Osnove ocenjevanja vrednosti nepremičnin, strojev in opreme

dr. Igor Pšunder, Moja naložba d.d. – Skupina Nove KBM in Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo

Vladimir Ledinšek, dipl. inž. gr., Adriatic Slovenica d.d.

Povzetek

Kadar govorimo o vrednosti premoženja, imamo največkrat v mislih tržno vrednost. Ta se ocenjuje po načinih, ki jih opredeljujejo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Pri zavarovanjih premoženja imamo v mislih zavarovalno vrednost, ki temelji na stroških, potrebnih za vzpostavitev izvirnega stanja zavarovanega premoženja. Pri tem lahko med obema vrednostma prihaja do razlik, predvsem kadar so predmet ocenjevanja nepremičnine, saj zavarovalna vrednost ne upošteva vrednosti zemljišča.

V pričujočem prispevku so predstavljeni načini ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, strojev in opreme, ki so primerjani s postopki ocenjevanja, ki jih uporabljajo zavarovalnice. V prispevku so prikazane razlike v zasnovi in rezultatih med metodologijama ocenjevanja vrednosti in podana izhodišča, potrebna za razumevanje problematike in reševanje škodnih primerov. Zaradi zahtevnosti in specifičnosti tematike nepremičnin, je nepremičninam namenjena posebna pozornost.

Ključne besede: ocenjevanje vrednosti, tržna vrednost, zavarovalna vrednost, nepremičnine, stroji in oprema.

1. Uvod

Ko govorimo o vrednosti premoženja, imamo največkrat v mislih **tržno vrednost**, torej ocenjen znesek, za katerega bi »voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama […],

kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile« (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007). Vendar pa tržna vrednost ni edina možna vrednost premoženja, saj Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (odslej MSOV) opredeljujejo tudi podlage, ki niso tržne vrednosti, pri čemer je zadnja posodobitev leta 2007 iz standardov izvzela definicijo zavarovane (zavarovalne) vrednosti. Opustitev opredelitve zavarovalne vrednosti niti ne preseneča, saj gre pri ocenjevanju vrednosti predvsem nepremičnega premoženja za potrebe zavarovanja za specifično obravnavo. Kadar govorimo o **zavarovalni vrednosti**, imamo namreč največkrat v mislih stvarno vrednost zavarovanega predmeta, kar pa je pri nepremičninah gradbena vrednost, brez vrednosti zemljišča in upoštevanja t.i. lokacijske premije. Tako lahko v praksi pride do primera, ko tržna vrednost neke nepremičnine na atraktivni lokaciji večkrat presega tržno vrednost takšne nepremičnine na manj atraktivni lokaciji, njuni gradbeni vrednosti, torej tudi zavarovalni vrednosti, pa se med seboj ne razlikujeta.

Razliko iz omenjenega primera gre pripisati pojmovanju vrednosti. **Vrednost** je namreč po MSOV definirana kot »ekonomska zasnova, ki izraža ceno, za katero se najverjetneje pogodijo kupci in prodajalci proizvodov ali storitev, ki so na voljo za nakup. Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena možne cene, ki bo plačana…« Vrednost je torej hipotetična cena in je odvisna od izbrane podlage vrednosti, ta pa sloni na hipotetični naravi transakcije (npr. če predpostavljamo, da bo transakcija opravljena med dvema strankama, ki vsaka deluje razumno in brez prisile, velja podlaga tržne vrednosti).

Zasnova zavarovalne vrednosti temelji predvsem na stroških gradbenih, inštalacijskih in zaključnih (v pogovornem jeziku obrtniških) del (vključno z materialom), **strošek** pa je po MSOV definiran kot »cena, plačana za proizvode ali storitve, ali znesek, potreben za ustvarjanje ali proizvodnjo proizvoda ali storitve. Ko je proizvod ali storitev dokončana, je njen strošek izvirno dejstvo.« Pri zavarovalni vrednosti torej iščemo znesek, potreben za poustvarjanje izvirnega stanja nepremičnine, stroja ali opreme.

Ker cena, plačana za proizvod, predstavlja strošek za kupca, lahko na podlagi cenikov relativno enostavno določimo vrednost nekega premičnega predmeta. V tem primeru tudi ne prihaja do bistvenih odstopanj v metodologiji izračunavanja tržne in zavarovalne vrednosti. Kadar pa imamo v mislih nepremičnino, se zaplete pri že prej omenjeni »vrednosti lokacije« (zemljišča). Zato moramo v primeru nepremičnin narediti odstop od običajne metodologije ocenjevanja vrednosti in iskati strošek ponovne postavitve enake ali primerljive nepremičnine. Govorimo torej lahko o **reprodukcijski nabavni vrednosti**, to je o vrednosti, ki ustvarja

navidezno repliko premoženja, oziroma o **nadomestitveni nabavni vrednosti**, ki predstavlja skupek stroškov za postavitev enakovredne primerljive nepremičnine z obliko, tehnologijo in materiali, ki se trenutno uporabljajo na trgu. Izračuna reprodukcijske oziroma nadomestitvene nabavne vrednosti predstavljata del nabavnovrednostnega načina ocenjevanja vrednosti, ki ga opisujemo v nadaljevanju.

2. Načini ocenjevanja vrednosti po MSOV

Način ocenjevanja vrednosti pojmujemo kot temeljno vodilo pri ocenjevanju vrednosti neke nepremičnine. MSOV opredeljujejo **tri načine ocenjevanja vrednosti**: način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način, pri vsakem izmed njih pa je mogoče uporabiti eno ali več različnih standardiziranih oblik ravnanja oziroma metod.

2.1 Način primerljivih prodaj

Način primerljivih prodaj je gotovo najpogosteje uporabljan način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin ter strojev in opreme. Temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da preudaren kupec za predmetno sredstvo (nepremičnino, stroj ali opremo) ne bi plačal več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega sredstva.

Pri metodi neposredne primerjave prodaj ocenjevalec vrednosti s preudarnim ravnanjem ter na podlagi poznavanja stroke in trga ugotovi, kolikšne so cene nedavno prodanih podobnih predmetov ocenjevanja. Na podlagi preučitve teh transakcij izvede prilagoditve in kasneje še sklep o vrednosti.

Metodo primerljivih prodaj izvajamo po naslednjem postopku:

1. Preučimo lokalni trg, pri čemer pridobimo podatke o rasti cen sredstev (nepremičnin) preučevanega tipa v obravnavanem času ter o stanju ponudbe in povpraševanja na lokalnem trgu.

2. Pridobimo podatke o primerljivih prodajah: pridobiti je potrebno verodostojne podatke o prodajah primerljivega premoženja z vsemi značilnostmi premoženja in transakcije (npr. fizično stanje sredstva, narava transakcije ipd.)
3. Izvedemo prilagoditve: na nedavno prodanih primerljivih nepremičninah oziroma drugi vrsti ocenjevanega premoženja izvedemo prilagoditve cen. Te izvedemo tako, da na primerljivem premoženju predpostavimo značilnosti ocenjevanega. Prilagoditve se lahko nanašajo na fizično stanje, funkcionalnost, ekonomske značilnosti, pogoje prodaje, stanje na trgu in druge bistvene značilnosti, ki vplivajo na vrednost. Na primer: če bi se »sosednja« nepremičnina prodala z enakimi, obnovljenimi okni, kar je značilnost naše nepremičnine, bi dosegla 6.000 EUR višjo ceno.
4. Na podlagi prilagoditev izvedemo sklep o vrednosti.

Poleg opisane metode neposredne primerjave prodaj, poznamo še več metod posredne primerjave prodaj, kjer za primerjavo uporabljamo vmesni člen – množitelj, na primer množitelj letnih najemnin. Tako lahko, če iz trga »izluščimo« množitelj najemnin za določen tip nepremičnine (ali za drugo sredstvo) na določeni lokaciji, in če poznamo letno tržno najemnino za ocenjevano nepremičnino (ali za drugo sredstvo), relativno preprosto ocenimo vrednost te nepremičnine oziroma sredstva.

2.2. Način kapitalizacije donosa

Tudi način kapitalizacije donosa temelji na načelu nadomestitve (»preudaren kupec za predmetno sredstvo ne bi plačal več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega sredstva«), vendar je potrebno to načelo pri načinu kapitalizacije donosa razumeti v smislu iskanja primerljivih donosov nadomestnega premoženja (nepremičnin) in posledično ocenitvi sedanje vrednosti teh donosov. Zapišemo lahko, da ocenitev vrednosti sredstev in s tem seveda tudi nepremičnin po načinu kapitalizacije donosa temelji na določitvi sedanje vrednosti najvišjih primerljivih (prihodnjih) donosov, ki jih je mogoče pridobiti iz nadomestnih sredstev oziroma nepremičnin.

K načinu kapitalizacije donosa prištevamo dve metodi: metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, in metodo

diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti prihodnjih denarnih tokov.

Omenjeni način ocenjevanja vrednosti precej odstopa od »stvarnega pojmovanja« nepremičnin, strojev in opreme, kar pomeni, da tudi precej odstopa od pojma zavarovalne vrednosti. Kljub temu velja omeniti, da pri ocenjevanju tržne vrednosti premoženja (predvsem nepremičnin), ki je namenjeno ustvarjanju donosa (npr. hoteli), predstavlja enega ključnih načinov ocenjevanja vrednosti.

2.3 Nabavnovrednostni način

Načelo nadomestitve velja tudi pri tem načinu, le da ga razumemo, da preudarni naložbenik za ocenjevani stroj ali opremo oziroma nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški pridobitve enakovrednega stroja ali opreme oziroma postavitve enakovredne nepremičnine. Zato terja metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, oceno stroškov pridobitve enakovrednega stroja ali opreme oziroma postavitve enakovredne zgradbe oziroma objekta. To vrednost nato korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo – pri nepremičninah – povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt, ter za vrednost zunanje ureditve.

Nabavnovrednostna metoda je gotovo najbolj dolgotrajna med vsemi metodami ocenjevanja vrednosti nepremičnin, strojev in opreme, zahteva pa tudi precej višjo raven poznavanja stroke kot metode, ki pripadajo ostalima načinoma. V primeru ocenjevanja vrednosti nepremičnin je tako potrebno dobro poznavanje gradbenih materialov, tehnologije grajenja in gradbenih kalkulacij, kakor pri vseh drugih načinih ocenjevanja vrednosti pa še poznavanje trga nepremičnin.

Nabavnovrednostno metodo izvajamo po naslednjem postopku:

1. Ocenimo vrednost zemljišča, kot da bi bilo nepozidano. Zemljišče lahko ocenimo po več metodah, vendar se v pretežni meri uporablja metoda primerjave prodaj.
2. Ocenimo reprodukcijske ali nadomestitvene stroške osnovnega objekta in pomožnih objektov na zemljišču ter zunanje ureditve. Ta korak ocenitve je pomemben tudi pri ocenjevanju zavarovalne vrednosti in pri določanju škod. Temelji na stroških postavitve novega objekta.

3. Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti objekta zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnih pomanjkljivosti in neugodnih ekonomskih (zunanjih) vplivov.
4. Nadomestitveno ali reprodukcijsko vrednost prištejemo k vrednosti zemljišča, zmanjšamo za obseg poslabšanja in zastaranja ter dodamo še amortizirano vrednost zunanje ureditve.

Zgornji postopek smiselno velja tudi za ocenjevanje vrednosti strojev in opreme, le da korake, ki se nanašajo na zemljišče in zunanjo ureditev izpustimo, dodati pa moramo stroške montaže in morebitnih umeritev.

Za potrebe zavarovalništva je bistvenega pomena določitev reprodukcijskih oziroma nadomestitvenih stroškov. Razlika med njimi je ta, da pri reprodukcijskih stroških določimo stroške postavitve natančnega dvojnika ocenjevane nepremičnine, v primeru izračuna nadomestitvenih stroškov pa ocenimo stroške postavitve objekta z enako uporabnostjo, kakor jo ima ocenjevana nepremičnina, vendar zgrajenega po sodobnih tehnoloških dognanjih, s sodobnimi materiali in s sodobno arhitekturo. Navedeno smiselno velja tudi za stroje in opremo. V primeru reprodukcijskih stroškov kljub tehnološkim dognanjem računamo, kot da bi objekt gradili z enakimi materiali in po enakih standardih, kakor so veljali v času izvirne postavitve ocenjevanega objekta, torej implicitno v namišljen objekt »vgradimo« tudi elemente funkcionalnega zastaranja, ki izvirajo iz uporabe neoptimalnih materialov, tehnologij in arhitekture.

Pri izboru izračuna nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov naletimo na težko rešljivo dilemo: če izberemo nadomestitvene stroške, potem računamo vrednost objekta, ki ni povsem enak ocenjevanemu, v primeru izračuna reprodukcijskih stroškov pa velikokrat naletimo na problem bistveno zastarelih materialov in načina izgradnje, ponekod pa celo do takšnih rešitev, ki se dandanašnji ne izvajajo več, ali so celo prepovedane. Kljub teoretično nerešenemu problemu izbire med obema možnostma, se v praksi dilema velikokrat razreši kar sama: pri oceni vrednosti zgodovinskih objektov je zagotovo primernejša izbira ocene reprodukcijskih stroškov, prav tako pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin pri novejših zgradbah. Pri zgradbah, za katere ni verjetno, da bi jih reproducirali (starejše zgradbe) in hkrati ni takšne potrebe (ni edinstvenih rešitev, »patine«, zgodovinskega pomena, ipd.) zadostuje ali je celo primernejša ocena nadomestitvenih stroškov postavitve objekta.

Pšunder in Torkar (2007) navajata tri temeljne metode določitve stroškov postavitve novega objekta:

1. s količinskim popisom oziroma na podlagi stroškovnih kalkulacij, kjer s popisi del in z izmerami ugotovimo natančne količine potroškov ter jih množimo s cenami; ta metoda je primerna za izračun reprodukcijskih in nadomestitvenih stroškov;
2. po enoti mere gradbenih sklopov, pri kateri ocenimo, koliko znaša strošek postavitve enote mere (na primer kvadratnega metra) gradbenih sklopov (sten, stropov ipd.) in nato strošek na enoto mere pomnožimo s količino te enote; ta način je primeren le za izračun nadomestitvenih stroškov;
3. s primerjanjem enot, pri katerih stroške enote (na primer kvadratnega metra) ocenjevanega objekta ocenimo na podlagi primerjanja s stroški enote tipičnega objekta ali njegovega dela (npr. kopalnice, kuhinje ipd.), pri čemer ne smemo pozabiti na prilagoditve, ki izvirajo iz različnosti med ocenjevanim in tipičnim objektom zaradi različne velikosti, funkcionalnosti, zasnove in fizičnih razlik; ta način je primeren le za izračun nadomestitvenih stroškov.

Reprodukcijske stroške torej izračunamo le na podlagi količinskega popisa in ponovnih kalkulacij (pokalkulacij).

Obseg fizičnega poslabšanja praviloma izračunamo tako, da dejansko ali ocenjeno starost dela zgradbe, ki jo ocenjujemo, delimo z njeno pričakovano dobo gospodarne uporabnosti, ali da dosedanjo dobo uporabe dela zgradbe delimo s seštevkom dosedanje dobe uporabe in predvidene preostale dobe gospodarne uporabnosti.

Funkcionalno ali notranje zastaranje pomeni, da je nekaj na zgradbi ali v njej zastarelo, in čeprav lahko še povsem dobro deluje, ne ustreza sodobnim standardom. Kadar je funkcionalno zastaranje odpravljivo, ga lahko ocenimo kot ekvivalent stroškov, ki so potrebni za njegovo odpravo. V primeru neodpravljivega funkcionalnega zastaranja ga ocenimo kot zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi izpada potencialnega prihodka. To storimo s pomočjo metod množiteljev ali neposredne kapitalizacije.

Ekonomsko, gospodarsko ali zunanje zastaranje je posledica dejavnikov okolja. Njegov obseg določamo enako kot pri neodpravljivem funkcionalnem zastaranju.

3. Postopki ocenjevanja zavarovalne vrednosti

Ledinšek (2011) piše, da ima vsaka zavarovalnica svojo metodologijo izračuna zavarovalnih vsot, ki ni javno dostopna. Izračuni temeljijo na podatkih o kvaliteti materiala in gradnje objekta, njegovi velikosti, etažnosti, lokaciji, namenu, vzdrževanosti in naseljenosti.

Kot primer navajamo določitev zavarovalne vrednosti pri izbranih zavarovalnicah za zasebno hišo v Mariboru, zgrajeno leta 1963 in popolnoma obnovljeno leta 2008 (nove inštalacije, estrihi, talne obloge, novi sistem centralnega ogrevanja, fasada s toplotno izolacijo, kompletno stavbno pohištvo, okna ipd.). Hiša ima klet bruto tlorisne površine 100 m^2, pritličje z zimskim vrtom površine 120 m^2, mansardo 100 m^2 s teraso 20 m^2; podstrešja ni.

Stanovanjska hiša in nadstrešnica bo zavarovana po nadstandardnih kritjih za požarne rizike na novo vrednost: požar, strela, eksplozija, padec zračnega plovila, vihar, toča, udarec zavarovančevega motornega vozila in neznanega vozila, manifestacija in demonstracija, izliv vode ter stroški za čiščenje rušenje in odvoz.

Preglednica 1: Zavarovalne vsote za stanovanjsko hišo v izbranih zavarovalnicah

Zavarovalnica	**Zavarovalna vsota (EUR),**
Adriatic Slovenica	229.200
Generali	227.439
GRAWE	194.947
Maribor	191.400
Merkur	225.600
Tilia	136.000
Triglav	350.000
Victoria Volksbanken	251.160
Wiener Städtische	195.250

Vir: Ledinšek (2011), zastopniki navedenih zavarovalnic iz poslovnih enot in agencij v Mariboru

4. Analiza razlik v oceni vrednosti

Primerjavo razlik smo izvedli na omenjeni stanovanjski hiši. Ocena vrednosti je bila narejena po načinu primerljivih prodaj, le da je od dobljene vrednosti sodni cenilec odštel vrednost zemljišča, prav tako ocenjeno po načinu primerljivih prodaj. Isti cenilec je nato zaradi požara naredil oceno škode kot totalko in pri tem uporabil nabavnovrednostni način in tako dobil vrednost zgradbe, neodvisno od tržnih pogojev.

Pri izračunu vrednosti škode na isti zgradbi je komisija za ocenjevanje škod pri naravnih nesrečah uporabila standardne obrazce Urada RS za zaščito in reševanje, na podlagi katerih se je obračunala škoda. V tabeli je vpisana ocena t.i. nove vrednosti zgradbe, brez odbitka za rešene dele, ki so bili pri obračunu nato izločeni iz končne ocene škode.

Zavarovalnica je pripravila oceno vrednosti stanovanjske hiše za določitev zavarovalne vsote po lastni metodologiji, oceno vrednosti škode zaradi totalke pa so napravili cenilci ob upoštevanju nabavnovrednostnega načina ocenjevanja vrednosti objektov.

Ledinšek (2011) ugotavlja, da prihaja do razlik v ocenjeni vrednosti, kar je posledica poenostavljanja metod za izračun zavarovalnih vsot, saj so uporabniki teh metod (zavarovalni zastopniki) v večini primerov man podučeni na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Večina zavarovalnic teži k čim boljšem približku realne vrednosti gradbenih objektov, metode pa so pripravljene tako, da so zavarovalne vsote za gradbene objekte običajno nekoliko višje, kot so dejanske vrednosti za izgradnjo nadomestnih objektov. Na ta način si zavarovalnice zagotovijo določeno mero varnosti pri morebitnih totalnih škodah, ki jih lahko z dovolj visoko zavarovalno vsoto v celoti izplačajo.

Preglednica 2: Primerjava izračuna škode pri totalki stanovanjske hiše

Ocenjevalec vrednosti	**Ocenjena vrednost zgradbe na novo vrednost (EUR)**	**Priznana škoda za totalko (EUR)**
Sodni izvedenec gradbene stroke	191.700	182.700
Komisija Urada RS za zaščito in reševanje	177.464	177.464
Zavarovalnica Adriatic Slovenica d.d.	229.200	179.500

Vir: Ledinšek (2011)

5. Sklep

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo tri načine ocenjevanja vrednosti sredstev (nepremičnin, strojev in opreme), s katerimi je mogoče ocenjevati tržne vrednosti, kot tudi vrednosti, ki ne temeljijo na tržnih podlagah.

Pri zavarovalništvu se srečamo s posebnostjo, saj zavarovalna vrednost temelji na oceni stroškov, potrebnih za vzpostavitev stanja pred škodo oziroma stanja ob pridobitvi (novega) sredstva.

Določanje vrednosti totalnih škod na nepremičninah v Sloveniji pretežno temelji na Katalogu vzorčnih objektov in metodologiji za izračun vrednosti gradbenih objektov (Valant, Bertoncelj 2008). Tako prihaja do razlik v višini škod, če jo oceni zavarovalnica ali jo da narediti sodnemu cenilcu ali pooblaščenemu ocenjevalcu.

Smiselno bi bilo, da bi določevanje zavarovalnih vrednosti sredstev metodološko uredili (poenozili), saj bi tako naredili sistem zavarovanja nepremičnin pravičnejši in preglednejši, hkrati pa bi zavarovancem sporočali pravično zavarovalno vrednost njihovih nepremičnin.

Literatura

Ledinšek V., 2011: *Ocenjevanje škod na gradbenih objektih za potrebe zavarovalnic* (diplomsko delo), Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo.

Pšunder I., Torkar M., 2007*: Vrednost nepremičninskih pravic*. Slovenski inštitut za revizijo.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 8. izdaja (slovenski prevod). IVSC, 2007. Dostopno: http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf (7.1.2011).

Valant F., Bertoncelj J., 2008: *Katalog vzorčnih objektov in priročnik za vrednotenje gradbenih objektov,* Ljubljana.