

[Nazaj k članku](#)

**Finance.si**

---

## Malo podjetij je lani in letos prevrednotilo nepremičnine



[Stane Petavs](#)  
[vsi članki avtorja](#)

Finance [94/2010](#)  
[18.5.10](#) 00:01

Upad cen nepremičnin sproža vprašanja, kako se na vse to odzivajo ocenjevalci nepremičnin. Kakšne metode zdaj uporabljajo pri svojem delu, kaj to pomeni za morebitno bilančno prevrednotovanje nepremičnin?

Ocenjevalci v razmerah spremenljivega nepremičninskega trga vsekakor poskušajo uporabiti čim več načinov in metod ocenjevanja, ki dajejo jasnejšo indikacijo tržne vrednosti, pojasnjuje [Dušan Zupančič](#) iz družbe za svetovanje in inženiring [Sving konzultanti](#). S posebno previdnostjo se opirajo tudi na daljnosežne podatke gospodarskega in finančnega trga.



Naročniki bodo v prihodnje bolj kot doslej pričakovali pošteno in natančno vrednost nepremičnine, napoveduje **Dušan Zupančič** iz Sving konzultantov.

Po besedah [Jožeta Murka](#) iz nepremičninske agencije [Dodoma](#) kriza na trgu nepremičnin ni smela in ne sme vplivati na ocenjevanje. Zelo pomembno je, da na ocenjevalce ne vpliva medijska evforija in da ti delujejo skladno z mednarodnimi

standardi ocenjevanja vrednosti. Zadnji zapovedujejo, da morajo vsi podatki, analize in sklepi izhajati s trga nepremičnin. "Res pa je, da je pri nas še vedno otežen dostop do verodostojnih podatkov o tem, kaj se dogaja na trgu nepremičnin. Zato je toliko pomembnejše, da te storitve opravljajo ljudje, ki delujejo na trgu nepremičnin in ga poznajo. Minili so časi, ko je bilo ocenjevanje le priložnostno delo kot vir dodatnega zaslužka."

### Prej okrepitve kot slabitve

Vrednosti nepremičnin v poslovnih knjigah se lani in letos očitno niso veliko spremenile. Po informacijah družbe Sving konzultanti se za bilančno prevrednotovanje nepremičnin ni odločilo veliko podjetij. "Če že, je bilo manj primerov oslabitve vrednosti sredstev, kot pa okrepitev bilančne postavke zemljišč."

V Dodomi letos še niso zaznali podjetja, ki bi se odločilo za prevrednotenje nepremičnin. Razloga sta dva: prvi je ta, da se o tem praviloma premišljuje v drugi polovici leta, ko podjetja začnejo razmišljati o zaključnem računu, in drugi, da je prevrednotovanje posledica spremembe računovodske politike v podjetju, ki omogoča evidentiranje sredstev po načelu nabavne vrednosti ali poštene vrednosti. Za sistem poštene vrednosti se podjetja ne odločajo množično, meni Murko. "Tudi lani je bilo tovrstnih primerov oziroma naročil zanemarljivo malo, vsaj v našem podjetju."

### Kako oceniti

V preteklosti se je že večkrat pokazalo, kako "mehka" znanost je ocenjevalsko delo, saj so ocenjene vrednosti lahko zelo različne. V takšnih razgibanih časih, kot so zdaj, je dilem med ocenjevalci in njihovimi naročniki le še več.

Kot pravi [Jožef Murko](#), je ta hip največja dilema pri ocenjevalcih in naročnikih odgovor na vprašanje, kdaj je cenitev izvedena v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja in kako to meriti oziroma nadzirati. "Na tem področju nismo sposobni opustiti negativne dosedanje prakse in narediti reda. Ocenjevanje vrednosti premoženja je relativno mlada stroka, ki je iz dneva v dan pomembnejša in bi ji zato morali omogočiti normalen razvoj. To pa bi zagotovili s spoštovanjem zdajšnjega pravnega reda in ustreznim celovitim nadzorom."

Danes nista dilemi znanje in sposobnost stroke ocenjevalcev, temveč kakovostna baza podatkov nepremičninskega trga, pa je prepričan Dušan Zupančič. Za to je



Foto: Irena Herak

Zelo pomembno je, da ocenjevalci nepremičnin niso pod vplivom medijske evforije in da delujejo po mednarodnih standardih, meni **Jožef Murko** iz agencije Dodoma.

treba spremeniti sistem zbiranja in črpanja podatkov iz javnih evidenc geodetske uprave (Gurs) posebej za individualno vrednotenje. Ocenjevalci tudi pogrešajo preglednejšo sliko nepremičninskega dogajanja v domeni pravnih oseb in najemnega trga.

Zadnji je sicer še vedno nerešeni izziv strategije evidenc [Gursa](#) . Naročniki bodo bolj kot doslej pričakovali pošteno in natančno vrednost nepremičnine. Še posebej institucionalni subjekti, ki se bodo spopadali s težavami financiranja projektov. "Tu bo zelo pomembna monetarna politika bančnega sektorja in upajmo, da tudi kaj večja spretnost slovenskih subjektov pri pridobivanju evropskih sredstev," še dodaja Zupančič.