalno opremo na ravnem terenu in predstavlja ugodno lokacijo.

Lokacija ima sledeče komunalne naprave individualne rabe:

- vodovod,
- elektriko,
- kanalizacijo,
- telefon

in komunalne naprave kolektivne rabe:

- ceste v asfaltni izvedbi,
- odvodnjavanje,
- hidrantna mreža.

Poslovno proizvodni objekt obsega pisarniški del, ki je dvoetažen in proizvodni del, ki je enoetažen. Na južnem delu objekta, ki je klasično zidan pred 7 leti je bila pred 2 leti zgrajena še jeklena hala in je povezana z obstoječimi proizvodnimi prostori. Kvaliteta objekta je zelo dobra, v poslovnem delu nadstandardna. Vzdrževanje je dobro.

- starost: $n_1 = 7$, $n_2 = 2$
- etažnost: pritličje, I. nadstropje
- način gradnje: klasična, delno montažna jeklena konstrukcija

- izvedba zidov: siporeks, prizidek sendvič Alu panele
- " stropov: armstrong in gips spuščeni stropi v nadstropju in masivni strop nad pritličjem
- " ostrešja: leseno, dvokapno in jekleno
- " kritine: trapezna pločevina
- " toplotnih izolacij: termoputz, izolacijski omet na zunanjih zidovih, v tlakah je stiropor 5 cm, v I. nadstropju, strop nad I. nadstropjem izoliran s stekleno volno
- " hidro izolacij: so izvedene po celotnem pritličju
- " žlebov in odtokov: v Alu izvedbi
- " fasade: delno Alu sendvič, delno plemeniti omet na klasično izvedenem delu
- obdelave tal: volnen tepih visoke kvalitete, naravni kamen – graniti in keramika v poslovnem delu, v delavnici je liti asfalt in samorazlivni antistatični epoksi v lakirnici
- obdelave sten in stropov: omet in oplesk in spuščeni stropi armstrong
- vrsta oken in vrat: lesena, delno aluminij, vse z izo steklom
- izvedba strojnih instalacij:
 - vodovod
 - centralno ogrevanje – na biomaso
 - prezračevanje – prisilno in komprimiran zrak
- izvedba elektro instalacij:
 - elektrika - za moč in razsvetljavo in NN instalacija
- opremljenost : oprema ni predmet te cenoitve
- svetle višine: $h = 4,89$ m
- ostali vplivi: ni še plačan komunalni prispevek za spremenjeno namembnost in pridobljeno gradbeno dovoljenje

2.3. Izračun neto površin (po SIST ISO 9836)

Podloga za izračun je projekt PID št. 3/99 od AS Inženiring s.p. Novo mesto, delno pa izmera na licu mesta.

Pritličje:

Uporabne površine, komunikacijske površine in tehnične površine:

1. mizarska delavnica	378,70 m ²
2. mizarska delavnica	69,42 m ²
3. skladišče	11,40 m ²
4. skladišče orodja	12,16 m ²
5. prostor za kurivo	9,88 m ²
6. kotlovnica	11,02 m ²
7. silosi žagovine (pod zunanjo ureditev)	-
8. depo lesa (pod zunanjo ureditev)	-
9. jedilnica	28,62 m ²
10. hodnik	7,86 m ²
11. garderoba	10,22 m ²
12. WC ženske	3,80 m ²
13. WC moški	3,80 m ²
14. glavni vhod – stopnice	14,28 m ²
15. shramba čistil	4,95 m ²
Skupaj	566,11 m ²
16. montažna jeklena hala	$12,23 \times 12,06 = 147,49$ m ²
Skupaj neto površina pritličja	713,60 m ²

I. nadstropje:	
Uporabne in komunikacijske površine	
1. stopnišče	7,03 m ²
2. stopnišče	8,97 m ²
3. večnamenski prostor	23,27 m ²
4. hodnik	14,36 m ²
5. pisarna	16,84 m ²
6. pisarna	30,50 m ²
7. tehnična pisarna	43,43 m ²
8. mini kuhinja	8,41 m ²
9. sanitarije – moški	4,47 m ²
10. sanitarije – ženske	3,04 m ²
11. razstavni prostor	12,51 m ²
Skupaj I. nadstropje	172,83 m ²
Skupaj pritličje in nadstropje neto površine	886,43 m²

2.4. Izračun poštene tržne vrednosti

Uporabljene so metode primerljivih prodaj, metoda donosa in stroškovna metoda. Vse vrednosti so v EUR.

2.4.1. Metoda primerljivih prodaj:

2.4.1.1. Zemljišče na parc. št. : ir v skupni izmeri 3.145,00 m²

Elementi	Referenčne prodaje zemljišč			
	Ocenjena	Zemljišče 1 (Brod – NM)	Zemljišče 2 (Jedinščica NM)	Zemljišče 3 (OC Adria NM)
Indikativna prodajna cena		70,00	67,00	44,00
EUR/m ²				
• Datum prodaje		6/07	6/07	10/06
Časovna prilagoditev		1,01	1,01	1,08
Cena/enota s prilagoditvijo		70,07	67,67	47,52
• Pogoji prodaje		Tržni	Tržni	Tržni
Prilagoditev za pogoje		1,0	1,0	1,0
Cena/enota s prilagoditvijo		70,07	67,67	47,52
• Lokacija		Boljša	Boljša	Podobna
Prilagoditev za lokacijo		0,90	0,92	1,0
Cena/enota s prilagoditvijo		63,63	62,26	47,52
• Fizične značilnosti				
Površina (m ²)	3.145 m ²	-	+ 2 %	+ 5 %
Oblika	Mnogokotna	-	-	-
Cestna linija	Ustrezna	-	-	+ 5 %
Globina parcele	Različna	-	-	-
Dostop	Dober	-	-	+ 5 %
Komunalna opremljenost	Delna	+ 30 %	+ 35 %	+ 40 %
Prilagoditev za fizične značilnosti		+ 30 %	+ 37 %	+ 55 %
Cena/enota s prilagoditvijo		1,30	1,37	1,55
Uteži		82,72	85,30	73,65
Prilagojena cena		0,35	0,30	0,35
Izračun EUR/m ²	80,3216			
Zaokrožitev (EUR/m ²)	80,32			

- Vrednost stavbnega zemljišča z delno komunalno opremo:

$$VO = 80,32 \text{ EUR/m}^2 \times 3.145,00 \text{ m}^2 = 252.606,00 \text{ EUR}$$

2.4.1.2. Izračun tržne vrednosti poslovno – proizvodnega objekta

Elementi	Referenčne prodaje poslovnih objektov		
	Ocenjena	Objekt 1 (Cikava NM)	Objekt 2 (Cikava NM)
Indikativna prodajna cena			
EUR/m ²		415,00	384,00
• Datum prodaje		6/04	7/06
Časovna prilagoditev		1,24	1,11
Cena/enota s prilagoditvijo		514,60	426,00
• Pogoji prodaje		Tržni	Tržni
Prilagoditev za pogoje		1,0	1,0
Cena/enota s prilagoditvijo		514,60	426,00
• Lokacija		Boljša	Boljša
Prilagoditev za lokacijo		0,97	0,97
Cena/enota s prilagoditvijo		499,00	413,00
• Fizične značilnosti			
Površina (m ²)	886,43 m ²	+ 3,96 %	- 2,99 %
Starost	4	-	+ 16,6 %
Kvaliteta		+ 3 %	+ 5 %
Vzdrževanje		+ 3 %	+ 5 %
Ugodnosti, neugodnosti		-	-
Funkcionalna ustreznost	Srednja	-	-
Dodatni kriteriji		-	+ 12 %
Prilagoditev fizične značilnosti		+ 9,96 %	+ 35,61 %
		1,0996	1,3561
Cena/enota s prilagoditvijo		548,70	560,00
Uteži		0,60	0,40
Prilagojena cena			
Izračun EUR/m²	553,247		
Zaokrožitev (EUR/m²)	553,25		

• Vrednost objekta:

VO = 553,25 EUR/m² x 886,43 m² = **490.179,00 EUR**

• Vrednost zunanje ureditve:

Asfaltne površine, tlaki iz granitnih kock, tlakovci z amortizacijo (4 leta)
po analizi: 580,00 m² x 50,00 EUR/m² x 0,92 = **26.680,00 EUR**

Rekapitulacija primerljivih vrednosti:

• Stavbno funkcionalno zemljišče z komunalno opremo	252.606,00 EUR
• Poslovno proizvodni objekt	490.179,00 EUR
• Zunanja ureditev	26.680,00 EUR
Skupaj vrednost nepremičnin po primerljivih prodajah	769.465,00 EUR

2.5. Izračun tržne vrednosti po metodi donosa

- Potencialni letni prihodek od brutto najemnin

Poslovni prostor brez notranje opreme z upoštevanjem bruto cen za 1 m².

886,49 m ² x 8,00 EUR/m ² x 12 =	85.071,00 EUR
<u>drugi prihodki</u>	<u>-</u>
Potencialni bruto prihodek	
Neizkoriščenost 5 %	-
<u>Neizterljivost 5 %</u>	<u>- 1.701,00 EUR</u>
Efektivni bruto prihodek	83.369,00 EUR

- Poslovni odhodki (stroški gospodarjenja)
(davki, prispevki, upravljanje, zavarovanje objekta, tekoče vzdrževanje)

<u>20 % x 83.369,00</u>	<u>= - 16.674,00 EUR</u>
Neto letni donos	66.695,00 EUR

- Kapitalizacija

Ocena stopnje kapitalizacije (po Ringu) :

- stopnja donosa	7 %
- obnova kapitala	2 %
Skupaj	9 %

$$PC = D/K = \text{neto letni donos} / \text{kapitalizacija} = 66.695,00 / 0,09 = \mathbf{741.056,00 \text{ EUR}}$$

2.6. STROŠKOVNA METODA

Zap. št.	Vrsta del	Količ. neto površ. m2	Leto gradnje	Življenjske dobe			Stopnja ocpisa DZD/EŽD %	Repr. Stroški NSNO EUR	PNV (SIT)	Amortizirana vrednost	Preostala vrednost	Func. zast.	Ekon. zast.	Faza dokon.	TV
				Ekon.	Kron.	Dejan.									
1.	GRADBENA DELA	886,49		60		4	56	400	354.596	23.616	330.980	-	-	100 %	330.980
2.	OBRATNIŠKA DELA	886,49		40		4	36	300	265.947	26.594	239.352	-	-	100 %	239.352
3.	INSTALACIJE	886,49		40		4	36	150	132.973	13.297	106.379	-	-	100 %	106.379
4.	ZUNANJA UREDITEV	po analizi													26.680
5.	PROJEKTI	po analizi													15.000
6.	NADZOR	po analizi													7.000
	SKUPAJ														725.391
	DDV 20 %														145.078
7.	ZEMLIŠČE Z KOM. OPREMO IN PRISPEVKI														252.606
	SKUPAJ TV														1.123.075

3. KONČNA OCENA VREDNOSTI

Pri vrednotenju sem uporabil sledeče metode, ki rezultirajo sledeče tržne vrednosti.

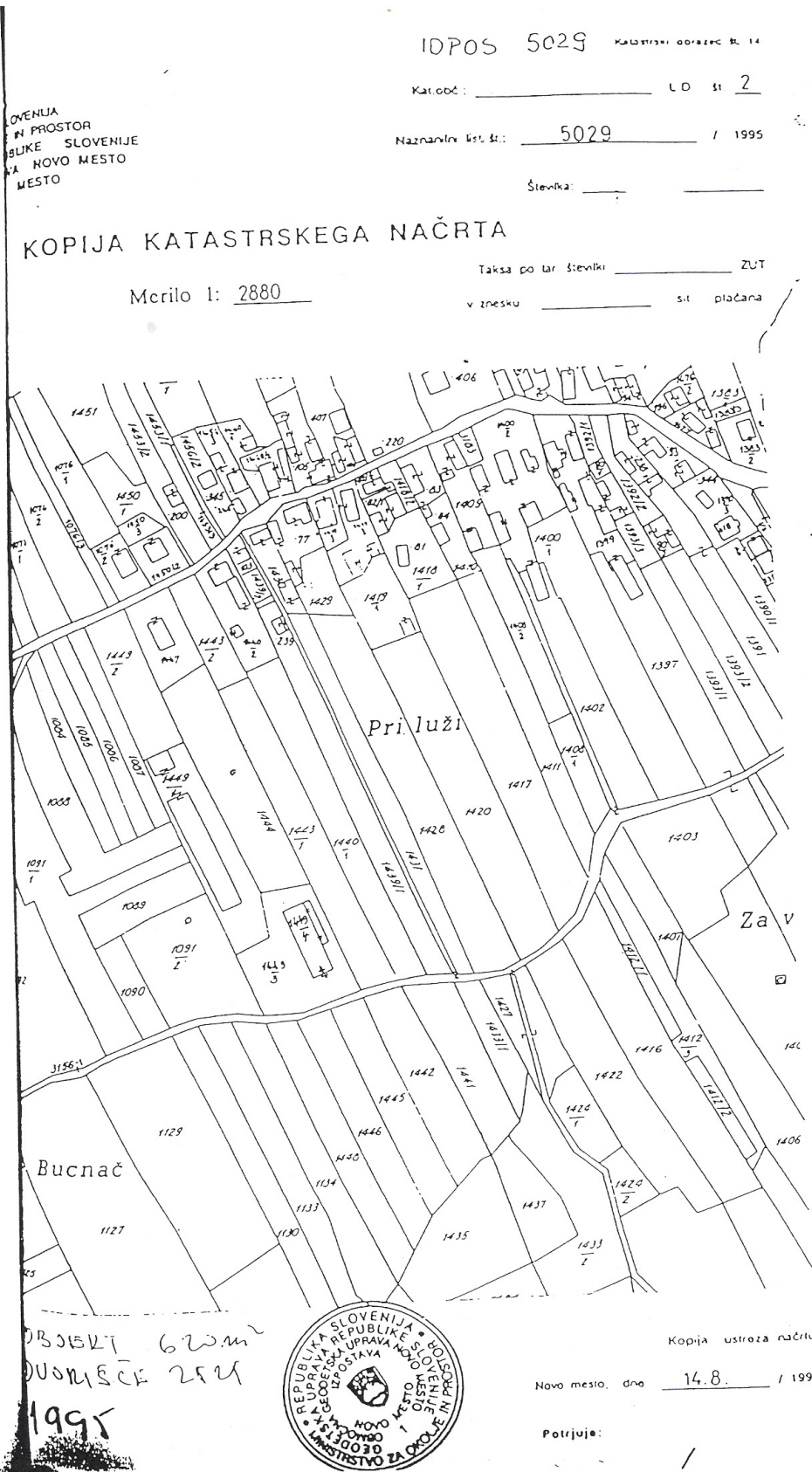
METODA	TRŽNA VREDNOST	UTEŽI
1. Metoda primerljivih prodaj	769.465,00	35 %
2. Metoda donosa	741.056,00	40 %
3. Stroškovna metoda	1.123.075,00	35 %

Na podlagi tako izračunanih vrednosti in % poudarka na posamezno metodo dobim pošteno tržno vrednost, ki znaša 958.811,00 EUR oz. z zaokrožitvijo **958.800,00 EUR**.

Novo mesto, 27. 7. 2007

Sodni izvedenec in cenilec
za gradbeno stroko:
~~trž~~ grad.





PRILOGA C: ZAPISNIK NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

SPLOŠNI PODATKI IN PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI:
stanovanjska hiša, št. pogodbe _____

I. SPLOŠNI PODATKI O NEPREMIČNINI:

Nepremičnina/ne:

podatki o lastniku(naslov, EMŠO, davčna):

Objekt:

naslov: _____,

vrsta gradnje (atrijska, visokopritlična, eno/več nadstropna, vrstna) _____,

starost:

št. in leto izdaje gradbenega dovoljenja _____,

leto začetka in konca gradnje _____,

uporabno dovoljenje _____,

vpis v uradne evidence _____,

kvadratura:

stanovanjske površine _____, **poslovni prostor** _____, **ostalo** _____;

5. komunalna opremljenost:

elektrika _____, **vodovod** _____, **telefon** _____,

kanalizacija _____, **plinovod** _____, **pločnik** _____,

javna rasvetljava _____, **asfalt** _____, **kabelska TV** _____,

6. gradbeni elementi objekta:

temelji _____, **stene (kamnite, betonski blok, modelarec, siporex,...)** _____;

a) klet _____ **b) pritličje** _____ **c) nadstropje** _____,

7. stropna konstrukcija (lesena, obok, monta, bet. plošča, bet. elementi):

klet _____ **b) pritličje** _____ **c) nadstropje** _____;

8. obdelava sten (neometane, grobo, fino, pokitane, tapete, obložene z lesom, keramiko,

_____;

9. obdelava tlakov (beton, keramika, parket, PVC, itison,...):

b) klet _____ **b) pritličje** _____ **c) nadstropje** _____

obdelava fasade _____

streha: (lesena konstrukcija, dvo ali štirikapna, naklon strehe ravna) _____, **kritina** _____

žlebovi (brez, poc., aluminij,

baker): _____

stavnbo pohištvo:

okna, vrata: _____

Parcela:

načrt parcele - mapna kopija (Geodetska uprava) _____,

lokacijska informacija (Občina) _____,

velikost _____,

vrsta terena _____,

meje, mejniki _____,

sosedje _____,

Soseska:

prometna povezava _____,
 šolstvo, zdravstvo, trgovina,
 kultura, ... _____,
 prostorski akt: (obstoječi,
 bodoči) _____,

Vseljivost: _____.

Ugotovljene napake, pomanjkljivosti, slabosti:

II. PRAVNA DEJSTVA :

1. Vpis v Zemljiško knjigo:

zemljiškoknjžni izpisek _____,
 lastninsko pravico pridobil na osnovi _____,

2. stvarne pravice:

hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena zemljiški dolg:

3. obligacijske pravice:

- pravica odtujitve oziroma obremenitve, zakupna ali najemna pravica, predkupna oziroma odkupna pravica

- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo: _____

4. druga pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo:

- začetek sodnega postopka, pravni posel zemljiškoknjžnega lastnika, odpoklic terjatve, vložitev tožbe, sklep o izvršbi,
 ložitev izrednega pravnega sredstva, začetek drugega postopka: _____

5. ..soglasje Ministrstva za obrambo (MO RS), soglasje Ministrstva za Okolje in prostor (MOP RS) _____

6.. predkupna pravica (občine, države, solastnikov, naravne kulturne dediščine, območje voda, prometa) _____

7.. ostala potrebna soglasja _____,

zavarovanje objekta:

- zavarovanica _____,

cenitev

- sodno zapriseženega cenilca:

cena: _____,

_____ dne _____

SPLOŠNI PODATKI IN PRAVNA DEJSTVA O NEPREMIČNINI:

stanovanje št. pogodbe: _____

I.SPLOŠNI PODATKI O NEPREMIČNINI:

Nepremičnina/ne:

Stanovanje:

1. vrsta

stanovanja: _____,

2. naslov: _____,

3. starost: - št. in leto izdaje gradbenega dovoljenja _____,

- leto začetka in konca gradnje _____,

- uporabno dovoljenje _____,

- lastnikova prva vselitev _____,

4. vrsta gradnje (visokopritlična, eno/več nadstropna,) _____,

- gradbeno stanje _____,
- streha _____,

5. kvadratura in kratek opis prostorov, skupne stanovanjske stanovanjske površine _____,

- Dnevna soba: _____,
- Kuhinja: _____,
- Spalnica: _____,
- Otroška soba: _____,
- Otroška soba: _____,
- Kabinet: _____,
- Kopalnica: _____,
- Hodnik: _____,
- Ostalo: _____,

6. nadstropje _____ od vseh nadstropij _____,

7. lega (S, J, V, Z) _____

8. število lastnikov _____,

9. parkirišče _____,

10. priključki:

- a) elektrika _____ b) vodovod _____ c) telefon _____
- d) kanalizacija _____ e) plinovod _____ f) pločnik _____
- e) javna rasvetljava _____ h) asfalt _____.

10. prometna povezava _____,

11. šolstvo, zdravstvo, trgovina, kultura _____,

12. prostorski akt: (obstoječi, predvideni): _____,

Ugotovljene napake, pomanjkljivosti, slabosti:

II. PRAVNA DEJSTVA :

1. Vpis v Zemljiško knjigo:

- zemljiškoknjižni izpisek _____,
- lastninsko pravico pridobil na osnovi _____,

2. stvarne pravice:

- hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena zemljiški dolg:
-

3. obligacijske pravice:

- pravica odtujitve oziroma obremenitve, zakupna ali najemna pravica, predkupna oziroma odkupna pravica
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo: _____

4. druga pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo:

- začetek sodnega postopka, pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika, odpoklic terjatve, vložitev tožbe, sklep o izvršbi, vložitev izrednega pravnega sredstva, začetek drugega postopka: _____,

4. pogodba o medsebojnih razmerjih _____,

5. pogodba z upravnikom _____,

6. rezervni sklad (načrt vzdrževanja) _____,

zavarovanje: _____,

cenitev sodno zapriseženega cenilca: _____,

cena:

_____ dne _____