



MNOŽIČNO OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

mag. Dušan Mitrović

September, 2013



VSEBINA

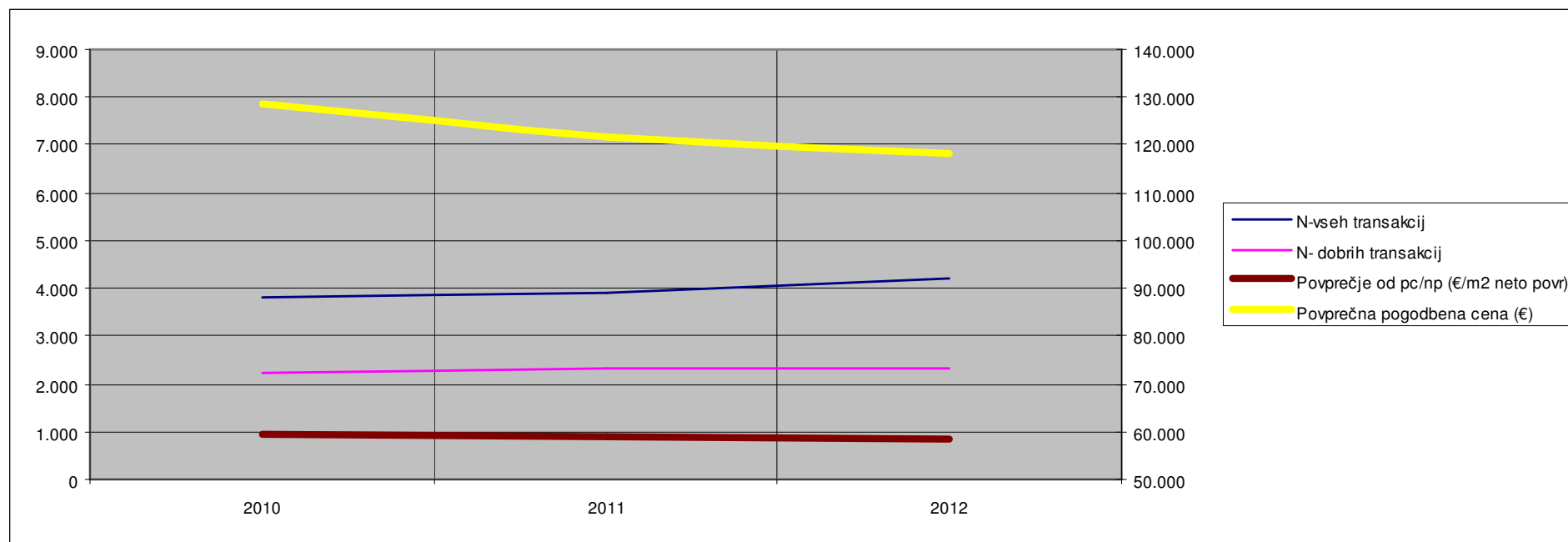
- 1. Datum vrednosti in indeksacija**
- 2. Problemi podatkov o nepremičninah**
- 3. Možna nadgradnja modelov HIS in STA**



1. DATUM VREDNOSTI

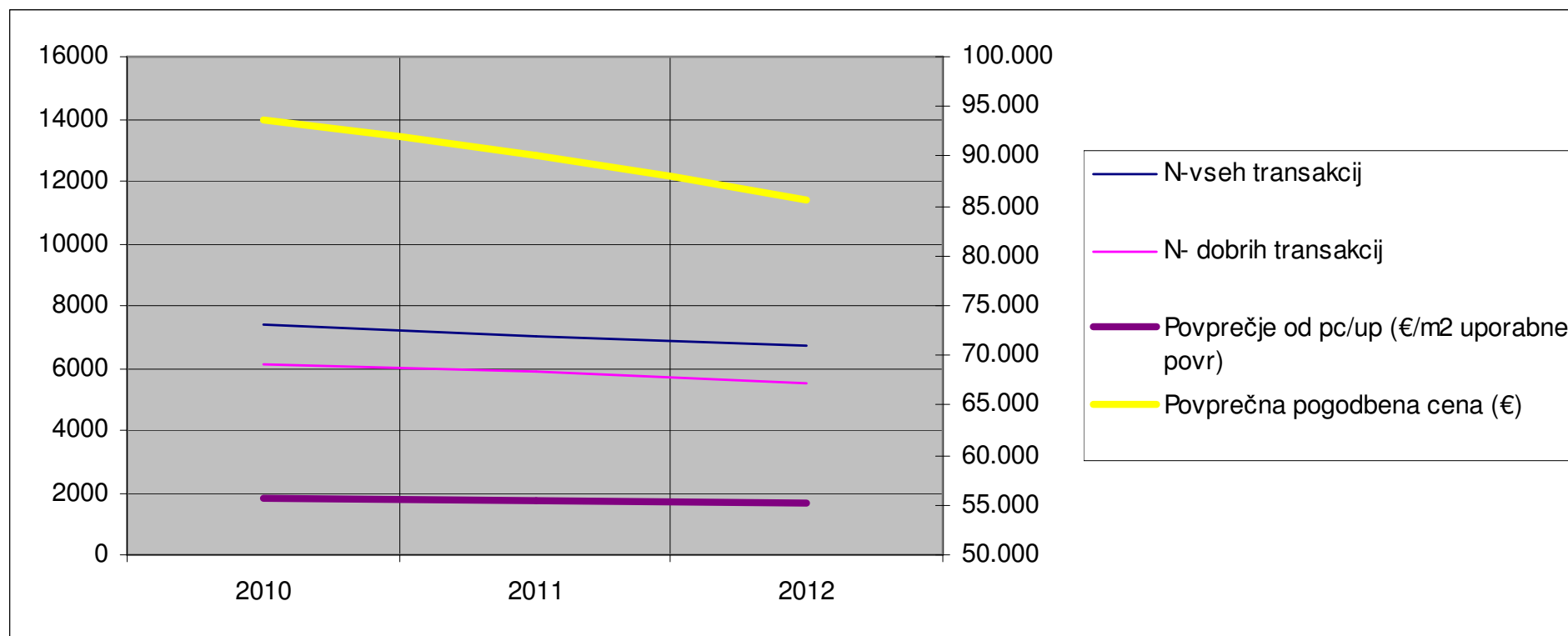
- **Modeli vrednotenja odražajo stanje trga na dan 1.7.2013**
- **V letu 2013 je bila izvedena indeksacija vrednosti nepremičnin, oziroma prilagoditev modelov vrednotenja nepremičnin na dan 1.1.2013**

Trend prodaj HIŠ 2010 – 2012





Trend prodaj STANOVANJ 2010 – 2012

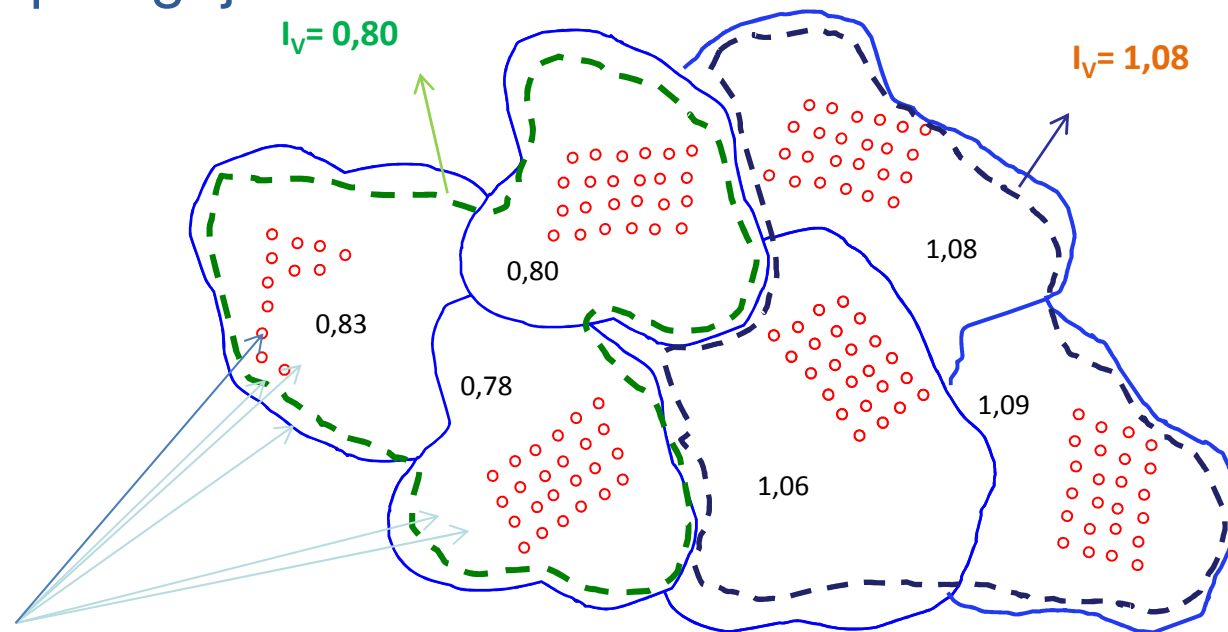




INDEKSACIJA VREDNOSTI

Preveritev in ocena rezultatov

- Izračun novih indeksiranih vrednosti
- Primerjava indeksiranih vrednosti s časovno prilagojenimi cenami na isti datum



$$V = V_{uredba} \times I_v$$

2. PROBLEMI PODATKOV O NEPREMIČNINAH



Po popisu, obveščanju lastnikov še vedno problem neurejenih podatkov v registru nepremičnin

- Lastniki – fizične osebe (bonitete zemljišč, kakovost izgradnje, kvadratura)
- Lastniki – pravne osebe (ne evidentiranost nepremičnin, neto in uporabna površina enaki)

Supernova Kranj 3 stavbe: vrednost v REN 0 namesto vrednost 7 mio €

Kompleks Stožice: vrednost v REN 280 mio € namesto vrednost 200 mio €

3. MOŽNA NADGRADNJA MODELOV STA IN HIS



Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin vključujejo ključne vplivne elemente na vrednost nepremičnin: LOKACIJA, EFEKTIVNA STAROST, VELIKOST, VRSTA IN INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST.

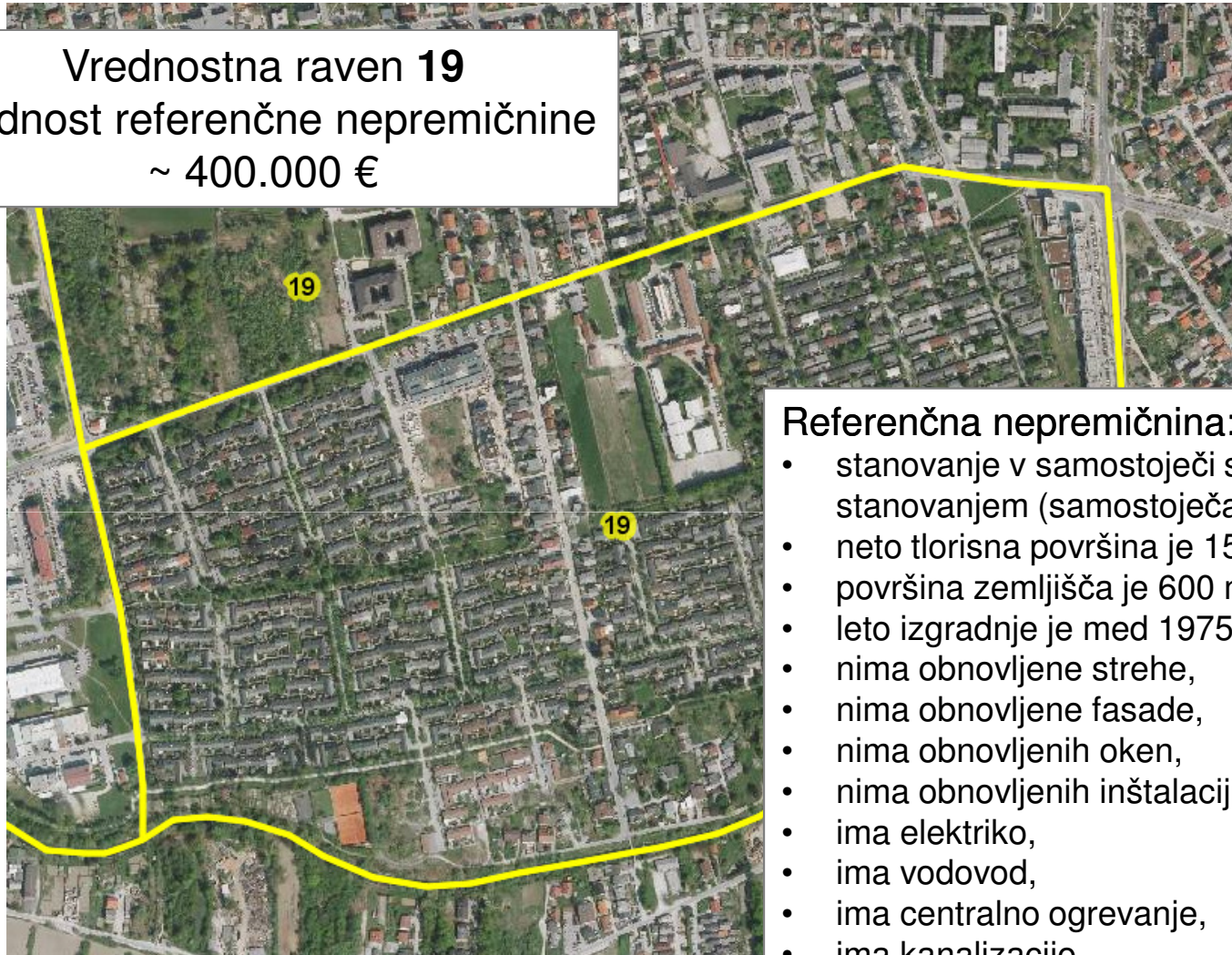
Opažamo, da v nekaterih lokacijah – vrednostih conah stojijo hiše, ki so v zelo slabem stanju in jih model precenjuje in OBRATNO, da v nekaterih vrednostnih conah stojijo hiše, ki so dejansko nadstandardne in jih model podcenjuje.

Opažamo, da v nekaterih lokacija – vrednostnih conah stojijo stanovanjske stavbe – stanovanja, ki so v zelo slabem stanju in jih model precenjuje in OBRATNO, da v nekaterih vrednostnih conah stojijo hiše, ki so dejansko nadstandardne in jih model podcenjuje.

RAZMIŠLJANJA O NADGRADNJI STA IN HIS



Vrednostna raven **19**
Vrednost referenčne nepremičnine
~ 400.000 €



Referenčna nepremičnina:

- stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (samostojna hiša)
- neto tlorisna površina je 150 m²,
- površina zemljišča je 600 m²,
- leto izgradnje je med 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima centralno ogrevanje,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je opeka,
- razmerje površin med uporabno in neto tlorisno površino je večje od 0,8,
- stavba ni v bližini linijskih objektov.





kakovost gradnje energetska izkaznica kakovost vzdrževanja





POSTOPEK NADGRADNJE MODELOV

V postopku obveščanja lastnikov, le te pozvati da na podlagi NATANČNIH KRITERIJEV IN DEFINICIJ posredujejo GURS DOKAZNO gradivo o SLABI KAKOVOSTI oziroma o NADSTANDARDNI KAKOVOSTI

Modela HIS IN STA nadgradimo z KOEFICIENTI ZMANJŠANJA in KOEFICIENTI ZVIŠANJA vrednosti

GURS na podlagi DOKAZNEGA GRADIVA izvede prilagoditve vrednosti.

