

Primerjava dveh načinov cenitve gozdov

A Comparison of two Modes of Forest Assessment

Darij KRAJČIČ *

Izvleček

Krajčič, D.: Primerjava dveh načinov cenitve gozdov. *Gozdarski vestnik* št. 7-8/1996. V slovenščini s povzetkom v angleščini, cit. lit. 12.

V prispevku je opravljena primerjava rentnega načina cenitve gozdov in cenitve po odloku Vlade (Ur.l.RS št.16-783/92). Primerjava je bila opravljena v gozdnem predelu Petelinjek (GGE Gornji Grad) v Zgornji Savinjski dolini. Obe cenitvi se med seboj zelo razlikujeta. Prispevek utemeljuje, da ugotavljanje vrednosti gozdov po odloku Vlade ni korektno.

Ključne besede: cenitve gozdov, rentna vrednost, denacionalizacija

Synopsis

Krajčič, D.: A Comparison of two Types of Forest Assessment. *Gozdarski vestnik* No. 7-8/1996. In Slovene with a summary in English, lit. quot. 12.

The article deals with a comparison of ground rent mode of forest assessment and that by the Government Decree (Official Gazette No. 16-783/92). The comparison was carried out in the Petelinjek forest region (the Gornji Grad Forest Management Unit) in the Upper Savinja Valley. Both assessments differ greatly. The article argues that the assessment by the governmental decree is incorrect.

Key words: forest assessment, rent value, denationalization

1 UVOD

1 INTRODUCTION

Problem ugotavljanja vrednosti gozdov sovpadajo z naraščanjem pomena gozdov in drugih dobrin (WINKLER 1995). Sprva je imel gozd relativno visoko ceno v bližini mesta potrošnje lesa, z intenzivnejšim odpiranjem gozdov s cestami pa se je dvigovala cena tudi bolj oddaljenih gozdov.

Z napredkom znanosti se je razvila tudi posebna gozdarska disciplina Računanje vrednosti gozdov.

Novejša dognanja na tem področju (PEARCE 1990, DIXON et AYRES 1994, KOVAČ 1992) uvajajo načine, ki poleg lesne funkcije upoštevajo še splošno (socialno) vrednost gozdov.

V praksi najpogosteje ugotavljamo (WINKLER 1996):

- tržno vrednost (rezultat ponudbe in povpraševanja),
- stroškovno vrednost (določena z družbeno potrebnimi proizvodnimi stroški),
- rentno vrednost (temelji na kapitalizaciji donosov).

V primeru, ko država odkupuje gozd s posebnim namenom, je osnova za izračun rentna vrednost gozda za lasnika (ne kot obče družbeno). Kadar pa rente v določenem gozdu ni, se vrednost gozda določi kot vrednost golega zemljišča. V tem primeru lahko dodamo k tako določeni ceni še pribitek, ki ga ekonomisti poznajo pod pojmom "goodwill" (označuje razliko med knjigovodsko in ocenjeno vrednostjo podjetja).

2 OPREDELITEV PROBLEMA

2 PROBLEM'S DEFINITION

Računanje vrednosti gozda, ki ga izvajajo zapriseženi sodni cenilci in izvedenci, temelji na računanju rentne vrednosti gozda (Ur.l.RS št 10-534/87).

Poleg uvodoma navedenih metod ugotavljanja vrednosti gozdov je Vlada RS leta 1992 sprejela Odlok o načinu določanja vrednosti kmetijskih zemljišč, gozdov in zemljišč, uporabljenih za gradnjo v postopku denacionalizacije (Ur.l.RS št.16-783/92). Ta predpisuje, da se vrednost gozda določa glede na katastrsko kulturo, katastrski razred in katastrski okraj določene gozdne parcele.

* Mag. D. K., dipl. inž. gozd., Biotehniška fakulteta, Oddelek za gozdarstvo, Večna pot 83, 1000 Ljubljana, SLO

Preglednica 1: Dendrometrijski podatki za gozdni predel Petelinjek

Table 1: Dendrometrical data for the Petelinjek forest region

ODD <i>Division</i>	ODS <i>Sector</i>	POVR- ŠINA <i>Area</i>	LESNA ZALOGA <i>Growing stock</i>			PRIRASTEK <i>Increment</i>		
			IGL. <i>Conifers</i>	LIST. <i>Deciduous trees</i>	SKUPAJ <i>Total</i>	IGL. <i>Conifers</i>	LIST. <i>Deciduous trees</i>	SKUPAJ <i>Total</i>
		ha	m ³ /ha			m ³ /ha, l		
24	a	6,54	212	114	326	4,3	4,2	8,5
	b	4,39	326	108	434	6,6	3,1	9,7
	c	6,92	139	47	186	4,3	2,2	6,5
	d	26,5	422	74	496	8,05	1,81	9,9
25	a	5,15	364	50	414	10,2	1,7	11,9
	b	32,65	181	183	364	3,1	3,9	7,0
26	a	1,47	410	0	410	7,2	0	7,2
	b	8,64	255	254	509	4,3	3,3	7,6
	c	6,61	111	91	202	2	2,9	4,9
	d	2,32	136	136	272	2,5	5,4	7,9
27	a	26,16	185	277	462	3,5	5,9	9,4
	b	2,67	124	0	124	12,3	0	12,3
28	a	31,64	100	60	160	1,8	1,8	3,6
	b	4,48	439	37	476	10,5	1,4	11,9
	c	1,65	265	5	270	8,7	0,3	9
	d	1,79	59	20	79	5,4	1,2	6,6
29	a	0,5	-	-	0	-	-	0,0
	b	11,98	143	31	174	6,1	1,7	7,8
	d	20,55	146	180	326	3,4	6,5	9,9
	e	18,74	92	112	204	1,8	2,5	4,3
30	a	8,1	578	15	593	11	0,3	11,3
	b	2,25	264	63	327	8,8	2,1	10,9
31	a	2,88	103	69	172	3,2	1,3	4,5
	b	1,27	158	160	318	1,8	4,6	6,4
	c	5,95	151	59	210	1,9	0,9	2,8

Vir: Gozdnogospodarski načrt enote Gornji Grad 1993 - 2002

V raziskavi smo želeli ugotoviti, ali so vrednosti, ki jih določa odlok, pravilne in ali so odstopanja med temi vrednostmi in vrednostmi, izračunanimi po rentni metodi, zanemarljiva.

3 OPIS RAZISKOVALNEGA OBJEKTA 3 RESEARCH PLOT'S DESCRIPTION

Raziskave smo opravili leta 1994 in 1995 v gozdnem predelu Petelinjek, ki leži na severnem pobočju Menine planine med krajema Bočna in Gornji Grad v Zadrebški dolini

v gozdnogospodarski enoti Gornji Grad (GGO Nazarje). Površina gozda je 241,8 ha (8 oddelkov). Nadmorska višina predela je 410 - 1280 m, gozdna združba pa je Abieti-Fagetum praealpinum. Drugi podatki so razvidni iz preglednice 1.

Skupaj je v gozdnem predelu 79945 m³ lesne zaloge (50555 m³ iglavcev in 29390 m³ listavcev) in 1825 m³ (bruto) tekočega letnega prirastka (1081 m³ iglavci in 744 m³ listavci).

4 IZRAČUN VREDNOSTI GOZDA**4 CALCULATION OF FOREST'S VALUE**

Vrednost gozda smo izračunali kot donosno ali rentno vrednost in kot vrednost, določeno z Odlokom Vlade (Ur.l.RS št.16-783/92).

4.1 DONOSNA ALI RENTNA VREDNOST GOZDA**4.1 YIELD OR RENT FOREST'S VALUE**

Rentno vrednost gozda izračunamo kot kapitalizirano vrednost čistih letnih donosov:

$$Vr = \frac{r}{0,0p} \quad (1)$$

pri čemer je:

Vr - vrednost gozda

r - letna renta (čisti donos)

p - obrestna mera.

Obrazec kaže, da je potrebno izračunati čisti donos gozda in določiti obrestno mero. Čisti donos gozda je bruto donos gozda, zmanjšan za normirane stroške pridobivanja lesa (sečnje in spravila, manipulacije na kamionski cesti, gradnje in vzdrževanja vlak), stroške gojenja in varstva gozdov ter za prispevek za vzdrževanje gozdnih cest. Bruto donos gozda pa je letni neto prirastek lesa, pomnožen s prodajno ceno lesa. Cene gozdnih lesnih sortimentov veljajo praviloma fco kamionska cesta (WINKLER 1996).

Tako smo v omenjenem predelu ocenili sortimentno sestavo in sečne ter pravilne pogoje (JERAJ 1994). Pri spravi smo dosledno uporabili adaptirani kmetijski traktor organizacijske oblike 1+0. Cene gozdnih lesnih sortimentov so bile prodajne cene Gozdnega gospodarstva Nazarje, stroški del pa izračunani po ustaljeni metodi (WINKLER/KOŠIR/KRC/MEDVED 1994) na dan 1.8.1995. Preglednica 2 kaže bruto in čiste donose po odsekih brez stroškov izgradnje vlak, gojitvenih del in manipulacije na kamionski cesti.

Stroške gojitvenih del (397.060 SIT/leto) smo ugotovili tako, da smo upoštevali desetino del, predpisanih z gozdnogospodarskim načrtom enote. Stroške izgradnje vlak

(242.500 SIT/leto) smo dohnali tako, da smo investicijsko vrednost vlak (500.000 SIT/km $\times$ 9,7 km) podelili z amortizacijsko dobo (20 let). Pri izračunu stroškov manipulacije na KC (212 SIT/m³) smo upoštevali časovni normativ 3 min/m³. Stroški manipulacije tako znašajo 333.688 SIT/leto. Večina predela spada v tretji katastrski razred katastrskega okraja Gornji grad, kar pomeni, da znaša letna pristojbina za vzdrževanje cest 220.475 SIT (6,9% $\times$ 13242 SIT/ha $\times$ 241,3 ha). Čisti donos (renta) tako znaša 6.191.416 SIT ali 25.659 SIT/ha (3933 SIT/m³).

Na osnovi podatka o čistem donosu že lahko po obrazcu (1) izračunamo vrednost gozda. Pri 3% obrestni meri, ki jo praviloma upoštevamo pri gozdnih cenitvah (WINKLER 1996), znaša vrednost gozda 206.380.533 SIT ali 855.286 SIT/ha.

4.2 VREDNOST GOZDA PO ODLOKU VLADE (UR.L.RS ŠT.16-783/92)**4.2 FOREST'S VALUE BY GOVERNMENT DECREE (OFFICIAL GAZETTE RS No. 16-783/92)**

Za vsako parcelo v Sloveniji, ki je sposobna za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo in se dejansko ne uporablja v druge namene, je določena katastrska kultura (9), katastrski okraj (42) in katastrski razred (8) znotraj katastrskega okraja (KRAJČIČ 1996). Na osnovi te klasifikacije je za vsako parcelo izračunan (določen) tudi katastrski dohodek (Ur. l. SRS, št. 38/1989), ki ga vsako leto določi Vlada.

V postopku denacionalizacije pa je Vlada uporabila katastrsko klasifikacijo zemljišč za določitev njihove vrednosti (Ur.l.RS št.16-783/92). Ta predpisuje, da se vrednost zemljišča določa glede na katastrsko kulturo, katastrski razred in katastrski okraj. Tako so bile izdelane preglednice s temi vходи, kjer so podani količniki, ki množeni z izhodiščno vrednostjo zemljišča (3,94 DEM/m²), dajejo vrednost za m² zemljišča. V preglednici 3 podajamo višine teh količnikov v katastrskem okraju Gornji Grad in v dveh okrajih z najvišjimi in najnižjimi količniki.

Če količnik pomnožimo z izhodiščno vrednostjo zemljišča in preračunamo na hektar,

Preglednica 2: Bruto in čisti donos gozdnega predeja Petelinjek

Table 2: Gross and net yield of the Petelinjek forest region

ODD Division	ODS Sector	BRUTO DONOS Gross yield		STROŠKI SEČNJE Cutting expenses		STROŠKI SPRAVILA Skidding expenses		ČISTI* DONOS Net yield	
		IGL. conifers	LIST. deciduous trees	IGL. conifers	LIST. deciduous trees	IGL. conifers	LIST. deciduous trees	IGL. conifers	LIST. deciduous trees
		SIT/m ³							
24	a	8950	7525	1983	1323	1430	1246	5537	4956
24	b	8300	6700	1334	1496	802	1050	6163	4154
24	c	6875	6025	2363	1397	1123	1237	3389	3391
24	d	9935	8945	1354	1263	2423	2523	6158	5159
25	a	9225	7375	1743	1496	1064	1019	6418	4861
25	b	10085	9165	1354	1249	3382	3539	5349	4377
26	a	7740	-	1398	-	865	-	5477	-
26	b	9950	9390	1316	1244	1092	1078	7542	7068
26	c	9545	8750	1354	1249	1115	1150	7076	6351
26	d	9720	8600	1907	1670	2263	2692	5550	4238
27	a	9825	9115	1269	1239	2638	2867	5917	5008
27	b	6750	-	3702	-	1610	-	1438	-
28	a	9600	8770	1483	1291	2618	2897	5699	4582
28	b	9995	8300	1483	1406	2450	2775	6063	4119
28	c	6750	4500	3443	3093	1151	1668	2156	-261
28	d	6750	4500	3443	3093	1151	1668	2156	-261
29	a	-	-	-	-	-	-	-	-
29	b	7875	4500	3702	3093	3542	4308	631	-2901
29	d	9420	8940	1907	1496	2597	3083	4916	4361
29	e	8400	4500	3443	2059	3385	4069	1572	-1629
30	a	10090	8350	1354	1267	1299	1405	7437	5678
30	b	6900	4500	3443	2280	1477	1658	1980	562
31	a	7825	4500	3443	2280	1207	1300	3175	920
31	b	9150	7650	1907	1822	2388	2956	4854	2872
31	c	9350	8050	1983	2077	3982	4862	3385	1112

Opomba: *Brez stroškov izgradnje vlak, gojitvenih del, prispevka za vzdrževanje cest in manipulacije na KC

Note: Skid trail construction costs, silvicultural costs, the contribution for forest road maintenance and manipulation on a truck road excluded

Preglednica 3: Količniki za izračun vrednosti gozdov

Table 3: Quotients for the calculation of forests' value

KATASTRSKI OKRAJ <i>Cadastral district</i>	KATASTRSKI RAZRED <i>Cadastral class</i>						
	1	2	3	4	5	6	7
GORNJI GRAD	0.265	0.21	0.158	0.123	0.092	0.045	0.018
VITANJE	0.341	0.116	0.056	0.028	0.009	0.008	-
BOVEC	0.061	0.044	0.033	0.023	0.008	-	-

dobimo vrednost enega hektarja zemljišča v določenem katastrskem razredu. V grafu 1 je prikazana primerjava vrednosti hektarja gozda v izbranih katastrskih okrajih.

Gozdni predel Petelinjek je sestavljen iz dveh večjih (207,41 ha ali 86% površine) in nekaj manjših parcel. Po prvotni klasifikaciji sta bili uvrščeni v peti katastrski razred katastrskega okraja Gornji Grad. Ker so se razmere po izgradnji ceste v gozdnem predelu močno spremenile, smo v letu 1994 pri Geodetski upravi Mozirje zahtevali spremembo oziroma ugotavljanje katastrskega razreda. Terenski ogled je cenilec opravil v decembru leta 1994. Cenilec v zapisniku ugotavlja, da je bil dostop do omenjenih parcel znatno izboljšan z izgradnjo ceste, ki poteka čez obe parceli. Pravi, da je tako možno uporabljati na omenjenih parcelah sodobno gozdno mehanizacijo, ki olajšuje pridobivanje gozdnih lesnih sortimentov. Na podlagi tega je cenilec uvrstil parceli v tretji katastrski razred katastrskega okraja Gornji Grad.

V skladu z odlokom o načinu določanja vrednosti gozdov (Ur.l.RS št.16-783/92) znaša tako vrednost gozda 529.125 SIT na hektar (1 DEM = 85 SIT).

4.3 PRIMERJAVA VREDNOSTI GOZDOV 4.3 A COMPARISON OF FOREST VALUES

Primerjava med vrednostima gozdov (preglednica 4) kaže, da je razlika med njima relativno velika. Poleg tega se moramo zavedati, da je katastrska klasifikacija v Sloveniji zastarela in po razmahu gradenj gozdnih cest ni bila spremenjena. Ko smo v predelu primerjali še vrednost gozda iz prvotne klasifikacije, smo ugotovili, da je razlika še mnogo večja.

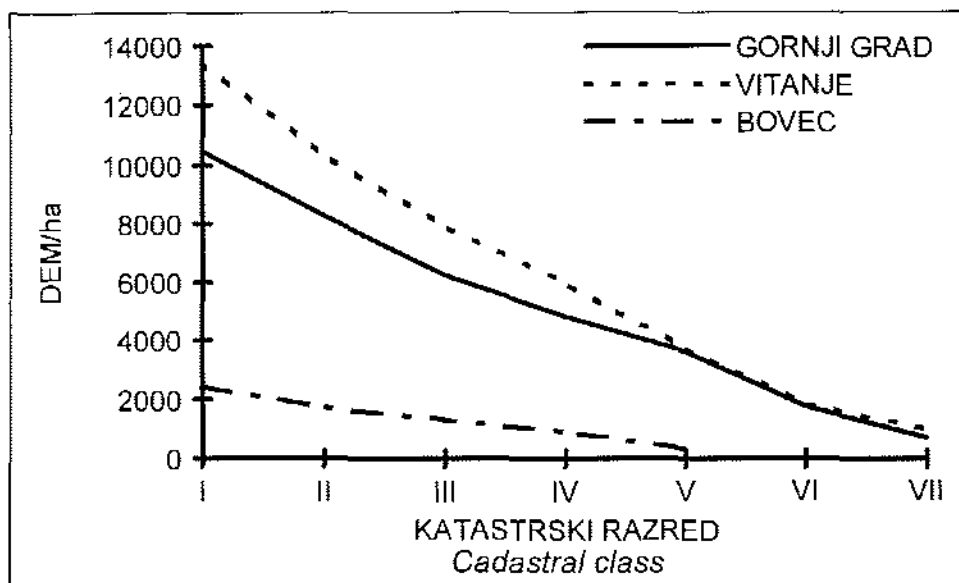
Vidimo, da je razlika med ugotovljenima vrednostima nedopustno velika. Očitno gre pri njej za sistemsko napako.

4.4 KRITIKA UGOTAVLJANJA VREDNOSTI GOZDOV PREK KATASTRSKE KLASIFIKACIJE

4.4 A CRITIQUE OF THE ASSESSMENT OF FOREST VALUE THROUGH CADASTRAL CLASSIFICATION

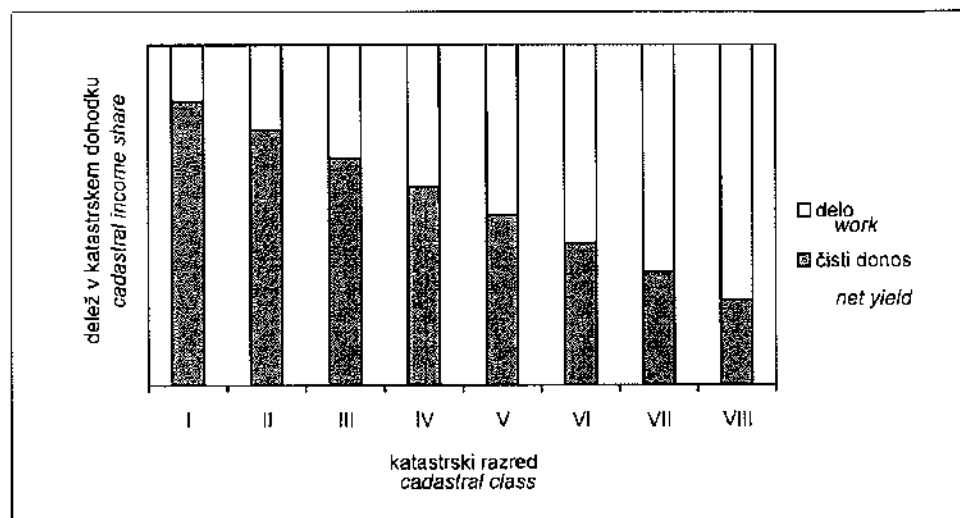
Katastrski dohodek iz gozdov je bruto dohodek iz gozdov, zmanjšan za materialne stroške in amortizacijo (WINKLER/KOTAR 1993). Bruto dohodek je povprečni letni vrednostni prirastek lesne mase na

Graf 1: Vrednost hektarja gozda po odloku Vlade v treh katastrskih okrajih (Ur. l. RS, št. 16-783/92)
Graph 1: The value of a forest hectare by Government Decree (Official Gazette RS, No. 16-783/92)



Graf 2: Struktura katastrskega dohodka v odvisnosti od katastrskega razreda

Graph 2: Cadastral income structure in dependence of cadastral class



Preglednica 4: Primerjava rentne vrednosti gozdov in vrednosti po odloku Vlade (Ur. l. RS, št. 16-783/92) pred preategorizacijo in po njej

Table 4: A comparison of rent forest value by Government Decree (Official Gazette RS, No. 16-783/92) before categorization and after it

	VREDNOST GOZDA / Forest value		
	SIT/ha	INDEKS	
RENTNA VREDNOST <i>Rent value</i>	855.286	162	276
VREDNOST PO ODLOKU (III. k.r.) (po preategorizaciji) <i>Value by Decree (the IIIrd Cadastral class) (after re-categorization)</i>	529.125	100	
VREDNOST PO ODLOKU (V. k.r.) (prvotna klasifikacija) <i>Value by Decree (the Vth cadastral class) (original classification)</i>	308.125		100

enem hektarju (cene lesa na kamionski cesti). Katastrski dohodek je torej sestavljen iz čistega donosa (rente) in dela. Struktura katastrskega dohodka je okvirno taka, kot jo kaže graf 2.

Natančnih razmerij med delom in čistim donosom ne poznamo, trdimo lahko le, da z višanjem katastrskega razreda (slabši gozdovi) narašča tudi delež dela v katastrskem dohodku. Če imamo v gozdu samo drva, je za njihovo proizvodnjo potrebno

relativno več dela kot pa za boljše gozdove. Pokaže se lahko tudi, da je čisti donos celo negativen, katastrski dohodek pa je še zmeraj pozitiven.

Ker rentna vrednost gozda predstavlja kapitalizirano vrednost čistih donosov, ti pa so v višjem katastrskem razredu nižji, bi se morale razmerje med katastrskim dohodkom in vrednostjo gozda z višanjem katastrskega razreda zniževati.

Z analizo vrednosti gozdov in predpisa-

Preglednica 5: Razmerje med vrednostjo gozda (Ur.I.RS, št.16-783/92) in predpisanim katastrskim dohodkom

Table 5: The ratio between the forest value (Official Gazette RS, No. 16-783/92) and the prescribed cadastral income

KATASTRSKI OKRAJ Cadastral district	KATASTRSKI RAZRED Cadastral class						
	1	2	3	4	5	6	7
GORNJI GRAD	39,9	40,0	40,0	39,9	39,8	39,8	39,8
VITANJE	42,3	42,5	42,5	42,3	42,3	42,7	42,8
BOVEC	42,2	42,5	42,3	42,0	43,9		

Preglednica 6: Razmerje med vrednostjo zemljišč (Ur.I.RS, št.16-783/92) in predpisanim katastrskim dohodkom posameznih kultur v katastrskem okraju Gornji Grad

Table 6: The ratio between real estate value (Official Gazette RS, No. 16-783/92) and the prescribed cadastral income of individual cultures in the Gornji Grad Cadastral District

KULTURE Cadastral cultures	KATASTRSKI RAZRED / Cadastral class						
	1	2	3	4	5	6	7
NJIVA / Field	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,5	42,3
PAŠNIK / Pasture	42,3	42,4	42,0	42,0	40,5	39,7	-
TRAVNIK / Meadow	42,4	42,4	42,3	42,3	42,5	-	-

Primerjava rentne vrednosti gozdov in vrednosti po odloku Vlade (Ur. I. RS, št. 16-783/92) pred prekatégorizacijo in po njej

nim katastrskim dohodkom za nekaj katastrskih okrajev in nekaj katastrskih kultur (preglednici 5 in 6), smo ugotovili, da je njihov količnik približno konstanten. To pa ni pravilno.

Primerjava obeh načinov cenitve gozdov kaže, da je pravilno ugotavljanje rentne vrednosti gozdov. Ta namreč temelji na dejstvu, da se sredstva, naložena v gozdove, obrestujejo v višini letnega čistega donosa gozda.

Ukrep Vlade torej ne temelji na strokovni podlagi, ampak je zgolj administrativni. Čisti donosi so se v Sloveniji po vojni povečali zaradi večjega bruto donosa (večji prirastek in lesna zaloga - Ur. I. RS 14-632/1996) in manjših stroškov pridobivanja gozdnih lesnih sortimentov (zaradi izgradnje gozdnih cest). Naraščanje lesne zaloge in prirastka je bilo načrtovano z obveznim

delom gozdnogospodarskih načrtov enot, izgradnja cest pa ne spada v obvezni del načrta. Tako lahko trdimo, da so Gozdna gospodarstva vlagala denar (lastni, družbeni in zasebni) v izgradnjo cest predvsem iz podjetniških interesov.

POVZETEK

Z ugotavljanjem vrednosti gozdov se ukvarja posebna gozdarska disciplina. V praksi najpogostejše ugotavljamo:

- tržno vrednost gozdov,
- stroškovno vrednost gozdov,
- rentno vrednost gozdov.

V procesu denacionalizacije je Vlada sprejela odlok (Ur.I.RS št.16-783/92), ki določa vrednost gozdov na osnovi katastrske klasifikacije zemljišč. V raziskavi smo želeli ugotoviti, ali so vrednosti

gozdov iz Odloka skladne z rentnimi vrednostmi (ki jo izračunavajo sodno zapriseženi cenilci in izvedenci za gozdarstvo). Raziskavo smo opravili v gozdnem predelu Petelinjek (241,3 ha) v nazar-skem gozdnogospodarskem območju (GGE Gor-nji Grad).

Rentno vrednost gozdov smo ugotovili tako, da smo kapitalizirali čiste letne donose po 3% obrest-ni meri. Čisti donos smo izračunali tako, da smo od bruto donosa odšteli celotne stroške gospodar-jenja (sečnje in spravila, manipulacije na kamion-ski cesti, gradnje in vzdrževanja vlak, stroške go-jenja in varstva gozdov ter prispevek za vzdrževa-je gozdnih cest).

Primerjavo med vrednostima smo prikazali v preglednici, pri čemer smo upoštevali prvotno ka-tastrsko klasifikacijo predela in prekatgorizacijo

(ki jo je Geodetska uprava na našo zahtevo opravi-la leta 1994):

Odločen vpliv za prekatgorizacijo je imela no-vo-zgrajena cesta. Vidimo, da so razlike izjemno visoke. Za Slovenijo lahko trdimo, da katastrska klasifikacija ni ažurirana.

Očitno je torej, da je po sredi sistemska napaka. Analiza Odloka (Ur.l.RS št.16-783/92) je pokaza-la, da so vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov dobljene tako, da so katastrski dohodek množili s približno enakim količnikom ne glede na katastr-sko kulturo, okraj ali razred. To pa seveda ni pra-vilno, ker vsebuje katastrski dohodek tako delo kakor tudi rento in se njuno razmerje s katastrsko kulturo, okrajem in razredom spreminja. Vrednost pa se ugotavlja izključno s kapitalizacijo rente (či-stega donosa).

	VREDNOST GOZDA		
	SIT/ha	INDEKS	INDEKS
RENTNA VREDNOST	855.286	162	276
VREDNOST PO ODLOKU (III. k.r.) (po prekatgorizaciji)	529.125	100	
VREDNOST PO ODLOKU (V. k.r.) (prvotna klasifikacija)	308.125		100

A COMPARISON OF TWO MODES OF FOR-EST ASSESSMENT

Summary

Forest value assessment is a task of a special branch of forestry. Normally the following facts are assessed:

- market value of forests,
- expense forest value,
- ground rent forest value.

In the process of denationalization the Govern-ment has passed a decree (Official Gazette No. 16-783/92) defining the value of forests on the basis of cadastral classification of real property. The re-search tried to establish whether the forests' values in the Decree were in accordance with rent values (the assessment performed by estimators under oath and forestry experts). The research was car-

ried out in the Petelinjek forest region (241.3 ha) in the Nazarje Forest Management Region (the Gornji Grad Forest Management Unit).

Forest rent value was established by the capita-lization of annual net yields by a 3% rate of inter-est. A net yield was established by deducting total management expenses (costs for cutting and skid-ding, manipulation on a truck road, the construc-tion and maintenance of forest roads, costs for silviculture and protection of forests and the contri-bution intended for forest road maintenance) from the gross yield.

A comparison between the values has been shown in a table, taking into consideration the ori-ginal cadastral classification of the region and the re-categorization (carried out by Geodesic Admi-nistration on demand by forestry experts in 1994):

Decisive influence regarding re-categorization was caused by a newly constructed road. It can

A comparison of rent forest values and the values by Government Decree (Official Gazette RS, No. 16-783/92) before re-categorization and after it.

	FOREST VALUE		
	SIT/ha	INDEKS	INDEKS
RENT VALUE	855.286	162	276
VALUE BY DECREE (III rd c.c.) (after re-categorization)	529.125	100	
VALUE BY DECREE (V th c.c.) (original classification)	308.125		100

be seen that the differences are extremely great. It has to be pointed out that in Slovenia the cadastral classification has not been updated.

Therefore it is obvious that the reason lies in a system's error. The analysis of the Decree (Official Gazette RS No. 16-783/92) has proved that the values of agricultural estates and forests were calculated by the multiplication of cadastral income with approximately the same quotient, irrespectively of a cadastral culture, district or class. This, however, is not correct because cadastral income comprises both work and ground rent and their ratio changes with a cadastral culture, district and class. The value, however, is established exclusively by rent capitalization (net yield).

VIRI

1. DIXON, A., J., AYRES, S., W., 1994. Economic and the Ecological Benefits of Sulfur Reductions in the Šoštanj Region of Slovenia. Poročilo za Svetovno banko. 22 s.
2. JERAJ, J., 1994. Cenilni zapisnik gozdnega predela Petelinjek. Nazarje, 82 s.
3. KOVAC, B., 1992. Ekonomika okolja - študijsko gradivo. Ljubljana.
4. KRAJČIČ, D., 1996. Vpliv vlaganj v gozdove na povečanje njihove vrednosti - magistrska naloga. Ljubljana., Biotehniška fakulteta, Oddelek za gozdarstvo, 138 s.
5. PEARCE, W., D., TURNER, K., R., 1990. Economics of natural resources and the environment. Baltimore, The Johnson Hopkins University, Harvester Wheatsheaf.
6. WINKLER, I., 1995. Ekonomika gozdarstva (študijsko gradivo). Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za gozdarstvo, 358 s.
7. WINKLER, I., 1996. Cenitev gozdov in gozdnih škod. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za gozdarstvo, 35 s.
8. WINKLER, I./KOTAR, M., 1993. Obdavčenje zasebnih gozdov. GozdV 51,3, s.133-143.
9. Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. Ur.l.SRS št 10-534/87.
10. Odlok o načinu določanja vrednosti kmetijskih zemljišč, gozdov in zemljišč, uporabljenih za gradnjo, v postopku denacionalizacije. Ur.l.RS št.16-783/92.
11. Odlok o potrditvi lestvic katastrskega dohodka. Ur. l. RS št. 38/1989.
12. Program razvoja gozdov v Sloveniji. Ur. l. RS št. 14-832/96.

Foto: Lado Kutnar

