

Izvirni znanstveni članek
UDK 332.64:347.67

Vrednotenje nepremičnin v zapuščinskem postopku

PETER LAMOVEC

*doktor znanosti, univerzitetni
diplomirani inženir geodezije, asistent
na Fakulteti za gradbeništvo in
geodezijo Univerze v Ljubljani*

PETRA LAMOVEC HREN

*magistrica prava, mlada raziskovalka
na Inštitutu za primerjalno pravo
pri Pravni fakulteti v Ljubljani*

1. Uvod

Dedovanje je eden od načinov prenosa lastninske pravice, pri katerem preide z zapustnika na njegove dediče premoženje, ki ga ima zapustnik ob svoji smrti. Premoženje obsega stvari, med katere spadajo premičnine, nepremičnine in pravice (glej 2. člen Zakona o dedovanju – ZD¹). Kdo bo prejemnik premoženja, je odvisno od ravnanja zapustnika. Če zapustnik do smrti ostane pasiven, se vse njegovo premoženje, ki ga ima ob smrti, razdeli na podlagi zakonskih določb o zakonitem dedovanju. Kdo spada med dediče in kolikšen je dedni delež vsakega od njih, je tako že vnaprej določeno. Sodišča na podlagi dednih deležev določijo solastniške deleže na premoženju.² Druga možnost je, da zapustnik sestavi oporoko, s katero lahko spremeni zakoniti dedni red. Po načelu oporočne svobode lahko prosto izbira, kdo naj bo dedič in katero premoženje naj dobi, vendar mora ravnati v okviru razpoložljivega dela zapuščine. Del zapuščine je namreč rezerviran za najožje družinske člane, ki jim pravo namenja posebno varstvo.³ Za oporočno razpolaganje se zapustniki odločajo predvsem v primerih, ko ne želijo premoženja razdeliti enako med vse dediče, ampak stvari razdeliti na drugačen način.

¹ Uradni list SRS, št. 15/76 in nasl.

² Zupančič, str. 77. Pri tem velja omeniti, da nekateri avtorji v teoriji zagovarjajo stališče, da določitev dednih deležev ne pomeni samodejnega prehoda iz režima skupne lastnine v solastnino, ampak vztrajajo pri skupni lastnini. Končina Peterneš, str. 25–26.

³ Croucher, str. 24.

Dediči, ki so med seboj soglasni in se strinjajo z zapustnikovo delitvijo, ne glede na to, ali gre za zakonito ali oporočno dedovanje, s svojim sodelovanjem omogočajo hitrejši zaključek zapuščinskega postopka. Če se med dediči pojavi spor glede delitve zapuščine, je reševanje spornih vprašanj odvisno od vrste zahtevka oziroma tega, s čim se dediči ne strinjajo.⁴ Za vrednotenje premoženja, ki ga je zapustnik zapustil, in darila, dana za časa življenja, je pristojno sodišče v okviru zapuščinskega postopka. Kako zahteven je ta postopek, je med drugim odvisno tudi od oblike premoženja, ki sestavlja zapuščino, in daril, izročenih med življenjem zapustnika. Denar je generična stvar in jo je zaradi narave stvari mogoče enostavno vrednotiti in deliti. Če zapuščino sestavljajo na primer le denarna sredstva, je njihova vrednost že vnaprej znana in je mogoče hitro izračunati, koliko bi prejel vsak dedič. Več težav povzročajo premičnine in nepremičnine, ki se jih ne da fizično razdeliti. Oporočitelj lahko z oporoko neenakomerno razdeli premoženje in zaradi napačne predstave o vrednosti posameznih stvari povzroči prikrajšanje nekaterih dedičev, saj njihov del ne dosega niti nujnega deleža. Če so nekateri od dedičev pred zapustnikovo smrtjo že prejeli darila in se bo v zapuščinskem postopku zahtevalo, da se v zapuščino vračunajo vsa darila, bo vrednost prejetih daril lahko vplivala na velikost nujnih deležev nekaterih dedičev oziroma dednih deležev vseh dedičev.⁵ V primeru dolgov bo vrednost podedovanega premoženja pomenila mejo, do višine katere je dedič še odgovoren za nastale dolgove.⁶

Ker nagajanje ali človeška neumnost ne pozna meja,⁷ se seveda lahko zaplete že pri delitvi stvari z zelo majhno vrednostjo, kot je na primer čajni servis ali komplet igralnih kart. Tem bolj ko narašča vrednost premoženja, temu ustrezno narašča tudi zanimanje dedičev po njem. Tako so zaradi svoje vrednosti in materialne narave lahko hitro predmet spora predvsem nepremičnine. Vsak od dedičev ima svoje mnenje in interese glede vrednosti konkretne nepremičnine, ki temelji na njegovi predstavi o vrednosti nepremičnine in položaju, v katerem nastopa kot dedič, zato lahko nastanejo manjša ali večja razhajanja o tem, kolikšna je prava vrednost stvari. Taka situacija pa vodi v spore in zahtevo po ugotovitvi resnične vrednosti

⁴ Zapuščinsko sodišče napoti stranke na pravdo ali na upravni postopek, če so sporna dejstva, pravica do volila ali kakšna druga pravica iz zapuščine. Katero premoženje spada v zapuščino, rešuje pravdno sodišče. Spore o uporabi prava rešuje zapuščinsko sodišče. Glej 210. do 212. člen ZD. Če pa obstoj premoženja ni problematičen, ampak je problematična njegova ocena oziroma vrednost, mora to vprašanje rešiti zapuščinsko sodišče samo. Pri tem si lahko pomaga s strokovnjaki s tega področja.

⁵ Končina Peternel, str. 32.

⁶ Zupančič, Žnidaršič Skubic, str. 230.

⁷ Povzeto po izjavi Alberta Einsteina: »Two things are infinite. The universe and human stupidity... and I'm not sure about the universe.« Glej: <<https://www.telegraph.co.uk/news/science/science-news/9176616/Albert-Einstein-10-of-his-best-quotes.html>> (6. 8. 2021).

nepremičnine. Če je sporno le vprašanje vrednosti zapuščine, zapuščinsko sodišče ne prekinja postopka, ampak je za ugotavljanje vrednosti pristojno samo.⁸

2. Vrednotenje zapuščine

Vrednotenje zapuščine je postopek, v katerem se popiše in oceni zapustnikovo celotno premoženje, ki ga je imel ob svoji smrti. Cenitve sicer niso omejene na zapuščinski postopek, je pa to postopek, v katerem se bodisi v izvedbi sodnika bodisi v izvedbi cenilca izvedejo. Z vrednostjo zapuščine se sodišče ukvarja v zapuščinskem postopku, ko mora ugotoviti čisto vrednost zapuščine, ki je izhodišče za izračun sodne takse (glej 25. člen Zakona o sodnih taksah – ZST⁹), vrednost zapuščine pa je lahko pomembna tudi za uveljavljanje nekaterih drugih institutov, kot je nujni delež, vračunanje daril ali odgovornost za zapustnikove dolgove.

Vsak od dedičev ima svoje mnenje glede vrednosti zapuščine in vrednosti premoženja, ki mu pripada na podlagi dednega naslova. Ker dediči mnenja o vrednosti premoženja oblikujejo na podlagi svojih subjektivnih zaznavanj in predstav, se lahko zgodi, da se njihove ocene med seboj precej razlikujejo.¹⁰ Pogosto se zgodi, da imajo občutek, da so drugi dediči dobili veliko, medtem ko so bili sami deležni le drobtinic. Ali je ta njihov občutek utemeljen ali je le posledica pretirane čustvene zanesenosti in pristranskosti, je mogoče preveriti s tem, da se naredi strokovna ocena premoženja. Strokovno izvedeno vrednotenje te dvome odpravlja in omogoča, da izračunane vrednosti stvari čim bolj izražajo realno stanje in omogočajo sodišču, da čim pravičneje izpelje postopek. Pri tem so zaradi svoje vrednosti predmet cenitve predvsem nepremičnine, na katere se tudi osredotoča prispevek.

Nalogo vrednotenja lahko prevzame sodišče, lahko pa to delo prepusti drugim. Če to delo opravlja sodišče, ugotavlja vrednost po prostem preudarku, pri čemer izhaja iz izjav dedičev in druge listinske dokumentacije, s katero razpolaga.¹¹ V zahtevnejših primerih si lahko pomaga s sodnimi cenilci,¹² ki s svojim znanjem pomagajo sodišču pri ugotavljanju vrednosti premoženja. Zahtevnost dela cenilca je odvisna od obsega zapuščine in oblike premoženja, ki spada vanjo.

⁸ Sklep Višjega sodišča v Kopru Cp 397/99 z dne 16. 11. 1999.

⁹ Uradni list RS, št. 37/08 in nasl.

¹⁰ Mitrovič, str. 228.

¹¹ Sklep Višjega sodišča v Ljubljani II Cp 1110/2017 z dne 30. 5. 2017, sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Ip 711/2021 z dne 26. 5. 2021.

¹² Naloga sodnega cenilca je, da na zahtevo sodišča poda izvid o gospodarskih lastnostih stvari ali pravice ter cenitev njene vrednosti oziroma vrednosti na njej povzročene škode. Glej drugi odstavek 2. člena Zakona o sodnih izveden- cih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT, Uradni list RS, št. 22/18).

Delo sodnih cenilcev drugih sodnih pomočnikov ureja poseben Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT).¹³ ZSICT ureja status sodnih cenilcev, pogoje in postopek imenovanja ter razrešitve, vodenje imenikov in evidenc, disciplinsko odgovornost in postopek, strokovno izpopolnjevanje, preizkuse strokovnosti, plačilo za opravljeno delo in druga vprašanja, ki se nanašajo na področje sodnega izvedenstva, sodnega cenilstva in sodnega tolmačenja (glej 1. člen ZSICT). Poleg dela cenilcev ureja ZSICT tudi pristojnosti in način delovanja Strokovnega sveta za sodno izvedenstvo, sodno cenilstvo in sodno tolmačenje (Strokovni svet), ki deluje kot usklajevalni organ z nalogo opravljanja strokovnih nalog za potrebe sodnega izvedenstva, sodnega cenilstva in sodnega tolmačenja ter sodeluje pri zagotavljanju enotnosti in varovanju integritete sodnega izvedenstva, sodnega cenilstva in sodnega tolmačenja (glej 5. člen ZSICT). ZSICT določa petnajst področij, na katerih delujejo sodni izvedenci, cenilci in tolmači, znotraj tega pa so področja razdeljena še na podpodročja. Strokovna področja in znotraj teh podpodročja, na katerih lahko delujejo sodni cenilci, so razvidna iz imenika sodnih izvedencev, ki je objavljen na spletni strani Ministrstva za pravosodje RS in v katerega so vključeni tudi sodni cenilci.¹⁴

Poleg sodnih cenilcev strokovne cenoitve premoženja opravljajo tudi pooblaščen ocenjevalci vrednosti, ki svoj naziv pridobijo z izobraževanjem pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Ocenjevalci vrednosti so kvalificirani za vrednotenje treh področij: nepremičnin, strojev in opreme ter podjetij.¹⁵ Vsako področje dela zahteva svoje samostojno izobraževanje in je urejeno s podzakonskimi akti.¹⁶ Pooblaščen ocenjevalci vrednosti so enako strokovno usposobljeni kot sodni cenilci in morajo opraviti zahteven preizkus znanja, s katerim izkažejo svojo strokovnost in usposobljenost.

Sodni cenilci in pooblaščen ocenjevalci vrednosti imajo strokovna znanja, na podlagi katerih lahko objektivno izvedejo cenitev, ki izraža realno stanje, ne pa subjektivnega mnenja strank. Njihovo delo temelji na skrbni analizi zbranih tržnih podatkov in uveljavljenih metodoloških pristopih. Med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti obstaja nekaj razlik,¹⁷ ena od njih je tudi, da sodnega cenilca za konkretno delo določi sodišče, ki potrebuje stro-

¹³ Uradni list RS, št. 22/18.

¹⁴ Glej: <<https://spvt.mp.gov.si/izvedenci.html>> (9. 8. 2021).

¹⁵ Glej: <<https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/razpis-izobrazevanja>> (9. 8. 2021).

¹⁶ Pravilnik o pridobitvi potrdila o strokovnih znanjih za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme (Uradni list RS, št. 97/10), Pravilnik o pridobitvi potrdil o strokovnih znanjih za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 93/11 in nasl.) in Pravilnik o pridobitvi potrdila o strokovnih znanjih za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 97/10 in nasl.).

¹⁷ Razlike med njimi so v pooblastilih, ki jih imajo, v izobraževanju, obnavljanju znanja, organu nadzora. Glej: <<https://www.dbcenitve.si/pooblasteni-ocenjevalec-ali-sodni-cenilec-za-koga-se-odlociti/>> (10. 8. 2021), <<https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/poklici-in-strokovni-kadri/sodni-cenilec/>> (10. 8. 2021).

kovno mnenje, medtem ko pooblaščenim ocenjevalcem nepremičnin delujejo na trgu po naročilu strank. S tem, ko cenilca določi sodišče, je zagotovljena enakovredna in nepristranska obravnavanje vseh udeleženi strank, saj cenilec v postopku sodeluje kot tretja oseba, njegovo končno mnenje pa temelji na objektivnosti in strokovnosti. Če bi cenilca določila stranka, bi (ne) upravičeno lahko ustvarjal občutek pristranosti in ravnanja v interesu svoje stranke. Vsaka od strank si namreč prizadeva, da bi se ugotovljena vrednost čim bolj skladala z njenimi interesi. Zato bi bila vrednost ocenjenega premoženja v primeru, da bi cenitev nastala na zahtevo ene stranke, lahko precej drugačna, bodisi višja bodisi nižja, od tiste, ki jo izračuna sodni cenilec. Dejansko je nemogoče, da bi dva cenilca, čeprav oba določi sodišče, prišla do povsem enakega rezultata, saj je izračun odvisen od izbora nepremičnin in njihovih konkretnih vrednosti, vendar bi bilo utemeljeno pričakovati, da bosta obe oceni glede na zahtevo po primerljivosti podobni. Cenitev pooblaščenih ocenjevalcev praviloma ni namenjena dokazovanju v sodnem postopku, ampak se izvede za potrebe nakupa, prodaje, hipotekarnega kredita, davčnega postopka itd.¹⁸ Če stranka predloži tako cenitev v sodnem postopku, jo sodišče obravnava le kot del strankinega trditvenega gradiva, sodno odločbo pa lahko nanjo opre, če stranki soglašata z uporabo take cinitve.¹⁹

Sodišče si pri ugotavljanju vrednosti premoženja lahko pomaga z vrednostjo, kot izhaja iz javne evidence Geodetske uprave RS (GURS), ali z drugimi dokazi, ki so jih predložile stranke. Pri tem si mora prizadevati, da se postopek izpelje s čim manjšimi stroški (glej prvi odstavek 11. člena Zakona o pravnem postopku – ZPP²⁰). Če se stranke ne strinjajo s cinitvijo po GURS-u, lahko v postopek vključi sodnega cenilca in naloži strankam plačilo predujma zanj.

Izračun vrednosti nepremičnin, objavljenih na omenjenem portalu, je nastal na podlagi projekta množičnega vrednotenja nepremičnin, ki ga je izvedel GURS. Izračuni so bili prvič objavljeni konec leta 2011, pozneje pa so bile izvedene še tri indeksacije. Po novem Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1)²¹ se modeli vrednotenja nepremičnin preverjajo na vsaki dve leti. Objavljena vrednost nepremičnin naj bi izražala realno stanje na trgu.²² Ali to drži, je odvisno od natančnosti popisa in upoštevanja vseh okoliščin, ki so vplivale oziroma bi lahko vplivale na vrednost nepremičnine. Ker vrednotenja niso izvajali ustrezno kvalificirani ocenjevalci, so namreč lahko nastala večja ali manjša odstopanja, kar je lahko pripeljalo do subjektivnih ocen. Pri nekaterih nepremičninah je namreč njihova cena

¹⁸ Glej: <<https://www.dbcenitve.si/pooblasteni-ocenjevalec-ali-sodni-cenilec-za-koga-se-odlociti/>> (10. 8. 2021).

¹⁹ Sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 1671/2011 z dne 30. 11. 2011. Glej: <<https://si-revizija.si/obvestila/ocenjevalci>> (6. 8. 2021).

²⁰ Uradni list RS, št. 26/99 in nasl.

²¹ Uradni list RS, št. 77/17 in nasl.

²² Mitrovič, str. 230, 233.

presenetljivo nizka in pri uporabniku vzbujajo dvom, ali gre za realno vrednost ali je vrednost prilagojena glede na parcialne interese. Ravno zato je pomembno, da v primeru spora svojo oceno poda tudi cenilec, ki pri izračunu upošteva karakteristike ocenjevane nepremičnine.

Pri ugotavljanju vrednosti sodišče ločuje med čisto vrednostjo zapuščine in obračunsko vrednostjo zapuščine. V prvem koraku izračuna čisto vrednost zapuščine, ki pomeni vrednost zapustnikovega premoženja ob smrti, vendar brez zapustnikovih dolgov, nekaterih dolgov zapuščine in stroškov pogreba.²³ Prav tako se izloči premoženje, ki ni predmet dedovanja (izločitve v korist potomcev po 32. členu ZD, izločitve gospodinjskih predmetov po 33. členu ZD in izločitve zaradi prejemanja socialnih pomoči²⁴ po 128. členu ZD). Dobljena vrednost pomeni že omenjeno čisto zapuščino.²⁵ Na podlagi čiste vrednosti zapuščine sodišče lahko izračuna višino sodne takse (glej 25. člen ZST). Za izračun nujnega deleža pa je treba narediti še en korak in ugotoviti obračunsko vrednost zapuščine. V tem primeru je treba čisti vrednosti zapuščine prišteti še darila, ki jih je zapustnik dal v svojem življenju.²⁶ Pri tem se darila ne vračajo fizično, ampak se upoštevajo miselno.²⁷ Prejeta darila se vrednotijo glede na stanje ob daritvi in po vrednosti, ki jo ima ob zapustnikovi smrti. S tem se doseže enaka obravnava dedičev glede neodplačno pridobljenega premoženja.²⁸ Neodplačnost je bistvena zahteva za upoštevanje daril v izračunu. Namen teh določb je, da se prepreči, da bi zapustnik izigral predpise in v obliki bogatih daril osiromašil zapuščino ter s tem prikrajšal nujne dediče.²⁹

3. Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin

Pred osamosvojitvijo je v Sloveniji imelo ocenjevanje vrednosti nepremičnin le administrativni značaj. Država je za svoje potrebe predpisala svoje načine ocenjevanja nepremičnin.³⁰ Sodobni tržni načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin so k nam začeli prodirati s procesom

²³ Pavlin, str. 181.

²⁴ Upravičenca do (dela) premoženja zapustnika, ki je prejemal socialno pomoč, sta država in občina, odvisno od vira, iz katerega se je pomoč financirala. Državni organi lahko opravijo preliminarno oceno vrednosti zapuščine, še preden se začne s tem vprašanjem ukvarjati sodišče. Če so zapuščina nepremičnine in se pri tem ugotovi, da bodo stroški, povezani z nepremičnino, presegli njeno vrednost, se država lahko odpove pravici do omejitve dedovanja na tem delu zapustnikovega premoženja. Glej 129. člen ZD in 3. člen Uredbe o ureditvi nekaterih vprašanj glede pridobivanja premoženja države iz naslova dedovanja (Uradni list RS, št. 14/19 in 54/21).

²⁵ Šinkovec, Tratar, str. 120.

²⁶ Pavlin, str. 181. Pri tem se ne upoštevajo vsa darila, ki jih je oporočitelj kadarkoli dal, ampak so določene omejitve glede vrste daril, obdarjencev in časa obdaritve. Šinkovec, Tratar, str. 120.

²⁷ Pavlin, str. 181.

²⁸ Sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 1015/2012 z dne 14. 11. 2012.

²⁹ Šinkovec, Tratar, str. 128; Rijavec, str. 44.

³⁰ Grum, str. 13.

lastninskega preoblikovanja v začetku devetdesetih let.³¹ Leta 2002 je bila Slovenija sprejeta v polnopravno članstvo Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC) in se je s tem pridružila državam, ki v praksi ocenjevanja vrednosti uveljavljajo Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV). Z aktom Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti³² pa so MSOV tudi formalnopravno uveljavljeni kot obvezni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Pri vrednotenju nepremičnin se moramo najprej vprašati, kaj je predmet vrednotenja in katero vrsto vrednosti bomo ocenjevali. Sama nepremičnina je le fizična tvorba, ki ne bi imela vrednosti brez koristi in pravic. Vrednost nepremičnine torej izhaja iz pravic in koristi, ki so posledica lastništva, posesti in uporabe te nepremičnine.³³ Lastništvo pa je lahko s prejudiciranimi pravili, sprejetimi z zakonom, omejeno, zato mora ocenjevalec vrednosti nepremičnin dobro poznati državne in lokalne zakone, predpise oziroma zakonsko regulativo.³⁴

Obstaja veliko različnih vrst vrednosti, med katerimi je za potrebe vrednotenja nepremičnega premoženja v zapuščinskem postopku običajno ocenjevana tržna vrednost nepremičnine. Tržna vrednost je po MSOV 2020³⁵ definirana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Primeri drugih, tudi na sodiščih obravnavanih, netržnih vrednosti so vrednost pri prisilni prodaji (v primeru izvršbe ali stečaja), posojilna vrednost (pri dajanju poroštev) in zavarovalna vrednost (pri zavarovanju).

Vsaka vrsta ocenjevané vrednosti ima svoje posebnosti, ki jih je treba upoštevati v procesu vrednotenja. Za plastični prikaz se lahko uporabi primer tržne vrednosti in zavarovalne vrednosti pri ocenjevanju vrednosti stanovanjske hiše. Pri zavarovanju hiše je pomembna gradbena vrednost nove zgradbe brez cene zemljišča in komunalne opremljenosti. Pri zavarovanju starejše hiše pa se ocenjena gradbena vrednost nove zgradbe zmanjša še za znesek izgubljene vrednosti zaradi obrabe in zastarelosti. Na drugi strani je pri ocenjevanju tržne vrednosti stanovanjske hiše pomembna tudi vrednost lokacije (zemljišča). V praksi tako lahko nastane primer, ko tržna vrednost neke nepremičnine na privlačni lokaciji v večkratnem znesku pre-

³¹ Paznik, Lušnic.

³² Uradni list RS, št. 47/04 (str. 6299). Glej: <<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2004-01-2248?sop=2004-01-2248>> (9. 9. 2021).

³³ Betts, Ely, str. 472.

³⁴ Grum, str. 5, 6.

³⁵ MSOV 2020, str. 18.

sega tržno vrednost enake (oziroma podobne) nepremičnine na manj privlačni lokaciji, njuni gradbeni vrednosti, torej tudi zavarovalni vrednosti, pa se med seboj ne razlikujeta.³⁶

Glede na vrsto ocenjevanje nepremičnine in značilnosti nepremičninskega trga oziroma primernost podatkov, ki jih imamo na voljo, izberemo ustrezen način vrednotenja. Strokovnjaki za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, naj bodo to sodni cenilci, ki delujejo po ZSICT, ali pooblaščenec ocenjevalci vrednosti, delovanje katerih je urejeno z Zakonom o revidiranju (ZRev-2),³⁷ lahko pri izbiri načina za oceno vrednosti izbirajo med tremi splošno znanimi pristopi, ki jih v literaturi zasledimo pod različnimi imeni. Po MSOV 2020³⁸ so ti načini poimenovani kot:

1. način tržnih primerjav (*market approach*);
2. na donosu zasnovan način (*income approach*);
3. nabavnovrednostni način (*cost approach*).

Včasih je mogoče za oceno vrednosti iste nepremičnine uporabiti več različnih načinov vrednotenja. Vsi uporabljeni načini morajo biti v poročilu o ocenjevanju vrednosti tudi jasno navedeni.

3.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je najpogostejše uporabljen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Pristop temelji na načelu substitucije, in sicer preudaren kupec za navedeno nepremičnino ne bi plačal več, kot znaša nabavna vrednost druge nepremičnine z enako koristnostjo. To je najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti, ki se izvaja po postopku, sestavljenem iz petih korakov.³⁹ V prvem koraku se preuči lokalni trg, kar vključuje pregled gibanja cen ter stanja glede razmerja med ponudbo in povpraševanjem. Analizirajo se dejanske tržne prodaje nepremičnin, ki so se zgodile v bližnji preteklosti. Analiza vključuje pregled prodajnih cen, značilnosti prodanih nepremičnin in okoliščin, v katerih so bile te prodane. V drugem koraku se opravi izbor primerljivih prodaj, to so prodane nepremičnine, ki so čim bolj podobne ocenjevani nepremičnini. Nabor podatkov mora vključevati le verodostojne podatke tako glede značilnosti nepremičnine kot vrste transakcije. V naslednjem koraku se izvedejo prilagoditve med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino. Na nedavno prodanih primerljivih nepremičninah se cene prilagodijo tako, da se na primerljivih nepre-

³⁶ Pšunder, Ledinšek, str. 2.

³⁷ Uradni list RS, št. 65/08 in nasl.

³⁸ MSOV 2020, str. 28.

³⁹ Potek vrednotenja sledi načinu, ki ga zagovarja tudi ameriško združenje ocenjevalcev ASA. Glej: <<https://www.appraisers.org/Disciplines/Personal-Property/pp-appraiser-resources/approaches-to-value>> (6. 9. 2021).

mičinah predpostavijo značilnosti ocenjevana nepremičnine. Prilagoditve se lahko nanašajo na fizično stanje, funkcionalnost, ekonomske značilnosti, pogoje prodaje, stanje na trgu in druge bistvene značilnosti, ki vplivajo na vrednost. V četrtem koraku se na osnovi določitve višine prilagoditev po posameznih opazovanih lastnostih ocenijo prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin. V sklepnem delu se na osnovi prilagojenih tržnih vrednosti primerljivih nepremičnin (določenih v četrtem koraku) ocenijo tržne vrednosti ocenjevanega premoženja.⁴⁰

Način tržnih primerjav je primeren zlasti v okolju, kjer je trg nepremičnin aktiven (na primer mesta), in za nepremičnine, za katere je na razpolago dovolj podatkov o njihovih tržnih cenah (na primer stanovanja in stanovanjske hiše). Če podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin ni oziroma jih je premalo, moramo vrednost oceniti po enem od preostalih dveh načinov.

3.2. Na donosu zasnovan način

Za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik.⁴¹ Tudi ta način temelji na načelu substitucije, vendar je treba to načelo pri načinu donosa razumeti v smislu iskanja primerljivih donosov nadomestne nepremičnine in posledično ocenitve sedanje vrednosti teh donosov. Pri tem načinu se uporabljata zlasti dve metodi: metoda neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, in metoda diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti prihodnjih denarnih tokov.⁴²

Omenjeni način je uporaben zlasti pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin, ki prinašajo stalne donose. V zadevah dedovanja so to zlasti stanovanjske hiše in stanovanja, ki se dajejo v najem. Sicer pa se ta način pogosto uporablja tudi za ocenjevanje vrednosti industrijskih objektov, poslovnih prostorov, hotelov in podobnih nepremičnin, ki so namenjene ustvarjanju donosa.

3.3. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na ugotavljanju višine stroškov, ki nastanejo ob gradnji popolnoma enake (reprodukcijska vrednost) ali podobne nepremičnine (nadomestitvena vrednost) z upoštevanjem zmanjšanja te vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vpli-

⁴⁰ Pšunder, Ledinšek, str. 4; Grum, str. 64–65.

⁴¹ Grum, str. 28.

⁴² Pšunder, str. 4; Grum, str. 86–87.

vov.⁴³ Ocena nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroškov je mogoča za stavbe in druge objekte na zemljišču. Po tem načinu pa ni mogoče oceniti vrednosti zemljišča. Tudi pri tem načinu velja načelo substitucije, saj preudaren investitor za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znašajo stroški gradnje enakovredne nepremičnine.

Pri ugotavljanju vrednosti celotne nepremičnine moramo ločeno oceniti vrednost zemljišča in vrednost grajenih objektov. Zemljišče se ocenjuje, kot da bi bilo nepozidano. Uporabi se lahko več načinov, vendar se pretežno uporablja že predstavljeni način tržnih primerjav. Nato ocenimo reprodukcijske oziroma nadomestitvene stroške osnovnega objekta in pomožnih objektov na zemljišču ter vrednost zunanje ureditve. Poleg tega se oceni tudi obseg zmanjšanja vrednosti objektov zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja. Na koncu seštejemo nadomestitvene oziroma reprodukcijske vrednosti objektov na zemljišču (zmanjšane za obseg poslabšanj in zastaranj) ter vrednost zemljišča. K skupni vrednosti nepremičnine dodamo še amortizirano vrednost zunanje ureditve, če ta obstaja.⁴⁴

Nabavnovrednostni način je ugoden za uporabo, če je na razpolago dovolj podatkov o nadomestitvenih oziroma reprodukcijskih stroških in o velikosti zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi poslabšanja oziroma zastaranja. V nasprotnem primeru je ta pristop dolgotrajen, zahteva pa tudi veliko znanja iz gradbeništva, saj mora ocenjevalec vrednosti dobro poznati gradbene materiale, tehnologije gradnje in gradbene kalkulacije, poleg tega pa še kot pri vseh drugih načinih ocenjevanja vrednosti poznati trg nepremičnin.⁴⁵

Način je primeren za oceno vrednosti v primerih, ko ne moremo uporabiti načina tržnih primerjav ali na donosu zasnovanega načina. Takšen primer so nove stavbe in stavbe za posebne (»specialne«) namene, ki so v postopkih dedovanja redkejšje.

4. Sklep

V prispevku so predstavljeni trije osnovni pristopi vrednotenja stvari s poudarkom na vrednotenju nepremičnin. Ne glede na uporabljen način vrednotenja nepremičnin si vsak, ki naroči cenitev, želi, da bi bila ugotovljena vrednost odraz prave vrednosti. Kljub vsemu pa več pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti ali sodnih cenilcev, ki bi ocenjevali vrednost iste nepremičnine, ne bi dobilo enakih vrednosti. Razlogov je seveda več. Eden od njih je že v nepopolnih nepremičninskih evidencah, iz katerih ocenjevalci vrednosti črpajo podatke. Zato ocenjevalci vrednosti opravijo ogled ocenjevane nepremičnine na terenu, da se prepričajo o lastnostih

⁴³ Grum, str. 29.

⁴⁴ Pšunder, str. 5.

⁴⁵ Prav tam.

nepremičnine, ki so jih lahko predhodno dobili iz javno dostopnih evidenc. Pri tem se je treba zavedati, da je učinkovitost kontrolnega ogleda nepremičnine močno odvisna od ocenjevalčevega strokovnega znanja, zlasti iz gradbeništva, in kakovosti opravljenih kontrolnih meritev, ki v nobenem primeru ne morejo biti uradne meritve, saj je pristojnosti za njihovo izvedbo zakon podelil geodetom. Poleg tega ocenjena vrednost ne temelji le na matematičnem izračunu. Kljub uporabi matematičnih orodij zlasti v postopkih določanja prilagoditev je še vedno več odločitev med procesom ocenjevanja odvisnih od lastne presoje ocenjevalca, pri čemer so poleg znanja pomembne še izkušnje. Lastni presoji ocenjevalca je prepuščena tudi izbira primerljivih nepremičnin, ki je pri načinu tržnih primerjav eden ključnih korakov.

Ker je torej znano, da bi bili rezultati več cenitev iste nepremičnine, ki bi jih opravili različni ocenjevalci vrednosti, različni, bi veljalo tej problematiki nameniti več pozornosti. Predvsem se mora pravna stroka vprašati, ali je s trenutnimi predpisi zagotovljena pravna varnost udeležencev v postopkih na sodiščih, stroka ocenjevalcev vrednosti pa se mora vprašati, ali poročila o ocenjevanju vrednosti tudi v praksi zadostijo vsem predpisanim strokovnim zahtevam. Vsi ocenjevalci vrednosti formalno sicer zadostijo pogojem glede ustrezne izobrazbe, potrebnih znanj in delovnih izkušenj, saj to potrjujejo s svojim imenovanjem oziroma licenco. Vendar se v praksi kljub zakonsko predpisanemu obveznemu strokovnemu izpopolnjevanju in sprotnemu seznanjanju z novimi dognanji pojavljajo primeri cenitev, ki ne sledijo sodobnim standardom na področju vrednotenja, ampak so v njih še vedno prisotne sledi administrativnega vrednotenja, ki je v Sloveniji potekalo pred osamosvojitvijo. Odstopanje ocenjene vrednosti od prave vrednosti nepremičnine lahko v primeru dedovanja celo povzroči, da oseba ni upravičena do nujnega deleža, medtem ko bi v primeru pravilne izvedbe vrednotenja bila. Čeprav je cilj sodnega cenilca pomagati sodišču pri iskanju prave vrednosti nepremičnine, ki najbolj objektivno izraža dejansko stanje nepremičnine glede na razmere na nepremičninskem trgu v ocenjevanem trenutku, lahko nedoslednost v postopku vrednotenja onemogoči pravičen zaključek sodnega postopka. Tako ravnanje ima za dediče pomembne učinke na finančnem področju, vpliva pa tudi na njihovo zaupanje v sodni sistem. V želji po izboljšanju kakovosti izdelanih poročil o ocenjevanju vrednosti bi veljalo razmisliti tudi o poostrenem nadzoru, saj neupoštevanje pravil znanosti in stroke, če zaradi tega nastanejo ali bi lahko nastale hujše škodljive posledice za stranke ali druge udeležence, pomeni kršitev, zaradi katere se lahko odvzame pravica do nadaljnjega opravljanja teh nalog (glej 30. člen ZSICT). Zagotavljanje ustrezne kakovosti cenitev je v sodnih postopkih (vključno s postopki dedovanja) ključno, da se zagotovi pravičnost sodnih odločitev. Poleg tega lahko neustrezne cenoitve vodijo tudi v zahtevke po novi cenoitvi drugega cenilca, s čimer se večajo stroški in daljša čas trajanja sodnega postopka.

Literatura

- BETTS, Richard M., ELY, Silas J. *Basic Real Estate Appraisal, Sixth Edition*. Mason (Ohio): Thomson South-Western, 2005.
- CROUCHER, Rosalind F. How Free Is Free: Testamentary Freedom and the Battle between Family and Property. *Australian Journal of Legal Philosophy*, 2012, letn. 37, št. 9, str. 9–27.
- GRUM, Bojan. *Vrednotenje nepremičnin, e-učbenik za študente (1. izd.)*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta, 2012. Dostopno na: <<http://www.evro-pf.si/media/website/2012/10/U%C4%8CBENIK-VREDNOTENJE-NEPREMI%C4%8CNIN-dr.-Bojan-Grum.pdf>> (25. 11. 2021).
- KONČINA PETERNEL, Mateja. Delitev skupnega premoženja v zapuščinskem in pravnem postopku. *Pravni letopis*, 2013, str. 25–38.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, MSOV 2020* (slovenski prevod). International Valuation Standards Council, 2019. Dostopno na: <https://si-revizija.si/ocenjevalci/pravila-stroke> (25. 11. 2021).
- MITROVIĆ, Dušan. Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 2010, letn. 54, št. 2, str. 228–241.
- PAVLIN, Sabina. *Nujni dediči*. Ljubljana: Uradni list RS, 2012.
- PRAZNIK, Bojan, LUŠNIC, Karin. *Standardi ocenjevanja vrednosti*, Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 2008.
- PŠUNDER, Igor, LEDINŠEK, Vlado. *Osnove ocenjevanja vrednosti nepremičnin, strojev in opreme*. 9. seminar zavarovalnih zastopnikov in zavarovalnih posrednikov (20. januar 2011, Ljubljana). Ljubljana: Slovensko zavarovalno združenje, 2011.
- RIJAVEC, Vesna. Darilna pogodba. *Pravnik*, 2004, letn. 59, št. 1/3, str. 39–52.
- ŠINKOVEC, Janez, TRATAR, Boštjan. *Veliki komentar zakona o dedovanju s sodno prakso*. Ljubljana: Primath, 2005.
- ZUPANČIČ, Karel. Temeljna načela dednega prava. *Pravni letopis*, 2008, str. 75–82.
- ZUPANČIČ, Karel, ŽNIDARŠIČ SKUBIC, Viktorija. *Dedno pravo, 3., spremenjena in dopolnjena izdaja*. Ljubljana: Uradni list RS, 2009.