

Številka: 2298/2019-MS  
Datum: 15. 11. 2019

**TRGOVINSKA  
ZBORNICA SLOVENIJE®**  
Slovenian Chamber of Commerce

**REPUBLIKA SLOVENIJA**  
**Ministrstvo za okolje in prostor**  
**Geodetska uprava RS**  
**g. Tomaž Petek, generalni direktor**

**Zemljemerska 12**  
**1000 Ljubljana**

Dimičeva ulica 13, SI-1000 Ljubljana  
t: +386 1 58 98 212, +386 1 58 98 213  
f: +386 1 58 98 219  
e: info@tzslo.si, www.tzslo.si

Matična številka: 2246473000  
ID številka za DDV: SI67994598  
Številka TRR: SI56 0313 8100 0518 803

**Zadeva: Stališče Trgovinske zbornice Slovenije k osnutku modela vrednotenja za bencinske servise (PNB), objava z dne 1. 10. 2019**

Spoštovani,

Na spletni strani GURS je bil dne 1. 10. 2019 objavljen osnutek modela vrednotenja za bencinske servise (PNB). V nadaljevanju vam pošiljamo stališče TZS v obliki konkretnih pripomb in predlogov k osnutku modela vrednotenja za bencinske servise in spremljajočih objektov (PNB), ki jih je pripravila pristojna delovna skupina pri naši zbornici, sestavljena iz strokovnjakov članic naše zbornice – lastnikov BS ter ob sodelovanju zunanjih strokovnjakov Nepremičninskega inštituta SNZ FIABCI d.o.o..

## **PRIPOMBE IN PREDLOGI**

### **1. Definicija modela PNB**

#### **1.1. Definiranje modela PNB**

Že v času priprave novega osnutka modela vrednotenja za BS (PNB) in priprave osnutka Zakona o spremembah in dopolnitvah ZMVN-1, ki so bile pred kratkim sprejete z ZMVN-1B, smo predlagali, da se zakon spremeni in dopolni tako, da bo izrecno določeno, da se pri modelu vrednotenja za BS upoštevajo poleg prodanih količin motornih bencinov, dizelskega goriva in UNP ter stisnjenelega plina tudi prihodki od vsega prodanega blaga in storitev na BS in seveda potem tudi vsi stroški, povezani z nabavo in prodajo vsega blaga in storitev. Ugotavljamo, da je bila ta pripomba v zakonu sprejeta, vendar pa iz osnutka modela to ni razvidno in zaradi manjkajočih podatkov v poslanih tabelah ni možno preizkusiti, na kakšen način so bili upoštevani prihodki in stroški za drugo blago in storitve poleg prodanega goriva.

Prav tako smo predlagali, da se z zakonom določi opredelitev posameznih vrst BS in, da se spremeni določbe glede javnosti posameznih podatkov o BS.

Ugotavljamo, da so bile naše pripombe samo deloma sprejete, in sicer glede opredelitev vrst (tipov) BS in glede javnosti posameznih podatkov o BS, ne pa tudi nekatere druge bistvene pripombe, predvsem glede kriterijev oziroma meril, ki se uporabljajo pri določitvi in umerjanju modela vrednotenja in določitvi posplošene vrednosti nepremičnin, ki sestavljajo BS. Posebej smo opozorili, da ni ustrezna veljavna zakonska ureditev glede pripisa celotne posplošene vrednosti, izračunane na podlagi donosa, samo kot vrednosti nepremičnin, ki sestavljajo BS, saj je donos vsakega BS ne samo rezultat uporabe nepremičnin, temveč tudi vgrajene opreme ter dela.

Poleg tega smo opozorili na posebnost BS ob AC in HC, pri katerih imajo lastniki BS pridobljeno posebno pravico uporabe za določeno obdobje, čeprav so morali glede na pogoje lastnika cestne infrastrukture zgraditi tudi celotno počivališče in so ga dolžni tudi v celoti vzdrževati v teku pogodbeno dogovorjenega obdobja pravice uporabe.

Po našem mnenju takšen pristop ni ustrezen, saj posplošene vrednosti BS iz začetka oktobra 2019 bistveno odstopajo ne samo od posplošenih vrednosti, izračunanih v letu 2014, temveč tudi od dejanskih vrednosti gradnje posameznih BS. Zato definiranje modela PNB, ki temelji na pripisu celotne vrednosti, ugotovljene po metodi donosa tem nepremičninam, po našem mnenju ni ustrezna, saj ne zagotavlja enakosti pred zakonom. Po našem prepričanju je nujno prilagoditi oziroma izvesti popravek pripisa izračunane posplošene vrednosti glede na stroške vgrajene opreme, in sicer različno za posamezne vrste oziroma tipe BS. Brez takšnih prilagoditev so po naših podatkih izračunane posplošene vrednosti nerealne in pravzaprav pomenijo v tem delu dvojno obdavčitev dohodka, doseženega na posameznem BS.

## **1.2. Opredelitev BS**

Na sedanjo ureditev tipov BS v zakonu in osnutku modela v osnovi nimamo pripomb in dodajamo, da so opredelitve ustrezne, ob upoštevanju pogoja, da bo doseženo tudi ustrezno soglasje lastnika zemljišč za BS ob AC in HC, to je DARS, glede razmejitve območja BS od počivališča.

## **2. Opis modela vrednotenja**

### **2.1. Vrednostne cone**

Na opredelitev mej vrednostnih con v osnutku modela nimamo pripomb.

### **2.2. Vrednostne ravni in referenčna posebna enota vrednotenja**

Po našem mnenju predlagani sistem pomeni določitev previsoke vrednosti številnih BS. Ugotavljamo, da so na podlagi razpoložljivih podatkov izračunane posplošene vrednosti BS v povprečju 60-80% višje kot so bile v letu 2014, kar terja neizbežno ustrezno razčlenitev in pojasnilo, zakaj tako velike razlike v izračunanih posplošenih vrednostih v primerjavi z izračunanimi vrednostmi v letu 2014.

### **2.3. Določitev sestavin posebne enote vrednotenja**

V tem delu osnutek modela ne upošteva posebnosti BS na počivališčih ob AC in HC, kjer so stroški gradnje celotnega počivališča strošek lastnika BS, pri samem izračunu posplošene vrednosti pa so upoštevani

samo stroški koncesnin in najemnin. Takšen pristop daje neustrezen rezultat in neutemeljeno visoke posplošene vrednosti BS ob AC in HC. Predlagamo, da se znesek investicije v gradnjo počivališč razmeji na npr. 20 let, kar pomeni dodatne stroške investicije v višini 5 % letno od vrednosti investicije v gradnjo celotnega počivališča. Ker je od začetka gradnje oz. pridobitve posebne pravice uporabe preteklo že 10, 15 in več let, je potrebno ta strošek gradnje tudi revalorizirati od dneva gradnje do dneva vrednotenja ter od te točke dalje te stroške razmejiti na npr. 20 let.

## **2.4. Izračun posplošene vrednosti**

Ugotavljamo, da smo od pripravljavca osnutka modela pridobili tudi parametre umerjanja modelov za množično vrednotenje posebnih enot vrednotenja, ki se sklicujejo tudi na objavljene smernice Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) za določitev pribitkov za tveganja, kakor tudi strokovno literaturo, ki jo je uporabil pripravljavec modela vrednotenja za določanje mere kapitalizacije. Po naši oceni nekateri uporabljeni ekonomski parametri niso utemeljeni in v nadaljevanju dajemo pripombe k posameznim parametrom:

### **1. Metoda donosa**

Model ocene vrednosti uporablja metodo donosa, ki temelji na konstantnih donosih v neskončnost. Pri BS na AC in HC je obdobje trajanja omejeno na koncesijo. Z iztekom tega obdobja pa zapade tudi življenjska doba BS, kar pomeni, da je vrednost nepremičnine zaradi funkcionalne zastarelosti zelo nizka. Isti ali drugi investitor bo imel po končanem obdobju ponovno investicijo v obnovo ali prenovu bencinskega servisa. Ker model tovrstnih vlaganj ne upošteva, bi bilo smiselno pri BS ob AC in HC obdobje trajanja omejiti, kar bi se odrazilo v nižji vrednosti.

Ocenjeni kapitalizirani donos (celotna posplošena vrednost BS) je lahko samo v določenem deležu pripisan nepremičnini. Po podatkih lastnikov bencinskih servisov o stroških gradnje posameznih vrst BS je delež stroškov nepremičnine BS v večjih mestih in izven večjih mest 70-80% celotne investicije v nepremičnino (če je investitor tudi lastnik zemljišča), za bencinske servise na HC in AC 60-70%, preostalo pa je vrednost opreme. Ugotavljamo, da pri izračunu donosa za referenčno enoto vrednotenja ni bilo prikazano celotno razkritje izračuna donosa. Menimo, da je vprašanje pripisa samo dela izračunane posplošene vrednosti nepremičninam, ki sestavljajo BS, nujno urediti v predvidenem Pravilniku o posebnih enotah vrednotenja. Tudi pri izračunu PV za elektrarne je po osnutku Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja pripisan nepremičninam samo del izračunane vrednosti (preostalo je vrednost opreme).

### **2. Stopnja kapitalizacije**

V osnutku modela PNB z dne 16. 5. 2018 je bila predvidena ekonomska življenjska doba za BS 20 let, v osnutku modela 1. 10. 2019 pa ekonomska življenjska doba ni razkrita, čeprav njena

določitev bistveno vpliva na povrnitev kapitala in s tem na vrednost. Zato je potrebno razkriti in preveriti predvideno ekonomsko življenjsko dobo za posamezne vrste oziroma tipe BS.

### 3. Tveganja

Glede na regulatorne zahteve EU in Slovenije ocenjujemo, da je predlagana premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine za BS prenizka in ne odraža vseh negotovosti glede prihodnjega razvoja panoge. Sodobna teorija določanja diskontne mere napeljuje na višjo raven diskontne mere, predvsem v odvisnosti od tveganja. Mednarodna praksa je zelo raznolika, zato je sklicevanje v obrazložitvah osnutka modela vrednotenja na »mednarodno prakso« oziroma na »mednarodne izkušnje«, ne da bi bili pri tem navedeni viri, kar bi omogočilo preverjanje predlaganih premij za tveganje, neustrezno. To velja še posebej za predlagane stopnje tveganj za poslovanje, saj menimo, da predlagane stopnje 4,0 %, 3,0 % in 2,0 % niso dovolj utemeljene in tudi ne dovolj visoke. Zato predlagamo, da bi te stopnje morale biti višje in določene z naslednjimi razmerji v stopnjah: za BS na AC in HC v vrednosti najmanj 4,5 %, BS v večjih mestih najmanj 5,0 %, izven večjih mest pa 5,5 % letno (vir podatkov: strokovni članek »Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin«, Geodetski vestnik 55/3 2011).

Prav tako premija za tveganje glede likvidnosti pri prodaji BS ni ustrezna in predlagamo, da se ta stopnja poveča od predlaganih 2,5 % na 3,5 %. Tveganje za likvidnost bencinskih servisov se povečuje, če se tveganja v ekonomiji države in širšem gospodarskem okolju povečujejo. Za aktualno obdobje je značilno umirjanje konjunktore in pojav negotovosti v mednarodnem okolju, kar pomembno vpliva na umirjanje gospodarske rasti tako v Republiki Sloveniji, kot v pomembnih trgovinskih partnericah ter širšem gospodarskem okolju. Za Slovenijo je za prihodnja leta napovedana umiritev rasti uvoza in izvoza, zmanjšanje rasti zasebne potrošnje, zmanjšanje obsega investicij v opremo in stroje. Prav tako se bo znižala rast končne državne potrošnje, inflacija bo višja (nad 2 %). Ocene proizvodne vrzeli in večina nefinančnih kazalnikov kažejo na zrelo fazo gospodarskega cikla, z umirjanjem gospodarske rasti predvsem pod vplivi iz mednarodnega okolja. V napovedih prevladujejo precejšnja negativna tveganja v mednarodnem okolju. V globalnem gospodarskem okolju so povezana predvsem s protekcionističnimi ukrepi in na splošno nepredvidljivostjo gospodarskih ukrepov ZDA, v evrskem gospodarskem prostoru pa z negotovostjo glede časa in načina izstopa Združenega kraljestva iz EU (tveganje t. i. neurejenega oz. trdega Brexita). Med dejavniki, ki bi lahko prispevali k nižji gospodarski rasti v trgovinskih partnericah, kot jo trenutno napovedujejo mednarodne institucije, so tudi hitrejše umirjanje gospodarske rasti Kitajske, nihanja na finančnih trgih ter

geopolitična tveganja (zlasti v povezavi z Iranom) in z njimi povezano tveganje višjih cen nafte. Vsled tega, bi se morala premija za likvidnost povečati, saj je interes za nakupe bencinskih servisov, kot omenjeno, občutno nižji kot je bil v preteklosti.

**Premija za tveganja glede gospodarjenja z naložbo** nima nobene primerjalne utemeljitve. Po naših podatkih je ta premija npr. v ZR Nemčiji na ravni 1,0 - 1,5 % in ne samo 0,1 do 0,4 %, kot je to predvideno v modelu. Mera kapitalizacije naj bi nadomeščala obračunano amortizacijo in investicije v BS. Stavba BS ima življenjsko dobo od 30 - 50 let, v tem času pa se oprema večkrat menja, kar povečuje stroške vlaganj v celotni uporabni dobi BS. Posledično bi se to tudi moralo odraziti v višji meri premije za gospodarjenje. Zato predlagamo, da se ta stopnja poveča na 1,1 % (vir podatkov: strokovni članek »Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin«, Geodetski vestnik 55/3 2011).

Menimo, da je tudi stopnja donosnosti netveganih naložb v višini 1% prenizka. Trenutno se sicer Republika Slovenija zadolžuje pod 1 % letno, toda leta 2012 je bila takratna »trenutna obrestna mera« 6 %. Predlagamo, da se netvegana obrestna mera določi tako, da se upošteva celotno plačilo obresti Republike Slovenije za zunanji dolg v primerjavi z vrednostjo zunanjega dolga ter se nanj doda še korekcijski faktor. Tako se dobi ponderirano obrestno mero, ki jo plačuje Republika Slovenija na mednarodnih trgih, pri čemer se na to vrednost doda delež/faktor 0,6. Faktor 0,6 blaži delež za preteklo finančno mednarodno zadolževanje Republike Slovenije. Faktor 0,6 se uporabi tudi zato, ker je za Republiko Slovenijo sedaj značilno ugodnejše javnofinančno stanje, kot je bilo pred leti in ima za posledico manjša tveganja.

Trenutni podatki o plačilu dolga Republike Slovenije so takšni, da bomo v letu 2019 plačali 785 mio EUR obresti, pri čemer znaša konsolidirani bruto dolg države ob koncu drugega četrtertletja 2019 31.803 milijone EUR ali 67,7 % BDP. To pomeni, da v povprečju plačujemo  $0,785 / 31,8 = 0,0247 = 2,47$  % obresti na dolg Republike Slovenije. Drugače povedano, to pomeni, da je netvegana stopnja donosnosti za R Slovenijo zagotovo višja od 1,0 %. Ker je rezultat 2,43 % rezultat vseh prejšnjih emisij obveznic po veliko višji obrestni meri, menimo, da bi bilo primerno, da se netvegana stopnja donosa določi na tak način in da torej znaša:  
 $2,43 \% \times 0,6 = 1,46 \%$ .

Ta podatek je možno preveriti na Ministrstvu za finance in bi se moral tak sistem določanja netvegane stopnje donosnosti vgraditi v sistem vrednotenja nepremičnin.

Glede na navedene argumente menimo, da predlagana skupna diskontna stopnja ni ustrezna in bi morala biti po naših podatkih

najmanj 8% za BS ob AC in HC, v večjih mestih najmanj 9% in izven večjih mest najmanj 10%.

#### **4. Druga tveganja**

V osnutku modela tudi niso upoštevana pomembna sistemska tveganja (ti. regulatorna tveganja):

- pri določanju cen motornih goriv izven AC velja sistem administrativno določene nominalne višine marže, ki je že 5 let nespremenjena in ne spremlja niti inflacije, višanja stroškov dela in višanja drugih stroškov;
- pri BS ob AC in HC je sicer določanje cen svobodno, vendar so pomembna tveganja povezana s cenami goriv v okoliških državah, kjer pa je Republika Slovenija v zadnjih 15-ih letih v popolnosti izgubila najboljši konkurenčni položaj. Sedaj so cene goriv v primerjavi s sosednjimi državami zelo izravnane. To je zlasti pomembno za oskrbo z gorivi za tovornjake v mednarodnem prometu, ki predstavljajo največji delež prodanih goriv;
- prav tako niso upoštevana tveganja glede na sprejete cilje podnebne politike v EU in v Republiki Sloveniji v smeri zmanjševanja emisij CO<sub>2</sub> v avtomobilih in tovornjakih, dekarbonizacije, torej zmanjšanje uporabe naftnih derivatov za potrebe transporta. Zato bi morali pri nadaljnjem oblikovanju modela upoštevati cilje, določene z dokumenti EU in tudi Republike Slovenije na tem področju.

Energetski koncept Slovenije – Strategija energetske politike do 2030 (in vizija do 2050), sprejeta februarja 2017, napoveduje, da se bo raba naftnih derivatov v prometu v letu 2030 predvidoma znižala za 10%, v letu 2050 pa do 50% v primerjavi z letom 2015. Evropski parlament je izglasoval 37,5% znižanje emisij CO<sub>2</sub> do leta 2030 za osebna vozila in 31% znižanje emisij CO<sub>2</sub> za kombinirana vozila. Tudi na globalnem nivoju se bo raba naftnih derivatov v prometu zniževala. Mednarodno priznana svetovalna družba McKinsey v svoji študiji McKinsey Energy Insights Global Energy Perspective, objavljeni januarja 2019, napoveduje na globalnem nivoju upad porabe fosilnih goriv v transportu za -2% v obdobju 2018 – 2035, pri čemer pa bo v EU pritisk na zniževanje emisij bistveno večji. Poleg negotovosti napovedovanja prihodnjih količin prodanih naftnih goriv, predstavlja za panogo tveganje za realizirane denarne tokove tudi regulativa glede zagotavljanja prihrankov, kot trenutno veljavna Uredba o zagotavljanju prihrankov energije (UL RS št. 96/14), po kateri mora zavezanec za izračunani manjko prihrankov plačati Eko Skladu (državi) kazen po specifičnem strošku, ki je za leto 2017 znašal 159,20 EUR/MWh.

#### **5. Razkritje vhodnih podatkov**

Prav tako ugotavljamo, da niso bili razkriti vsi anketno pridobljeni vhodni podatki o poslovanju bencinskih servisov v anonimizirani obliki. Zato brez podatkov ne moremo preveriti ali so rezultati množičnega vrednotenja dobljeni po modelu vrednotenja za

bencinske servise pravilni. Slednje vpliva tudi na umerjanje modelov in kot taki bistveno vplivajo na izračunane posplošene vrednosti posameznih BS.

## **6. Viri**

Prilagamo seznam mednarodnih virov, ki smo jih uporabili pri pripravi teh pripomb. Podatki o javnem dolgu so dostopni na spletnih straneh Ministrstva za finance Republike Slovenije.

## **Zaključno mnenje:**

Menimo, da osnutek novega modela vrednotenja bencinskih servisov, ki ga je pripravila Geodetska uprava RS in objavila dne 1. 10. 2019, upoštevajoč spremembe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1B), predstavlja napredek pri razvoju modela vrednotenja tovrstnih posebnih enot vrednotenja. Kljub vsemu pa zaznavamo pomembne sistemske in metodološke pomanjkljivosti ter občutne odklone vrednosti posameznih v modelu vrednotenja uporabljenih dejavnikov (premije, diskontne stopnje idr.), od dejanskega stanja oz. stvarnih vrednosti, značilnih za trg v R Sloveniji, kakor tudi na ostalih primerjalnih trgih.

Primerjava posplošenih vrednosti bencinskih servisov po modelu vrednotenja iz leta 2014 in razgrnjenih posplošenih vrednosti na podlagi osnutka modela vrednotenja (1. 10. 2019) kaže na veliko povečanje izračunane posplošene vrednosti bencinskih servisov, kar ne odraža dejanskega stanja na trgu, prav tako sprememba ni utemeljena glede na pretekle, sedanje in pričakovane prihodnje razmere na področjih, ki vplivajo na vrednost bencinskih servisov (tranzitni in drugi promet, obseg prodaje, gibanje stroškov, cenovna gibanja naftnih derivatov in drugih vrst goriv ter blaga in storitev idr.).

Menimo, da bo upoštevanje naših, v dokumentu podanih predlogov, pomembno prispevalo h kakovosti, preglednosti in objektivnosti modela vrednotenja, skladnega z dejanskim stanjem na trgu tovrstnih posebnih nepremičnin, upoštevajoč objektivno opredeljene in utemeljene ključne vrednosti posameznih parametrov oziroma dejavnikov vpliva na posplošeno vrednost bencinskih servisov.

Predlagamo tudi, da se pred dokončno pripravo novega modela vrednotenja za bencinske servise (PNB) spremeni in dopolni tudi osnutek Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja v tistem delu, kjer se določa pripis izračunane posplošene vrednosti na podlagi donosa nepremičninam, ki sestavljajo bencinski servis in sicer za bencinske servise v večjih mestih in izven večjih mest v višini 70-80%, za bencinske servise ob AC in HC pa v višini 60-70%.

Vljudno prosimo, da naše pripombe in predloge proučite in nam posredujete vaša pojasnila ter odgovore na poslane pripombe. Predlagamo tudi, da se po prejemu vaših pojasnil in odgovorov sestanemo na skupnem sestanku, kjer bomo lahko opravili strokovno razpravo in izmenjali stališča s ciljem približevanja stališč in čim višje možne mere usklajenosti končnega predloga modela za BS glede na osnove in merila, določena z ZMVN-1 in ZMVN-1B.

Za sodelovanje se vam zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.

Marjanca Simsič, univ. dipl. ekon.  
Višja svetovalka



Mija Lapornik, univ. dipl. ekon.  
Izvršna direktorica



TRGOVINSKA  
ZBORNICA SLOVENIJE  
Dimičeva ulica 13, 1000 Ljubljana

#### **Viri:**

[http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)

<https://about.bnef.com/new-energy-outlook/>

<https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Industries/Oil%20and%20Gas/Our%20Insights/Global%20Energy%20Perspective%202019/McKinsey-Energy-Insights-Global-Energy-Perspective-2019-Reference-Case-Summary.ashx>

<https://www.investmentbank.barclays.com/content/dam/barclaysmicrosites/ibpublic/documents/our-insights/oil/oil-in-3d.pdf>

[https://www.ourenergypolicy.org/wp-content/uploads/2017/09/DNV-GL\\_Energy-Transition-Outlook-2017\\_oil-gas\\_lowres-single\\_3108\\_3.pdf](https://www.ourenergypolicy.org/wp-content/uploads/2017/09/DNV-GL_Energy-Transition-Outlook-2017_oil-gas_lowres-single_3108_3.pdf)

#### **V vednost:**

Ga. Natalija Jereb Kovač, državna sekretarka, Ministrstvo za finance

g. Jože Novak, Ministrstvo za finance