

Sistemi ocenjevanja vrednosti gozdov v Avstriji, Nemčiji in Švici – lekcije za Slovenijo

Systems of Appraisal of Forests in Austria, Germany and Switzerland – Lessons for Slovenia

Milan ŠINKO*

Izvleček:

Šinko, M.: Sistemi ocenjevanja vrednosti gozdov v Avstriji, Nemčiji in Švici – lekcije za Slovenijo. Gozdarski vestnik, 71/2013, št. 5–6. V slovenščini, z izvlečkom v angleščini, cit. lit. 16. Prevod avtor, prevod angleškega besedila Breda Misja, lektoriranje slovenskega besedila Marjetka Šivic.

Prispevek prikazuje sistem vrednotenja (ocenjevanje vrednosti) gozdov v Nemčiji, Avstriji in Švici po področjih: definicija vrednosti, zakonske osnove, metodološki pristopi vrednotenja in organiziranosti cenilske dejavnosti. V Sloveniji se oblikuje nov sistem vrednotenja gozdov, ki bo usklajen z novim družbenim in gospodarskim sistemom, zato so v Sloveniji z vidika uporabnosti poudarjena posamezna področja sistema ocenjevanja vrednosti gozdov v omenjenih državah.

Ključne besede: vrednotenje, ocenjevanje vrednosti, gozd

Abstract:

Šinko, M.: Systems of Appraisal of Forests in Austria, Germany and Switzerland - Lessons for Slovenia. Gozdarski vestnik (Professional Journal of Forestry), 71/2013, vol. 5-6. In Slovenian, abstract in English, lit. quot. 16. Translated by Breda Misja, proofreading of the Slovenian text Marjetka Šivic.

This article presents valuation system (appraisal) of forests in Germany, Austria and Switzerland according to following fields: value definition, legal bases, methodological approaches to appraisal and appraisal activity. A new system of forest appraisal is being formed in Slovenia; it will be harmonized with the new social and economy system, therefore individual fields of forest appraisal system in the above-mentioned countries are stressed from the viewpoint of usability in Slovenia.

Key words: valuation, appraisal, forest

1 UVOD

V prispevku bomo predstavili sisteme vrednotenja gozdov v Nemčiji, Avstriji in Švici, pri čemer razumemo vrednotenje gozdov kot proces ocenjevanja vrednosti gozdov. V praksi vrednotenja gozdov se za dejavnost ocenjevanja vrednosti uporablja tudi pojem cenitev (vrednosti). Sistem vrednotenja gozdov sestavljajo metodološki, zakonski, organizacijski in informacijski elementi, ki podpirajo dejavnost ocenjevanja vrednosti gozdov. Predstavljene sisteme bomo obravnavali z vidika razvoja sistema vrednotenja gozdov v Sloveniji.

V Sloveniji je za ocenjevanje vrednosti gozdov v uporabi Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur.l. SRS, št. 10/1987 in 30/1989) (v nadaljevanju metodologija), ki je bila oblikovana in sprejeta kot uradni pristop za ocenjevanje vrednosti gozdov že v sistemu socialističnega samoupravljanja. Metodologija je nastala v političnem in

ekonomskem ozadju, ki je pomembno vplivalo na metodološki pristop ocenjevanja vrednosti. Ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov po omenjeni metodologiji temelji na izračunu kapitalizirane vrednosti potencialnih čistih donosov gozdov, pri čemer se ne upoštevajo razmere na trgu gozdov, ki je v tržnem gospodarstvu glavni mehanizem oblikovanja cen gozdov. Neustreznost metodologije se je pokazala tako v teoretičnih vidikih (npr. Šinko, 2008), kot tudi v praktični dejavnosti ocenjevanja vrednosti gozdov. Zato so se v okviru Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije (pred letom 2011: Sekcija sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva pri Zvezi gozdarskih društev) pojavile pobude za izdelavo pristopa, ki bo odražal sodoben politični in gospodarski kontekst, v katerem se oblikujejo

* Mag. M. Š., Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire, milan.sinko@bf.uni-lj.si

cene gozdov. Izdelava novega sistema ocenjevanja vrednosti gozdov se je sistematično začela v okviru ciljnega raziskovalnega programa Ocenjevanje vrednosti gozdnih zemljišč in ekosistemskih storitev ter škode po divjadi v gozdovih¹. Postopek priprave novega sistema je vključeval tudi pregled ureditve ocenjevanja vrednosti gozdov v Avstriji, Nemčiji in Švici, ki so zgodovinsko povezane s Slovenijo na področju razvoja gospodarjenja z gozdovi, imajo podobne naravne razmere in v tržnem gospodarstvu oblikovane politično-upravne sisteme.

V prispevku bomo na začetku prikazali opredelitev vrednosti gozdov v posameznih državah, ki je v času priprave prispevka veljavna slovenska metodologija ne vsebuje. V nadaljevanju bomo predstavili predpise s področja ocenjevanja vrednosti gozdov, metodološka izhodišča in organiziranost dejavnosti ocenjevanja vrednosti gozdov v posamezni državi. V zaključku bomo komentirali možnost prenosa posameznih rešitev v Slovenijo.

2 OPREDELITEV VREDNOSTI GOZDOV

Pred začetkom ocenjevanja vrednosti gozdov je treba opredeliti pojem vrednosti gozdov, saj bistveno vpliva na oblikovanje metodološkega pristopa. Izhodišče za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in tudi gozdov je v Nemčiji trenutna tržna vrednost gozdov, ki je opredeljena kot »cena, ki bi bila sprejeta v normalnih okoliščinah poslovanja in v času izdelave ocenjevanja vrednosti, z upoštevanjem veljavne zakonodaje in dejanskih lastnosti, splošnih pogojev in lokacije posesti ali drugega objekta ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja kakršne koli izjemnosti in osebne okoliščine« (Meister, 2012). Ocenjevanje vrednosti se nanaša na določen dan in izraža takratne lokalne tržne razmere, izjemoma pa se lahko določijo tudi utemeljene pričakovane cene. Ocene tržne vrednosti, ki jih za isti objekt določijo strokovnjaki, se obravnava kot točne, če se razlikujejo za $\pm 10\%$. V primeru odstopanj, ki so večje kot $\pm 20\%$, se ocenjevanje obravnava kot napačno (Seidel, 2006).

¹ Prispevek je bil izdelan v okviru CRP Ocenjevanje vrednosti gozdnih zemljišč in ekosistemskih storitev ter škod po divjadi v gozdovih, V4-1125.

V Avstriji je cilj vrednotenja gozdov oceniti tržno vrednost gozdov kot ceno, ki bi jo bilo sicer mogoče doseči na dan ocenjevanja vrednosti v poštenem poslovanju na prostem trgu in z delovanjem dejavnikov ponudbe in povpraševanja. Posebne preference/stanja posameznika, kot je na primer nujnost prodaje stvari, ne smejo vplivati na ocenjeno tržno vrednost. Prav tako se pri določanju tržne vrednosti ne upošteva posameznikovo čustveno/nematerialno vrednotenje lastnosti stvari (npr. čustvena navezanost na gozd) (Schlager, 2012).

V Švici ocenjeno vrednost gozdov predstavlja cena, ki bi bila sprejeta kot kompromis med razumevanjem vrednosti prodajalcev in kupcev in je med najmanjšimi pričakovani prodajalca in najvišjo ponudbo kupca. Na prostem trgu cena odraža razmerje med ponudbo in povpraševanjem (Iseli in drugi, 1999). Tako je cena v denarnih enotah realizirana menjalna vrednost.

3 Zakonske podlage, temelji ocenjevanja vrednosti gozdov

V Nemčiji in Avstriji ustrezni zakoni določajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin in med njimi tudi gozdov, medtem ko v Švici na konfederalni ravni ni zavezujočih predpisov na področju ocenjevanja vrednosti gozdov.

V Nemčiji ureja splošno področje ocenjevanje vrednosti nepremičnin zvezni Gradbeni zakonik (Baugesetzbuch, 1960, 2004, 2011), ki je izhodiščni predpis tudi za področje ocenjevanja vrednosti gozdov, ker opredeli pojem tržna vrednost. Podzakonska predpisa, ki vsebujeta podrobnejša določila o izvedbi ocenjevanja vrednosti gozdov, sta Uredba o načelih za določitev tržne vrednosti zemljišč (ImmoWertV – 2010; v nadaljevanju Uredba) in Smernice za opredelitev in oceno tržne vrednosti gozdov (Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR, 2000 - v nadaljevanju Smernice).

Uredba vsebuje standardizirana načela za določanje tržne vrednosti nepremičnin za celotno Nemčijo in je bila sprejeta zaradi izboljšanja cenitev lastniških pravic in obremenitev lastnine. Vsebujejo tudi opredelitev najpomembnejših parametrov za izdelavo cenitev, ki jih uporabljajo predvsem ustrezni strokovni organi. Zvezne dežele sprejemajo tudi svoje pravilnike - smernice, ki

so prilagojeni njihovim posebnostim. Smernice se uporabljajo v vseh cenitvah, ki so povezane z javnimi gozdovi, in tudi cenitvah zasebnih gozdov v primeru uradnih postopkov in vsebujejo posebnosti ocenjevanja vrednosti gozdov, ki niso upoštevane v zakonodaji s splošnega področja nepremičnin (Friedel, 2011).

Smernice se uporabljajo predvsem za cenitev gozdov v javni lasti (zveza, dežele, občine), ki so predmet prometa in vsebujejo načela in usmeritve za določanje – ocenjevanje poštene tržne vrednosti in določanje odškodnin, ki so posledica prometa z gozdom (npr. zmanjšanje vrednosti preostalega gozda). Smernice določajo tudi vsebino cenitvenega elaborata, ki mora vsebovati pojasnila o morebitnih odstopanjih uporabljene metode od smernic. Sestavljajo ga opisni in količinski opis gozda, računski del in zaključek z obravnavo. Vse meritve in izračuni, ki so pomembni za razumevanje ocenjevanja vrednosti gozda, morajo biti v prilogah. Smernice določajo tudi podrobno vsebino posameznih poglavij cenitvenega elaborata.

V **Avstriji** je zakonska podlaga za ocenjevanje vrednosti gozdov Zakon o vrednotenju nepremičnin (Liegenschaftsbewertungsgesetz – 1992), ki se uporablja za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, delov nepremičnin in ustreznih pravic ter obremenitev v vseh sodnih postopkih (Schiller, 2010). Zakon določa tudi pomembno načelo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, da je treba uporabiti ustrezne sodobne metode vrednotenja nepremičnin. Po zakonu je za ocenjevanje vrednosti nepremičnin še posebno ustrezna primerjalna metoda, poleg nje pa donosna (dohodkovna) metoda in metoda dejanske vrednosti (nem. Sachwert)². V primeru potrebe po obravnavanju vseh dejavnikov vrednosti se uporabi kombinacija metod.

Avstrijski Zakon o vrednotenju nepremičnin sicer določa temeljna izhodišča metod vrednotenja, vendar tudi omogoča, da cenilci lahko sami izberejo metodo ocenjevanja vrednosti, razen po izrecni odločitvi sodišč. Izbrana metoda mora upoštevati najnovejša strokovna spoznanja na področju ocenjevanja vrednosti oz. razvoj stroke in cenilci morajo izbiro metode ustrezno utemeljiti. Zakon določa tudi vsebino cenitvenega elaborata,

ki mora vsebovati opise/poglavja: namen, datum cenitve, datum ogleda objekta in prisotne osebe ter uporabljene vires. Rezultati ocenjevanja vrednosti vsebujejo opis predmeta cenitve in prikaz metode cenitve. Opis predmeta cenitve vsebuje določitev za cenitev pomembnih lastnosti stvari in zakonske vidike, povezane s stvarjo. Prikaz cenitve vsebuje opis vrednosti, ki se jo določa, in utemeljitev izbire metode ocenjevanja vrednosti ter vires podatkov.

V **Švici** model ocenjevanja vrednosti gozdov ni zakonsko predpisan. Za razvoj področja ocenjevanja vrednosti gozdov skrbi Švicarsko gozdarsko društvo (Der Schweizerische Forstverein - SFV), ki oblikuje zakonsko neobvezna izhodišča za ocenjevanje vrednosti gozdov, vendar imajo posamezni kantoni (npr. Zürich, Thurgau) tudi svoje pristope (Eigenheer, 2012). Švicarsko gozdarsko društvo je prve Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (Richtlinie zur Schaetzung von Waldwerten) izdalo leta 1961 in jih posodobilo v novih izdajah v letih 1971, 1981 in 1999, kot so v uporabi še dandanes (Iseli in drugi, 1999).

4 METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI GOZDOV

Predstavljene metode ocenjevanja vrednosti gozdov so prilagojene golosečnemu sistemu gospodarjenja z gozdovi, ki prevladuje v Nemčiji in Avstriji.

4.1 Nemčija

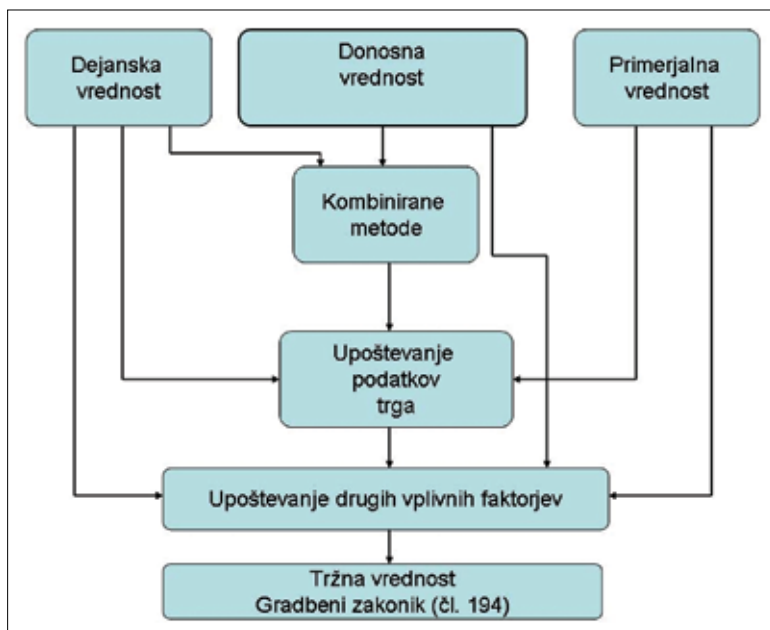
Nemška zakonodaja na splošnem področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin predvideva tri pristope: pristop primerljivih prodaj, donosni pristop in stroškovni pristop. Praviloma je ocenjena vrednost nepremičnine vsota vrednosti zemljišča in stroškovne vrednosti stavbe, kar se odraža tudi v gozdarstvu (vrednost sestoja).

Najpogostejše uporabljen pristop pri cenitvah nepremičnin v Nemčiji je **pristop primerljivih prodaj**, ki temelji na analizi prometa z nepremičninami in primerjave njihovih glavnih lastnosti. **Donosni pristop** se uporablja v primeru pričakovanih trajnih donosov, ki izhajajo iz nepremičnine. V gozdarstvu je uporabljen tudi **stroškovni pristop**, ki se uporablja v mlajših razvojnih fazah, in **pristop dejanske vrednosti**.

V nemški praksi cenitve zasebnih gozdov je tržna vrednost gozda ocenjena na podlagi kombi-

² Dejanska vrednost gozdov je vsota vrednosti zemljišča in vrednosti sestoja.

Slika 1: Ocenjevanje tržne vrednosti gozda z uporabo kombinacije metod ocenjevanja vrednosti gozdov (Offer 2009)



nacije različnih načinov, pri katerih prevladujeta dejanska vrednost in donosna (dohodkovna) vrednost.

Za potrebe odmere zemljiškega davka se uporablja pristop 'vrednosti enote' (nem. Einheitswert), ki je opredeljen v davčni zakonodaji (Bewertungsgesetz – BewG), in pomeni najmanjšo vrednost zemljišča, ki se izračuna kot zmnožek površine zemljišča in izhodiščne cene enote površine, določene najpogosteje že v letu 1964 (Seidel, 2006). Zaradi načina izračuna lahko nastanejo velike razlike med ocenjeno tržno vrednostjo in vrednostjo, izračunano po metodi enotne vrednosti.

Vrednost gozda je po prej omenjenih smernicah določena kot tržna vrednost gozda, ki vključuje vrednost zemljišča in vrednost sestoja. Na vrednost gozda vplivajo tudi: lokacija (kje je zaklepaj? bližina urbanih območij, odprtost gozda, velikost in oblika gozdnih parcel, stanje sestojev, povprečne cene lesa in dela v območju in posebne okoliščine, ki lahko vplivajo na vrednost (pravni vidiki, rekreacija, obremenitve).

Vrednost zemljišča se določi z analizo prometa primerljivih gozdnih posesti, pri čemer se upoštevajo dejavniki: funkcije, velikost, oblika in razvojna stopnja gozdov ter talne razmere. Če cenitev zemljišča ni mogoča, se uporabi vrednost

kmetijskih zemljišč, ki se ustrezno prilagodi z razmerjem med povprečno ceno gozdnega zemljišča in kmetijskega zemljišča, izraženim v odstotkih na območjih, kjer je mogoče določiti ceno gozdnega zemljišča. Pri primerjavah tržnih cen gozdov se upoštevata velikost naselij in gostota prebivalstva v območju (površina kmetijskih zemljišč na prebivalca).

Ocenjevanje **vrednosti sestojev** temelji na enodobnem gospodarjenju z gozdovi oz. starostnih razredih in dolžini proizvodne dobe, kar določa pristop uporabe starostnih vrednostnih faktorjev (nem. Alterswertfaktorverfahren), s katerimi se vrednost zrelih sestojev preračuna v sedanjo vrednost sestoja. Vrednost sestoja je opredeljena kot tržna cena lesa na panju (prodajna cena zmanjšana za stroške proizvodnje lesa). Lesna zaloga je razvrščena v sortimentne razrede z upoštevanjem obstoječega stanja in uporabo donosnih tablic. Upoštevajo se aktualne tržne cene, ki vključujejo DDV. Med stroški se ne upoštevajo tisti, ki so bili poravnani s sofinanciranjem države. V izračunu se uporabijo povprečne cene v obdobju nekaj zadnjih letih, pri čemer je treba primerno upoštevati splošne trende spremembe cen in tudi časovne posebnosti.

Ocenjevanje vrednosti sestoja je odvisna od starosti sestoja in oblike gospodarjenja z gozdom.

Za sestoje, ki so presegli trajanje predvidene proizvodne dobe, se izračuna trenutna vrednost lesne zaloge v sestoji. Za mlajše (nezrele) sestoje se najprej izračuna pričakovana vrednost lesne zaloge v dobi zrelosti in nato izračuna sedanja vrednost z uporabo starostnih vrednostnih faktorjev.

Vrednost sestojev prebiralnega gozda in panjevecev s semenjaki se določi tako, da se določi vrednost lesne zaloge zrelih dreves in s pomočjo starostnih vrednostnih faktorjev vrednost vmesnega sloja oz. nezrelih dreves. Pri tem se uporablja pristop idealnih deležev posameznih faz v gozdu. Vsota obeh vrednosti je vrednost sestoja.

Pričakovani donos gozda se določi na podlagi količine in strukture lesne zaloge ter povprečnih cen z upoštevanjem prostorskega in časovnega vidika. Stroški pridobivanja gozdnih sortimentov so povprečni stroški gozdarskih del v času cenitve z upoštevanjem pomembnih dejavnikov (delovne razmere, premer dreves, dolžina spravila in ustreznih splošnih stroškov dela). V primeru opravljanja pridobivanja lesa kot storitve gozdarskih podjetij je treba upoštevati tudi ustrezen DDV.

Vrednost sestoja se izračuna s pomočjo t. i. Blumove enačbe:

$$H_a = ((A_u - c) \times f + c) \times B$$

H_a = vrednost sestoja v starosti a

A_u = vrednost sestoja v času zrelosti sestoja

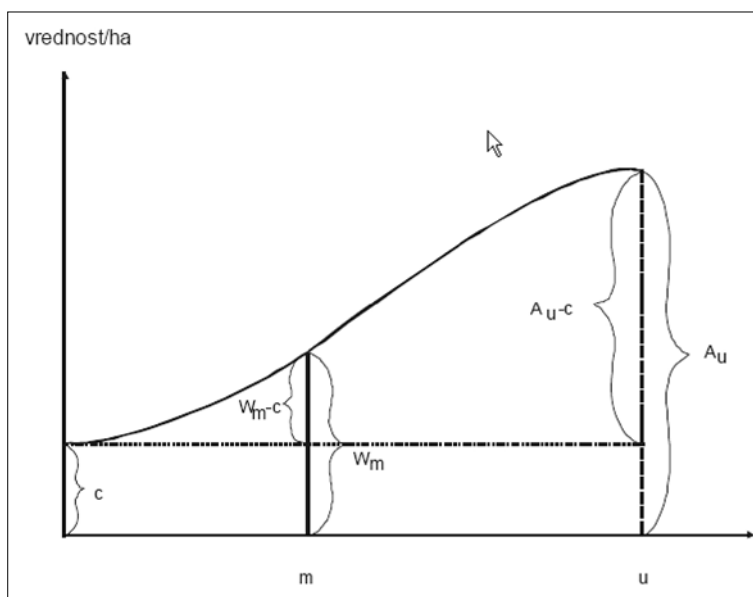
c = stroški obnove gozda na ha (vključno s stroški zaščite, ki ohranijo mladje: npr. obžetev)

f = starostni vrednostni faktor

B = faktor zarasti (razmerje do polne gostote sestoja) v starosti a

a = starost sestoja

Starostni vrednostni faktorji v Blumovi formuli so določeni za starost sestoja v času cenitve po drevesnih vrstah. V starosti sestoja 0 (pravkar osnovan sestoj) je vrednost starostnega vrednostnega faktorja 0 in vrednost 1 v dobi zrelosti,



Slika 2: Določanje starostnih vrednostnih faktorjev (shema) (Oesten 2006)

ko sestoj doseže predvideno obhodnjo. Starostni vrednostni faktorji so navedeni v preglednicah po drevesnih vrstah in starosti sestoja (Oesten in Roeder, 2006) in so izračunani na podlagi »normalnih sestojev« za dano obhodnjo in na podlagi povprečnih lesnih zalog in donosov (donosne tablice) in povprečnih parametrov, ki vplivajo na vrednost (povprečni prihodki in stroški redčenja, povprečni stroški upravljanja in stopnja donosnosti, ki je enaka interni obrestni meri, različna proizvodna tveganja). Starostni vrednostni faktor (m) je izračunan kot razmerje med vrednostjo sestoja v času (W_m) in vrednostjo sestoja v dobi zrelosti A_u z upoštevanjem stroškov umetne obnove sestoja (c):

$$m = (W_m - c) / (A_u - c)$$

Izračune pripravijo ustrezne strokovne organizacije. Slika 2 prikazuje parametre (W_m , A_u in C) za izračun starostnih vrednostnih faktorjev na časovni premici razvoja vrednosti gozda.

Smernice za cenitev gozdov so enotne na območju Nemčije, vendar lahko posamezne zvezne dežele pripravijo lastne vhodne podatke, ki se uporabljajo predvsem pri cenitvah javnih gozdov in tako tem upoštevajo lokalne posebnosti. Uporabne so tudi za nezavezujoče ocenjevanja vrednosti zasebnih gozdov. Tako na primer dežela

Saška na spletnih straneh³ objavlja vse najpomembnejše vhodne podatke, ki so potrebni za izdelavo cenitev: sortimentne tablice po drevesnih vrstah in srednjem premeru dreves, cene lesa po drevesnih vrstah in sortimentih za tri zaporedna leta, stroške pridobivanja lesa po območjih in cene dela, cene strojev in faktor splošnih stroškov dela. Izračunani so povprečni stroški obnove gozdov in stroški upravljanja ter podani starostni vrednostni faktorji po drevesnih vrstah in predvidenih proizvodnih dobah.

4.2 Avstrija

V Avstriji je izhodiščni pristop ocenjevanja vrednosti nepremičnin **metoda primerljivih vrednosti**, pri kateri se vrednost določi s primerjavo zgodovinskih cen podobnih stvari. Kot podobne stvari so opredeljene tiste, ki so si podobne z vidika dejavnikov vrednosti. Upoštevajo se različni dejavniki in spreminjajoče se tržne razmere (z dodajanjem ali odvzemanjem dejavnikov vrednosti). Cenilci primerjajo cene, ki so bile sklenjene v dobri veri. Na cene ne smejo vplivati posebne okoliščine ali osebne lastnosti, razen če je mogoče take vplive denarno ovrednotiti. Tudi v Avstriji je težava pri uporabi primerjalne metode v gozdarstvu majlo transakcij na trgu z gozdovi (Schlager, 2012; Schiller, 2010).

Za vrednotenje velike gozdne posesti (nad 200 ha) se uporablja **metoda donosne vrednosti**, ki temelji na kapitaliziranju pričakovanih čistih donosov gozdne posesti z uporabo 'razumne' obrestne mere; le-ta je odvisna od lastnosti stvari, ki se vrednoti. **Metoda dejanske vrednosti** tako kot v Nemčiji opredeli vrednost gozda kot vsoto vrednosti zemljišča in vrednosti gozdnega sestoja in se v gozdarstvu uporablja za gozdno posest, manjšo od 200 ha.

Izhodišče za vrednotenje gozdnega zemljišča je primerjalna metoda. Vrednost zemljišča je odvisna od bonitete zemljišč, pravilnih razmer in lokalnih ravni cen kmetijskih zemljišč in gozdov. Zaradi raznolikosti gozdnih zemljišč, ki onemogočajo primerjave in razmeroma malo tržnih transakcij z gozdom, je metoda v gozdarstvu manj uporabna. Uporabljajo se cene primerljive kmetijske površine

in razmerje med cenami kmetijskih in gozdnih zemljišč (npr. njiva : gozd = 3 : 1; pašnik : gozd = 2 : 1). Boniteta zemljišča izhaja iz bonitete lokalnih sestojev. Razlika med zapovrstnimi bonitetnimi razredi – donosnimi razredi (nem. Ertragsklasse) – je od 0,05 do 0,15 €/m² (Schlager, 2012).

Vrednost sestojev (lesne zaloge) je enaka čistemu donosu na gozdni cesti, ki se izračuna kot razlika med prihodki od prodaje lesa in stroški pridobivanja lesa (do gozdne ceste). Najprej se izračuna vrednost sestoja v času zrelosti sestoja in nato vrednost preračuna na sedanost s pomočjo starostnih vrednostnih faktorjev. Namesto starostnih vrednostnih faktorjev se redko uporabi tudi ustrezna obrestna mera.

Vhodni podatki za izračun vrednosti sestoja na koncu proizvodne dobe so: lesna zaloga (določena z uporabo donosnih tablic), sortimentacija poseka (sortimentne tablice), izgube pri poseku, cene gozdnih lesnih sortimentov v zadnjih treh letih (poročila o trgu lesa Kmetijske zbornice, lokalne cene, poročila državnega podjetja 'Bundesforste'), stroški poseka, stroški spravila in zarast.

Za ocenjevanje sedanje vrednosti sestoja se uporabi starostni vrednostni faktor (f_i).

$$Bw_i = A_u \cdot f_i \cdot b$$

Bw_i vrednost sestoja v času i

A_u vrednost sestoja ob zrelosti sestoja

f_i starostni vrednostni faktor

b zarast

Pri določitvi starostnih vrednostnih faktorjev se upoštevajo popravek za individualne prirastne razmere oz. drevesne vrste in stroški obnove. K vsoti vrednosti zemljišča in sestoja se prištejejo tudi drugi donosi, na primer vrednost prihodkov iz lova (npr. zakupnina za lov). V praksi ocenjevanja vrednosti gozdov se za gozd starosti od enega do 30 let uporablja metoda osnovanja sestoja (stroškovni pristop), od starosti 30 let do 20 let pred zrelostjo sestoja (u-20 let) metoda pričakovane vrednosti in za sestoje starejše od 60 let dejanska vrednost (Sekot, 2006).

4.3 Švica

Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (Iseli in drugi, 1999) pripravlja Švicarsko gozdarsko društvo in so namenjene cenitvi gozdov kot zasebni lastnini in ne z vidika javne uporabe (npr.

³ <http://www.forsten.sachsen.de/wald/505.htm> (30. 9. 2012)

določitev premoženjskih davkov). Smernice so predvsem tehnični okvir in niso zakonsko obvezne, če ni tako opredeljeno v zakonodaji. Kantoni lahko pripravijo svoje pristope za ocenjevanje vrednosti gozdov. Vsebina smernic je razdeljena na poglavja: opredelitev pojmov, uporaba, pripomočki in primeri. Velik poudarek smernic je v opredelitvi teoretičnih pojmov, ki so v uporabi na področju ocenjevanja vrednosti gozdov. Cenilec so za izdelavo ocenjevanja vrednosti v pomoč tudi sezname kontrolnih vprašanj v obliki ekspertnega sistema.

Smernice ločijo metode ocenjevanja vrednosti z vidika vrste vrednosti (dejanska in donosna vrednost), ki je rezultat ocenjevanja, in z vidika pristopa ugotavljanja vrednosti (primerjalna metoda in obračunske metode). Za ocenjevanje dejanske vrednosti gozdov se uporabljajo primerjalna metoda (npr. za majhne zasebne gozdne parcele) in t. i. obračunske metode, s katerimi se po sprejetem postopku izračuna ocenjena vrednost gozda na podlagi določenih izhodišč. Dejanska vrednost gozda je vsota posameznih vrednosti sestavin gozda (npr. zemljišča in sestoja oz. lesne zaloge, ki bi jo v času ocenjevanja lahko dosegli na trgu). Donosna vrednost gozda se izračuna s pomočjo obračunskih metod ali natančneje s kapitaliziranjem pričakovanih donosov. Med obračunske metode so uvrščene metode stroškovne, donosne in pričakovane vrednosti. Izbira metode cenitve je odvisna od namena cenitve. Mogoča je tudi kombinacija metod.

Primerjalna metoda temelji na primerjavi vrednosti primerljivih dobrin in je primerna predvsem za ocenjevanje tržne vrednosti gozdnih zemljišč na podlagi poročil o vrednostih gozdov. Tudi v Švici je majhen promet z gozdovi vzrok za omejitve uporabnosti primerjalne metode.

Obračunske metode oz. ocenjevanje dejanske vrednosti gozdov temeljijo na izračunu vrednosti gozda na izhodiščih, ki jih določajo lastnosti predmeta vrednotenja na dan cenitve. Taka izhodišča so delno tudi rezultat primerjav (npr. cene lesa). Na rezultat pomembno vplivajo izhodišča cenilca, ki pa jih mora le-ta navesti v cenitvenem elaboratu.

Metoda vrednosti donosov temelji na kapitalizaciji prihodnjih vrednostnih donosov in pri uporabi zahteva tudi odločitve o uporabi primerne obrestne mere. Uporablja se predvsem

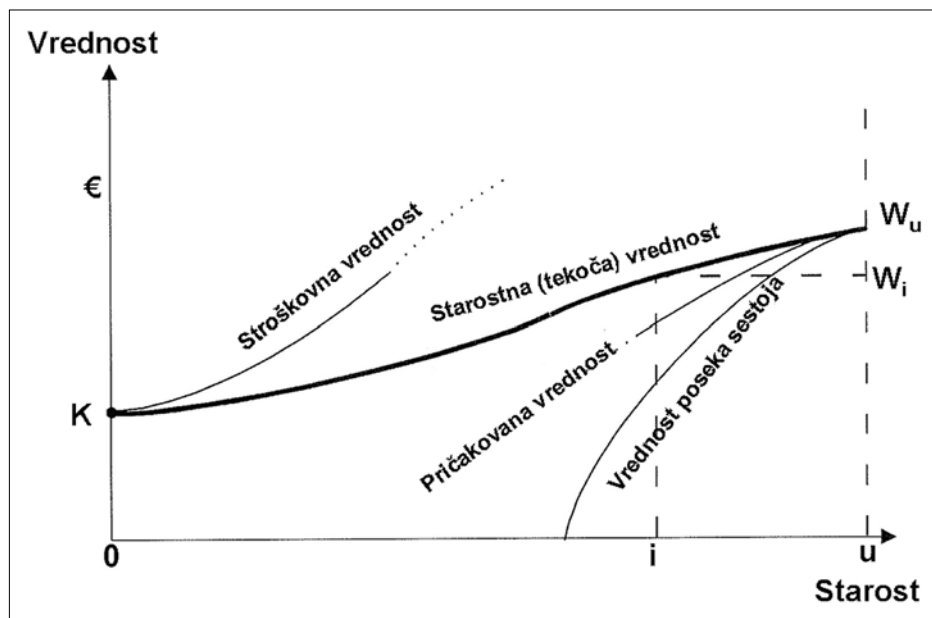
za cenitev gozdarskih obratov kot celote ter določanju odškodnin, ki nastanejo zaradi omejitev pri gospodarjenju z gozdovi (npr. omejitve kantonov zaradi varstva narave) in vplivajo na zmanjšanje donosov gozdov. Na odločitev o izbiri pristopa dejanske vrednosti ali vrednosti donosov vplivajo: velikost ocenjevanega objekta, možnost prodaje gozda po delih in likvidnost vrednosti sestoja oz. možnost gospodarsko izkoriščati gozd. Pri kapitaliziranju donosov se uporablja gozdna obrestna mera (zaradi dolgoročnosti gozdne proizvodnje in velike varnosti gozda kot kapitalске naložbe), ki je približno 1 % nižja kot povprečna obrestna mera v državi. Primerno izhodišče je obrestna mera dolgoročnih državnih obveznic. Smernice svetujejo, naj bi se izogibali obrestno obrestnemu računu, pri katerem so rezultati zelo občutljivi že za najmanjše spremembe uporabljene obrestne mere. Leta 1999 so bile pri diskontiranju in kapitaliziranju v uporabi obrestne mere v razponu od 1,25 do 1,75 % in pri prolongiranju od 2,5 do 5 %.

Ocenjevanje vrednosti gozdnega zemljišča se lahko izvaja z metodami: vrednost donosov (kapitalizacija čistega donosa), primerjava doseženih tržnih cen na regionalni ravni in obravnavo zemljišč za druge rabe (npr. kmetijska zemljišča). Smernice priporočajo kombinacijo metod in vsebujejo izhodišče, da ima vsako zemljišče minimalno vrednost, ki je neodvisna od drugih vrednosti.

Za mlajše razvojne faze se ugotavlja stroškovna vrednost, za gozd v srednji razvojni fazi pričakovana vrednost in končna vrednost za gozdove po končani proizvodni dobi. Smernice obravnavajo tudi pričakovano vrednost, ki je na dan ocenjevanja vrednosti preračunana končna vrednost (A_0), ki jo s posekom zrelega sestoja dobi lastnik. Pričakovana vrednost je povezana z veliko stopnjo negotovosti, ki izhaja iz diskontiranja prihodnjih donosov in izbire obrestne mere.

Izhodiščna metoda za ocenjevanje vrednosti gozdov je metoda starostne vrednosti (nem. Alterswert), ki povezuje stroške, pričakovane donose in končno vrednost.

Za enostavno ocenjevanje vrednosti sestojev se uporablja poenostavljeni linearni potek krivulje vrednosti, ki ne upošteva obrestovanja, ampak se vrednost končnega poseka sestoja upošteva sorazmerno starosti sestoja (i/u).



Slika 3: Prikaz razvoja vrednosti gozda z vidika stroškovne vrednosti, starostne vrednosti, pričakovane vrednosti in dejanske vrednosti sestoja

$$W_i = K + f_i \cdot (A_u - K) = K + i/u \cdot (A_u - K)$$

W_i vrednost sestoja v starosti i

i starost sestoja v času ocenjevanja vrednosti

u obhodnja

K stroški obnove

F_i starostni vrednostni faktor v starosti i , pri čemer

je $f_i = i/u$

A_u čisti donos poseka sestoja na koncu obhodnje

$u = W_u$

Stroški obnove gozda so praviloma stroški, ki so povezani z naravno obnovo in varstvom gozdov, ki je potrebno za zagotavljanje minimalnega gospodarjenja z gozdovi. V primeru negativnega rezultata se za vrednost sestoja uporabi vrednost nič (ostane samo vrednost zemljišč), saj po smernicah gozd ne more imeti negativne vrednosti.

Metoda starostne vrednosti izhaja iz enodobnih sestojev, vendar je po Smernicah uporabna tudi v raznodobnih sestojih, v katerih se določi povprečna starost sestoja in izračunajo navidezni – idealni starostni razredi in za vsak razred starostni vrednostni faktor. Pri izračunu se uporablja tudi faktor zarasti.

Donosna metoda se uporablja pri cenitvah odškodnin, ki nastanejo zaradi omejitev pri

gospodarjenju z gozdovi (npr. omejitve kantonov zaradi varstva narave) in vplivajo na zmanjšanje donosov gozdov. Z donosno metodo se določi najmanjša tržna vrednost, ki je pozitivna, razen v primerih, ko zakonodaja zavezuje k poslovanju z izgubo brez ustreznih nadomestil.

Splošni okvir vrednosti gozdnega zemljišča je 15 do 200 švicarskih frankov za 100 m² (ar). Prometno vrednost zemljišča 15 CHF/ar imajo zemljišča, ki ne omogočajo pozitivnega gospodarjenja z gozdom. Prometno vrednost zemljišča se določi s pomočjo preglednic, ki vsebujejo podatke o donosni vrednosti gozda, izraženi v točkah in le-te pomnoži z vrednostjo točke. Vrednost točke je določena za Švico in je leta 1997 znašala 2 CHF.

Prometna vrednost v CHF/ar = število točk * 2 CHF/ar (najmanj 15 CHF/ar – garancija vrednosti zemljišča).

Na izračunano vrednost zemljišča s pomočjo preglednic lahko cenilec vpliva do 30 % rezultata z upoštevanjem dejavnikov: topografije, prisotnost mrazišč, zmanjšanje rodovitnosti tal zaradi neustrezne lesne zaloge, odprtosti z gozdnimi cestami, promet, gostota prebivalstva, vpliva emisij ali rekreativnih dejavnosti, donosne možnosti nelesnih gozdnih proizvodov in drugih storitev, velikosti gozdne posesti ter oblike parcel.

4.4 Kanton Zürich

V Kantonu Zürich so leta 2004 oblikovali novo metodologijo ocenjevanja vrednosti gozdov – Točkovalni sistem vrednotenja (nem. Punkte-Bewertungssystem), ki temelji na ocenjevanju/točkovanju treh sestavin vrednosti: zemljišča, sestoja in možnosti gospodarjenja (Eigenheer, 2005; Beereuter, 2011). Metodo so razvili zaradi visokih stroškov ocenjevanja gozdov⁴, ki jih je povzročilo predvsem zbiranje podrobnih podatkov o sestojih (popolna premera ipd.) za cenitev gozdov po usmeritvah v Smernicah. Izvedba ocenjevanja je bila lahko tudi dražja od vrednosti malo donosnih gozdov. Razvoj metode je temeljil na procesu informatizacije načrtovanja gospodarjenja z gozdovi in z njim povezane velike dostopnosti podatkov v informacijskih bazah o gozdovih v kantonu.

Ocenjena vrednost gozda je zmnožek izhodiščne vrednosti za m² gozda (vrednost točke) in ocene gozda v točkah (največ 1.000 točk). Vrednost točke določi skupina strokovnjakov z upoštevanjem razmer na trgu in jo občasno ustrezno prilagodi. Število točk, ki opisujejo za ocenjevanje vrednosti pomembne lastnosti gozdov, se določi s pomočjo točkovalnega sistema, ki je predstavljen v Preglednici 4. Merila, so podrobneje razčlenjena z opisnimi stopnjami, ki določajo število točk (npr. sonaravnost je opredeljena z deležem listavcev). Vsi podatki za opis gozda so dostopni v informacijskem sistemu, kar v večini

primerov cenitev pomeni, da ni treba opraviti terenskega ogleda.

Leta 2011 je znašala najvišja teoretična vrednost gozdnega zemljišča 16.500 CHF/ha in vrednost sestoja 13.500 CHF (skupaj 30.000 CHF) in najnižja vrednost 3.000 CHF.

4.5 Organiziranost dejavnosti ocenjevanja vrednosti gozdov

4.5.1 Nemčija

Zasebni cenilci

Storitve na področju nepremičnin opravljajo zasebni cenilci in javne organizacije. Zasebni cenilci lahko pri izdelavi cenitev za zasebne stranke in zasebne namene uporabljajo naziv strokovnjak (ekspert), saj naziv ni utemeljen z zakonom. Za dokazovanje višje stopnje usposobljenosti lahko cenilci z opravljanjem izpitov pridobijo nazive različnih organizacij. Za delovanje na sodiščih in drugih uradnih postopkih (npr. davčnih) je potreben npr. naziv »Ö.b.v.S.«⁵, ki ga podeljuje Gospodarska in trgovinska zbornica. Za cenitev nepremičnin zaradi poslovanja z bankami zadoštuje naziv HypZert. Za cenitev nepremičnin v uradnih postopkih je v nekaterih zveznih državah uveljavljen naziv »Ö.b.V.I.«⁶, ki izhaja s področja izmer zemljišč, a omogoča tudi izdelavo cenitev nepremičnin (Seidel, 2006).

⁵ Nem. Öffentlich beliehener und vereidigter Sachverständiger

⁶ Nem. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Preglednica 1: Točkovalni sistem vrednotenja gozdov v Kantonu Zürich

Sestavina vrednosti	Kriterij
35 % zemljišče	35 % zemljišče
30 % sestoja	10 % razvojna stopnja
	5 % sklenjenost krošenj (zarast)
	10 % drevesne vrste
	5 % sonaravnost
35 % razmere gospodarjenja	15 % naklon
	5 % odprtost
	10 % vzdrževanost
	5 % gozdni rob, ki meji na kmetijsko zemljišče

Vir: (Eigenheer, 2005)

Javne organizacije

Preglednost trga nepremičnin podpirajo in povečujejo lokalne neodvisne 'strokovne komisije za vrednost nepremičnin' (nem. Gutachterausschüsse fuer Grundstückswerte - GAA), ki morajo upoštevati standarde pri cenitvah za sodišča ali druge javne oblasti, npr. v primeru določitve odškodnin pri razlastitvah. V drugih primerih nemški standardi niso zakonsko zavezujoči, vendar so med nemški cenilci splošno sprejeti in uporabljeni pri njihovem delu.

V Nemčiji je poudarek na metodi primerljive vrednosti, ki je uporabna ob primerni preglednosti trga. Zato zvezni Gradbeni zakon predpisuje ustanovitev strokovnih komisij cenilcev za spremljanje in dopolnjevanje podatkov o tržnih transakcijah zemljišč (nem. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte). Delo komisij poteka na lokalni ravni (posamezna mesta, regije) v komisijah strokovnjakov-cenilcev, ki so odgovorni za zbiranje in analiziranje podatkov, izdajanje statističnih publikacij in izdelovanju cenitev. Strokovne komisije cenilcev imajo dostop do vseh prodajnih pogodb na svojih območjih in s tem do podatkov o posameznih nepremičninskih transakcijah, ki so sicer zakonsko zaščiteni. Strokovnjaki z dostopom do podatkov lahko oblikujejo objektivnejše ocene o tržnih cenah in delovanju trga (Seidel, 2006).

Strokovne komisije dobijo kopije vseh prodajnih pogodb na svojem območju in od kupcev oz. prodajalcev s pomočjo anket pridobijo še dodatne podatke za izdelavo analiz. Rezultati analiz strokovnih komisij so objavljeni v letnih poročilih o stanju trga in so naprodaj (plačljiv dostop do internetnih publikacij). Komisije izdelujejo tudi cenitvene elaborate za zasebnike, podjetja ali sodišča. Komisije vsako leto 1. januarja s pomočjo zbirke podatkov izdajo karto s 'standardnimi cenami', ki so rezultat razprav na komisijah.

4.5.2 Avstrija in Švica

Strokovnjaki za ocenjevanje vrednosti gozdov so v Avstriji fizične osebe, ki so v pogodbenem odnosu s stranko (sodišče, zasebnik, državna uprava), ki uporablja njegove izdelke. Ocenjevanje vrednosti lahko opravlja vsak, ki izkaže strokovnost (ekspertizo). Usposobljenost za delo cenilcev je z zakoni ohlapno določena. Zakonodaja terja

zanesljivo in sodobno strokovno usposobljenost. Za izvajanje cenitev je morebitno potrdilo (npr. civilni inženir, sodni izvedenec) nepomembno. Edino merilo je dejanska strokovna kompetenca strokovnjaka, ki pa je zakonsko odgovoren za svoje delo (Schlager, 2012).

V Avstriji se sodni izvedenci združujejo v Zvezo sodnih izvedencev (nem. Hauptverband der Gerichtssachverständigen⁷). Cenilci nepremičnin so združeni v Gospodarski zbornici in so specializirani za ocenjevanje vrednosti velike oz. majhne gozdne posesti.

V Švici so po navadi cenilci vrednosti gozdov inženirji gozdarstva in ni osrednjega organa, ki bi podeljeval certifikate za cenilce. Ocenjevanja vrednosti izdelujejo po naročilu tudi podjetja (Eigenheer, 2012).

5 LEKCIJE ZA SLOVENSKO GOZDARSTVO PRI OBLIKOVANJU SISTEMA OCENJEVANJA VREDNOSTI GOZDOV

Vrednotenje gozdov v Nemčiji, Avstriji in Švici poteka v sistemih, ki jih določajo zakonska in metodološka ureditev področja, organiziranost področja, ki zagotavlja primerno strokovno kakovost, in potrebne informacije. Ocenjujemo, da primerjalno v Sloveniji dejavnost vrednotenja gozdov trenutno poteka v metodološkem, zakonskem in informacijskem vakuumu, ki je nastal po tranziciji. V Sloveniji je sistem vrednotenja gozdov še v povojih, kljub dvema desetletjema delovanja gozdarstva v novih družbenih razmerah, ki jih označujejo predvsem vedno večja vloga trga pri gospodarjenju z gozdovi. Od elementov sistema vrednotenja gozdov v predstavljenih državah lahko zasledimo predvsem organizacijski okvir, ki ga sestavljata Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije (prej Sekcija sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva) in Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, kar omogoča vsebinski razvoj področja vrednotenja gozdov. Na izobraževalnem področju pa je treba omeniti Ministrstvo za pravosodje, ki imenuje sodne cenilce na podlagi preizkusa znanja in je vključeno v njihovo trajno izobraževanje.

⁷ www.gerichts-sv.at

Na področju zakonske ureditve vrednotenja gozdov v obravnavanih državah je mogoče ugotoviti, da zakonodaja (razen v Švici) opredeli pojem vrednosti in tudi izhodiščne pristope ocenjevanja vrednosti. Kljub temu imajo cenilci vrednosti gozdov možnost in tudi dolžnost uporabiti ustrezno kombinacijo pristopov, da ocenijo vrednost gozda, ki ustreza tržni vrednosti (ceni) gozdov. Poudarimo naj tudi, da avstrijska zakonodaja zavezuje izvajalce ocenjevanja vrednosti gozda k uporabi najsodobnejših metod in pristopov in je v Nemčiji posebna pozornost namenjena zakonski ureditvi ocenjevanja vrednosti javnih gozdov.

Metodološko so v prispevku predstavljeni pristopi prilagojeni prevladujočemu načinu gospodarjenja z gozdovi, ki se razlikuje od gospodarjenja z gozdovi v Sloveniji, vendar lahko prepoznamo veliko pozornost vsebinski opredelitvi pristopov, ki se izraža predvsem s podrobnim opisom pri ocenjevanju vrednosti gozdov uporabljenih konceptov. Tako se zagotavlja skupno razumevanje konceptov med cenilci, kar se zdi posebno pomembno v Sloveniji ob prehodu na ocenjevanje tržne vrednosti (cene) gozdov.

Pomemben element sistema vrednotenja gozdov je tudi informacijski podsistem, ki cenilce gozdov oskrbi z aktualnimi podatki, ki jih potrebujejo za svoje delo. V Nemčiji je informacijski podsistem oblikovan na ravni zveznih dežel v okviru državne oblasti predvsem zaradi ocenjevanja vrednosti javnih gozdov, vendar je uporaben tudi v zasebnih gozdovih. V Švici je razvit informacijski sistem v gozdarstvu omogočil tudi razvoj nove poenostavljene metode za vrednotenje gozdov. V Sloveniji bo treba vzporedno z razvojem metodologije določiti nosilca razvoja in skrbnika informacijskega podsistema za podporo vrednotenja gozdov. Mogoče bi bila to primerna naloga za Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije v sodelovanju z Ministrstvom za kmetijstvo in okolje.

6 VIRI

- Baugesetzbuch. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug> (22. 4. 2012)
- Beereuter, H., 2011. Marktwertermittlung von Waldparzellen. *Zurcher Wald* (5): 17–19.
- Eigenheer, U., 2005. Neue Waldbewertungsmethode. *Wald und Holz* (1): 35–36.
- . 2012. »Organiziranost ocenjevanja vrednosti gozdov v Švici« (osebni vir, maj 2012)
- Friedel, S., 2011. Forstwirtschaftliche Flaechen Wertermittlung mit Anmerkungen zur Stilllegun von Waldflächen. *Der Immobilienbewerter* (6): 17–28.
- Iseli, R., Jakob, R., Hostettler, T., ur. 1999. *Richtlinien zur Schatzung von Waldwerten*: Schweizerischer Forstverein SFV.
- Meister, D., Dressler, K., 2012. Valuation of Real Estate in Germany. V *Understanding German Real Estate Market*, ur. Tobias Just and Wolfgang Maennig. 99–111. Dordrecht: Springer.
- Oesten, G. in Axel, R., 2006. *Menadžment šumskih gazdinstva u srednjoj Evropi*. Remagen - Oberwinter: Verlag Dr. Kessel. Dostopno prek: <http://www.ife.uni-freiburg.de/dateien/pdf-dateien/menadzment-sumskih-gazdinstava-u-srednjoj-evropi.pdf> (21. 4. 2012)
- Offer, A., 2009. Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldflächen. *Forst und Holz* 64 (10): 32–39.
- Schiller, J., 2010. Položaj sodnega izvedenstva in cenilstva v Astriji. Poslovanje z nepremičninami. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije.
- Schlager, G., 2012. *Waldbewertung-Entschädigungen*. Salzburg: Ökologen+Ingenieure KG.
- Seidel, C., 2006. Valuation of Real Estates in Germany. Methods, Transparency, Market development And Current Aspects of Reserach. *Catastro*.
- Sekot, W., 2006. *Forstliche Betriebswirtschaftslehre I*. Dunaj: BOKU.
- Šinko, M., 2008. Presoja (ne)ustreznosti Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti gozda kot strokovne osnove za cenitev gozdov. *Gozdarski vestnik* 66 (5/6): str. 320–324.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmovertV). URL:<http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/index.html> (22. 4. 2012)
- Waldbewertungsrichtlinie (WaldwertR 2000) für den Freistaat Sachsen. URL: <http://www.forsten.sachsen.de/wald/505.htm> (22. 4. 2012)