

Presoja (ne)ustreznosti Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti gozda kot strokovne osnove za cenitev gozdov

The Evaluation of the (In)adequacy of the Uniform Method for Forest Value Determination as a Professional Basis for Forest Appraisal

Milan ŠINKO*

Izvleček:

Šinko, M.: Presoja (ne)ustreznosti Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti gozdov kot strokovne osnove za cenitev gozdov. Gozdarski vestnik, 66/2008, št. 5–6. V slovenščini, z izvlečkom v angleščini. Prevod: Breda Misja, jezikovni pregled slovenskega besedila Marjetka Šivic. Cit. lit. 14.

V članku je analizirana Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (1987) z vidika ustreznosti ocenjene odškodnine. Pri analizi sta ugotovljeni neskladnost z določili veljavne zakonodaje s področja razlastitev in odškodnin ter sporna uresničljivost podmene, naj odškodnina omogoči osnovanje novega gozda. Enotna metodologija ne omogoča izračuna ustrezne odškodnine za razlastitev starejših gozdov, ker uporabljeni pristop ne temelji na tržnih razmerah in stranski škodi.

Glavne besede: razlastitev gozdov, cenitev gozdov, odškodnina

Abstract:

Šinko, M.: The Evaluation of the (In)adequacy of the Uniform Method for Forest Value Determination as a Professional Basis for Forest Appraisal. Gozdarski vestnik (Professional Journal of Forestry) 66/2008, Vol. 5-6. In Slovenian, abstract in English. Translation: Breda Misja, proofreading of the Slovenian text Marjetka Šivic. Cit. lit. 14.

In the article we analyze the Uniform Method for Agricultural Land and Forest Value Determination (1987) from the viewpoint of the evaluated compensation. The analysis showed the discordance with the regulations of the valid legislature in the field of expropriations and compensations and questionability of the hypothesis that the compensation should enable founding of a new forest. The uniform methodology does not enable the calculation of an appropriate compensation for older forests expropriation, because the applied approach is not based on the market conditions and collateral damage.

Key words: forest expropriation, forest appraisal, compensation

1 UVOD¹

V prispevku bomo obravnavali uporabnost Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (1987), v nadaljevanju Enotna metodologija, ki je veljavni strokovni temelj za cenitev gozdov za namene prometa z gozdovi ali razlastitve. Enotna metodologija je namenjena predvsem sodnim cenilcem za ocenjevanje vrednosti gozdov pri prometu z gozdovi in pri določanju pravične odškodnine ob razlastitvah gozdov. Njeno poznavanje je zelo koristno tudi za vse, ki so vključeni v postopek razlastitve. Enotno metodologijo je že leta 1987 sprejela takratna izvršna oblast na podlagi zakonodaje,

ki je bila po osamosvojitvi Republike Slovenije odpravljena ali spremenjena. Zakonska podlaga za sprejem Enotne metodologije sta bila Zakon o kmetijskih zemljiščih (1979) in Zakon o razlastitvah in o prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini (1980). Veljavnost Enotne metodologije do izdaje novih predpisov ohranja 122. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (2003). Primernost Enotne metodologije na področju razlastitve gozdov bomo prikazali z vidika ustreznosti ocenjene odškodnine in vidika praktične uresničljivosti podmene, na kateri metodologija temelji. V pripravi je sprememba zakonodaje, ki ureja razlastitev in odškodnine, vendar menimo, da je obravnava Enotne metodologije smiselna

¹ Pripravljeno za letno izobraževanje Sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gozdarske stroke, 17. maja 2008. Stališča v prispevku so avtorjeva.

*Mag. M. Š., univ. dipl. inž. gozd., ekon. Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire BF UL, Večna pot 83, 1000 Ljubljana, SLO

zaradi njenega morebitnega vpliva na ceno do priprave morebitnih novih izhodišč.

Metoda cenitev gozda po Enotni metodologiji je odvisna od namena ceno, in sicer za primere, ko je gozd izkrčen, in primere prometa z gozdovi, ko gozd ne bo izkrčen. Metode se ločijo tudi po vrstah gozdov, ki so predmet ceno: prebiralni gozdovi (trajni donosi), enodobni gozdovi in mladje. V prispevku bomo obravnavali metode za primere, ko bo gozd izkrčen, in pokazali, da je metodologija neuskaljena z zakonskimi osnovami, teoretičnimi izhodišči in je odškodnina prevelika v škodo razlastitvenega upravičenca (družbene skupnosti, ki uveljavlja javni interes). Različni nameni in metode ceno po Enotni metodologiji vodijo k različnim ocenjenim vrednostim gozda, kar pa ni v skladu z veljavno zakonodajo, ki odškodnino opredeljuje predvsem z vidika tržno-prometne vrednosti morebitnega nadomestnega gozda in stranskih stroškov, ki so posledica razlastitve.

2 USKLAJENOST ENOTNE METODOLOGIJE Z VELJAVNO ZAKONODAJO

Ustreznost Enotne metodologije smo preverili s primerjavo njenih izhodišč z določili zakonodaje, ki obravnava področje razlastitev in odškodnin ter pravno teoretičnih izhodišč.

S teoretičnega vidika mora odškodnina zagotoviti poravnano izgube, ki jo razlaščenca povzroči razlastitev. Hkrati pa ne sme biti oškodovana skupnost v korist razlaščenca (VIRANT 1998). Ustrezna ali pravična odškodnina se najbolj približa tržni vrednosti nepremičnine, saj se 'prava' vrednost stvari oblikuje na trgu. Tržno vrednost gozda imenujemo tudi prometna vrednost gozda² in jo določa cena, ki bi jo bilo mogoče doseči na dan ocenjevanja vrednosti gozda v običajnem poslovnem prometu in z upoštevanjem zakonodaje in stanja gozda ter brez vpliva neobičajnih in osebnih pogledov na predmet prometa – gozda (OESTEN, ROEDER 2002).

Pregled slovenske zakonodaje, ki vsebuje določila o odškodninah, pokaže, da kot ustrezno odškodnino lahko opredelimo odškodnino, ki na trgu omogoča pridobiti enakovreden gozd in vsebuje stranske

stroške, ki jih je povzročila razlastitev. Razlastitev in odškodnino najbolj podrobno obravnava Zakon o urejanju prostora (2001), ki opredeljuje razloge za razlastitev, postopek razlastitve in odškodnino. Tako pripada lastniku za razlaščen gozd ustrezna odškodnina oziroma enakovreden nadomestni gozd. Odškodnina obsega vrednost gozda glede na njegovo dejansko rabo in stranske stroške, ki so povezani z razlastitvijo. Med stranskimi stroški zakon navaja izgubljeni dobiček za čas do morebitne pridobitve nadomestnega gozda in morebitno zmanjšanje vrednosti preostalega gozda. Zakon posebej določa, da nadomestilo v naravi (nadomestni gozd) pripada razlaščenca, kadar je sredstvo za opravljanje gozdarske dejavnosti razlaščenca, razen če razlaščenec ne zahteva odškodnine v denarju.

Odškodnina nepremičnin je posebej opredeljena tudi v zakonih: Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo objektov na mejnih prehodih (2001), Zakon o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (2002) in Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (1995). Po navedenih zakonih mora investitor zagotoviti pravično odškodnino, ki jo določi sodni cenilec. Odškodnina mora lastniku objekta zagotavljati nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kakovosti gradnje. Z nadomestno nepremičnino se razmere za lastnika ne smejo bistveno poslabšati v nobeni pomembni okoliščini in mora kar najbolj ustrezati lastnikovim interesom. Nadomestilo v naravi se poišče na trgu oziroma sprejme ponudbo za nepremičnino, ki jo predlaga lastnik, vendar mora biti ugotovljena enakovrednost nepremičnin, sicer se lahko opravi poračun. Zakon o ohranjanju narave (1999) predvideva razlastitev v interesu varovanja narave in odškodnino v obliki enakovredne nepremičnine zunaj zavarovanega območja ali odškodnine. Zakon posebej določa, da se višina odškodnine določi po vrednosti nepremičnine ob pridobitvi nepremičnine z upoštevanjem njene vrednosti ob razlastitvi.

Slovenska zakonodaja predvideva predvsem denarno obliko odškodnine, nadomestilo v naravi pa je povezano s statusom razlaščenca (opravljanje gospodarske dejavnosti s pomočjo razlaščene nepremičnine – status kmeta, samostojnega podjetnika ali gospodarska družba). Po mnenju

² Oesten in Roeder jo imenujeta 'splošna' vrednost.

pravne stroke je primarna oblika odškodnine denarna odškodnina, zato bomo razumeli kot ustrezno odškodnino glede Zakona o urejanju prostora (2001) denarno odškodnino, s katero se ohranja vrednost premoženja v trenutku razlastitve (VIRANT 1998). Razlaščenca je treba omogočiti vzpostavitev premoženjskega stanja, v kakršnem je bil pred razlastitvijo. To pomeni, da mora na trgu odškodnina omogočiti pridobiti gozd enake vrednosti.³ Razlaščenca zakonodaja ne zavezuje k dejanskemu nakupu ali osnovanju nadomestnega gozda.

Enotna metodologija v prvem odstavku 11. člena določa, da mora odškodnina zagotoviti lastniku možnost nakupa drugega enakovrednega gozda, vendar so v nadaljevanju navedene postavke kalkulacije v nasprotju s tem določilom. Poudariti je treba, da Enotna metodologija navaja možnost nakupa enakovrednega gozda in ne osnovanja gozda, ki šele lahko postane enakovreden gozd, kot je razvidno iz postavk kalkulacije. Tudi Zakon o razlastitvi in o prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini določa, da se odškodnina določi po tržni vrednosti gozda. Avtorji (WINKLER 1996), ki razlagajo Enotno metodologijo, napačno razlagajo postavke odškodnine v izhodišču, da mora odškodnina omogočiti vzpostavitev prejšnje gospodarske možnosti na novi površini.

Odškodnina, izračunana po Enotni metodologiji, obsega za razlaščene prebiralne gozdove nadomestilo za:

1. nakup nadomestnega zemljišča,
2. pogozdovanje,
3. najnujnejša gojitvena dela in
4. nadomestilo za izgubljeni donos do dobe, ko bo donos novega sestoja enak prejšnjemu.

Dobljeni znesek se zmanjša za čisti donos posekanega sestoja, kadar ga opravi lastnik gozda.

V primeru razlastitev nadomestilo za pogozdovanje ni pomembno, ni bistveno, ker ni mogoče zagotoviti osnovanja novega sestoja, kar je primer pri uporabi zakonodaje, povezane z odškodnino. V tržnem prometu z gozdovi v starejših razvojnih fazah stroški za pogozdovanje niso predmet pre-

soje niti kupca niti prodajalca, saj imajo lastnosti nepovratnih stroškov, ki jih ni mogoče spremeniti za nazaj. Morebitni kupec jih ne bo priznal in bil pripravljen plačati, saj bo ocenjeval koristnost gozda predvsem z vidika potencialnih donosov. Pri obravnavi razlastitev bi stroške pogozdovanja lahko obravnavali z vidika pravičnosti. Vendar so imeli lastniki gozdov v preteklosti v Sloveniji zaradi sistema gospodarjenja z gozdovi malo izdatkov, ki bi jih lahko prikazali kot njihovo neposredno naložbo v gozdove. Spornost nadomestila za pogozdovanje se pojavlja tudi v primeru enodobnih sestojev, saj so stroški pogozdovanja vsebinsko investicija, ki jo je treba poravnati z donosi gozda v njegovi rastni dobi.

Veljavna zakonodaja, npr. Zakon o urejanju prostora (2001), določa višino odškodnine z vidika dejanske rabe gozda in stranskih stroškov, kar v pristopu Enotne metodologije ni jasno razvidno. Dejanska raba gozda je sicer posredno vključena v kalkulacijo prek nadomestila za donos, ki je lahko tudi oblika povračila stranske škode (izgubljeni dobiček). V gozdarstvu je nadomestilo za donos poseben problem zaradi nizkih obrestnih mer in dolgega časovnega obdobja. V primeru prebiralnih gozdov lahko nadomestilo za izgubljeni donos v trajanju tretjine proizvodne dobe (40 let, če je proizvodna doba, npr., 120 let), znaša 70 % ocenjene prometne vrednosti gozda, ki ne bo razlaščen (npr. pri uporabi triodstotne obrestne mere kapitalizacije neskončne letne rente).

Lastnik razlaščenega gozda je po Enotni metodologiji upravičen do čistega donosa od posekanega gozda, ki se odšteje od vsote prvih štirih postavk. Z določilom se usmeri čisti donos posekanega gozda v osnovanje novega sestoja, vendar je ta namen dosežen le, če bi bil lastnik razlaščenega gozda zavezan k osnovanju novega sestoja. V nasprotnem primeru je nadomestilo prihodek razlaščenca, ki je posledica razlastitve in presega izgubo razlaščenca. V Sloveniji namreč lastniki gozdov ne razpolagajo prosto z lesno zalogo in je le-ta zanje premoženje, ki ni likvidno.

Zaradi naštetih razlogov se lahko zelo razlikujejo vrednosti med prometno vrednostjo gozdov in odškodnino za razlastitev prebiralnih gozdov. Razlika je odvisna tudi od uporabljene obrestne mere in stroškov pogozdovanja. V Preglednici 1 je

³ Enotna metodologija ne upošteva razmer na trgu. Na trgu delujeta ponudba in povpraševanje, posledica česar je, da je treba pri ocenjevanju prometne cene upoštevati tudi razloge morebitnih kupcev za nakup gozda.

Preglednica 1: Primer kalkulacije odškodnine za 1 ha prebiralnega gozda

1. nakup novega zemljišča	2.500 €
2. stroški pogozdovanja	4.004 €
3. gojitvena in varstvena dela	1.712 €
4. izguba čistega donosa	2.182 €
- 5. čisti donos od poseka sestoja	- 6.734 €
ODŠKODNINA:	3.663 €

prikazan poenostavljen izračun odškodnine za razlaščen prebiralni gozd (po cenah aprila 2008).

Pri 3 % obrestni meri in čistem donosu 111 €/ha je ocenjena prometna vrednost gozda 3.700 €/ha⁴, odškodnina pa 3.663 €/ha, kar je 99 % prometne vrednosti gozda. Tako razlaščenec s posekom sestoja dobi sredstva za vzpostavitev novega sestoja in tudi denarno odškodnino, ki je enaka prometni vrednosti primerljivega gozda. Če razlaščenec ne vzpostavi novega sestoja, pa odškodnina znaša 280 % prometne vrednosti gozda, pri uporabi 3,5 % obrestne mere pa že 321 %. Odškodnina se bistveno razlikuje od ocenjene prometne vrednosti in je odvisna od namena ctenitve.

3 URESNIČLJIVOST IZHODIŠČ ENOTNE METODOLOGIJE PRI RAZLASTITVAH GOZDOV

Enotna metodologija v svoji izvedbi izhaja iz težko uresničljive podmene, naj odškodnina omogoči vzpostavljanje prejšnje gospodarske možnosti na novi površini. Osnovanje novega gozda na negozdni površini je projekt, na katerega v veliki meri vplivajo ukrepi zemljiške politike (predkupna pravica za kmetijska zemljišča), kmetijske politike (ohranjanje kmetijskih zemljišč) in načrtovanja rabe prostora občin (namembnosti zemljišč). Osnovanje novega gozda bi terjalo veliko zavzetosti razlastitvenega zavezanca pri pridobivanju ustreznega zemljišča, pa tudi pri upravnih postopkih na različnih ravneh in področjih. Posebno pri manjših površinah je zaradi velikih stroškov nerazumno pričakovati tako zavzetost razlaščenca. Enotna metodologija tudi ne predvideva nadomestila vseh stroškov, ki bi nastali pri pridobivanju potrebnih soglasij.

⁴ Prometna vrednost je enaka kapitalizirani neskončni letni renti, čistemu donosu ($\dot{C}D/0,0p$).

4 PRIMERNOST ENOTNE METODOLOGIJE Z VIDIKA PREDLAGANIH SPREMENB ZAKONODAJE S PODROČJA RAZLASTITEV NEPREMIČNIN

Razlastitev in odškodnino naj bi na novo uredil Zakon o prostorskih ukrepih za izvajanje aktivne zemljiške politike in o celoviti prenovi naselij (2008), ki ga je pripravilo Ministrstvo za okolje in je v vladni obravnavi. Po predlogu zakona so podlaga za ugotavljanje odškodnine veljavni predpisi s področja vrednotenja nepremičnin, kar za gozdove lahko pomeni Enotna metodologija. Enotno metodologijo bomo obravnavali tudi z vidika predlaganega zakona, saj le-ta v prehodnih določbah ne predvideva prenehanja 122. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (2003), ki določa veljavnost Enotne metodologije.

Po 76. členu predloga Zakona o prostorskih ukrepih za izvajanje aktivne zemljiške politike in o celoviti prenovi naselij (2008) odškodnina obsega tržno vrednost nepremičnine, vrednost izgubljenih donosov od posevkov ter pridelkov, ki jih zavezanec ne bo mogel uporabiti, z razlastitvijo nastale stroške ter morebitno zmanjšanje vrednosti preostale nepremičnine. Odškodnina naj bi zadoščevala za nakup primerljive nepremičnine. Na gozdarstvo se nanaša tudi 7. odstavek 76. člena zakona, kjer je navedeno, da se odškodnina za gozdove določa po enakih določilih, ki veljajo za kmetijsko zemljišče. Odškodnina je enaka vsoti vrednosti gozdnega zemljišča in vrednosti lesne mase, kar je v Enotni metodologiji pristop pri ctenitvi enodobnih sestojev. Odškodnina je v predlogu zakona utemeljena na tržni vrednosti gozdnega zemljišča, vendar je v Sloveniji zaradi načina gospodarjenja z gozdovi (prevladujoči raznodobni gozdovi) teoretično sporno izhajati zgolj na ločenem obravnavanju gozdnih zemljišč in lesne zaloge. Predlog zakona tudi ne upošteva, da lastnik gozda v Sloveniji ne more prosto razpolagati z lesno zalogo in bi odškodnina za vrednost lesne mase v primeru raznodobnih sestojev pomenila neupravičeno korist za razlaščenca. V tem elementu se predlog zakona ujema s problematiko Enotne metodologije, ki prav tako neustrezno rešuje vprašanje vrednosti čistega donosa od poseka gozda.

5 ZAKLJUČEK

Pri cenzitvi odškodnin je enotna metodologija v veliki meri v nasprotju z zakonodajo, ki je podlaga za njeno sprejetje, pa tudi notranje neuskaljena v izhodišču, da mora odškodnina za razlašene prebiralne gozdove omogočiti osnovanje novega gozda. Prav tako ne omogoča cenzitve odškodnine po sedaj veljavni zakonodaji, niti po predlaganih spremembah zakonodaje. Zato je enotna metodologija neustrezna za ocenjevanje vrednosti gozdov prebiralnih gozdov v postopkih razlastitev in bi bilo treba pripraviti nova strokovna izhodišča, ki bodo bolj usmerjena k tržni vrednosti gozda in podrobneje obravnavala stransko škodo.

6 VIRI

- OESTEN, G., ROEDER, A. 2002. Management von Forstbetrieben. Verlag Dr. Kessel, Remagen-Oberwinter. 364 s.
- ŠTRITOF - BRUS, M. 2006. Razlastitev in druge omejitve lastninske pravice. Predstavitev prostorske zakonodaje in praktičnih izkušenj. Planet GV, Ljubljana. 291 s.
- VIRANT, G. 1998. Odškodnina in razlastitev v slovenskem in primerjalnem pravu. V: Gregorič, B. (ur.). Vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji: zbornik predavanj, Ljubljana, 7. aprila 1998. Ljubljana: ZTI - Zavod za tehnično izobraževanje. str. 5–24.
- Winkler, I. 1996. Cenitev gozdov in gozdnih škod. BF Oddelek za gozdarstvo, Ljubljana, 35 s.
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. Ur. l. SRS, št. 10/1987 in 30/1989.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. RS, 55/2003.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. RS, 55/2003.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. SRS, 1/1979.
- Zakon o ohranjanju narave. Ur. l. RS, 56/1999.
- Zakon o prostorskih ukrepih za izvajanje aktivne zemljiške politike in o celoviti prenovi naselij - Predlog zakona o prostorskih ukrepih za izvajanje aktivne zemljiške politike in o celoviti prenovi naselij (vladna obravnava EVA: 2008-2511-0001). Dostopno na: <http://www.vlada.si/index.php?vie=cnt&gr1=grObr&gr2=2&url=18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/f877597e6c9f2057c12574390021e821> (27. 5. 2008)
- Zakon o razlastitvah in o prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini. Ur. l. SRS, 5/1980.
- Zakon o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001. Ur. l. RS, 21/2002.
- Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji. Ur. l. RS, 35/1995.
- Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo objektov na mejnih prehodih. Ur. l. RS, 111/2001.

Izobraževanje in kadri

Prof. dr. Slavka Kavčič

Pred očmi se pokaže simpatičen, široko nasmejan, iskren in iskri obraz ženske, ki vsem na simpatičen način razdaja resnico, da je zadovoljna s svojo samopodobo, da je uspešna, vselej pripravljena jasno odgovoriti na probleme, ki se pojavljajo v vsakdanjem življenju.

Take se spominjajo tudi študentje Biotehniške fakultete, Oddelka za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire. Skrivnosti ekonomike in organizacije podjetij jim je odstirala v obdobju od 1979 do 1991. Vedno pripravljena pomagati, svetovati in se razdajati samo, da je v središču življenjskega vrveža, ki je zanjo v prvi vrsti prepotrebna energija. Tudi zato ji študentarija in z njimi



Profesorica Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani dr. Slavka Kavčič

povezane radosti in skrbi, še vedno največ pomenijo.

Take se je spominjamo tudi vsi, ki smo prišli kadarkoli z njo v samo bežen pomenek, ali pa smo sodelovali v delu kakšne od mnogih komisij, ki jih je vodila. Zanj ni bilo, ni in ne bo problema, ki se ga z dobro voljo, potrpežljivostjo in znanjem, ne bi dalo rešiti.

Taka bo, smo prepričani, tudi vse letošnje leto in še vsa dolga naslednja leta. Saj je vendar Dolenjka. Taka bo

tudi po okroglem jubileju, ki ga je pred nedavnim srečala.

In vsi, ki jo poznamo, ji to iz vsega srca, iskreno želimo.

Zveza gozdarskih društev Slovenije
in Gozdarski vestnik