



Simpozij o ocenjevanju vrednosti nepremičnin v Nemčiji in primerjava s Slovenijo

dipl. inž. Wilfried Mann

izvedenec za vrednotenje nepremičnin in tržne analize,
podpredsednik izvedenskih odborov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin v deželni
prestonici Düsseldorf in v okrožju Mettmann



1. Ocenjevanje vrednosti

Zakonski in splošni okvir

- 1.1 Zakoni in smernice (Nemčija/Slovenija)
- 1.2 Zbirke podatkov, kjer so ustrezni podatki o nepremičninah
- 1.3 Centralizirano in decentralizirano pridobivanje podatkov
- 1.4 Cilji analize podatkov
- 1.5 Posamično in množično vrednotenje
- 1.6 Postopek vrednotenja in skladnost modelov
- 1.7 Kvalifikacija izvedenca/analitika podatkov

2. Zbirka prodaj in analiza prodaj

(delni trgi, značilnosti objekta, cilji analize prodaj)

- 2.1 Členitev nepremičninskih trgov
 - 2.2 Postavitev/struktura zbirke prodaj
 - 2.3 Cilji analize prodaj
- Splošni pregled trga
 - Tržne vrednosti iz matematično-statističnih regresijskih modelov
 - Potrebni podatki za posamično vrednotenje
 - Potrebni podatki za množično vrednotenje



3. Smerne vrednosti zemljišč in nepremičnin (strukture območij, izpeljava vrednosti in objava)

- 3.1 Definicije smernih vrednosti zemljišč in nepremičnin
- 3.2 Oblikovanje območij smernih vrednosti (vrednostne cone)
- 3.3 Izpeljava smernih vrednosti zemljišča in nepremičnin v vrednostnih conah
- 3.4 Objava smernih vrednosti npr. na spletu

4. Vrednotenje posameznih primerov (standardni postopek in posebne nepremičnine)

- 4.1 Komponente v klasičnih metodah, kot v
 - postopku ugotavljanja primerjalne vrednosti, postopku ugotavljanja stvarne vrednosti in v postopku ugotavljanja vrednosti donosa
- 4.2 Posebne nepremičnine, kot npr.
 - črpalke, pristaniški objekti,
 - objekti za pridobivanje energije (elektrarne), hoteli

5. Množično vrednotenje za obdavčitev nepremičnin (zemljiški davek v Nemčiji, metode množičnega vrednotenja)

- 5.1 Aktualno stanje razprav o davku, modeli vrednotenja v Nemčiji
- 5.2 Metode množičnega vrednotenja za posebne nepremičnine



Vaš predavatelj Wilfried Mann

Po študiju geodezije (GH Essen) je pridobil strokovni naslov dipl. inž.

1975 Mestna uprava Düsseldorf (**Pisarna izvedenskega odbora**)

20 let izvedenec (vrednotenje nepremičnin in priprava izvedenskih mnenj)

20 let **direktor**

1997 3 leta študija na Tehnični univerzi Hannover (urejanje zemljišč/statistika – prof. dr. Pelzer)

2007 **Predsednik izvedenskega odbora v Düsseldorfu** (9 let)

39 let član delovnih skupin/v upravnem odboru AGVGA NRW

9 let član delovne skupine za ugotavljanje vrednosti nemških medočinskih združenj.

Danes **izvedenec** za ugotavljanje prometne vrednosti in hipotekarne vrednosti, analize prodaj in svetovanje.

Podpredsednik izvedenskih odborov za ocenjevanje vrednosti zemljišč v deželni prestolnici Düsseldorf in v okrožju Mettmann.

Docent na Frankfurt School of Finance & Management (FB ocenjevanje vrednosti).

Od 1999 objave v strokovnih revijah in predavanja s poudarkom na naslednjem:

postopek ugotavljanja primerjane vrednosti in matematično-statistične metode, kot so smerne vrednosti (2000), transparentnost trga s smernimi vrednostmi zemljišč in nepremičnin (2013), izpeljava količnikov preračunavanja in indeksnih vrst (2016), Količniki stvarne vrednosti v primerjavi mest (2017) in redni glosarji v GuG na temo statistika (2018).