



Zbornica za poslovanje z nepremičninami



Vpliv dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost nepremičnin

magistrsko delo

avtor: Borut Kermolj

Legalizacija objektov

- Kaj je legalizacija
- Možni načini legalizacije



Gradbeni zakon

- Junij 2018 – nov Gradbeni zakon
- 93. člen GZ in prepovedi za nedovoljene in neskladne objekte
- Legalizacija objekta, kot objekt daljšega obstoja
- Sedaj GZ-1



Hipoteze

- Hipoteza 1: Lastniki se za postopek legalizacije objekta kot objekta daljšega obstoja odločajo zaradi enostavnejšega in cenovno bolj ugodnega postopka.
- Hipoteza 2: Vrsta legalizacije objekta vpliva pri odločitvi za nakup nepremičnine.
- Hipoteza 3: Pogojna veljavnost dovoljenja za objekt daljšega obstoja bi bila ovira pri odločitvi za nakup nepremičnine.
- Hipoteza 4: Legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja vpliva na njegovo tržno vrednost.



Cilji magistrskega dela

- predstaviti vpliv nedovoljene gradnje pri prenosu lastninske pravice,
- proučiti možnosti legalizacije objektov in se osredotočiti na legalizacijo objekta kot objekta daljšega obstoja,
- izvesti anketo o vplivu na odločitev pri izbiri vrste legalizacije, vplivu vrste legalizacije na varnost objekta, vplivu pogojne veljavnosti dovoljenja za objekt daljšega obstoja pri odločitvi za nakup nepremičnine in vplivu dovoljenja za objekt daljšega obstoja na njegovo tržno vrednost,
- na podlagi pridobljenih rezultatov postavljene hipoteze potrditi ali ovreči,
- interpretirati rezultate in podati sklepne ugotovitve.



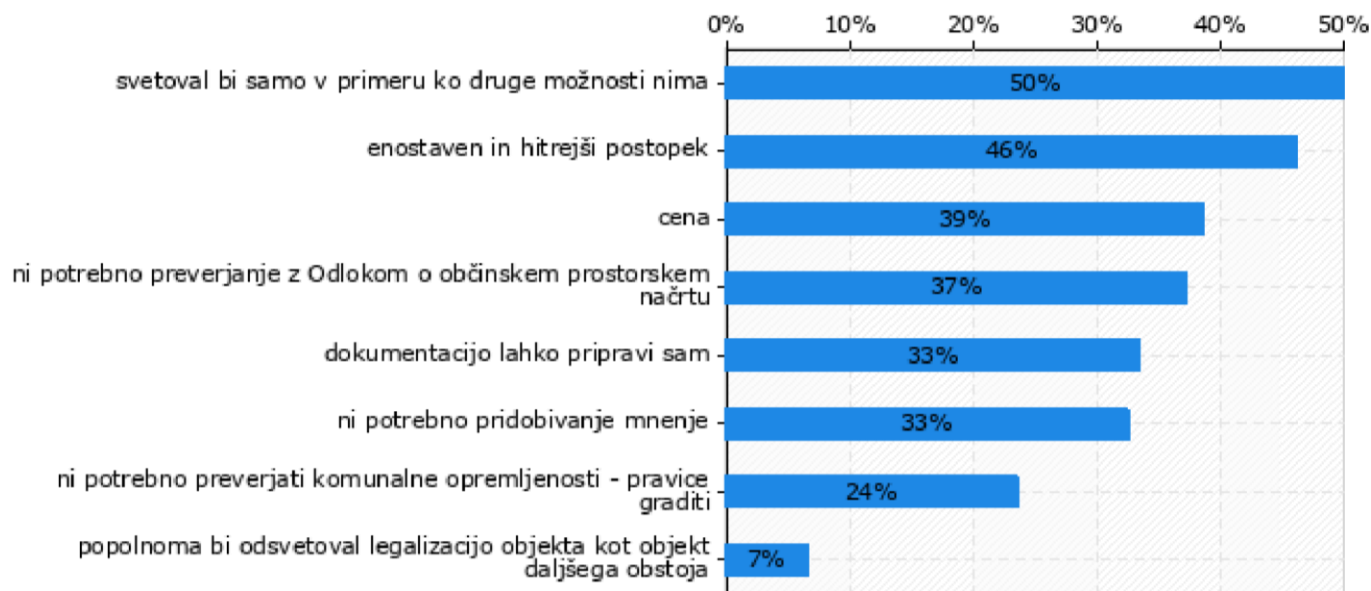
Raziskava

- Izvedena spletna anketa
- Ciljna skupina – poznavalci nepremičnin
- Razdelitev ankete in vprašanja



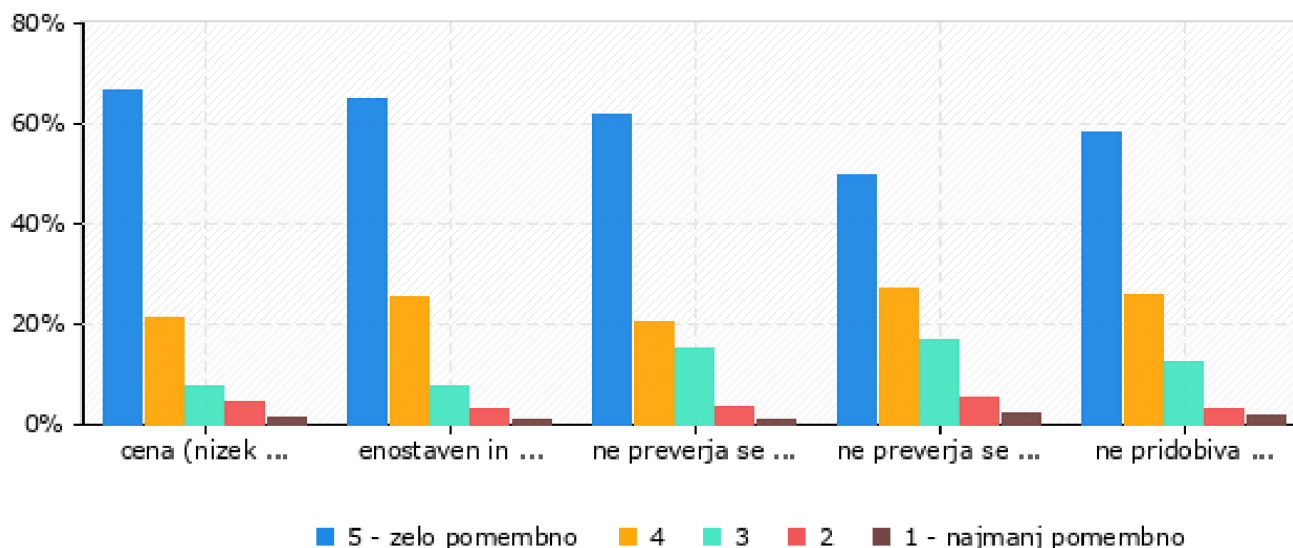
H1: Lastniki se za postopek legalizacije objekta kot objekta daljšega obstoja odločajo zaradi enostavnejšega in cenovno bolj ugodnega postopka.

- Mnenje anketirancev o odločitvi za legalizacijo objekta kot objekta daljšega obstoja (n=212)



H1: Lastniki se za postopek legalizacije objekta kot objekta daljšega obstoja odločajo zaradi enostavnejšega in cenovno bolj ugodnega postopka.

- Mnenje anketirancev o odločitvi lastnika (investitorja) za legalizacijo objekta kot objekta daljšega obstoja, ko ima ta tudi možnost legalizacije objekta po klasični poti (n=212)



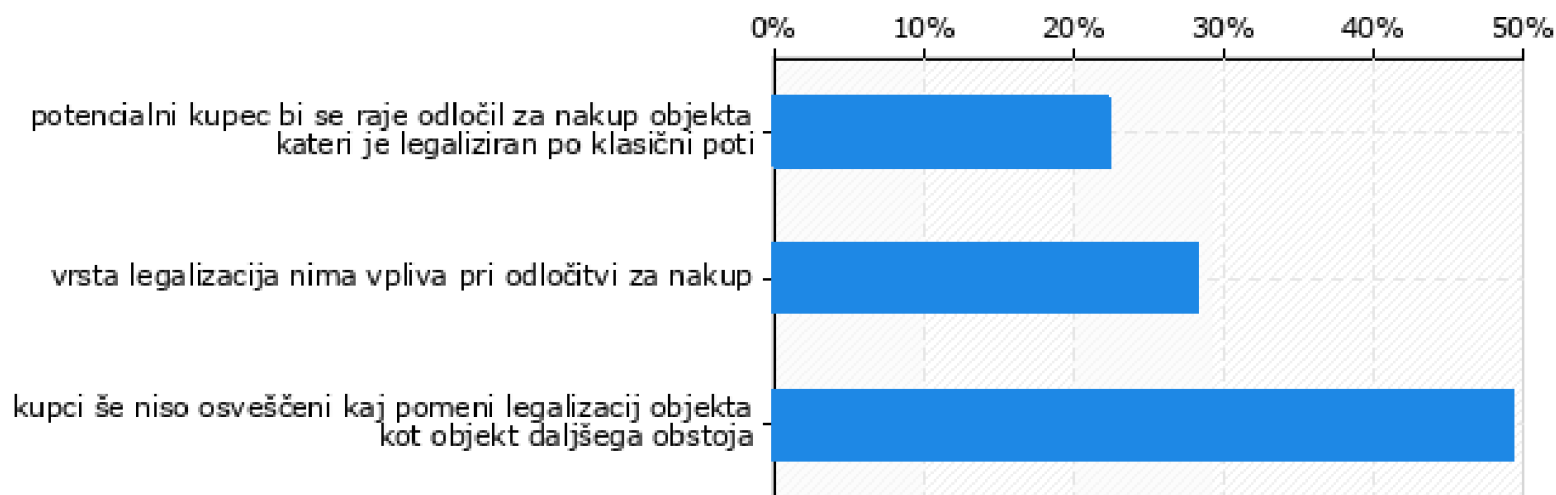
H2: Vrsta legalizacije objekta vpliva pri odločitvi za nakup nepremičnine.

- Mnenje anketirancev, ali način legalizacije objekta vpliva pri odločitvi za nakup (n=219)



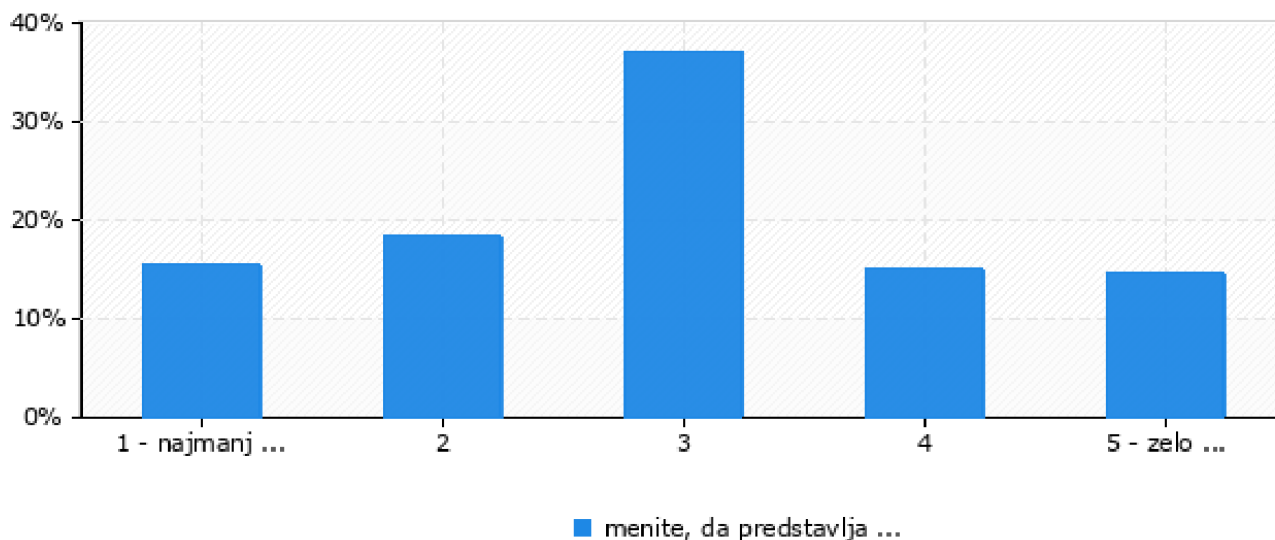
H2: Vrsta legalizacije objekta vpliva pri odločitvi za nakup nepremičnine.

- Mnenje anketirancev glede odločitve kupcev med klasično legaliziranim objektom in objektom, za katerega je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja (n=219)



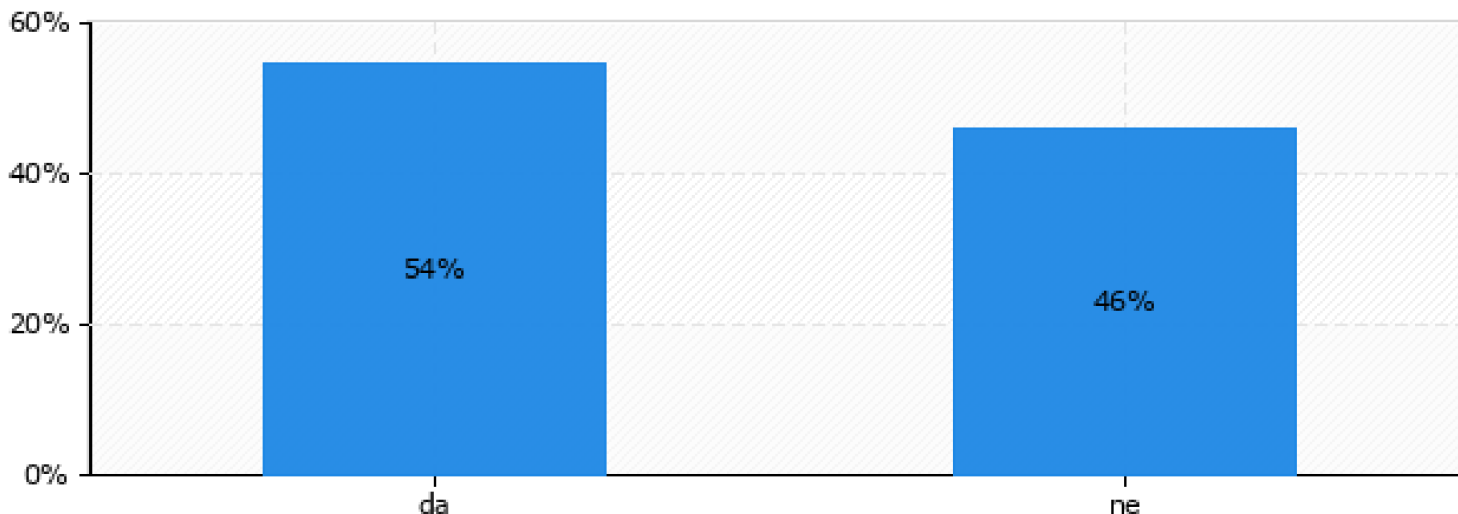
H3: Pogojna veljavnost dovoljenja za objekt daljšega obstoja bi bila ovira pri odločitvi za nakup nepremičnine.

- Pogojna veljavnost objekta – odločitev pri nakupu



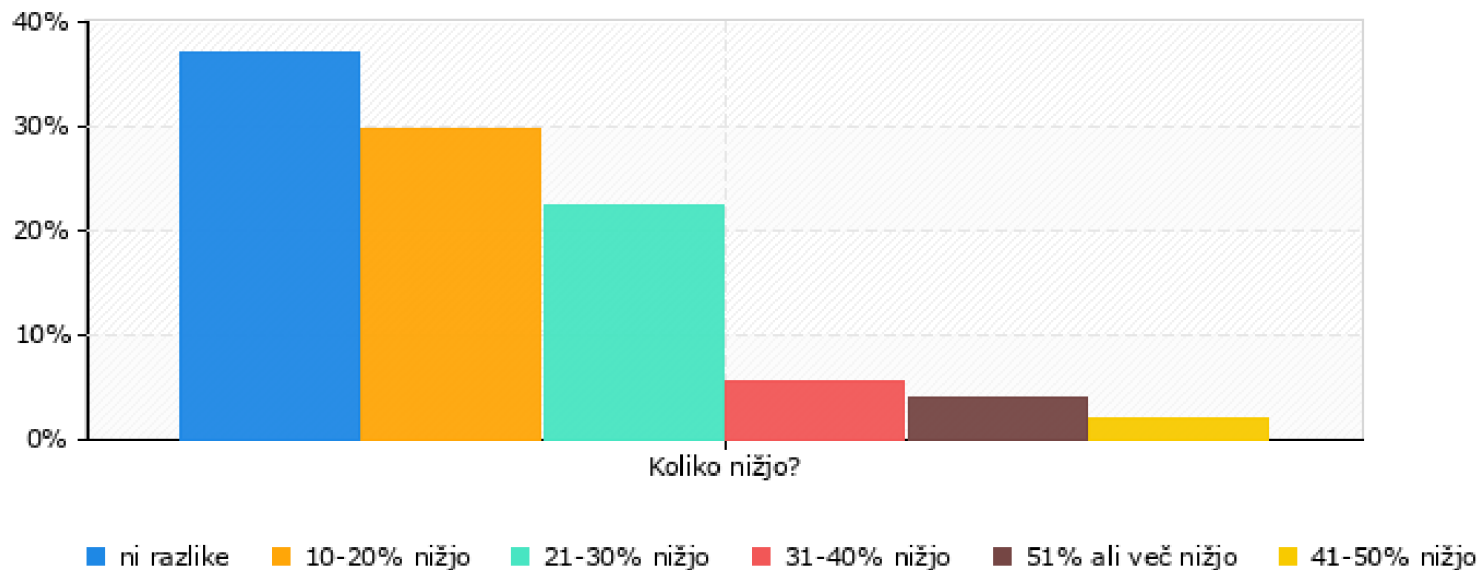
H4: Legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja vpliva na njegovo tržno vrednost.

- Nižja tržna vrednost objektov, za katere je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja (n 206)



H4: Legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja vpliva na njegovo tržno vrednost.

- Nižja vrednost objekta, za katerega je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja (n 206)



Interpretacija rezultatov

- Pridobljeni rezultati, so pokazali, da anketiranci niso naklonjeni legalizaciji objekta kot objekt daljšega obstoja
- Način legalizacije nima vpliva pri odločitvi za nakup
- 10-20% nižjo vrednost



Zaključek

- Črna gradnja – degradacija prostora
- Skoraj vsak stavba neskladna z GD
- Legalizacija nevarnih objektov – izredni dogodki
- Anketa: ne gre enačiti vseh objektov
- Nadzor inšpektorata in preprečevanje črnih gradenj in ne spreminjanje zakonodaje (legalizacije)
- Nepremičninski agenti: ozaveščanje kupcev



Hvala

Borut Kermolj

