

Vrednotenje nepremičnin in kakovost podatkov o nepremičninah

Uvod

Izračun vrednosti posamezne nepremičnine je odvisen od podatkov o nepremičnini, ki so evidentirani v registru nepremičnin in na podlagi teh podatkov določenega modela vrednotenja.

Register nepremičnin je javna, tehnična zbirka podatkov o nepremičninah v kateri so zbrani podatki o vseh nepremičninah (de facto stanje).

Namen uporabe zakonsko (»uradno«) ni vnaprej določen in njihova uporabnost naj bi bila več namenska, vendar je bila evidenca v prvi vrsti vzpostavljena zaradi možnosti določanja obveznosti (različne davčne dajatve) in pravic (socialni transferji) državljanov do države.

Kakovost podatkov registra nepremičnin lahko definiramo kot merilo razhajanja med podatki in realnostjo, ki jo predstavljajo. Večja so razhajanja, slabša je kakovost. Razlike med realnostjo in podatki so lahko popolnoma sprejemljive pri nekaterih uporabah teh podatkov, pri določenih uporabah pa lahko pripeljejo tudi do neenakosti posameznih lastnikov nepremičnin.

Večino podatkov v registru nepremičnin predstavljajo podatki o parcelah, stavbah in njihovih delih ter lastnikih, ki se prevzemajo iz zemljiškega katastra in katastra stavb. Ti dve evidenci sta dobro poznani geodetskim strokovnjakom, saj le –ti preko geodetskih storitev pregledujejo, urejajo, ustvarjajo in vzdržujejo te podatke.

Ostali podatki (tudi nepremičnine) se v register nepremičnin prevzemajo z neposrednimi postopki vzdrževanja registra nepremičnin ali s prevzemom podatkov iz drugih evidenc.

Prvi postopek neposrednega pridobivanja podatkov je bil popis nepremičnin, po popisu nepremičnin se spremembe vnašajo z izpolnjevanjem zato predpisanih obrazcev ob geodetskih storitvah ali ob nastalih spremembah, ki jih javljajo lastniki sami.

Prevzem podatkov pa lahko poteka tudi neposredno iz drugih evidenc (CRP, PRS) ali upravljavci drugih evidenc po predpisanih postopkih Geodetski upravi predajo svoje podatke (namenska raba, rastiščni koeficient,..).

Za podatke, ki se vodijo v registru nepremičnin, lahko torej trdimo, da so pridobljeni z različnimi metodami, iz različnih virov, njihova kakovost je lahko zelo različna.

Na okrogli mizi bomo ob predstavitvi posameznih primerov zbranih podatkov v registru nepremičnin skupaj z različnimi sogovorniki in udeleženci poskušali najti odgovore in zaključke, kako, kdo, s katerimi postopki in metodami lahko doprinesemo, da bo kakovost podatkov oz. register nepremičnin resnično postal in ostal kakovostna evidenca dejanskega stanja nepremičnin v Sloveniji.