

Lisca ob 11h, 6°C, pretežno oblačno

Dviga se vihar, vrednotenje bo verjetno odneslo Aleša Seliškarja

Večina vprašanj, ki jih bralci pošiljajo na naš naslov, se nanaša na po njihovih ugotovitvah nerealen izračun vrednosti njihove nepremičnine. Vzrok za to so lahko napačno zajeti podatki ali napačen model vrednotenja, če pa je to pravilno, lahko vzrok iščemo v oblikovanih conah in njim pripisane vrednosti nepremičnin.

Milka Bizovičar | pet, 15.10.2010 06:00

||

Ljubljana – Vprašanje, ki smo ga prejeli od enega izmed bralcev: kako je možno, da je država njegovo nepremičnino ocenila na dvakrat višjo vrednost kot sodno zapriseženi cenilec, smo zastavili na Gursu, poleg tega pa še **Jožefu Murku**, pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, strojev in opreme ter zapriseženemu sodnemu cenilcu **Andreju Kocuvan**. Na Gursu so povedali, da cenitev za različne namene ne moremo primerjati med seboj. Na primer, ko jo naroči sodišče, se določi likvidacijska vrednost. Če oceno potrebuje banka za odobritev stanovanjskega posojila, ki bo zavarovano s hipoteko na nepremičnini, je vrednost spet drugačna, saj ni toliko pomembno, koliko je nepremičnina vredna, ko se ocenjuje, ampak v prihodnjih letih, ko bo služila za zavarovanje terjatve. Spet drugače nepremičnine ocenjujejo zavarovalnice – zanje je pomembna cena, za katero se lahko v primeru zavarovalnega dogodka odpravi škoda.

Jožef Murko: Nekaj ni v redu, a to se bo rešilo

Jožef Murko je dejal, da posamičnega načina vrednotenja ne moremo primerjati z množičnim. »Mi uporabljamo ustaljene postopke in standarde, vrednost ocenjujemo po enem izmed treh pristopov z veliko metodami glede na dogajanje na trgu v preteklosti. Pri množičnem vrednotenju pa gre za statistično obdelavo izvršenih transakcij, tako da je izjemno pomembna kakovost podatkov. In tu je težava,« je povedal Murko. Izpostavlja pa, da je v statistiki vedno določen odstotek podatkov, ki niso verodostojni. »Zdaj se ukvarjamo z nečim, kar je statistično popolnoma upravičeno. V javnost prihajajo samo informacije o ekstremnih anomalijah, torej o delu podatkov pri popisu več kot šest milijonov nepremičnin. Ne vemo še, kolikšen odstotek je napak. V tej fazi, ki ji lahko rečemo ničto vrednotenje – tudi Gurs je

projekt imenoval poskusno vrednotenje, in ne vrednotenje – moramo torej predvsem ugotoviti, koliko je velikih odstopanj in na katerih območjih se jih pojavlja nenormalno veliko. Očitno pa je, da nekaj ni v redu, to pa se bo rešilo v nadaljevanju,« je razmišljal Murko.

Poskusno vrednotenje je prvi korak, odziv javnosti pa zaželen. Ko bodo na Gursu obdelali podatke, bodo verjetno prevetrili cone in modele, tako da bodo ocenjene vrednosti verodostojnejše. »*Ne moremo pričakovati, da bi bilo že zdaj tako. Jaz bi ljudi gotovo pozval, naj bodo aktivni, da bodo na koncu podatki čim boljši. Jih je pa gotovo strah zaradi napovedane obdavčitve, ker politika ne pove, kaj z davkom sploh želi doseči,«* je povedal Murko. Z njim bi bilo treba spodbujati razvoj v določenem okolju, a tako, kot je zasnovan zdaj, ne spodbuja konkurenčnosti med občinami.

Sogovornik je prepričan, da bo imel projekt vrednotenja nepremičnin na koncu veliko pozitivnih učinkov, zaradi vmešavanja davka pa je izgubil nekaj pozitivnega naboja. Ne glede na to pa se sprašuje, zakaj je bil sploh izveden popis nepremičnin, če so imele prednost pri vzpostavljanju evidenc druge baze podatkov. »*V tujini morajo davčni zavezanci sami prijaviti lastnino, pri nas pa so dvomili, da bodo ljudje prijavili vse. Zdaj imamo evidence, ki jim še sami ne verjamejo. Težava pri nas je, da tisti, ki sprejme določeno odločitev, ne nosi odgovornosti zanj. Na to se kar pozablja.«*

Andrej Kocuvan na projekt gleda precej bolj kritično, predvsem s stališča (zgrešenega) davka na nepremičnine, ki naj bi ga dobili na podlagi vrednotenja nepremičnin. Izpostavil pa je glavne težave načina ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Kocuvan: Država bo pobirala davek na špekulativne vrednosti nepremičnin

Vzorec 600.000 nepremičnin, ki je bil podlaga za določanje vrednosti 6,1 milijona nepremičnin, je bil po njegovem mnenju občutno premajhen. Poleg tega so se tržne cene za popolnoma primerljive nepremičnine v Sloveniji zelo razlikovale: za enako stanovanjsko hišo z enako površino zemljišča je bila najvišja cena 15-krat višja od najnižje, brez parcele je bila razlika še vedno 11-kratna, vse to pa ni imelo strokovne podlage. Tržne cene, na katerih sloni model množičnega vrednotenja, so nujno odraz trga v opazovanem obdobju, to je zadnjih pet let, pravi Kocuvan. V tem času so bili na nepremičninskem trgu prisotni tudi elementi špekulacije, monopolov in še marsičesa, kar pa niso ustrezni kazalniki za vrednost nepremičnin. Špekulativni dobički postajajo sestavni element modela posplošene tržne vrednosti – najmanj dve tretjini nepremičnin je bilo precenjenih zaradi prenapljenega trga –, ki bo podlaga za vse druge odločitve, najprej pa za davek na nepremičnine. »*Država, ki ni preprečila špekulacij in ji ni uspelo stabilizirati nepremičninskega trga ter se skriva za povpraševanjem in ponudbo, bo zdaj pobirala davek na špekulativne vrednosti nepremičnin,«* je povedal Kocuvan. Modeli – če govorimo o objektih – bi morali temeljiti na dejanskih stroških gradnje.

Tretja težava pri vrednotenju je bil po Kocuvanovem mnenju popis. Vprašanje je, ali je bil ustrezen, poleg tega so od takrat minila že tri leta, lastniki pa so nepremičnine tudi v tem obdobju spreminjali, izboljševali, jih prodajali.

Vprašanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin pošljite na elektronski naslov: gospodarstvo@delo.si. Nanje bomo poiskali odgovore in jih objavili na naši spletni strani www.delo.si, izbrane pa tudi v tiskani izdaji Dela .

Aleš Seliškar, direktor Gursa, v nemilosti

Ob viharju nezadovoljstva, ki so ga med državljani povzročile napake in nedoslednosti pri popisu in vrednotenju nepremičnin, je že jasno, da novega davka na nepremičnine prihodnje leto ne bo. Zelo verjetno pa je, da bo vrednotenje »odneslo« **Aleša Seliškarja**, direktorja Geodetske uprave RS (Gurs). Vlada bi o njegovi razrešitvi lahko razpravljala že prihodnji teden, smo neuradno izvedeli. »*Občutek je, da Seliškar ne more popraviti zmešnjave, ki jo je zakuhal,«* je povedal vir iz vladnih krogov.

Da je za zaplete pri popisu in vrednotenju nepremičnin odgovoren predvsem Gurs, je po seji vlade zelo neposredno ocenil premier Borut Pahor. »Kot izobražen informacije o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin nisem sposoben razumeti v celoti. Za to je prvenstveno odgovoren Gurs. Vendar sem za vse stvari v državi odgovoren jaz,« se je Pahor odzval na novinarsko vprašanje. Glede tega je vlada Gursu naložila pripravo poročila. »Državljeni si zaslužijo boljšo informacijo, kot so jo dobili. Ne verjamem, da je kdo nalašč ali zaradi malomarnosti naredil napako. Toda vsi vemo, da gre za eno najpomembnejših informacij. Kar so generacije s svojim delom zaslužile in z odrekanjem privarčevale, so v glavnem vložile

v nepremičnine. Zato so ljudje zelo občutljivi, ko je govor o vrednosti nepremičnin,« je povedal Pahor in obljubil, da bo vlada problem odpravila v prihodnjem mesecu, to področje pa ustrezneje uredila.

Minister za finance **Franc Križanič** je povedal, da bodo novi davek na nepremičnine začeli uveljavljati najverjetneje šele z letom 2012. Trenutno ni jasno, kdaj bo predlog zakona (prvi osnutek je vlada že sprejela in ga poleti dala v javno razpravo) zrel za obravnavo v parlamentu. Glede »*strukture in ambicioznosti*« davka (kaj bo obdavčeno, od kakšne osnove in po kakšnih stopnjah) pa tudi v vladni koaliciji še ni soglasja.

SLS: Kriva je vlada, ne Gurs

V sporočilu za javnost je stranka SLS vzela v bran Gurs: »*Za trenutno stanje in za množice ljudi v čakalnicah geodetskih upravnih enot je neresno kriviti izključno Geodetsko upravo RS, saj so tam izpolnjevali navodila pristojnih ministrstev, ki so želela zakon o obdavčenju nepremičnin uveljaviti že 1. januarja 2011,*« navajajo. Dodajajo, da je vlada iz proračuna zagotovila skoraj pet milijonov evrov za obveščanje državljanov o vrednosti njihovih nepremičnin na tak način, zdaj pa se čedalje bolj distancira od tega.

V SLS so prepričani, da bi morali odgovornost sprejeti idejni vodje projekta, torej vlada in pristojna ministrstva. Ti bi morali že v začetni analizi stanja ugotoviti, da s podatki, s katerimi zdaj razpolaga državna uprava, korektnega in realnega vrednotenja nepremičnin ni mogoče zagotoviti. Vlada očitno pričakuje, da bodo evidence dokončno uredili državljanji sami s pritožbami, ocenjujejo v SLS, poskusne izračune pa so označili kot popolno norčevanje iz državljanov.

Iz tiskanega Dela

15.671.747 evrov sta stala popis nepremičnin in obveščanje lastnikov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin



pet, 09:53 | [0]

pet, 09:43 | [0]

pet, 09:10 | [0]