

Miran Lovrin
Vodja komisije za oblikovanje
tržnih metod vrednotenja
miran.lovrin@gmail.com

Datum: 26.10.2013

ZSICkmet

ZADEVA: PRIPOMBE NA ZAPISNIK ZBORA ZSICkmet Z DNE 19.10.2013

Zapisnik zbora ZSICkmet z dne 19.10.2013 sem našel na spletni strani ZSICkmet dne 24.10.2013.

ZAPISNIK V CELOTI NE ODRAŽA DOGAJANJA NA ZBORU IN TUDI SICER JE NA POSAMEZNIH DELIH NELOGIČEN TER NEKOREKTEN IN SKLEP, KI SE NANANŠA NA DOHODKOVNO METODO DRUGAČEN, KOT JE BILO IZGLASOVANO, ZATO JE KOT ZAPISAN IN OBJAVLJEN NA SPLETU V CELOTI NESPREJEMLJIV!

Obrazložitev:

1./Uvod-zgodovina

Sprejemanje novih metod vrednotenja kmetijskih zemljišč se žal vleče že od decembra 2007, ko je bila imenovana prva komisija, pod vodstvom dr. Andreja Udovča. Komisija se je sestala samo enkrat - vodil jo je dr. Udovč, člani komisije so bili še Koren, Turk, Košir, Lovrin, Šmajdek, Maslo, Poglajen, Pobega, Blažič, Hrustel-Verdev, Kotnik in Šterbenc. Edini sestanek komisije je bil spomladi 2008 in nikoli več, brez navedbe razlogov zakaj ne. Kakor koli, spomladi 2010 je dr. Udovč imel predavanje za ZSICkmet na Rodici na temo nove dohodkovne metode. Večina članov komisije je bila ignorirana, kot avtorji gradiva pa so bili navedeni dr. Udovč, Maslo, Košir in Šmajdek. Predlog očitno ni bil sprejemljiv in ni bil osvojen.

Zanimivo je dejstvo, da se nekatera ista imena pojavljajo v zvezi z novo dohodkovno metodo oz. zatikanji z novo dohodkovno metodo.

Na prvi seji novega sklica UO ZSICkmet dec. 2011 sem bil imenovan za vodjo komisije za oblikovanje tržnih metod vrednotenja (čeprav sem bil do pojave zapisnika prepričan, da sem vodja komisije za pripravo vseh vrst vrednotenij v kmetijstvu, med katerimi je po pomembnosti in po obsegu daleč najpomembnejše vrednotenje v postopkih razlaščenja, oz. v postopkih sklepanja pogodb v izogib razlaščenja).

Kakor koli, trudil sem se, da bi na združenju čimprej sprejeli predvsem strokovno, pa tudi sicer sprejemljiv način vrednotenja v kmetijstvu, zato sem k delu pritegnil računajoč na dobronamerno pomoč, kolega dr. Udovč Andreja in Košir Janeza.

Hitro sem prišel do spoznanja, da ne bo lahko, ker so interesi nekaterih, ki so bili navedeni kot avtorji prvega gradiva, vse izračunati na osnovi uradnih podatkov, pa četudi se ve, da nekateri teh niso najboljši, oz. dobri, ker ne vsebujejo vseh dejansko prisotnih komponent. Mimogrede, vse kaže, da so nekateri aktivno ali manj aktivno sodelovali pri pripravi množičnega vrednotenja. Nehote se je pojavil občutek, da bi morali biti naši izračuni čimbolj podobni izračunom iz množičnega vrednotenja, za katerega pa je splošno znano, da v

pretežni meri za tržno vrednotenje in absolutno za vrednotenje v postopkih razlaščenja, ne vzdrži (saj je bilo primarno izdelano za potrebe davčnega področja).

Po enoletnem mučenju je le prišlo do predavanja novih metod na BF (november 2012). Že takrat se je na vso silo hotelo doseči, da bi svojo dohodkovno metodo predaval dr. Udovč, vendar s skrajnimi naporji to ni prišlo do realizacije. Tržne metode, ki sem jih predaval novembra 2012 ni doživel nobene konkretne kritike, še več, predsednik združenja jih je na zboru javno pohvalil.

Sam osebno sem zelo veliko preizkušal zlasti dohodkovno metodo, ki je uporabna praktično na vseh koncih in krajih Slovenije, pod večkrat poudarjeno uporabo čistega dohodka in ne čistega dobička in ob uporabi stopnje donosa v višini 2% ter čistega dohodka (ne čistega dobička in razlogi zakaj tako so bili že večkrat obrazloženi), pa bi bila metoda primerna za določanje odškodnine v postopkih razlaščenja. Torej, potrebno bi bilo le oblikovati značilne kolobarje za posamezna območja v državi in za te izračunati čisti dohodek in čisti dobiček na enoto površine in lahko bi se pričelo s strokovno in sicer kvalitetnim delom vrednotenja.

Mimogrede omenim še to, da sem vso delo v zvezi s pripravo novih metod opravil brezplačno, povrnjeno mi je bilo le nekaj malega potnih stroškov (okrog 200 EUR), natančni podatek je možno preveriti v knjigovodstvu ZSICkmet.

Ker na upravnem odboru ZSICkmet ni želel nihče sprejeti izdelave kolobarjev, sam podrobneje poznam samo SV Slovenijo, se je sklenilo, da se to delo zaupa Biotehniški fakulteti, pod pogojem, da pri tem delu ne bo sodeloval dr. Udovč, ker je že sodeloval pri komisiji in pri pripravi množičnega vrednotenja in da bo izračun kolobarjev pripravljen tako, da ga bo lahko združenje v naslednjih letih samo nadgrajevalo.

BF je naloženo delo opravila za 3000 EUR, žal pa so izračuni v glavnem neuporabni (dobiček je pri večini območij negativen, iz tega pa ni možno izračunati pozitivne vrednosti nepremičnine!), hkrati pa je bila čisto na novo izdelana cela dohodkovna metoda, po mojem globokem prepričanju neprimerna v dveh segmentih: uporaba dohodka namesto čistega dobička (po obdavčitvi) in na novo definiranih ekonomskih dejavnikih, ki so skoraj izključno lahko samo negativni (živinoreja je bila po prepričevanju s težavo izločena). O sami metodi, ki jo je pripravila BF po »sklepu UO«, UO ne komisija nista nikoli razpravljala. Na UO se je pogovarjalo samo o kolobarjih.

Ker bi bilo po dolgih 6 letih članstvu nujno dati nekaj uporabnega se je UO odločil, da naj svoje dokončno reče Zbor.

In za konec uvoda še ena pomembna stvar. Glede na težave z zapisnikom bi rad poudaril, da tudi na Upravnem odboru postajajo zapisniki vse bolj zatikajoča se stvar. Tako daleč, da so se korigirali sklepi, zapisnik potrdilo s preglasovanjem, ipd. Prelagano je bilo snemanje sej in to seveda ni sprejemljivo. Gledano z vidika sej UO težava z zapisnikom ni nič novega.

2./ Dogajanje na zboru

Kot predavatelj na zboru, po drugi strani pa tudi kot razpravljavec, pa tudi na razlage dr. Udovča in diskusije mnogih članov združenja sem si napravil naslednjo zabeležko:

- Poudarjeno je bilo, da se je potrebno odločiti, kako bodo sodni cenilci in sodni izvedenci delali po 1.1.2014, saj je sedanji način v mnogih primerih v več pogledih nevzdržen, tako pri tržnem vrednotenju, kakor tudi pri vrednotenju v postopkih razlaščenja;
- Izračuni dobička in dohodka, kot jih je izdelala BF so v mnogih primerih neprimerni – negativne vrednosti (cca 85%), v mnogih primerih zelo majhne vrednosti, v posameznih primerih pa enormno visoke vrednosti. Kot eden od mnogih primerov je dohodek za zemljišča v mestni občini Murska Sobota. Rezultat navedenega je izračun vrednosti enega hektarja kmetijskega zemljišča na navedenem območju v višini cca 200-400 EUR, kar je popolnoma nesprejemljivo. Podobnih kolobarjev je prikazanih več;
- Za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi je potrebno upoštevati čisti dobiček po obdavčitvi in ne čistega dohodka, lahko pa bi čisti dohodek (delo+dobiček) uporabili v izračunu odškodnine pri razlaščenjih.

- V izračunih fakultete v mnogih (ali v nobenem) primeru izračunov kolobarjev ni najti strniščnih posevkov oz. dosevkov, vrtnin, krompirja, ipd. Četudi teh podatkov v kateri od evidenc ni, pa v praksi so in jih je potrebno upoštevati na podlagi ocene;
- Ekonomski dejavniki fakultete so predvideni od -80 % do +10%, kar pomeni praviloma samo negativni dodatki (demonstriral dr. Udovč na tabli), kar je popolnoma nesprejemljivo, med tem, ko so ekonomski dejavniki v gradivu komisije primerni in znašajo od min. -50% do maks. +100%.
- Predsednik združenja je jasno in glasno povedal, da se s predlogom, ki ne zajema podatkov iz javni evidenc ne bo strinjal in bo verjetno odstopil, če bo izglasovan drug predlog.
- Ob napovedi glasovanja je bilo jasno povedano, da je prvi predlog dohodkovne metode predlog komisije, ki je bil predavan novembra 2012 in se naj glasuje najprej o tem predlogu;
- Glasovanje je bilo samo eno, brez vsakršnega preštevanja, po mojem razumevanju postavljenega vprašanja pred glasovanjem - o predlogu komisije, saj sem sam glasoval za ta predlog, nikakor pa po vseh diskusijah ni normalno, da bi sploh kdo glasoval za predlog fakultete. Nenazadnje ni bilo niti ene razprave, ki bi podpirala predlog fakultete. Na takšen zaključek nisem reagiral, ker je bil vsaj za moje razumevanje zaključek logičen in jasen, ker pa po zapisniku več nič ni logično, pa je seveda nujno preklicati nelegalno izvedeno glasovanje – v kolikor se trdi, da je bilo vprašanje drugačno, kot sem ga razumel jaz, ki sem odgovoren za sprejem novih metod, je potrebno glasovanje izvesti ponovno, nenazadnje pa ni bilo izvedeno glasovanje kdo je proti in kdo se je vzdržal.

3./ Zapisnik zbora ZSICkmet z dne 19.10.2013

a./ Točka Ad 1 – overovatelja zapisnika, ko se odloča o sprejemu neke metode ne more biti avtor te metode – še več tako dr. Udovč kot Košir sta člana komisije, ki je pripravila prvo dohodkovno metodo, dr. Udovč pa je izdelovalec oz. nosilec druge dohodkovne metode. Pred pričetkom dela zbora se ni preverila sklepčnost in sklepčnost ni zapisana.

b./ Točka Ad 2 – v predavanju dr. Udovča ni bilo nikjer povedano, da je UO obravnaval samo kolobarje, ne pa celotne nove dohodkovne metode, kar je bistveno, saj te dohodkovne metode (razen kolobarjev, ki pa so v veliki meri nesprejemljivi) do zbora ni nihče obravnaval.

c./ Točka Ad 3 – na dolgo in široko je v zapisniku opisana zgodovina sprejemanja novih metod, o kateri pa še zdaleč v opisanem obsegu na zboru ni bilo govora. Še manj, da bi UO obravnaval kaj drugo razen kolobarjev, pa še pri teh so bili mnogi pomisleki, v glavnem o problemu negativnih dobičkov (izgub) pri večini območij, ali o nekaterih nenormalno nizkih rezultatih na posameznem območju, pa v posameznih primerih tudi o nenormalno visokih rezultatih, zato se je pojavil predlog, da si vsak sam izračuna kolobar, ko pa se bo občutila potreba, se bo že pristopilo k izdelavi skupnih kolobarjev. In če bi se že govorilo o zgodovini, bi bilo prav, da bi svoje povedal tisti, ki je bil imenovan za pripravo in sprejem.

V zapisniku piše o tem, da predsednik lahko zagovarja le dohodkovno metodo, ki temelji na javno dostopnih podatkih, nič pa ne piše o razpravi, v kateri je bilo poudarjeno, da je potrebno upoštevati tudi podatke o posevkih, ki niso v javnih evidencah, pa ti v naravi so in to upoštevati na podlagi ocen, saj smo sodni cenilci in izvedenci, oz. tudi mogoče upoštevati katere druge podatke o določenem posevku, če je iz uradnih podatkov razbrati, da ti ne morejo držati (npr. ponekod vrtnine, krompir, tdm, strniščni dosevki, slama, itd.).

V isti točki je navedeno, da so se oblikovali štirje predlogi, med katerimi sploh ni navedene prve dohodkovne metode, o kateri je bilo predavano novembra 2012, o kateri je vzporedno predaval na tem zboru dr. Udovč, z katero je bilo zahtevano, da se da prva na glasovanje, ker je veliko boljša in predvsem primernejša, kot predlog fakultete. Zoper prvo metodo,

dohodkovno metodo komisije ni bilo na nobenem izmed predavanj tudi enega nasprotnega predloga.

ZELO VELIKA SAMOVOLJA JE ZAPISANA V 3. ODSTAVKU NA 3. STRANI ZAPISNIKA – OBČNI ZBOR JE SPREJEL SKLEP: OBČNI ZBOR ZDRUŽENJA SPREJME DELOVNO GRADIVO METODE TRŽNEGA VREDNOTENJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ, RAZEN V DELU KI GOVORI O DOHODKOVNI METODI.

Zapisano ne drži v zadnjem delu, ko je govora o dohodkovni metodi!!!!!! saj takega sklepa, da bi se ene metode po predlogu komisije sprejele in druga pa ne, ni bilo!

Drugi sklep na 3. strani zapisnika pa je popolnoma napačen, oz. zapisan drugače, kakor je bilo samo dogajanje na zboru.

Zapisani sklep:

»Občni zbor sprejema prvi predlog oblikovanja dohodkovne metode in sicer, da se za izračun dohodka uporabi kolobarje iz naloge Biotehniške fakultete z ekonomskimi dejavniki, ki jih je predlagala komisija (1. varianta upoštevanja ekonomskih dejavnikov iz predavanja dr. Udovča).

Občni zbor združenja pooblašča UO da skupaj z Biotehniško fakulteto pripravi in sprejme končno obliko delovnega gradiva Metode tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč do konca tega leta, da bi se lahko uporabljala za ocenjevanje kmetijskih zemljišč s 1. januarjem 2014. Hkrati občni zbor združenja poziva člane, da podajo predloge za združitev predlaganih proizvodnih območij, kjer tako kažejo predlagani izračuni oziroma kjer je to smotrno.«

Na zboru je bilo razumeti, da je na glasovanje bil dan predlog komisije – torej dohodkovna metoda, ki je bila predavana novembra 2012. Tudi v prvem delu sklepa se navaja predlog komisije in komisija drugih predlogov v tej zvezi ni imela. Če je bilo mišljeno drugače, ali če se sedaj razlaga drugače, gre za zavajanje. Komisija namreč ni nikoli obravnavala predloga dohodkovne metode fakultete, zato je zapisano nasprotno z realnostjo oz. resnico in tudi UO se je pogovarjal samo o kolobarjih.

4./ ZAKLJUČEK

a./ Zapisnik zbora je potrebno sestaviti tako, kot se je zbor dejansko dogajal.

b./ Kot odgovoren za sprejem novih metod tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč trdim, da smo na zboru 19.10.2013 potrdili vse tri predlagane metode tržnega vrednotenja po predlogu komisije (gradivo iz novembra 2012), s tem, da se je dohodkovna metoda potrdila z glasovanjem ter, da se pooblašča UO, da sprejme kolobarje, dohodke in dobičke, da se bo tudi dohodkovna metoda uveljavila s 1.1.2014.

P.s.:

Vsekakor pa bi moralo biti sočasno sprejeto tudi vrednotenje v postopkih razlaščenja in služnosti (možna verifikacija z večino članstva preko spleta!), saj predavanje dr. Udovča na to temo ni dalo konkretnega načina tovrstnega vrednotenja.