

Izpit cenilstvo 2008

Množično vrednotenje nepremičnin

Obkroži pravilne trditve

- a) Pri nas v Slo se uporablja za odmerjanje dohodnine
- b) _____
- c) Vrednost dobljena pri množičnem vrednotenju je pavšalna vrednost tržne vrednosti nepremičnine

Evidentiranje tržnih transakcij nepremičnin

Obkroži pravilne trditve

- a) Opravlja pri nas geodetska uprava
- b) _____
- c) Se zapisuje samo tržna cena in vrednost nepremičnine

Pri cenitvi cenilec ocenjuje dve podobni stavbi, ki pa se razlikujeta samo v enem znaku, katera metoda je to

Obkroži pravilne trditve

- a) Regresijska analiza
- b) Metoda diskontinuitete
- c) Točkovna metoda

Splošno

Obkroži pravilne trditve

- a) Vrednost nepremičnine in cena nepremičnine sta enaki
- b) Neformalna metoda je metoda (analiza trga nepremičnin), ki jo opravi posredovalec, pri prodaji oziroma posredovanju nepremičnine
- c) Tržna vrednost nepremičnine je tista vrednost, ki jo je propravljen kupec odšteti v denarju ali s kakšnimi drugimi sredstvi

Naštej metode za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč

Tržna vrednost nepremičnine je enaka

- a) Likvidacijski vrednosti
- b) Vrednosti nepremičnine na dan in kraj, ko je bila ocenjena
- c) Vrednost, ki jo je pripravljen plačati investitor

Kaj vpliva na ceno nepremičnine

- a) Prisiljen nakup
- b) Plačilna sredstva
- c) Prisiljena prodaja

Slovensko poslovno finančni standard 2

- a) V Slo lahko uporabljamo tuje standarde, kot cenitvene navodila
- b) Slo standard predpisuje metode cenitve
- c) Standart nam samo posreduje elemente cenitvenega poročila

Katera metoda je najboljša za ocenjevanje kmetijskih zemljišč

- a) Metoda rezidualnega donosa

Primerljiva nepremičnina je bila prodana za 50 d.e./m². raziskava na trgu je pokazala, da veljajo za tovrstne primerljive nepremičnine prilagoditve:

Časovna prilagoditev +8%

Prilagoditev fizičnih značilnosti -5% in prilagoditev starosti -6%

Kolikšna je indikativna vrednost primerjalne nepremičnine?

Ocenjujete tržno vrednost stanovanjske hiše. Za primerjavo ste uspeli dobiti podatke o stanovanjskih hišah, ki se le malo razlikujejo od ocenjevane. Prodane so bile pred kratkim in sicer: 220.000 d.e. 225.000 d.e. in 240.000 d.e. Kolikšna je tržna vrednost stanovanjske hiše?

Nepremičnina z neto letnim donosom 8000 je bila ocenjena na 80000. kolikšna je ocenjena vrednost nepremičnine, če se stopnja kapitalizacije poveča za 1%

Gospod Novak je kupil garažo za 18000. letno bo zanjo dobil 2000. po izteku 10 let bo garažo prodal za 40000. Diskontna cena je 0,15. Kolikšna je sedanja vrednost garaže. Ali se nakup izplača?

Ocenjuje se 12 letna stavba po metodi nadomestitve stroškov. Ali ti stroški vključujejo stroške zemljišča? Koliko znaša % zmanjšanja vrednosti stavbe zaradi fizičnega poslabšanja, če ima stavba skupno ekonomsko življensko dobo 50 let in preostalo življensko ekonomsko dobo 10 let?

Stroški nadomestitve nove stavbe znašajo 600.000 zmanjšanje vrednosti zaradi funkcionalnega zastaranja znaša 50.000. Kronološka starost stavbe je 12 let, skupna vrednost stavbnega zemljišča znaša 100.000. Kolikšna je :

a) Zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja

b) Sedanja vrednost stavbe

c) Tržna vrednost celotne nepremičnine

Gospod je na podlagi primerljivih prodaj ocenil, da je stavba v središču mesta vredna 450.000. ocenil je ekonomsko dobo te stavbe na 40 let, diskontno stopnjo na 10%. letni neto donos izrednega poslovanja za podobne celotne nepremičnine v 1. ketu na 90.000. Predpostavlja, da se bo letni neto donos stavbe z leti zmanjšal.
