

IZZIVI PRI PRILAGAJANJU PODATKOV IZ PRIMERLJIVIH TRANSAKCIJ V OKVIRU NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV PRI OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNIN V SLOVENIJI TER PASTI UPORABE AVM MODELOV

Grega Hojnik
dr. Samo Javornik
dr. Igor Pšunder

Gradivo je last Slovenskega inštituta za revizijo in je predmet avtorske zaščite in drugih oblik zaščite intelektualne lastnine. Prepovedano je kakršnokoli reproduciranje, razen izključno za osebno uporabo in v nekomercialne namene, pri čemer se morajo ohraniti vsa opozorila o avtorskih ali drugih pravicah, zato se ne smejo prepisovati, razmnoževati ali kako drugače razširjati. Naveden mora biti tudi vir.

Način tržnih primerjav - metoda primerljivih poslov

Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti (MOSV) 105 - Načini in metode ocenjevanja vrednosti določa, da:

- način tržnih primerjav nakazuje vrednost s **primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali primerljivimi (tj. podobnimi) sredstvi**, za katera so na voljo informacije o cenah, in
- metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so **enaka ali podobna** ocenjevanemu sredstvu.



MSOV določajo, da naj bi bil način tržnih primerjav uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- ocenjevano sredstvo je bilo **nedavno prodano** v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje (metoda prejšnjih poslov);
- ocenjevano sredstvo ali temu **bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži** (metoda primerljivih objav, ki pa **ne more biti edini kazalnik vrednosti**);
- obstajajo **pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi**.



Kadar se primerljiva tržna informacija ne nanaša na točno ali v bistvu enako sredstvo, mora ocenjevalec vrednosti **opraviti primerjalno analizo podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom. Na podlagi primerjalne analize bo pogosto treba opraviti prilagoditve. Take prilagoditve morajo biti utemeljene in ocenjevalec vrednosti mora dokumentirati razloge za prilagoditve in kako jih je količinsko določil. (20.5)**



Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov (povzeto in prilagojeno MSOV)

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- ugotovite, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
- poiščite ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- **opravite dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;**
- **naredite morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi;**
- uporabite prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
- če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladite kazalnike vrednosti.



Zakaj je treba poznati nepremičnino?

Ključne prilagoditve po MSOV so lahko:

- **stvarne značilnosti** (starost, velikost, **specifikacije** itd.);
- **pomembne omejitve**, in sicer glede ocenjevanega sredstva ali glede primerljivih sredstev;
- geografski položaj in s tem povezano gospodarsko in s predpisi urejeno okolje;
- **dobičkonosnost sredstev ali njihova sposobnost ustvarjati dobiček;**
- ...



V zadnjem času se je pomembno zmanjšala kakovost ocenitev po metodi primerljivih poslov. Ne le, da je vprašljiva skladnost z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, temveč je vprašljiva tudi pravilnost sklepov o oceni vrednosti.



Najpogostejše napake

- **Pomanjkljiva argumentacija**
 - neustrezna uporaba metod prilagoditev (npr. časovno enakomerna prilagoditev, čeprav iz besedila izhaja, da je bila starejša nepremičnina temeljito obnovljena; uporaba regresijske analize s premalo vhodnimi podatki)
 - nerazumno visoke prilagoditve (npr. prilagoditev za lokacijo +50%)
 - nerealne prilagoditve, ko jih prevedemo v absolutne zneske (prilagoditev za določeno sestavino -15%, kar v absolutnem znesku pomeni 600 EUR/ m²)
 - prilagoditve brez argumentacije (npr. prilagoditev za lokacijo +1% brez pojasnila)
- **Računske napake**
 - napačna „smer“ prilagodite



Najpogostejše napake

- **Nejasna davčna obravnava**
 - ocenjevalec ocenjuje vrednost, ki ne vsebuje DDV, pri metodi primerljivih poslov pa uporablja cene primerjancev z DDV
- **Nejasno zajemanje podatkov primerljivih nepremičnin**
 - npr.: cene podobnih nepremičnin gibljejo med 2.000 in 3.000 EUR/m²
- **Manjkajoče prilagoditve**
 - prilagoditve sploh niso izvedene (stanje primerljivih nepremičnin ocenjevalcu ni poznano)
- **Neustrezni sklepi o vrednosti**
 - izrazita divergenca rezultatov različnih metod
 - izračun povprečne vrednosti treh metod ocenjevanja vrednosti



DODATEK

Gradivo je last Slovenskega inštituta za revizijo in je predmet avtorske zaščite in drugih oblik zaščite intelektualne lastnine. Prepovedano je kakršnokoli reproduciranje, razen izključno za osebno uporabo in v nekomercialne namene, pri čemer se morajo ohraniti vsa opozorila o avtorskih ali drugih pravicah, zato se ne smejo prepisovati, razmnoževati ali kako drugače razširjati. Naveden mora biti tudi vir.

Izračunavanje prilagoditev

- S pomočjo indeksacije cen
- Na podlagi izračuna stroškov za dosego ravni kakovosti primerljive nepremične
- S primerjanjem parov
- Z uskupinjanjem
- S časovno enakomerno amortizacijo
- Z drugimi metodami ocenjevanja vrednosti nepremičnin (npr. z izračunom sedanje vrednosti izgubljenih donosov)



Sklep o oceni vrednosti

- Izberemo najbolj podobno nepremičnino (z najmanj prilagoditvami)
- Izračunamo uteženo povprečje na podlagi metode AHP (Analytic Hierarchy Process)
- Izračunamo uteženo povprečje na podlagi rangiranja
- Zaokrožimo vrednost (če narava ocenitve to dopušča)



Hvala za pozornost!

