

STALIŠČA V POVEZAVI S PRIPOMBAMI IN PREDLOGI MAG. ANTONA KOŽARJA

Mag. Anton Kožar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki se je posvetov udeležil kot član SNZ Združenje FIABCI Slovenija in kot član ZPN pri GZS, je podal naslednje pripombe in predloge:

1. Upoštevanje lesne zaloge pri modelu za gozdna zemljišča (model GOZ)
2. Upoštevanje strokovnih priporočil za izračunavanje mere kapitalizacije (model PNB)
3. Preračunavanje vrednosti na sobo pri modelu za stavbe za turizem (model TUR)

1 UPOŠTEVANJE PODATKA O LESNI ZALOGI V MODELU ZA GOZDNA ZEMLJIŠČA (GOZ)

1.1 Pripomba

G. Kožar očita predlogu za nov model vrednotenja za gozdna zemljišča (modelu GOZ), da ne upošteva vpliva lesne zaloge. Upošteva le rastiščni koeficient in boniteto zemljišča, ki odražata potencial rastišča, ne pa njegovo presečno stanje v času vrednotenja. Ugotavlja, da je rastiščni koeficient (v nadaljnjem besedilu: RK), podobno kot boniteta zemljišča, v času konstanta, in torej v sami enačbi pojasnjevanja cene gozdov, opravlja vlogo slamnate spremenljivke (dummy variable). Podatek o lesni zalogi pa se v času (resda kaskadno v gozdno gospodarskih načrtih, ki se sprejemajo na vsakih 10 let), podobno kot podatek o etatu, spreminja. Meni, da je podatek o lesni zalogi (v nadaljnjem besedilu: LZ) informacija javnega značaja, tako kot podatek o rastiščnem koeficientu. Vir obeh podatkov je gozdnogospodarski načrt. Tako območje izračuna RK kot območje izračuna LZ je širše, praviloma ne le ena parcela. Podatka RK in LZ sta neodvisna, zato se območje izračuna RK in območje izračuna LZ ne prekrivajo (morda le slučajno).

Za RK in LZ je odgovoren Zavod za gozdove Slovenije, torej se je le potrebno dogovoriti z njimi, da zagotovijo tudi podatek o LZ in kako pogosto ga sporočajo. G. Kožar predlaga, da se za vsako območje izračuna LZ (znotraj enega gozdno gospodarskega načrta) upošteva enoten podatek o LZ in se ga pripiše vsem parcelam na območju enotne LZ. Podrobnejše pripombe k modelu GOZ, ki je v predlogu razprave enak kot je bil v prejšnjem modelu GOZ, so skupaj s člankom g. Kožarja na to temo, ki je bil objavljen v zborniku posveta o upravljanju nepremičnin 2017 v Portorožu, priložene.

1.2 Stališče Geodetske uprave Republike Slovenije

Geodetska uprava RS se strinja, da je predlog o upoštevanje podatka o lesni zalogi v modelu za gozdna zemljišča (model GOZ) iz strokovnega vidika smiseln, vendar pa zaradi temeljnih načel množičnega vrednotenja, ki so določena v 3. členu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), niso izpolnjeni pogoji za uporabo tega podatka v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin.

ZMVN-1 upošteva temeljna načela ustavnopravnega sistema, ki so ustavnost, zakonitost, preglednost, zagotavljanje enakopravne obravnave, pravna varnost in učinkovitost. Poleg spoštovanja splošnih ustavno pravnih načel, ki jih zakon ne določa posebej, pa so v zakonske določbe vključena temeljna načela množičnega vrednotenja nepremičnin.

Prvo načelo je načelo celovitosti (prvi odstavek 3. člena ZMVN-1), saj se z množičnim vrednotenjem vrednotijo prav vse nepremičnine, ki so evidentirane v uradnih evidencah. Pri samem množičnem vrednotenju ni izjem. Vežano na predlog upoštevanja dodatnih podatkov o nepremičnini (gozdnem zemljišču) pa je pomembno izpostaviti načelo, ki ga določa tretji odstavek 3. člena ZMVN-1, in sicer, da se posplošena vrednost nepremičnini pripiše na podlagi podatkov o njej, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v uradnih evidencah.

Iz tega načela izhaja, da se pri vrednotenju upoštevajo le tiste lastnosti nepremičnin, za katere so na voljo sistemsko zbrani podatki, ki so vpisani v uradnih evidencah. Množično vrednotenje je načeloma torej zgolj uporabnik podatkov o nepremičninah, ki so že sistemsko zbrani. Za sistem pa je tudi bistveno, da so podatki pravno nadzorovani, kar pomeni, da je vsak podatek preverljiv in je nanj mogoče ugovarjati oziroma ga uskladiti z dejanskim stanjem. Vsi že zbrani podatki morajo imeti z matičnim zakonom določen tako način zbiranja kot tudi določen postopek v povezavi z zagotavljanjem pravilnosti tega podatka (načelo matičnosti evidenc).

Glede podatka o lesni zalogi je mogoče ugotoviti, da ga sicer gozdnogospodarski načrti vsebujejo, da pa zanj ni predpisanega sistemskega evidentiranja, prav tako pa ni določen urejen način usklajevanja podatka z lastnikom oziroma drugim pravnim upravičencem. V Zakonu o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16) se ureja le evidentiranje podatka o rastiščnem koeficientu, za katerega se postopek usklajevanja določa v Pravilniku o določitvi gozdne združbe in rastiščnega koeficienta za gozdno parcelo (Uradni list RS, št. 11/17). Za podatek o lesni zalogi Zakon o gozdovih posebne ureditve ne določa, zato podatka o lesni zalogi ni mogoče šteti kot podatka iz uradne evidence, ki bi zadovoljeval zgoraj navedene zahteve. Na tej podlagi podatka o lesni zalogi trenutno ni mogoče vključiti v model za gozdna zemljišča (model GOZ).

Priložena je tudi elektronska pošta z dne 13. 6. 2018 Zavoda za gozdove Slovenije, ki pojasnjuje vodenje podatka o lesni zalogi.

2 IZRAČUN MERE KAPITALIZACIJE – MODEL ZA BENCINSKE SERVISSE (MODEL PNB)

2.1 Predlog

V javni razgrnitvi je potrebno jasno prikazati, kako je bila izračunana mera kapitalizacije z dograjevanjem. V kolikor bo Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljnjem besedilu: SIR) 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 SIR. 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.

2.2 Stališče Geodetske uprave Republike Slovenije

Geodetska uprava RS je uskladila mere kapitalizacije s priporočili Slovenskega inštituta za revizijo. Ker so predlagani pribitki za tveganja usklajeni s predlogi priporočil SIR, v modelu za množično vrednotenje bencinskih servisov ohranjamo predlagane mere kapitalizacije.

Mera kapitalizacije je za bencinske servise določena na način z dograjevanjem:

1. Donosnost netveganih naložb 2 % je določena na podlagi realne dolgoročne donosnosti obveznic Republike Slovenije (25 let). Le-ta se trenutno (konec leta 2017) giblje okrog 1,5 % letno, vendar je glede na dosedanja nihanja večja verjetnost, da bo v prihodnje donosnost slovenskih državnih obveznic okrog 2 % letno;
2. Pribitki za tveganja:
 - a. premija za tveganje je ocenjena je na:
 - 4 % izven večjih mest in izven avtocest ter hitrih cest,
 - 3 % v večjih mestih in
 - 2 % ob avtocestah in hitrih cestah,

-
- b. premija za manjšo likvidnost 2,5 % je izračunana ob predpostavki, da ima manjša likvidnost bencinskih servisov največ 20 % vpliva na doseženo prodajno ceno. Ob tej predpostavki je izračunana premija za manjšo likvidnost med 1,5 % in 2,5 %. Za vse bencinske servise je privzeta zgornja raven premije za manjšo likvidnost, to je 2,5 %,
- c. premija za gospodarjenje z naložbo 0,3 % je povzeta po knjigi Vrednost nepremičninskih pravic, dr. Igor Pšunder in mag. Milan Torkar, Ljubljana, 2007.

Pribitki za tveganja so vsota gornjih treh premij:

- 6,8 % izven večjih mest in izven avtocest ter hitrih cest,
 - 5,8 % v večjih mestih in
 - 4,8 % ob avtocestah in hitrih cestah;
3. Mera ohranitve kapitala je določena s časovno enakomerno Ringovo metodo ob predpostavki pričakovane ekonomske življenjske dobe bencinskih servisov 20 let in ocenjenim razmerjem med vrednostjo objektov posebne enote vrednotenja in vrednostjo celotne enote vrednotenja (med 0,5 in 0,6). Mera ohranitve kapitala je tako za bencinske servise izven večjih mest in izven avtocest in hitrih cest 3 %, v večjih mestih in ob avtocestah in hitrih cestah pa 2,5 %;
4. Mera kapitalizacije je vsota donosnosti netveganih naložb, pribitkov za tveganja in premije za gospodarjenje z naložbo. Predlagane mere kapitalizacije v modelu za množično vrednotenje bencinskih servisov so:
- 11,8 % izven večjih mest in izven avtocest ter hitrih cest,
 - 10,3 % v večjih mestih in
 - 9,3 % ob avtocestah in hitrih cestah.

Predlagane mere kapitalizacije so skladne z ugotovitvami v članku »Določanje mere kapitalizacije« (dr. Igor Pšunder, Jure Kern, Klemen Kavšek), objavljenim v SIR*IUS, junij 2018.

3 MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (MODEL TUR)

3.1 Predlog

Vrednost tistih objektov, ki se vrednotijo po modelu TUR, naj se preračuna kot vrednost na eno sobo, če se sobe oddajajo. Ta podatek bi bilo potrebno pridobiti tekom vrednotenja.

3.2 Stališče Geodetske uprave Republike Slovenije

V skladu s 5. členom ZMVN-1 se z modelom za stavbe za turizem (model TUR) vrednotijo deli stavb, namenjenih za začasno bivanje ljudi (nastanitveni gostinski obrati oziroma prostori namenjeni opravljanju tovrstne dejavnosti), med katere spadajo:

- hoteli,
- moteli,
- penziji,
- gostišča,
- zdravilišča,
- apartmaji v apartmajskih hotelih,
- hostli.

Lastnosti tovrstnih stavb in delov stavb so predvsem naslednje:

-
- se zelo redko prodajajo na nepremičninskem trgu (relativno skromen nepremičninski fond in nakup podjetij in ne nepremičnin kot takih),
 - močna navezanost na lokacijo,
 - so kompleksne oziroma specifične nepremičnine, saj lahko poleg sob zajemajo še kongresne dvorane, bazene, telovadnice, termalne sklope,...
 - več hotelov (istega lastnika) lahko uporablja skupne bazenske komplekse,
 - so različnega tipa (zdraviliški, obmorski, gorski, igralniško-zabavišni, mestni hoteli ...),
 - so različnih kategorij,
 - prihodki so močno odvisni od zasedenosti,
 - različna sposobnost upravljanja turističnih objektov,
 - različno evidentiranje v REN (število delov stavb v stavbi).

Načeloma se je mogoče s predlogom strinjati, vendar pa ga v tej fazi še ni mogoče uresničiti. Predvsem zaradi različnega načina evidentiranja tovrstnih nepremičnin in s tem v povezavi tudi manjše relevantnosti podatka o številu sob (enako velja tudi za število ležišč) v delu stavbe ter načela matičnosti evidenc v povezavi s temeljnimi načeli množičnega vrednotenja nepremičnin (3. člen ZMVN-1) bo mogoče predlog implementirati v naslednjem krogu množičnega vrednotenja nepremičnin, zato se predlaga, da se razprava o tem predlogu opravi ob pripravi modelov za naslednji cikel množičnega vrednotenja (predvidoma po letu 2020).