

1. UVOD V OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

1. Pojem ocenjevanja vrednosti nepremičnin

1. Katere tri načine ocenjevanja vrednosti poznamo?

Trije temeljni načini ocenjevanja vrednosti so:

- donosnostni način (dohodkovni pristop):

Ocenjuje se vrednost prihodnjih donosov in se jih diskontira ali uglavniči (kapitalizira) na sedanjo vrednost.

- način primerljivih prodaj (tržni pristop):

Potrebno je poiskati primerljive prodaje in analizirati in prilagoditi primerljive podatke.

- nabavnovrednostni način (stroškovni pristop):

Predpostavlja se, da je vrednost sredstva izražena s stroški reprodukcije ali nadomestitve sredstva, zmanjšana za vrednost fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.

2. Kakšna je opredelitev tržne vrednosti in tržne cene?

Tržna vrednost: je določena z najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo nepremičnina ali drugo sredstvo doseglo pod tržnimi predpostavkami:

- odprtost in konkurenčnost trga
- običajna motivacija kupca in prodajalca ter tipičen kupec in prodajalec
- oba se obnašata racionalno in ne delujeta pod pritiskom
- sta dobro obveščena in imata dovolj časa
- plačilo za nepremičnino je v denarju ali denarnem ekvivalentu
- financiranje nakupa mora biti času in kraju običajno
- cena mora predstavljati denarni izraz vrednosti nepremičnine

Tržna cena: je znesek, o katerem se dogovorita kupec in prodajalec in ne nujno pod tržnimi predpostavkami. Je lahko enaka ali različna od tržne vrednosti.

3. Opredeli razliko med zazidanim in nezazidanim stavbnim zemljiščem?

Zazidano stavbno zemljišče: je sestavljeno iz zemljišča pod objektom in zemljišča, ki je potrebno za njegovo normalno uporabo, t.j. funkcionalnega zemljišča.

Nezazidano stavbno zemljišče: e zemljišče, ki je s prostorskim planom namenjeno za gradnjo ter zemljišče, ki presega površino funkcionalnega zemljišča.

4. Opredeli pojem zemljišča!

Zemljišče je pomembna ekonomska dobrina, ki predstavlja zemljo samo po sebi in vse, kar je v ali na njej kot naravna danost. V pravnem smislu je zemljišče površina, ki je predmet lastninske pravice, in vse kar je kot naravna ali ustvarjalna danost v njej ali pripojeno k njej (drevesa, zgradbe...).

5. Katere vrste nepremičnin poznamo?

Stanovanjske nepremičnine: stanovanjski objekti in stavbna zemljišča za stanovanja.

Delijo se še po trgih in glede na lokacijo (mestne, primestne...)

Poslovne nepremičnine: trgovine, pisarne, hoteli, moteli, stavbna zemljišča za poslovne dejavnosti...

Industrijske nepremičnine: tovarniške hale, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost...

Kmetijske nepremičnine: kmetije, živinorejske farme, rekreacijske nepremičnine, razvita zemljišča ob urbanih okoljih...

Nepremičnine za posebne namene: izobraževalne, verske, kulturne, zdravstvene ustanove, športni objekti, pokopališča...

Javne nepremičnine: avtoceste, upravne zgradbe, poštni objekti, parki...

6. Katere vrste ekonomske vrednosti nepremičnin poznamo?

Ekonomske vrednosti oz. uporabnosti oz. koristnosti dobrin (glede na pomembnost):

- uporabna vrednost: meri uporabnost oz. koristnost za lastnika nepremičnine
- redkost: je omejena ponudba neke dobrine (nepremičnine, ki spadajo v primerjavi z drugimi med redke dobrine)
- menjalna vrednost: vrednost, s katero lahko trgujemo.

7. Katere vrste drugih vrednosti nepremičnin poznamo?

Naložbena (investicijska) vrednost, posojilna (hipotekarna) vrednost, obdavčljiva vrednost, zavarovalna vrednost, vrednost pri uporabi, vrednost za najemnika, prenehalna (opustitvena) vrednost...

8. Opredeli tri ključne kategorije – vrednosti, ceno in strošek!

Vrednost: je ocena, s katero se skušajo ocenjevalci vrednosti na podlagi strokovnega znanja, izkušenj, poznavanja tržnih posebnosti in s spoštovanjem etičnih načel približati denarnemu znesku, ki bi ga bilo treba odšteti pri nameravani transakciji za ocenjevano nepremičnino.

Cena: je znesek, ki je bil dejansko plačan za določeno vrsto premoženja.

Strošek: je vrednost potroškov, potrebnih za proizvodnjo nepremičnine.

9. Opredeli razliko med uporabno in menjalno vrednostjo nepremičnine!

Uporabna vrednost nepremičnine: se kaže v koristnosti, ki jo prinaša nepremičnina lastniku ali določeni skupini lastnikov.

Menjalna vrednost nepremičnine: je pogosto opredeljena kot objektivna vrednost in predstavlja vrednost nepremičnine za ljudi na splošno. To je cena, ki bi jo nepremičnina dosegla na prostem in konkurenčnem trgu (tržna vrednost nepremičnine je v ocenjevalni praksi značilen primer menjalne vrednosti).

10. opiši dva ključna standarda ocenjevanja vrednosti nepremičnin!

- Standard poštene (pravične) tržne vrednosti.

Zanj se odločimo, ko ugotovimo ali utemeljeno predvidimo, da sta prodajalec in kupec seznanjena z vsemi dejstvi, od katerih je odvisna vrednost nepremičnine, da sta oba potencialna partnerja enako motivirana, da oba delujeta s svojimi najboljšimi interesi, da je za kupčijo dovolj časa; na ceno pa ne vplivajo zunanji dejavniki, npr. pogoji financiranja.

- Standard naložbene (investitorjeve) poštene vrednosti

Zanj se odločimo, ko je kupec posebej motiviran za nakup točno določene nepremičnine in je zanj pripravljen odšteti višjo vrednost, kakor bi jo ta dosegla na prostem trgu. Standard investitorjeve vrednosti je poštena tržna vrednost, povečana za premijo za ugodno lokacijo in ugodne učinke ter za sedanjo vrednost prihodnjih donosov zaradi takojšnje uporabe nepremičnine.

11. Katere so osnovne razlike med administrativnimi in tržnimi načini ocenjevanja vrednosti?

Administrativni načini ocenjevanja vrednosti: slonijo na stroškovni logiki ocenjevanja (sodne zadeve – odškodnine, ocenjevanja vezana na trg). Zanemarjajo dogajanje na trgu. Zakon določa, kateri so ključni vplivni dejavniki na vrednost nepremičnine.

Tržni načini ocenjevanja vrednosti: za njih velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovimo, kateri dejavniki in koliko vplivajo na vrednost nepremičnine.

12. Kaj so temeljna določila ocenjevanja vrednosti?

V Sloveniji od leta 1998 veljajo trije Poslovno - finančni standardi za ocenjevanje vrednosti: SPS 1 – ocenjevanje vrednosti podjetij, SPS 2 - ocenjevanje vrednosti

nepremičnin in SPS 3 – ocenjevanje vrednosti opreme. Standard SPS 2 obsega dve temeljni določili, ki predstavljata podlago in okvir strokovnega in etičnega ravnanja:

Prvo temeljno določilo:

»Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin mora ocenjevalec poznati, razumeti in pravilno uporabiti tiste metode oz. tehnike ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti nepremičnin.«

Prvo temeljno načelo vsebuje pravila o delu ocenjevalca, o spoznavi nepremičnine, o določitvi vrste vrednosti, o proučitvi vseh omejitev v zvezi z nepremičnino...

Drugo temeljno načelo:

»Pri sporočanju ocene vrednosti nepremičnine mora ocenjevalec prikazati vse analize, mnenja in sklepe tako, da niso zavajajoči.«

Pri drugem določilu so pravila o izhodiščnih predpostavkah, o predstavitvi nepremičnine, o naročnikovi izjavi o točnosti, o pisni izjavi ocenjevalca...

2. Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnin

1. Kateri so pogosti razlogi ocenjevanja vrednosti nepremičnin?

Ocenjevanje vrednosti za lastniške potrebe:

- nakup ali prodaja

Ocenjevanje vrednosti za poslovne potrebe:

- presojo posojilne zmožnosti podjetja
- presojo vrednosti podjetja
- presojo vrednosti v škodnih primerih, pri zakupih, sanacijah, poravnava, likvidacijah in stečajih
- presojo knjigovodske vrednosti sredstev

Ocenjevanje vrednosti iz drugih razlogov:

- za zasebne, sodne in davčne potrebe
- za druge potrebe, ki jih narekujejo zakonski predpisi, pogodbe ipd.

2. Kateri so glavni poslovni dogodki na trgu nepremičnin?

- pridobivanje nepremičnin
- najem ali nakup nepremičnin
- lastništvo nepremičnin
- gradnja nepremičnin
- zastava nepremičnin

3. Opredeli podrobneje posamezne poslovne dogodke!

Odločitev o pridobitvi nepremičnin:

Pri pridobivanju nepremičnine mora kupec presojati predvsem prihodnji razvoj dogodkov, povezanih z uporabo nepremičnine, kajti nepremičnina ima dvojno funkcijo ko gre za njeno rabo: na eni strani zadovoljuje osnovne potrebe ljudi, na drugi strani pa se uporablja za pridobivanje gospodarske koristi.

Najem ali nakup nepremičnine:

Najem in nakup sta pogosti dilemi pri odločanju o načinu pridobitve nepremičnine. Razlikujeta se po mobilnosti, vzdrževanju, osebnem zadovoljstvu, davčni ugodnosti... Lastnik ima pravno varnost in lahko razpolaga z nepremičnino, najemniku pa je omogočena mobilnost, možnost izrabe raznih poklicnih in drugih priložnosti, lažje prilagajanje novim zahtevam in pogojem, npr. spremenjene potrebe družine.

Lastništvo nepremičnine:

Osnovno merilo lastništva je odločitev o lastni uporabi nepremičnine ali uporabi za pridobivanje koristi. Merila za izbiro nepremičnin so odvisna od vrste nepremičnine, njene lokacije, prihodnost uporabe, kakovost nepremičnine, okolja ter ekonomska zmožnost kupca. Najpogostejši prenosa lastništva so s kupoprodajno pogodbo, menjalno pogodbo, s pravnim aktom dedovanja in z darilno pogodbo.

Gradnja nepremičnin:

je način pridobitve nepremičnine. Pri gradnji se pojavljajo dve skupini naložbenikov: tisti, ki gradijo nepremičnine zaradi prodaje na trgu in tisti, ki nepremičnino ohranijo v svoji lasti.

Zastava nepremičnine:

je pogosta oblika v poslovanju podjetij in drugih udeležencev na trgu. Določena nepremičnina se s hipoteko obremeni v dobro upnika za zavarovanje določene upnikove terjatve. Upnik dobi s tem pravico do poravnave svoje terjatve iz nepremičnine, in to prednostno pred vsemi drugimi upniki.

4. Kako je mogoče pridobiti nepremičnino?

Nakup nepremičnine lahko financiramo s pomočjo lastniškega ali dolžniškega kapitala oz. s kombinacijo obeh.

5. Kateri so motivi naložbe v nepremičnine?

- Naložba v nepremičnine za bivalne potrebe
- Naložba v nepremičnine za gospodarske potrebe

6. Opredeli osnovne značilnosti naložbe v nepremičnine za gospodarske potrebe!

Prvo merilo take naložbe je to, da je korist večja od stroškov. Naložba denarja mora imeti primerno razpršitev za zmanjšanje tveganja. Tveganje je poleg časa in obsega denarnega toka ključnega pomena.

7. Kaj pomeni pojem prevrednotenja oz. oslabitev in okrepitev sredstev?

Gospodarjenje s sredstvi je povezano z vrsto negotovosti in tveganji v zvezi z ocenjevanjem vrednosti, prodajno ceno in prodajnimi stroški, po prodaji pa se pojavi še vrsta drugih tveganj. Problematika oslabitev sredstev se nanaša na vsa dolgoročna in kratkoročna sredstva. Slovenski računovodski standardi (SRS) zahtevajo, da se izguba zaradi oslabitev pripozna, če knjigovodska vrednost sredstva presega njegovo nadomestljivo vrednost. Nadomestljiva vrednost pa se izmeri po čisti prodajni ceni sredstva ali vrednosti pri uporabi, glede na to, katera je večja.

8. Opredeli ključne pojme, povezane s postopkom prevrednotenja sredstev!

- Nadomestljiva vrednost: je vrednost, ki je enaka čisti prodajni ceni sredstva ali njegovi vrednosti pri uporabi; večjo od obeh navedenih primerjamo s knjigovodsko vrednostjo sredstva oz. nepremičnine.
- Čista prodajna cena: je cena, ki jo je mogoče pridobiti s prodajo sredstva v preišljenem poslu med dobro obveščena in voljnima strankama, zmanjšana za stroške odtujitve nepremičnine.
- Vrednost pri uporabi: je sedanja vrednost ocenjenih prihodnjih denarnih tokov, za katere se pričakuje, da se bodo pojavili pri nadaljnji uporabi sredstva in iz njegove uporabe.
- Stroški odtujitve: so dodatni stroški, ki jih je mogoče prisoditi neposredni odtujitvi sredstva, brez stroškov financiranja in davka iz dobička.
- Knjigovodska vrednost: je sedanja bilančna vrednost po odbitku morebitnih izgub zaradi oslabitve.
- Denar ustvarjajoče enote: je najmanjša določljiva skupina sredstev, neodvisna od denarnih pritokov iz drugih sredstev ali skupin sredstev povzroča denarne pritoke.

9. Kaj je nadomestljiva vrednost, kako se izmeri in na čem temelji?

Nadomestljiva vrednost temelji na čisti prodajni ceni sredstva ali njegovi vrednosti pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja.

10. Kaj je diskontna mera?

Diskontna mera je mera, ki odseva sprotne tržne ocene časovne vrednosti denarja in tveganja, značilnega za nepremičnino. Vsebinsko gre za tveganja, značilna za sredstvo, za katero ugotavljamo oslabitev ali okrepitev, v našem primeru nepremičnin. Diskontna mera je sestavljena iz:

- časovne vrednosti denarja do konca dobe koristnosti sredstva in
- tveganja, da se bodo prihodnji denarni tokovi po zneskih in rokih razlikovali od ocen.

11. Opredeli pojem denarja ustvarjajoče enote!

Denar ustvarjajoča enota je najmanjša določljiva skupina sredstev, neodvisno od denarnih pritokov iz drugih sredstev ali skupin sredstev povzroča denarne pritoke.

12. Opredeli vsebino pojmov likvidacije oz. stečaja!

Likvidacija: Je prostovoljna oblika ukinitve oz. redno prenehanje poslovanja podjetja. Po uvedbi likvidacije se uresničujejo le tiste naloge in dejavnosti, ki so potrebne, da se zaključijo poslovni procesi, poravnajo obveznosti in preostali del premoženja razdeli lastnikom podjetij. Pogosti vsebinski razlogi za likvidacije so neugodne poslovne perspektive, neizpolnitev dane naloge in drugi razlogi.

Stečaj: Se od likvidacije razlikuje v tem, da je predpisan postopek ukinitve tistega podjetja, ki ni zmožno poravnati vseh svojih obveznosti. Stečajni postopek se začne na podlagi predloga enega upnika ali več, kadar je podjetje plačilno nesposobno ali prezadolženo.

13. Kako ocenjujemo nepremičnine (sredstva) podjetij v stečaju? Kakšna je razlika v primerjavi z ocenjevanjem vrednosti sredstev v delujočem podjetju?

Današnja ocenjevanja vrednosti sredstev in podjetij temeljijo v glavnem na ocenah vseh koristi, ki jih lastnik upravičeno pričakuje od svojega podjetja oz. sredstev. Vse te koristi se kažejo v pričakovanem poslovnem izidu. Za kupca in za prodajalca pa je lahko vrednost nepremičnine ali podjetja različna, saj gledata nanjo vsak s svojega uporabniškega vidika. Razlika je predvsem v oceni storitvene, uporabniške zmožnosti podjetja ali sredstev. Zato je cena podjetja predmet dogovarjanja: cena je med spodnjo vrednostjo in zneskom, ki ga je še pripravljen sprejeti prodajalec, oz. med zgornjo vrednostjo in zneskom, ki ga je še voljan plačati kupec. V takem razponu med spodnjo in zgornjo vrednostjo se nato oblikuje končna prodajna cena podjetja, ki je sprejemljiva za oba pogajalca.

Logika velja tudi za stečajne primere, ko se sredstva ali podjetje prodaja kot pravna oseba. Ocenjevalec je v teh primerih lahko:

- poslovni izvedenec za nesodno ali sodno ocenitev podjetja
- podjetniški svetovalec kupcu ali prodajalcu podjetja
- sodni izvedenec za ocenitev pri sodnih urejanjih poslovnih razmerij.

14. Katere so pogoste prodajne oblike sredstev v stečaju? Opredeli temeljne razlike med njimi!

Najpogostejše prodajne metode sredstev v stečaju so javna dražba, zaprti razpis in prodaja z neposredno pogodbo.

Temeljne razlike med njimi so prikazane v naslednji tabeli:

Značilen dejavnik	Pregled – prodajna oblika		
	Dražba	Razpis	Neposredna pogodba
Prednost prodajne oblike	Preglednost in enostavnost upravljanja	Preglednost in možnost doseči višjo ceno	Podrobna pogodba: možnost doseči visoke cene
Primernost prodajne oblike	Vozila, potrošno blago...	Različnost ponudbe premoženja v ceni, povezovanje v skupine po raznih merilih	Skupine sredstev, za katere je zainteresiranih nekaj ponudnikov

15. Kakšen je postopek za izračun likvidacijske vrednosti?

Pri tem izhajamo iz izhodiščne tržne vrednosti, v samem postopku upoštevamo odbitne dejavnike vpliva na vrednosti nepremičnine. Postopek je naslednji:

1. ocenimo tržno vrednost sredstev v delujočem podjetju
2. izračunamo prodajne cene stalnih sredstev v razmerah nedelujočega podjetja (tržne vrednosti stalnih sredstev, zmanjšane za stroške postopka likvidacije)
3. upoštevamo neposredne stroške likvidiranja stalnih sredstev (demontaže, neposrednih stroškov prodaje) in tako dobimo likvidacijsko vrednost stalnih sredstev
4. upoštevamo likvidacijski čas od ocenitve do udenarjanja likvidacijske vrednosti
5. upoštevamo diskontni faktor zaradi odloga plačila pri likvidaciji stalnih sredstev
6. izračunamo sedanjo likvidacijsko vrednost nepremičnin

16. Opređeli glavne namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin za pravne potrebe!

- razdelitev, razlastnjenje premoženja (nacionalizacija),
- pravna presoja podjetniških pogodb in drugih pravnih oblik,
- primeri dedovanja podjetij oz. nepremičnin
- drugi primeri.

17. Katere so običajne pravice države do nepremičnin?

- Obdavčenje nepremičnin
- Pravica prisilnega odkupa nepremičnine
- Pravica zagotavljanja reda v zvezi z upravljanjem nepremičnine
- Pravica do vrnitve nepremičnine

18. Katere so osnovne stvarne pravice?

- lastniška pravica
- služnost
- zastavna pravica

19. Predstavi pojem lastninske pravice!

Lastniška pravica je najširša in najmočnejša stvarna pravica. V njej je zajeta vsa pravna moč, ko jo v odnosu do stvari pravni sistem priznava fizičnim in pravnim osebam. Vsebina lastniške pravice ima tri vrste klasičnega upravičenja, ki ga ima lastnik. To je pravica do:

- posesti stvari
- izkoriščanja stvari (zajema pravico do rabe in pridobivanja koristi)
- razpolaganja s stvarjo (lastniku dovoljuje, da sklepa pravne posle).

20. Kateri so glavni finančni zahtevki do nepremičnin v praksi? Predstavi značilna zahtevka!

Glavni finančni zahtevki so: hipoteka, deljeni interesi, skupne naložbe, opcije in pogodbe o pogojni prodaji ter pogodba o prenosu.

Hipoteka:

Nepremičnina se zastavi kot poroštvo za dolg. Hipoteke imajo klavzula z različnimi finančnimi posledicami na vrednost nepremičnine, obsegajo nepremičnine v celoti, skupaj s koristmi. Hipotekarno posojilo, ki je bilo izposojeno na neobremenjeno nepremičnino, se imenuje prva hipoteka. Imetnik lastniškega kapitala si lahko izposodi še dodatne zneske na nepremičnino, ki že ima hipoteko, in to tako, da najame hipoteko nižjega reda. Vsaka naslednja hipoteka ima nižjo prednost. Ob morebitni nezmožnosti poravnave obveznosti iz hipoteke in prisilne prodaje nepremičnine je najprej poplačan imetnik prve hipoteke.

Deljeni interesi:

Z razdelitvijo lastništva lahko dobijo stranke poseben interes in jamstvo, ki ga želijo. Seštevke prodajnih cen, ki so bile plačane za vsako sestavino predmetne nepremičnine

bi moral presegati ceno, ki bi jo bilo mogoče doseči s prodajo nepremičnine kot celote, sicer taka delitev ne bi imela smisla. Koristno je, da za ugotavljanje dobička ali denarnega toka, ki pripada posameznemu nosilcu interesa, najprej ocenimo celoten letni dobiček za celotno nepremičnino in potem odštejemo zahtevek za posamezni interes. Ocenjujemo nepremičnino kot celoto in od te odštevamo druge interese.

21. Pojasni značilnost najema!

Pri najemu se prenese posedovanje s pravico do uporabe nepremičnine, ne prenese pa se lastništvo. Najemnik ima najemno pravico do nepremičnine, lastnik pa lastniško pravico do nepremičnine, ki je oddana najemniku v najem. Dogovori o najemnih odnosih so lahko kratkotrajni ali dolgotrajni. Vrednost najema kot najemne pravice je mogoče oceniti s pomočjo najemnine in preostalega obdobja, in sicer vrednost najema za najemodajalca kot vrednost za najemjemalca.

22. Katere so glavne oblike uporabe nepremičnin?

Pri uporabi nepremičnine gre za pravice, nekatere od njih ostajajo tudi pri prenosu lastniške pravice.

Pravice do uporabe nepremičnine lahko omejujejo dogovori, ki dovoljujejo ali branijo določeno uporabo. Stranke, ki imajo pravico uporabe (ali neuporabe) nepremičnin, lahko prejmejo finančne koristi. Najpogostejši primeri, ki omejujejo uporabo nepremičnin, so:

- služnostna pravica
- omejitve opravljanja posla ali omejitve razdelitve
- državni predpisi
- razne omejitve, ki jih določajo npr. darilne pogodbe, pravice do izvajanja oblasti nad nepremičnino...

23. Predstavi pojem služnostne pravice!

Gre za stvarno pravico uporabljati nepremičnino, ki je last nekoga drugega, in to za določene namene. V poštev pridejo npr. mesta na nepremičnini, namenjena za reklamne table in druge vrste sporočilnih oglasov, uporaba dovoznih poti, prehodov, za električne daljnovode, komunalne vode... Kadar prinašajo primerne prihodke, služnostne pravice lahko povečajo vrednost nepremičnine, pritegnejo zaželeno storitve ali omogočajo dostop do drugih nepremičnin. Lahko pa tudi zmanjšajo vrednost, če pomenijo omejitve, zmanjšanje ugodnosti, označujejo poplavna območja ali onemogočajo donosno uporabo nepremičninam. Če v poročilu o ocenjevanju vrednosti ni izrecno izključeno, morajo ocenjevalci vrednosti ugotoviti vpliv služnostnih pravic.

24. Naštej in predstavi glavne premoženjske davke!

- Davek od prometa nepremičnin: davek, ki je vezan na vsak odplačani prenos, oddajo nepremičnine, zamenjavo in nadaljnjo prodajo. Obdavčuje premoženje, ki se prodaja.
- Davek od dobička iz kapitala: podlaga za plačilo davka je razlika med prodajno ceno in nabavno ceno nepremičnine. Zavezanec za davek je fizična oseba, ki s prodajo doseže kapitalski dobiček, če je prodaja opravljena pred potekom treh let od pridobitve premoženja. Davek se ne plačuje, če se s prodajo vrednostnih papirjev doseže kapitalna izguba.
- Davek na dodano vrednost: velja za nove nepremičnine v primeru prenosa lastniške pravice in oddaje nepremičnine v najem. Davčni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki kakorkoli opravlja neodvisno dejavnost za pridobivanje dohodka. Davčna osnova je celotno plačilo; promet z zemljišči je oproščen plačila davka.
- Davek od premoženja: je davek občanov, ki se odmerja na davčnih izpostavah, na katerih je nepremičnina. Plačujejo ga fizične osebe, ki posedujejo stavbe in prostore za rekreacijo oz. počitek.
- Davek od dohodka iz premoženja: s tem davkom so obdavčeni dohodki, ki jih dobi fizična oseba z oddajanjem premičnega in nepremičnega premoženja v najem.

- Davek na zapuščine, dediščine in darila: zavezanec je fizična oseba, ki podeduje ali dobi v dar nepremičnino ali premičnino. Plačuje se, če je vrednost tega višja od povprečne letne neto plače v RS.
- Davek od dohodka iz kmetijstva: davčna osnova je katastrski dohodek kmetijskih in gozdnih zemljišč, zmanjšan za obvezne prispevke. Zavezanec je fizična oseba, vpisana v katastrskem spisu.

25. Kaj je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča? Opiši glavne značilnosti!

Gre za način zbiranja sredstev za izboljšavo urbane infrastrukture v okolju. Je prihodek občine, ki ga prispeva neposredni uporabnik zemljišča ali stavbe. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območjih mest in naselij mestnega značaja in obračunava od neto površine objekta.

26. Podrobneje opredeli davek od dobička iz kapitala in dohodek iz premoženja!

Davek od dobička iz kapitala: podlaga za plačilo davka je razlika med prodajno ceno in nabavno ceno nepremičnine. Zavezanec za davek je fizična oseba, ki s prodajo doseže kapitalski dobiček, če je prodaja opravljena pred potekom treh let od pridobitve premoženja. Davek se ne plačuje, če se s prodajo vrednostnih papirjev doseže kapitalaska izguba.

Davek od dohodka iz premoženja: s tem davkom so obdavčeni dohodki, ki jih dobi fizična oseba z oddajanjem premičnega in nepremičnega premoženja v najem.

3. Analiza okolja za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin

1. Katere so temeljne značilnosti ponudbe in povpraševanja pri nepremičninah?

Osnovne značilnosti trga so:

- primerljive nepremičnine dosegajo navadno na trgu podobne cene, gre za dokaj stabilne razmere, opazovane na določenem območju trga
- če gre za presežno povpraševanje, se običajno zgodijo premiki na strani gradnje, zmanjša se zasedenost nepremičnin in zvišajo cene. Velja tudi obratni proces, ki pa je po odzivu počasen, neizrazit
- pomembna je vloga stroškov posojil, obseg in njihova dinamika sprememb; obrestne mere narekujejo povpraševanje oz. ponudbo po nepremičninah.

Na povpraševanje in ponudbo nepremičnin vplivajo najrazličnejše spremembe na raznih področjih:

- število, dinamika, kultura in druge značilnosti prebivalstva na nekem področju
- nepremičninski trg je občutljiv na spremembe v zaposlenosti, kupni moči ljudi, na spremembe varčevanja, dostopnosti in pogojev pridobitve posojil itd.
- zelo pomembno je gibanje prodajnih in najemnih cen nepremičnin
- davki in razni predpisi močno vplivajo na dogajanja na nepremičninskih trgih
- ponudba nepremičnin je odvisna tudi od cen in razpoložljivosti zemljišč, kalkulativnih stroškov v gradbeništvu, spreminjanja gradbene tehnologije in kakovosti gradnje.

2. Prestavi tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki veljajo za uporabnike!

- Koristnost (uporabnost) nepremičnine: je zmožnost nepremičnine, da zadovolji potrebe potencialnega kupca ali uporabnika nepremičnine
- Substitucija: maksimalna vrednost ocenjevane nepremičnine je določena z najnižjo ceno ali stroški, po katerih lahko pridobimo nepremičnino enake koristnosti ali uporabnosti – gre za racionalno obnašanje kupca
- Anticipacija prihodnjih koristi (načelo pričakovanja prihodnjih koristi): s pomočjo ocene pričakovanih koristi lahko izračunamo sedanjo vrednost donosa, ki ga posameznik pričakuje od nepremičnine v prihodnosti. Gre za dinamičen pogled v prihodnost.

3. *Predstavi tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki veljajo za nepremičnine!*

Gre za načela, vezana na zemljišče, in izboljšave na njem:

- Presežni donos (učinkovitost): to je čisti donos, ki pripada zemljišču, ko so plačani preostali proizvodni dejavniki: delo, kapital in poslovanje. Preostanek je renta lastniku. Pomembna je predvsem lokacija.
- Mejna učinkovitost (prispevek): povečanje vrednosti nepremičnine predstavlja razliko v vrednosti ali donosu nepremičnine, ki nastane z vključitvijo ali izključitvijo določenega spremenljivega proizvodnega dejavnika na nepremičnini.
- Naraščajoči in padajoči donosi: če dodamo enake količine spremenljivega proizvodnega dejavnika k stalni količini drugih proizvodnih dejavnikov, tedaj čisti donosi spremenljivega dejavnika sprva naraščajo, kasneje pa padajo. Ti donosi naraščajo le takrat, ko je prirastek dodatnega proizvodnega dejavnika v celoti vrednosti manjši od njegovih mejnih stroškov. Potem začnejo celotni neto donosi padati, zato se moramo odločiti za prenehanje vlaganja.
- Proporcionalnost (ravnotežje): pri zemljišču sta optimalni obseg in kombinacija proizvodnih dejavnikov, ki določajo najvišjo vrednost tega zemljišča. Gre za neko vrsto ravnotežja, razmerja med njimi.
- Gospodarna velikost zemljišča: to je površina zemljišča, ki za določeno rabo zemljišča, upoštevajoč njegovo lokacijo in tržne razmere, vpliva na najvišjo vrednost zemljišča. Prevelika ali premajhna parcela v posameznih primerih pomembno vpliva na vrednost.
- Gospodarna delitev: lastninsko pravico na neki nepremičnini razdelimo na posamezna upravičenja tako, da pride zaradi tega do skupnega povečanja vrednosti obravnavane nepremičnine (fizične delitve, pravica do lastništva, čas lastništva itd.).

4. *Predstavi tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki veljajo za trg oz. okolje nepremičnin!*

Neposredno tržno okolje nepremičnine je njena soseska, ki ima svojo rast, stabilnost rasti in nazadovanje. Na te faze je mogoče vplivati z novogradnjami, obnovitvami, ... Z okoljem povezana načela so:

- skladnost oz. ustreznost: ocenjevanje vrednosti nepremičnine zahteva tudi upoštevanje skladnosti (starosti, konstrukcije...) nepremičnine s tržnimi potrebami.
- soodvisnost: gre za ozko povezanost neposrednega okolja in nepremičnine (dostop, lega drugih parcel...). Dobra lokacija ustvarja pomemben del vrednosti nepremičnine.
- ponudba in povpraševanje: medsebojno delovanje ponudbe in povpraševanja oblikujejo (prodajno) ceno nepremičnine. Na ponudbo znatno vplivajo novogradnje, razpoložljiva zemljišča ter obstoječa ponudba; na povpraševanje pa prebivalstvo in njegova kupna moč.
- konkurenca: kadar gre za pojav presežnih donosov, se bo na trgu pojavila nova konkurenca, ki bo povzročila njihov padec, torej gre za oblikovanje nove točke tržnega ravnotežja.
- spremenljivost: vrednost nepremičnine se spreminja. Razlogi so lahko: nepremičnina sama, ožje in širše okolje, demografske spremembe, ekonomske spremembe v okolju...

5. *Katere so glavne značilnosti trga nepremičnin?*

Nepremičninski trg je splet naravnih mehanizmov.

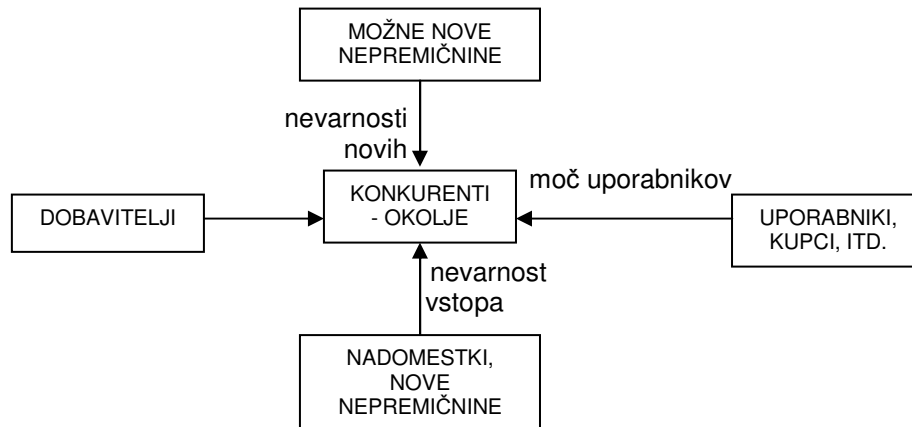
- Nepremičninski trg je lokaliziran: nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti (npr. naraščanje cen nepremičnin v velikih mestnih središčih nujno ne vpliva na ceno nepremičnin v drugem urbanem okolju).
- Prav tako je za nepremičninski trg značilna segmentiranost: glede na uporabnost nepremičnine, na kupce, glede na naložbeno motivacijo...
- Togost nepremičninskega trga: premajhne ali prevelike ponudbe določenega tipa nepremičnin ni mogoče uravnesiti s tržnimi prijemi in instrumenti (graditev

določenih objektov je dolgotrajno, obraba obstoječih pa skoraj zanemarljiva, zato obstajajo tržna neravnovesja lahko več let).

- Ciklično gibanje nepremičninskega trga: rast cen vodi v še višjo rast cen zemljišč in obratno.
- Trg nepremičnin je sestavljen iz treh ločenih trgov: trgovskega, pisarniškega in industrijskega trga nepremičnin.

6. Katere so glavne določljive panoge – trga nepremičnin?

Določljive nepremičninske panoge – posameznega trga nepremičnin:



7. Opiši glavne (fizične, ekonomske in institucionalne) lastnosti nepremičnin!

- Fizične lastnosti nepremičnin: nepremičnost, neuničljivost in heterogenost.
- Ekonomske lastnosti nepremičnin: redkost, soodvisnost ter fizična in ekonomska lokacija.
- Institucionalne lastnosti nepremičnin: vpliv nepremičninskih zakonov, nadzore najemnin, nadzore razparceliranja, lokalni in regionalni običaji okolja, nepremičninska združenja...

8. Predstavi splet trženja nepremičnin!

Glavne spremenljivke tržnega spleta so:

- nepremičnina kot proizvod: zanjo sta značilna dolga življenjska doba in neločljiva povezanost z lokacijo.
- politika prodajnih cen: sem spadajo odločitve o cenah, cenovnih spremembah, o možnostih razlikovanja cen, popustih, oblikovanju plačilnih pogojev...Upoštevati je treba obnašanje povpraševalcev, posrednikov in drugih ponudnikov ter vpliva državne oblasti na tržnem področju.
- prodajne poti in metode trženja nepremičnin: na nepremičninskem trgu se lastnik in možni kupec srečujeta neposredno, kot posredniki pa se na trgu pojavljajo razne agencije, banke, zavarovalnice. Gre za tržni trikotnik. Katero pot bomo izbrali, vplivajo vrsta nepremičnine, cena, ciljni trg, razmere v skupini obravnavane nepremičnine in kupna moč.
- komunikacijski splet pri nepremičninah: vloga komunikacije je ključnega pomena; komunikacijski splet je sestavljen iz odločitev o oglaševanju, načinih pospeševanja prodaje, odnosih z javnostjo in identiteti.
- storitve: pogosta je praksa, da ponudniki svojim kupcem ponujajo širok splet storitev. To je realno tudi možen način trgovanja, še zlasti na manj razvitih trgih, z nižjo kupno močjo, skratka manj aktivnih trgov.

4. Analiza nepremičninskih naložb s pomočjo modelov diskontiranja denarnih tokov

1. Podjetje je kupilo zemljišče za 20.000. Lokacija in okolje omogočata, da se vrednost povečuje 15% letno. Koliko bo vredno čez 5 let?

$$n = 5$$

$$\% = 15 \text{ (obrestna mera)}$$

$$PV = 20.000 \text{ (glavnica)}$$

$$FV_n = PV(1 + r)^n \text{ (prihodnja vrednost)}$$

$$FV_n = 20000 * (1 + 0,15)^5 = 40.227$$

2. Podjetje želi prodati nepremičnino čez 4 leta za 10.000, obrestna mera je 15%. Kolikšna mora biti cena danes?

$$n = 4$$

$$\% = 15$$

$$FV = 10.000$$

$$PV = \frac{FV_n}{(1 + r)^n} = \frac{10.000}{1,15^4} = 5.717$$

3. Podjetje namerava čez 2 leti kupiti nepremičnino za 10.000 (%=10). Koliko mora danes naložiti v banko? (mesečno uglavničenje)

$$n = 2$$

$$FV = 10.000$$

$$\% = 10 \rightarrow r = 0,1$$

$$PV = \frac{FV_n}{(1 + r)^n} = \frac{10.000}{1,10^2} = 8.264$$

4. Podjetje je lastnik zemljišča, vrednega 18.000; ocenjujejo, da bo vrednost naraščala. Katera cena bo po 10 letih omogočila 15 – odstotni donos?

$$n = 10$$

$$PV = 18.000$$

$$\% = 15 \rightarrow r = 0,15$$

$$FV = 18000 * (1 + 0,15)^{10} = 72.820$$

2. NAČINI IN METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

5. Tradicionalne metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin

1. Kakšno je temeljno načelo načina primerjave prodaj?

Temeljno načelo primerjave prodaj je načelo substitucije; predpostavljamo, da racionalni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kakor bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

2. Opišite postopek ocenitve vrednosti nepremičnine po metodi primerjave prodaj!

Postopek ocenitve po metodi primerjave prodaj se izvaja v treh korakih:

1. raziskati je treba trg in ugotoviti prodaje primerljivih nepremičnin. Pridobljene podatke je treba selekcionirati glede na njihovo primerljivost.

2. pridobljene podatke je treba preveriti pri nepremičninskem posredniku ali pri kateri od udeleženih strank. Prepričati se je treba, ali sta bili obe udeleženi pogodbeni stranki zadostno obveščeni in ekonomsko racionalni ter da nobena izmed njiju ni sklenila pogodbe pod kakršnimkoli pritiskom, med katere štejemo tudi nujne prodaje premoženja zaradi zakonskih razvez, stečajev...Prav tako je treba upoštevati način plačila ali financiranje nepremičnine.
3. Zaradi razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino je treba pri prodajah primerljivih nepremičnin izvesti prilagoditve. Pri tem gre za oceno vrednosti primerljive nepremičnine, ki bi jo ta imela ob enakih značilnostih, kakor jih ima ocenjevana nepremičnina.

3. *Kako ocenimo obseg prilagoditve pri metodi primerjave prodaj?*

Prilagoditve se ocenjujejo po naslednjih bistvenih kategorijah:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| - Čas prodaje | - nadstropje nepremičnine |
| - Lokacija | - dostopnost |
| - Financiranje | - orientiranost po straneh neba |
| - Pogoji prodaje | - hrupnost |
| - Fizično stanje | - urejenost soseske |
| - Funkcionalnost | - možnost garažiranja avtomobilov |
| - opremljenost z inštalacijami | - velikost funkcionalnega zemljišča |
| - konstrukcijski materiali | |

4. *Kakšno je temeljno načelo nabavnovrednostnega načina?*

Temeljno načelo nabavnovrednostnega načina je, da preudarni naložbenik za ocenjevano nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine.

5. *Kdaj je priporočljiva uporaba nabavnovrednostnega načina?*

Nabavnovrednostna metoda je zelo primerna oz. celo nujna:

- Pri analizah izvedljivosti za novogradnje in obnove, saj pri tem neizogibno potrebujemo oceno stroška novogradnje oz. obnove, ki jo ocenimo po nabavnovrednostni metodi.
- Pri oceni najboljše rabe zemljišča, ko imamo znano ceno zemljišča, iščemo pa različice pozidave, da bi bila donosnost najugodnejša. Pri tem nabavno vrednost objekta ocenimo po nabavnovrednostni metodi.
- Pri dilemi obnavljanja, kjer z izračunavanjem stroškov ugotavljamo upravičenost obnavljanja obstoječe nepremičnine v primerjavi z nabavo podobne nadomestne nepremičnine na trgu, s katero bi ustrezno nadomestili predmetno nepremičnino.
- Za primerjalno analizo: pri ocenjevanju po različnih metodah prihaja večkrat do razhajanj.
- Pri pomanjkanju tržnih podatkov, ko v določenem okolju ali okoliščinah ni mogoče pridobiti verodostojnih podatkov o preteklih prodajah ali najemninah.
- Za zavarovalne namene
- Za davčne namene.

6. *Kakšna je razlika med nadomestitvenim in reprodukcijskim stroškom?*

Nadomestitven stroški:

Stroški postavitve objekta z enako uporabnostjo, kakor jo ima ocenjevani objekt, vendar zgrajenega po sodobnih tehnoloških dogajanjih, s sodobnimi materiali in sodobno arhitekturo. Gre za stroške postavitve podobnega (nadomestnega) objekta.

Reprodukcijski stroški:

So stroški postavitve natančnega dvojnika ocenjevanega objekta. Kljub tehnološkim dognanjem računamo, kot da bi objekt gradili z enakimi materiali in po enakih standardih, kakor so veljali za ocenjevani objekt.

7. Kako določimo nadomestitveni strošek postavitve nepremičnine?

Obstajajo trije načini za določitev stroškov postavitve novega objekta:

1. kvantitativni pregled: s količinskim pregledom oz. na podlagi stroškovnih kalkulacij, kjer s popisom del in s predizmerami ugotovimo natančne količine potroškov ter jih pomnožimo s cenami.
2. po enoti mere, pri kateri ocenimo, koliko znaša strošek postavitve enote mere (npr. kvadratnega metra) gradbenih sklopov (sten, stropov...) in nato strošek na enoto mere pomnožimo s količino te enote (npr. s številom kvadratnih metrov).
3. s primerjanjem enot, pri katerih stroške enote (npr. kvadratnega metra) ocenjevanega objekta ocenimo na podlagi primerjanja s stroški enote tipičnega objekta ali njegovega dela (npr. kopalnice, kuhinje...), pri čemer ne smemo pozabiti na prilagoditve, ki izvirajo iz različnosti med ocenjevanim in tipičnim objektom zaradi različne velikosti, funkcionalnosti, zasnove in fizičnih razlik.

8. Kakšne vrste zmanjšanja vrednosti poznamo?

- Fizično poslabšanje: je posledica uporabe in je lahko ozdravljivo (dotrajanost soboslikarskih del; popravimo s pleskanjem, za katero ocenimo stroške) in neozdravljivo (dotrajanost inštalacij; njihova zamenjava ni smiselna, saj še opravljajo svojo funkcijo, tako da bi njihova zamenjava stala več, kot bi to prispevalo k zvišanju vrednosti nepremičnine). Obe vrsti poslabšanja ocenjujemo v absolutnih zneskih.
- Funkcionalna zastarelost: pomeni, da je nekaj na zgradbi ali v njej zastarelo; ne ustreza sodobnim standardom. Lahko je ozdravljiva (kadar nekaj v zgrabi manjka, npr. klimatska naprava) ali neozdravljiva (slab tloris stavbe), odvisno od stroškov popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine. Funkcionalno zastarelost je smiselno obračunavati le od reprodukcijskih stroškov.
- Ekonomska zastarelost: je posledica dejavnikov okolja, npr.: prometne ulice, industrijski obrati, smetišča...v bližini objekta ali pa naravne nesreče. Ekonomska zastarelost je neozdravljiva. Njen obseg določimo z oceno izpada potencialnih prihodkov ali povečanja stroškov zaradi zastarelosti, ki jih nato s pomočjo mnogokratnikov pretvorimo v sedanjo vrednost. To odštejejo od vrednosti zemljišča, saj se ekonomska zastarelost nanaša na zemljišče.

9. Kdaj je poslabšanje oz. zastaranje ozdravljivo?

Poslabšanje je ozdravljivo, kadar stroški poprave oz. zamenjave ne stanejo več, kot bi sama odprava zastaranja prispevala k zvišanju vrednosti nepremičnine. Ekonomsko zastaranje je skoraj vedno neozdravljivo, saj bi stroški njegove odprave bistveno presegali povečanje vrednosti nepremičnine.

10. Kakšen je postopek ocenitve vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostni metodi?

Nabavnovrednostna metoda je najzahtevnejša med tradicionalnimi metodami ocenjevanja vrednosti nepremičnin in zahteva od ocenjevalca dobro poznavanje gradbenih kalkulacij ter trga nepremičnin. Izvaja se v sledečih korakih:

1. ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano
2. ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške osnovnega objekta in pomožnih objektov ter ureditve zemljišča
3. ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti objekta zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja
4. popravimo (zmanjšamo) reprodukcijsko oz. nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti
5. izračunani popravljeni vrednosti prištejemo vrednost zemljišča

11. Kaj je zahtevana donosnost in kaj mera uglavničenja (kapitalizacije)?

Mera uglavničenja je v decimalni obliki izražena mera donosnosti.

12. Kako določamo mero uglavničenja (kapitalizacije)?

1. metoda: tržna analiza mer uglavničenja primerljivih nepremičnin ter določitev najprimernejše mere uglavničenja na podlagi analize:

$r = \frac{D}{V}$. Stanovitni dobiček D se nanaša na nedavno prodano nepremičnino, V pa

predstavlja ceno te nedavno prodane nepremičnine. Analizo izvedemo na več pred kratkim prodanih nepremičninah. Izberemo nepremičnino, najbolj podobno ocenjevani, in sprejmemo, da velja enaka mera uglavničenja kot za najbolj podobno nepremičnino tudi za ocenjevano nepremičnino. Seveda privzeta mera uglavničenja ne sme bistveno odstopati od povprečja.

2. metoda: metoda dograjevanja: določamo jo lahko tudi, ko ni verodostojnih podatkov o nedavnih prodajah nepremičnin, primerljivih z ocenjevano. Poleg tega dopušča naložbenim analitikom, da posamezne parametre dograjevanja določijo glede na naložbenikova hotenja. Postopek je sledeč:

- določitev donosnosti netveganih naložb (za katere država jamči in imajo kratek rok zapadlosti).
- prišteti nagrado za naložbenike za tveganje, izražene v oblike premije za tveganje (4 – 7%)
- prišteti premijo za slabšo likvidnost; t.j. mere za hitrost prodaje
- prišteti premijo za gospodarjenje z naložbo
- prišteti premijo za obnovo oz. ohranitev glavnice (kapitala). Ker ni nujno, da se vrednost nepremičnine sčasoma niža, je v takem primeru dopustno premijo za ohranitev kapitala oz. glavnice odšteti. Višino premije določimo s proučitvijo nepremičninskega trga in nepremičnine same.

13. Kakšen je postopek ocenitve vrednosti nepremičnine po metodi uglavničenja (kapitaliziranja) dobička?

Potem, ko smo določili stanovitni dobiček D in mero kapitalizacije r, lahko po enačbi

$V = \frac{D}{r}$ sorazmerno preprosto izračunamo vrednost nepremičnine po metodi

uglavničenja. Metoda je zanesljiva, kadar imamo opraviti s stanovitnimi donosnostmi netveganih naložb, stanovitnimi dobički od nepremičnine in njihovo »neskončnostjo«.

14. Katere različice metode mnogokratnikov poznamo (naštejte vsaj tri)?

Obstaja več različic metode mnogokratnikov, ki temeljijo na mnogokratniku dobička pred obdavčitvijo, mnogokratniku dobička po obdavčitvi, mnogokratniku letnega prihodka od nepremičnine ali na mnogokratniku mesečnega prihodka od nepremičnine; v splošnem pa se te inačice delijo v dve skupini:

- metode, ki z rezultatom povedo, koliko let traja, da se naložba povrne
- metode, katerih rezultat je (tekoča) donosnost naložbe in so v bistvu obratne od metod mnogokratnikov.

15. Kako določamo mnogokratnik?

Mnogokratnik izračunamo po enačbi:

$M = \frac{\text{nabavna vrednost ali cena nepremič.}}{\text{dejanski letni dohodek}}$, kjer je M mnogokratnik letnega prihodka od

nepremičnine.

Postopek izračuna vrednosti nepremičnine po metodi mnogokratnikov pa je sledeč:

1. na podlagi analize primerljivih nepremičnin ocenimo tržno najemnino za ocenjevano nepremičnino
2. z analizo primerljivih nepremičnin določimo M po zgornji enačbi

3. po enačbi $V = \text{dejanski letni prihodek od nepremič.} \times M$ izračunamo vrednost nepremičnine.

16. Naštejte omejitve, ki zadevajo tradicionalne metode donosa!

- ocenjevana nepremičnina mora biti na trgu, kjer se redno trguje s primerljivimi nepremičninami
- metoda mnogokratnikov ni občutljiva na razlike v tveganj med posameznimi tipi nepremičninskih naložb
- v metodi niso upoštevane razlike v dobičkih (upoštevani so le prihodki) med posameznimi nepremičninskimi naložbami.
-

6. Metoda diskontiranja prihodnjih donosov

1. Kakšno je temeljno načelo načina donosa?

Temeljno načelo, iz katerega izhajamo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin po načinu donosa je ta, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor je sedanja vrednost ovrednotenih koristi, ki jih bo lastniku prinašala prihodnost.

2. Kaj pravi teorija časovne vrednosti denarja?

Po teoriji časovne vrednosti denarja ekonomski subjekti za to, da se odrečejo uporabi svojega trenutno razpoložljivega denarja, zahtevajo določeno nadomestilo. To nadomestilo v splošnem označujejo kot donos, ima pa lahko različne oblike, na primer obresti, dividende, povečanje tržne vrednosti naložbe itd.

3. Kaj pomeni pojem diskontiranje?

Diskontiranje pomeni pretvorba donosnosti, ki je izražena v procentih, v decimalni zapis.

4. Kakšna je splošna enačba diskontiranja prihodnjih donosov (denarnih tokov)?

$$PV = \frac{don_1}{1+r} + \frac{don_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{don_n}{(1+r)^n} + \frac{RV_n}{(1+r)^n}$$

Enačba je splošna in velja, ki poznamo n obdobji (praviloma n letni) donos iz naslova nepremičnine in predvideno vrednost nepremičnine po n obdobjih.

5. Kaj je Gordonov model?

6. Kdaj uporabljamo kombinirane enačbe?

Donos podjetja je mogoče z veliko gotovostjo napovedati le za nekaj let vnaprej, za poznejša obdobja pa je mogoče razvoj donosov le bolj ali manj natančno oceniti. To spoznanje je smiselno prenesti tudi na ocenjevanje vrednosti nepremičnin, pri čemer ugotovimo, da je pri zapletenejših primerih smiselna uporaba kombinacija dveh ali več predpostavljenih enačb, ki popolnoma ustrezajo proučevanemu primeru.

Primer:

Z gotovostjo lahko napovemo donose za n-let, za poznejše obdobje pa ocenimo rast donosa s stopnjo q. Za osnovo uporabimo enačbo:

$$PV = \frac{don_1}{1+r} + \frac{don_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{don_n}{(1+r)^n} + \frac{RV_n}{(1+r)^n}, \text{ v kateri } RV_n \text{ izračunamo kot vrednost naložbe po}$$

n-letih po enačbi: $PV = \frac{don_1}{r-q}$. Na podoben način je mogoče »ukrojiti« enačbo za skoraj

vsak primer iz realnosti.

7. *Kdaj in zakaj je potrebno ocenjevanje vrednosti med časovnim obdobjem?*

Ko ocenjujemo premoženje, ki prinaša letne denarne tokove, med letom, uporabimo ocenjevanje vrednosti nepremičnin med časovnim obdobjem.

Problem rešimo z modelom, ki ga v posplošeni obliki zapišemo kot:

$$PV' = \frac{1}{(1+r)^{\frac{m}{M}}} \times PV, \text{ kjer je}$$

PV' – vrednost nepremičnine v izbrani časovni točki,

m – število časovnih obdobjij (dni, mesecev...) do konca leta

M – število časovnih obdobjij v letu.

3. POSTOPEK OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

7. *Analiza ocenjevanje nepremičnine in okolja*

1. *Kaj želimo ugotoviti z analizo trga nepremičnin?*

Dober ocenjevalec nepremičnin mora poznati dogajanje na nepremičninskem trgu. Pri vsaki oceni vrednosti nepremičnine je smiselno analitično povzeti dogajanje na trgu. Pri tem je potrebno opisati morebitne novogradnje, ki bi lahko konkurirale ocenjevani nepremičnini, ali pa posebne dogodke, ki vplivajo na trg (stečaji podjetij, zaradi katerih se na trgu pojavi veliko poslovnih prostorov, ali pa obsežne dodelitve stanovanjskih posojil, ki začasno zvišajo povpraševanje po nekaterih tipih stanovanjskih nepremičnin), migracije prebivalstva v okolju ali izven njega, kjer se nahaja ocenjevana nepremičnina.

2. *Kaj proučujemo pri analizi soseške?*

Pri velikih stanovanjskih sosezkah je to lahko celotni mestni predel, spet drugje le ulica, pri glavnih trgovskih žilah le del ulice.

Potrebna je argumentacija obsega geografskega okolja, ki ga izvedemo z analizo soseške: razvoj soseške, dostopnost, infrastruktura, prisotnost centrov javnega življenja, šol, parkov, parkirišče, podjetij in podobno.

3. *Katerim davkom in prispevkom posvetimo največ pozornosti pri davčni analizi?*

Davek na dodano vrednost: (8,5%) zavezanci za ta davek so samo tisti, katerih vrednost opravljenega prometa oz. storitev je v obdobju zadnjih 12 mesecev presegla 5 milijonov tolarjev.

Davek na promet nepremičnin: (2%)

4. *Katere so glavne postavke pri analizi nepremičnine?*

- opis ocenjevanega nepremičnine ali ocenjevanega dela s posebnimi opisi površini, razporeditve prostorov, orientiranosti, nadstropja, opremljenosti prostorov ter pravice uporabe pomožnih in skupnih prostorov; prikaz neto površine in višine stropov izvedemo za vsak prostor posebej;
- opis konstrukcije: zasnova, etažnost, podkletenost, oblika strehe ter uporabljeni gradbeni materiali in fasadni elementi;
- opis inštalacij v zgradbi: opremljenost, funkcionalnost, brezhibnost in raven vzdrževanosti;
- opis uporabljenega stavbnega pohištva: materiali, starost, ohranjenost;
- opis zaključne obdelave: razsvetljava, keramika, vzdane omare ipd.;
- stanje ocenjevanega nepremičnine ob ogledu z opisi morebitnih vidnih pomanjkljivosti, odstopanj od dokumentacije ter morebitnih predelav.

8. Najboljša raba zemljišča

1. Kako je opredeljena najboljša raba zemljišča?

Najboljša raba zemljišča je opredeljena kot tista, ki se ob razumni in zakonsko dopustni izrabi praznega ali pozidanega zemljišča izrazi v njegovi najvišji vrednosti. Opredeljena je z več dejavniki: zakonska dopustnost gradnje, fizična izvedljivost, finančna upravičenost ter najvišja donosnost.

2. Zakaj je potrebna analiza zakonske dopustnosti gradnje?

Da preverimo dovoljenje za gradnjo in skladnost izvedbe z dokumentacijo. Da preverimo še skladnost izvedbe z normativi ter skladnost gabaritov, izvedbenih rešitev in namembnost s predpisi. Proučimo še možnost razrešitve gabaritov ter spremembe namembnosti.

3. Kaj je pomembno pri analizi fizične izvedljivosti gradnje?

Pomembno je preučiti možnosti za gradnjo teoretično optimalne zgradbe z vidika tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti. Poudariti je treba, da popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalne rešitve z vidika funkcionalnosti.

4. Kaj želimo izvedeti z analizo finančne upravičenosti naložbe?

Zanima nas, kakšen tip nepremičnine bo omogočal donose bodisi v obliki najemnin bodisi kot kapitalске dobičke. Upoštevanje teoretičnih spoznanj ne zadostuje, zato je treba v analizi zajeti tudi (pričakovane) tržne trende.

5. Kdaj in kako izvajamo analizo najvišje donosnosti?

Tak korak izvajamo, če je možnih več rešitev, ki ustrezajo prejšnjim kriterijem. Analiza najvišje donosnosti nas pripelje do oblike izrabe zemljišča, ki največ prispeva k njegovi vrednosti.

6. Kaj je preostanek vrednosti (rezidual)?

Rezidual je razlika med vrednostjo nepremičnine in vrednostjo izboljšav.

7. Kako ocenimo zemljišče po metodi preostanka vrednosti (reziduala)?

Najprej ocenimo vrednost celotne nepremičnine (zgradbe in zemljišča) po metodi primerjave prodaj ali po kateri od metod donosa. Velikokrat gre za hipotetično oceno vrednosti nepremičnine, kjer je izboljšava šele načrtovana. Ker pa ocenjujemo vrednost zemljišča, moramo od dobljene vrednosti nepremičnine (celote) odšteti vrednost izboljšav. To ocenimo s smiselno uporabo nabavnovrednostne metode, ki pri načrtovanih izboljšavah temelji na pričakovanih količinah. Te navadno črpamo iz predračunov možnih izvajalcev. Rezultat je rezidual, ki pripada zemljišču. Ta ni nujno enak trenutni tržni vrednosti zemljišča, saj le lahko stanje, ki smo ga predpostavili z izboljšavami, časovno odmaknjeno. Zato je v takem primeru potrebno rezidual ustrezno razobrestovati, s čimer dobimo trenutno najvišjo smiselno vrednost zemljišča.

9. Vsebina poročila o oceni vrednosti nepremičnine

1. Kaj so poglavitne točke vsebine izvida o oceni vrednosti?

Izvid je podpisan in po možnosti žigosan dokument, ki vsebuje najpomembnejše podatke o naročniku, ocenjevani nepremičnini ter o oceni vrednosti nepremičnine:

- poln naslov naročnika
- natančno opredelitev nepremičnine, na katero se nanaša ocena vrednosti (ulico, hišno številko, parcelno številko, nadstropje, številko vrat ipd,)
- osnovni opis ocenjevane nepremičnine (tip, površino, pripadajoče pomožne prostore in pravico do uporabe skupnih prostorov)
- namen, interes in standard (vrsto) vrednosti
- datum, na katerega se nanaša vrednost
- uporabljene metode in ocenjene vrednosti, ki jih dobimo z oceno vrednosti s posamezno metodo
- sklepno oceno vrednosti nepremičnine
- datum izdelave izvida
- podpis ocenjevalca.

Po potrebi pripišemo v izvid tudi dodatna pojasnila.

2. Kaj vsebuje poročilo o oceni vrednosti?

Poročilo o oceni vrednosti je temeljni dokument, ki priča o ocenjevalčevem delu. Ker vsebuje za oceno vrednosti pomembne podatke, ga ocenjevalec vrednosti podpiše in po možnosti tudi ožigosa.

Prvo poglavje poročila je namenjeno splošnim podatkom o:

- naročniku
- vrsti interesa
- namenu
- standardu (vrsti) vrednosti, pri čemer moramo pripisati tudi definicijo vrednosti, ki pripada izbranemu standardu
- izbranemu načinu ocenjevanja vrednosti
- datumu, na katerega je ocena narejena
- predpostavkah in omejitvah
- virih podatkov

Prvemu poglavju sledijo opisi in analize trga nepremičnin, soseske, davčne analize in analiza nepremičnin. Po potrebi vključimo druge analize, npr. analizo najboljše rabe zemljišča.

Jedro ocenitve so izračuni. Čeprav formalno zadostuje, da v poročilu predstavimo le praktične izračune, ne bo odveč, če vsakemu načinu in metodi pripišemo še nekaj teoretičnih osnov, saj bodo tako izračuni lažje razumljivi uporabniku, ki ni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Na koncu sledi sklepna ocena vrednosti. Poglavje je v pogovornem jeziku poznano kot uskladitev vrednosti; gre za dokončni sklep o ocenjeni vrednosti in njegovo utemeljitev.

Tudi poročilo o oceni vrednosti ima navedeno citirano literaturo in posebej pisne vire, ki so bili osnova za črpanje podatkov. Sestavni del poročila so tudi priloge.

3. Kakšen je namen izjav naročnika in ocenjevalca vrednosti?

Z izjavo naročnika se ocenjevalec zavaruje pred napakami, ki bi jih storil zaradi zavedenosti ali (namerne) pomanjkljive informiranosti naročnika.

Izjava ocenjevalca pa potrjuje prepričanost ocenjevalca, da je ravnal strokovno brezhibno, nepristransko, skladno s poklicno-etičnimi načeli in dobronamerno.

4. Kateri so zaželeni spremni dokumenti?

Druge priloge niso predpisane ali standardizirane, kljub temu pa ocenjevalci vrednosti poleg izjav k poročilu o ocenjeni vrednosti praviloma priložijo še:

- kopijo zemljiškoknjižnega izpiska ali neprekinjene verige kupoprodajnih pogodb (za dokazilo lastništva)
- kopijo lokacijske informacije (za informacijo o možni rabi zemljišča)
- fotografijo ocenjevane nepremičnine

Po potrebi pa v posebnih primerih priložimo še:

- kopijo posestnega lista (če želimo pridobiti dodatno informacijo o katastrskih podatkih)
- kopijo odločbe o parcelaciji (če mora biti razviden nastanek novih parcel, ki še niso vpisane v zemljiški knjigi)
- kopijo zemljiškega katastrskega načrta (če želimo prikazati obliko in lokacijo parcel ter sosednje parcele)
- kopijo izseka iz prostorskega reda ali lokacijskega načrta (če želimo dokazati zazidljivost oz. drugo predvideno rabo zemljišča)
- kopijo količbene situacije
- kopijo načrta nepremičnine
- kopijo načrta soseske
- dokumentacijo o vrednosti primerjalnih enot pri oceni nadomestitvenega stroška pri nabavnovrednostni metodi
- morebitno drugo dokumentacijo, ki dokazuje pomembne vplive na vrednost nepremičnine.

Primer izpita

1. Opišite postopek ocenitve vrednosti nepremičnine po nabavno - vrednostni metodi ter utemeljite, kdaj je to metodo smiselno uporabiti (vsaj 4 primere)! **(2 točki)**
2. Kakšno je temeljno načelo pristopa primerjave prodaj? **(1 točka)**
3. Kdaj je poslabšanje oz. zastaranje ozdravljivo? **(1 točka)**
4. Opišite postopek ocenitve vrednosti nepremičnine po metodi kapitaliziranja dobička. Kako določimo mero kapitalizacije? **(3 točke)**
5. Kakšen standard vrednosti in kakšno metodo (oz. morebiti metode) bi uporabili pri ocenitvi vrednosti poslovnega prostora za neznanega naložbenika? **(1 točka)**
6. Ocenite vrednost poslovnega prostora, ki meri 100m², tržna najemnina za takšne poslovne prostore pa znaša mesečno 10EUR/m². Mnogokratnik mesečnega prihodka za poslovne prostore znaša 120.