

# **EKONOMIKA TRGA, VREDNOTENJE IN FINANČNO POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI**

Avtor in predavatelj:  
**mag. Milan Torkar**

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

# OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH, NOVOSTI, AKTUALNOSTI,..

Avtor in predavatelj:  
**mag. Milan Torkar**

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

## KAZALO - VSEBINA

1. Osvežitev vsebin v ocenjevalni stroki
2. Problemi v ocenjevalni stroki
3. Primeri iz prakse

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

## 1. OSVEŽITEV VSEBIN V OCENJEVALNI STROKI – NEPREMIČNINE / NEPREMIČNINSKE PRAVICE

- ✦ Pravice v teoriji in praksi
- Sestavine premoženja, posamično in v skupini
- Vlaganja in vrednost, koncept  
vrednost, cena, strošek
- Kreiranje vrednosti in vplivni dejavniki na  
vrednost

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

## PRAVICE NA NEPREMIČNINAH

- Kaj je ključna vsebina ?
- Kupiti, prodati
- Spreminjati
- Zasedati
- Koristiti, uživati korist,...
- Oddajati,...
- Nič od zgoraj navedenega

## FINANČNA KRIZA IN VREDNOST NEPREMIČNIN

### Kako se obnaša trg ?

- Obrestne mere, povečanje (> privlačnost varčevanja ljudi, a < gosp.aktivnosti, investicij, povpraševanja, cene, potrošnje, zadolževanja,..)
- Pok nepremičninskega balona (<< cen nepremičnin, potrošnje, cen delnic, zadolževanja,.. a (!) > OM, > finančnega nemira in nezaupanja med ljudmi,..)
- Anomalije na trgu, podatki o trgu,..

## 2. PROBLEMI V OCENJEVALNI STROKI

KAJ/KATERI so danes v realnem življenju ključni problemi ?

- Ekonomske komponente vrednosti, teorija,... Tehnično pojmovanje vrednosti
- Sestavine in vrednost
- Neustrezna raba metod, načinov
- Problemi z ocenjevanjem zemljišč
- KLJUČNO: konflikt statičnega in dinamičnega pogleda na vrednost

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

## PROBLEMI V OCENJEVALNI STROKI, nadalj.

- Nerazumevanje nadomestila za tveganje
- Neustrezna raba metod, načinov
- Problemi z ocenjevanjem zemljišč
- **KLJUČNO:** že omenjeni konflikt statičnega in dinamičnega pogleda na vrednost, prenos te logike v vse pore našega delovanja,..ALI je tržna slika resnična ali zlagana ?

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

### 3. PRIMERI IZ PRAKSE

#### 1. PRIMER: VREDNOST 100 LET STAREGA STANOVANJA, Ljubljana

1. Logika ocenjevanja vrednosti, karakter premoženja
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: izrazit vpliv lokacijske rente*

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

## 2. PRIMER: SILOS OB STANOVANJSKI HIŠI, Ljubljana okolica

1. Logika ocenjevanja vrednosti, karakter premoženja
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: „vgrajena“ ekonomska (lokacijska) zastaranost,....*

Pot k uspehu!

Razvojni center strokovnih izobraževanj

## 3. PRIMER: VREDNOST HIŠE, NEDOKONČANA, DEDOVANJE, Sev.Primorska

1. Logika ocenjevanja vrednosti, karakter premoženja
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: preplet pravnih in strokovnih/premoženjskih vprašanj,....*

#### 4. PRIMER: VREDNOST KMETIJE, IZPLAČILO DELEŽA, Kras,...

1. Logika ocenjevanja vrednosti, karakter premoženja, posebna vrednost,..
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: V kmetije ni preprost seštevek vrednosti posamičnih sestavin – HUDE zmote !!!*

#### 5. PRIMER: NAJEM Mhe, Postojna okolica,..

1. Logika ocenjevanja vrednosti, karakter premoženja
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: najem ni odsev fizičnih vlaganj ampak koristi vodnega potenciala,..*

## 6. PRIMER: VREDNOST ZEMLJIŠČA TURISTIČNA RABA, Bled okolica,..

1. Logika ocenjevanja vrednosti, karakter premoženja
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: Vrednost **zemljišča danes je odsev njene rabe jutri,..na normalnem trgu,..***

## 7. PRIMER: VREDNOST OLJČNEGA NASADA, Koper okolica

1. Logika ocenjevanja vrednosti
1. Okoljski dejavniki vpliva na vrednost
1. Metode ocenjevanja vrednosti
1. *Opomba: **vrednost ni seštevek zemljišča in fizične strukture nasada !!??***