



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami
15. in 16. november 2023

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

arvio

Pregled področja naprednih statističnih modelov za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin

mag. Ajda Kaluža



Vsebina predstavitve

1. Pregled statističnih metod

2. Stopnje avtomatizacije ocenjevanja vrednosti v praksi



Definicije statističnih metod

- **Indeks gibana cen (House Price Index oz. HPI)**
 - Časovna vrsta, ki zajema razvoj cen stanovanjskih nepremičnin skozi čas
 - Če se pomnoži s prejšnjo znano vrednostjo nepremičnine, dobimo trenutno oceno vrednosti
- **Vrednotenje z enim parametrom (Single Parameter Valuation oz. SPV)**
 - Najpogostejši parameter je velikost nepremičnine, pri čemer metoda vključuje izračun povprečne cene nepremičnine na kvadratni meter
- **Hedonski regresijski modeli (Hedonic Models)**
 - Regresijski model v katerem so cene nepremičnin izražene kot funkcija njihovih lastnosti
 - Predstavljajo posplošene vrednosti oz. možno vrednotenje, ki se običajno uporablja v kontekstu obdavčitve
- **Avtomatski modeli vrednotenja (Comparables Based AVM)**
 - Napredni statistični model, ki temelji na izbiri primerljivih nepremičnin, pri čemer upošteva večlastnosti kot so npr. lokacija, leto izgradnje, stanje prenov, velikost ipd.
 - Lahko poda stopnjo zaupanja



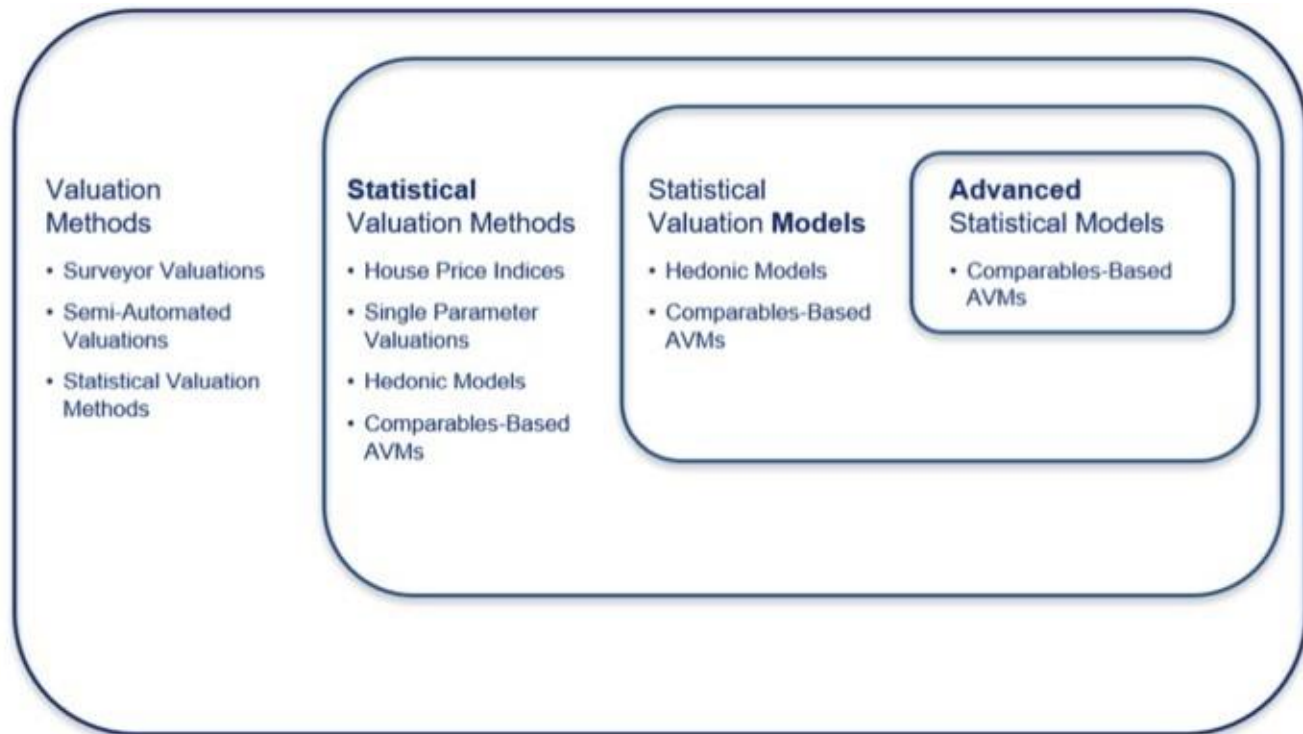
Primerjava statističnih metod

	House Price Index	Single Parameter Valuation	Hedonic Models	Comparables Based AVM
Produces Location Specific Valuations	yes	yes	yes	yes
Does not require a Previous Value to estimate a value	no	yes	yes	yes
Can provide Confidence Levels with each individual Valuation	no	no	typically not the case	yes
Can produce Property-Specific Valuations	no	no	no	yes
Can be considered Advanced Statistical Model	no	no	no	yes

² EMF/EAA Joint Paper on the Use of Automated Valuation Models in Europe , May 2016



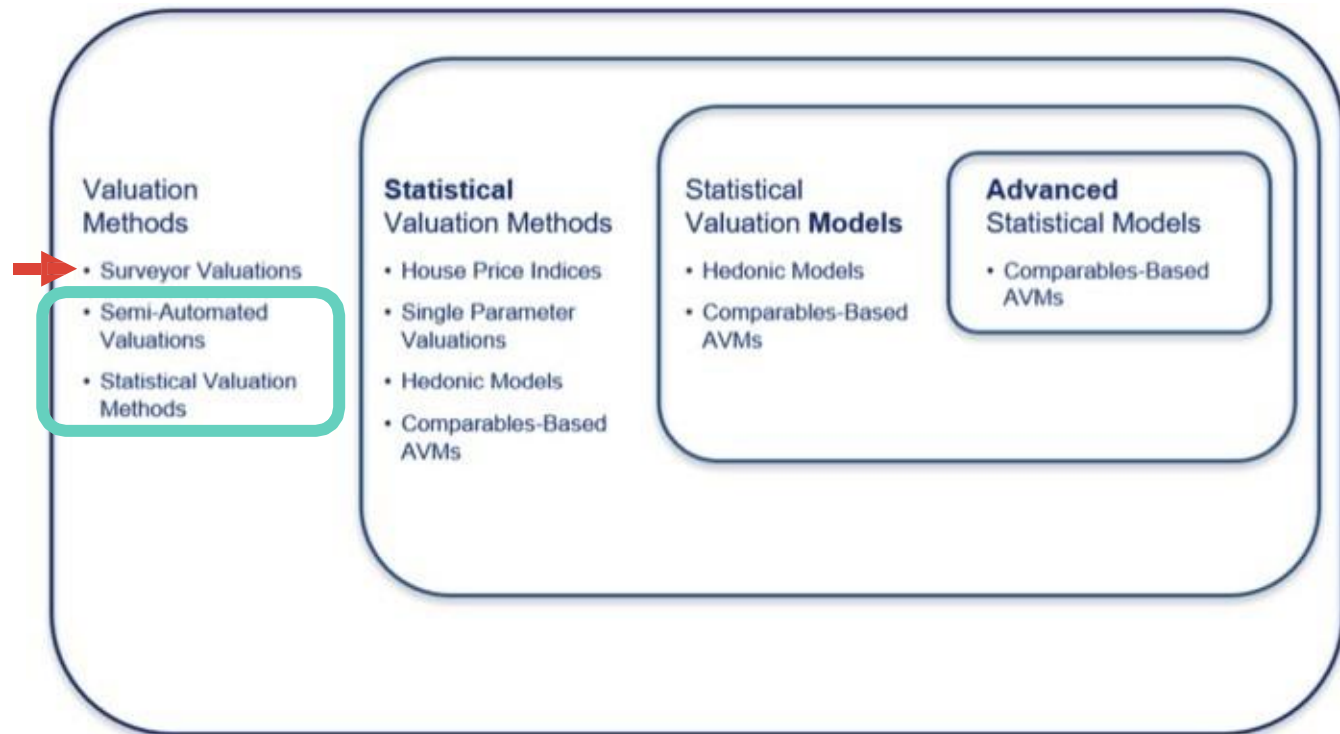
Statistične metode / modeli



² EMF/EAA Joint Paper on the Use of Automated Valuation Models in Europe , May 2016



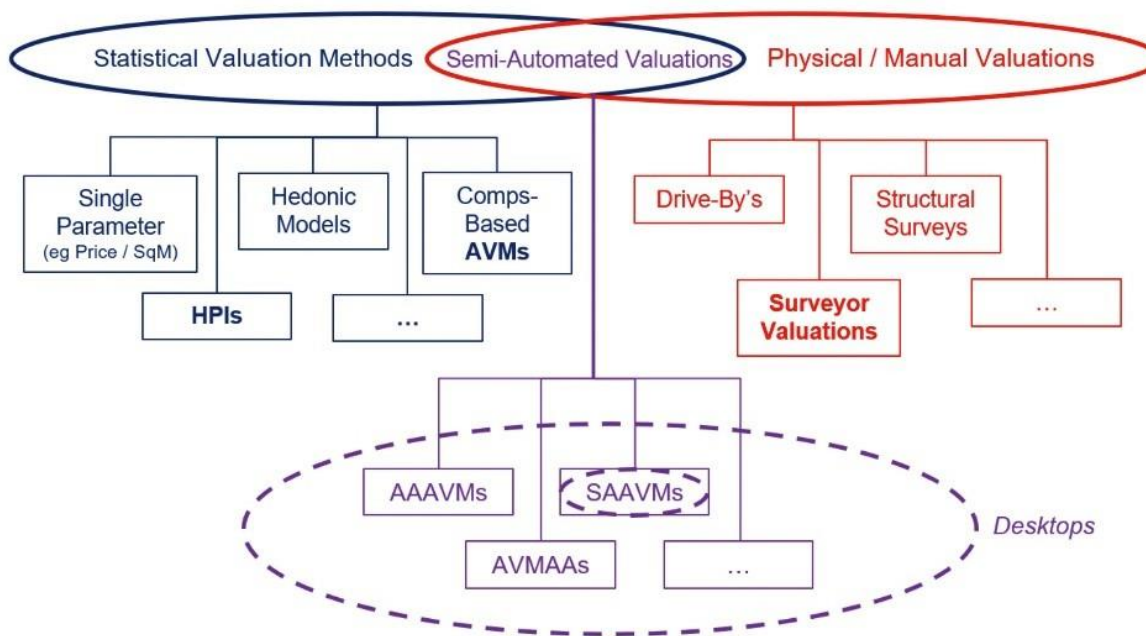
Statistične metode / modeli



² EMF/EAA Joint Paper on the Use of Automated Valuation Models in Europe , May 2016



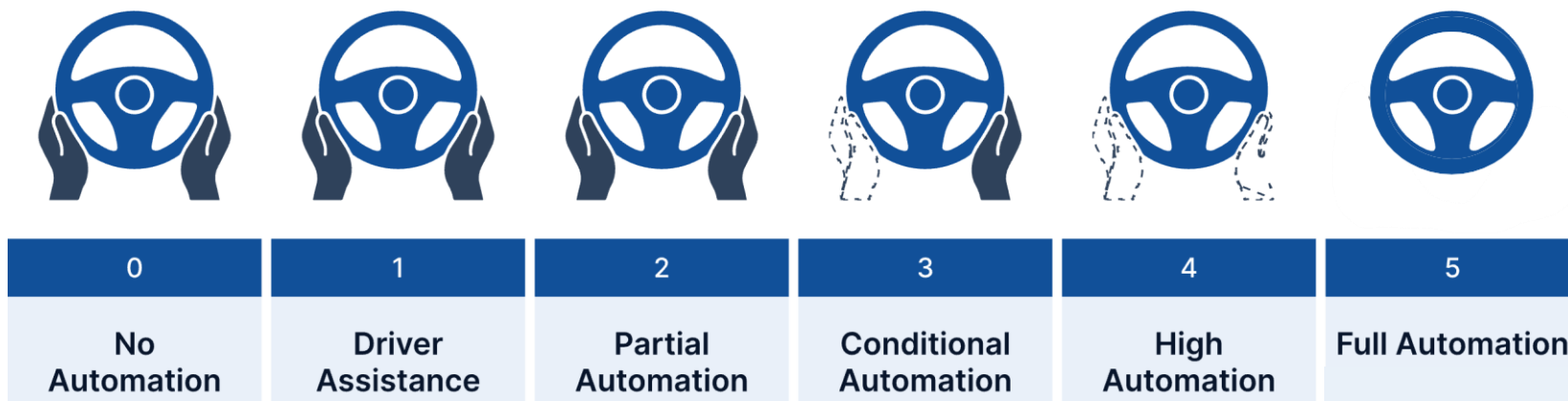
Shematični pregled metod ocenjevanja



² EMF/EAA Joint Paper on the Use of Automated Valuation Models in Europe, May 2016



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



0	1	2	3	4	5
No Automation	Driver Assistance	Partial Automation	Conditional Automation	High Automation	Full Automation
Vse delo opravljeno ročno - tudi zbiranje podatkov iz različnih baz					

Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



0	1	2	3	4	5
No Automation	Driver Assistance	Partial Automation	Conditional Automation	High Automation	Full Automation
Vse delo opravljeno ročno - tudi zbiranje podatkov iz različnih baz	A: iskanje podatkov po različnih bazah				

Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



0	1	2	3	4	5
No Automation	Driver Assistance	Partial Automation	Conditional Automation	High Automation	Full Automation
Vse delo opravljeno ročno - tudi zbiranje podatkov iz različnih baz	A: iskanje podatkov po različnih bazah	A: predlog primerljivih transakcij Ročni pregled predlogov in ročni izbor primerljivih transakcij			

Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



0	1	2	3	4	5
No Automation	Driver Assistance	Partial Automation	Conditional Automation	High Automation	Full Automation
Vse delo opravljeno ročno - tudi zbiranje podatkov iz različnih baz	A: iskanje podatkov po različnih bazah	A: predlog primerljivih transakcij Ročni pregled predlogov in ročni izbor primerljivih transakcij	AVM za nabor primerljivih transakcij in izračun prilagoditev Ročni pregled in spreminjanje!!		

Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



0	1	2	3	4	5
No Automation	Driver Assistance	Partial Automation	Conditional Automation	High Automation	Full Automation
Vse delo opravljeno ročno - tudi zbiranje podatkov iz različnih baz	A: iskanje podatkov po različnih bazah	A: predlog primerljivih transakcij Ročni pregled predlogov in ročni izbor primerljivih transakcij	AVM za nabor primerljivih transakcij in izračun prilagoditev Ročni pregled in spreminjanje!!	Hibridna AVM ocena vrednosti Potrditev eksperta	

Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Kaj pomeni avtomatizacija v praksi?



0	1	2	3	4	5
No Automation	Driver Assistance	Partial Automation	Conditional Automation	High Automation	Full Automation
Vse delo opravljeno ročno - tudi zbiranje podatkov iz različnih baz	A: iskanje podatkov po različnih bazah	A: predlog primerljivih transakcij Ročni pregled predlogov in ročni izbor primerljivih transakcij	AVM za nabor primerljivih transakcij in izračun prilagoditev Ročni pregled in spreminjanje!!	Hibridna AVM ocena vrednosti Potrditev eksperta	AVM ocena

Vir: Arvio, Society of Automotive Engineers (SAE)



Zaključki

- Napredni statistični modeli samo tisti, ki temeljijo na metodi primerljivih prodaj
- Napredni statistični model AVM upošteva individualne karakteristike nepremičnine in stanje na trgu
- Orodja na voljo za uporabo pri ocenjevanju vrednosti vključujejo različne stopnje avtomatizacije





Arvio

info@arvio.si



Ajda Kaluža

ajda@arvio.si



arvio

Gospodarska
zbornica
Slovenije

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

34. posvet **Poslovanje z nepremičninami** 15. in 16. november 2023

