

GURS UMVN

Od: Anton Kožar [anton.kozar@inre.si]

Poslano: 21. maj 2018 23:58

Za: Umvn.gu@gov.si; renata.jordan@gov.si

Kp: FIABCI Slovenija; Bostjan Boh; Boštjan Udovič

Zadeva: Pripombe na predstavljene modele MVN v strokovni javnosti od 25.4.-16.5.2018

Priloge: A.Kozar_ Modeli MVN in uporaba v praksi - primer modela GOZ- cistopis.pdf; Sekcija ocenjevalcev-zaključki 10.11.2017.docx; Diskontna stopnja - netvegan donos na SLO obv. prof.dr.Valentinčič; Portoroz, Posvet 10.11.2017.pptx; Diskontna stopnja - netvegan donos na SLO obv. prof.dr.Valentinčič; Portoroz, Posvet 10.11.2017.pptx

Spoštovani,

spodaj podpisani Anton Kožar, POVN, dajem naslednje pripombe na predstavljene modele MVN, od 17. modelov vrednotenja po ZMVN.

Model za gozdna zemljišča (GOZ).

Pripomba je v tem, da se v modelu ne upošteva lesna zaloga. Upošteva se rastiščni koeфициent in boniteta zemljišča, Rastiščni koeфициent (rk) je v času konstanta, podobno kot boniteta zemljišča in torej v sami enačbi pojasnjevanja cene gozdov, opravlja vlogo slamnate spremenljivke (dummy variable).

Podatek o lesni zalogi se v času spreminja, podobno kot podatek o etatu (resda kaskadno v gozdno gospodarskih načrtih, ki se sprejemajo na vsakih 10 let). Podatek o lesni zalogi (LZ) je informacija javnega značaja, tako kot podatek o rastiščnemu koeфициentu. Vir obeh podatkov je različen. Območje izračuna Rk je širše območje (ne le ena parcela). Območje izračuna LZ je širše območje, le redko ena parcela. Toda območje izračuna Rk in območje izračuna LZ se ne prekrivata (morda le slučajno).

Zato je pomembno le, kako pogosto naj Zavod za gozdove Slovenije posreduje podatke o parcelah v coni, kjer se izračunava LZ. da bo UMVN prevzel te podatke. Za vsako območje izračuna LZ (znotraj enega GGN) se torej pripiše k vsaki parceli v tej coni, ista količina LZ.

Dodatno pojasnilo o modelu GOZ, ki je v predlogu razrpave enak kot je bil v prejšnjem modelu GOZ, s člankom na to temo, ki je bil objavljen v Zborniku 2017 v Portorožu, ki je v prilogi tega pisma. Zaključki so še vedno aktualni.

Model za Bencinske servise

V javni razgrnitvi je potrebno jasno prikazati, kako je bila izračunana mera kapitalizacije z dograjevanjem. V kolikor bo Slovenski inštitut za revizijo izdal priporočila za izračunavanje mere kapitalizacije z dograjevanjem, je smiselno uporabiti takšna priporočila, če bodo seveda temeljila na pravih teoretičnih izhodiščih in oceni pričakovane inflacije v Sloveniji. Vendar tega vnaprej ni mogoče zagovarjati, ker S.I.R. takšnih priporočil še ni izdal, čeprav je bilo obljubljena javna razprava že ob koncu 2017. V ta namen je smiselno uporabiti strokovno razpravo na sekciji ocenjevalcev vrednosti iz novembra 2017 v Portorožu in zaključke tega posveta.

Prispeve prof.dr. Valentinčiča prilagam na temo mere kapitalizacije oz. diskontne stopnje.

Modeli za turizem.

Menim, da je pravilno, da se vrednost tistih objektov, ki se vrednotijo po modleu TUR, preračuna kot vrednost na eno sobo, če se sobe oddajajo. Ta podatek bi bilo potrebno pridobiti tekom vrednotenja.

Razprave sem se udeležil kot član SNZ Združenje FIABCI Slovenija in kot član ZPN pri GZS.

--

Lep pozdrav.

mag. Anton Kožar, direktor
Inštitut za nepremičnine d.o.o.
Dunajska 106, 1000 Ljubljana www.inre.si
M: 386 (0) 41 677 846
T: 386 059 040 400
F: 386 059 040 100