

Ponudba gozdnih zemljišč med letoma 2003 in 2007 na območju upravnih enot: Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše in Radlje ob Dravi

Forest Land Offer between the Years 2003 and 2007 on the Area of Four Governmental Units: Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše and Radlje ob Dravi

Igor KOPŠE*

Izvleček:

Kopše, I.: Ponudba gozdnih zemljišč med letoma 2003 in 2007 na območju upravnih enot: Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše in Radlje ob Dravi. *Gozdarski vestnik*, 66/2008, št. 10. V slovenščini z izvlečkom in povzetkom v angleščini, cit. lit. 3. Prevod avtor, lektoriranje angleškega besedila Breda Misja, slovenskega Marjetka Šivic.

S pomočjo spletnega arhiva javnih ponudb gozdnih zemljišč na e-portalu upravnih enot smo na območju štirih upravnih enot, ki zavzemajo 8 % slovenskega ozemlja in v časovnem razponu od aprila 2003 do vključno novembra 2007, analizirali 1.241 ponudb. Ugotovili smo, da je ponudba gozdnih parcel največja pri majhnih površinah do 1 hektarja. Ponujene cene so v korelaciji s površino, in sicer tako, da z rastjo ponujene površine pada cena, izražena v €/m². Cene so višje, ko so gozdna zemljišča v prodaji skupaj s celotno kmetijo.

Gljučne besede: ponudba gozdnih zemljišč, vrednotenje gozdov, gozdarska politika

Abstract:

Kopše, I.: Forest Land Offer between the Years 2003 and 2007 on the Area of Four Governmental Units: Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše and Radlje ob Dravi. *Gozdarski vestnik (Professional Journal of Forestry)*, 66/2008, Vol. 10. In Slovenian, abstract and summary in English, quot. lit.3. Translated by the author, proofreading of the English text Breda Misja, proofreading of the Slovenian text Marjetka Šivic.

With the assistance of the web archive of public announcements of forest land offers on the e-government web site, 1.241 offers were analyzed on the area of four governmental units. These units represent about 8% of entire Slovenian state area. The analyzed offers refer to the time span between April 2003 and November 2007. We have ascertained that the forest land offer is the largest for the small scale surfaces up to 1 hectare. The offered prices correlate with the surface in such a way that the price expressed in €/m² is falling with the increasing offered forest land surface. The prices are higher when forest land is offered as a part of an entire farm.

Key words: forest land offer, forest value evaluation, forestry politics

1 UVOD

V Sloveniji je trgovanje s kmetijskimi zemljišči urejeno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, 55/2003). Če ni določeno drugače, se določbe tega zakona smiselno uporabljajo tudi za gozdove. Temeljni učinki, ki jih zakonodajalec s tem zakonom poskuša slediti, so, da se vzpostavi javno in pregledno trgovanje s kmetijskimi zemljišči, zaustavi ali vsaj oteži nadaljnje drobljenje kmetijskih zemljišč in zaščitene kmetij, predvsem pa, da se s pomočjo predkupne pravice olajša oziroma sploh omogoči proces povečevanja in zaokroževanja posesti kmetijskih zemljišč. Za Slovenijo je namreč značilno, da ima, vsaj v nižinskem in gričevnatem svetu, izredno razdrobljeno kmetijsko in gozdno posest. Zainteresiranemu

opazovalcu se zdi, da se proces drobljenja lastništva še kar nadaljuje. Eden glavnih razlogov za nadaljnje drobljenje gozdne posesti je postopek dedovanja. To tako imenovano entropijo posestne strukture je država poskusila zaježiti z uvajanjem prej omenjenih sistemskih ukrepov v zakonodaji, a se zdi, da dokaj neuspešno.

V prispevku obravnavamo ponudbeno stran trgovanja z gozdnimi zemljišči na sorazmerno majhnem, a posestno pestrem delu Slovenije. Pregledali in analizirali smo ponudbo gozdne posesti od aprila leta 2003 do vključno novembra 2007 na območju štirih upravnih enot na Štajerskem; to so Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše

* I. K., u.d.i.g. Zavod za gozdove Slovenije, KE Ptuj Zoisova pot 5, Ptuj

in Radlje ob Dravi. Omenjene upravne enote so lep prerez tipičnega slovenskega podeželja, in sicer od izredno razdrobljene kmetijske posesti Dravskega polja, Slovenskih goric in Haloz do velike posesti v obliki celkov na Pohorju in Kozjaku. V prispevku obravnavamo samo ponudbeno stran zato, ker je le-ta edino javno dostopna. Če bi želeli dobiti povsem verodostojne podatke o trgovanju z gozdom, bi morali upoštevati še stran povpraševanja. A podatke o zaključenih pravnih poslih je izredno težko dobiti, prav tako pa bi potrebovali ogromno časa za pridobivanje podatkov, saj so shranjeni v arhivih upravnih enot po posameznih primerih.

2 NAMEN

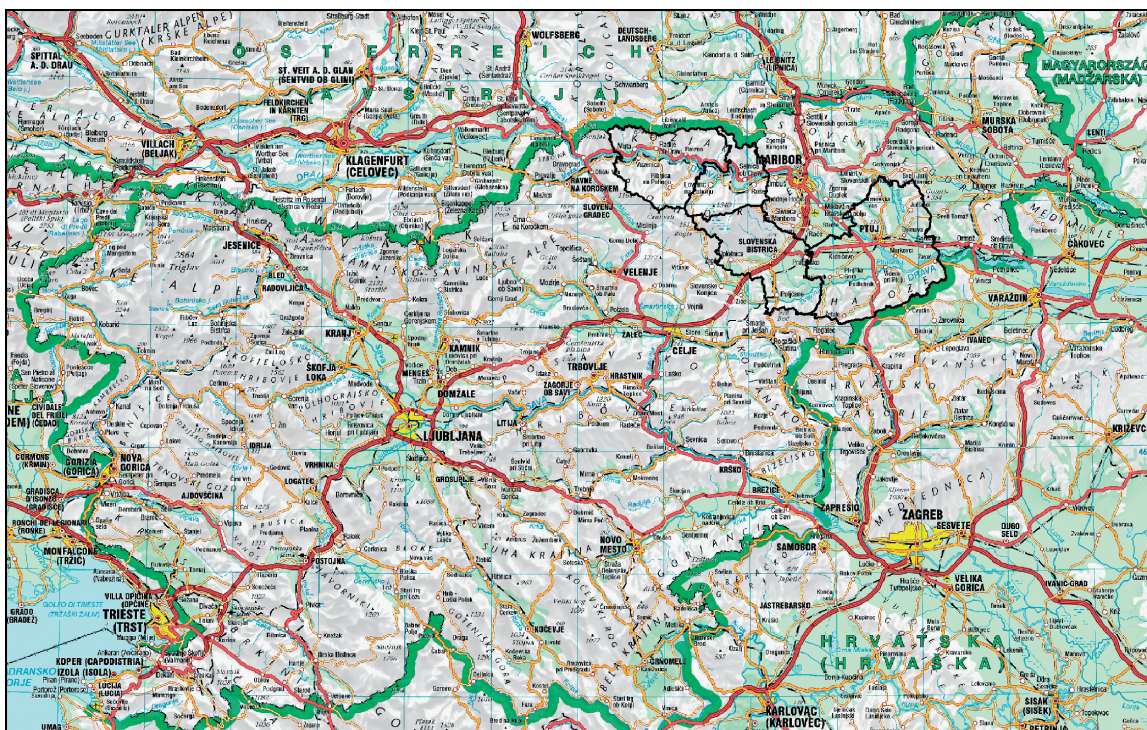
Namen raziskave je s pomočjo obveznih javnih objav ponudb prodaj kmetijskih zemljišč ugotoviti nekatere zakonitosti trgovanja z gozdovi na ponudbeni strani. Raziskava obravnava obdobje, ko so obvezne objave dostopne v digitalni obliki prek elektronske oglasne deske državnega

e-portala Ministrstva za javno upravo. Tako je vključeno stanje od aprila leta 2003 in do vključno novembra 2007. Z raziskavo poskušamo ugotoviti povezave med ceno gozdnih zemljišč v odvisnosti od velikosti ponujene gozdne posesti, od vrste lastništva gozdne posesti, nadalje od družbenih sprememb, kot je uvedba nove denarne enote, ter končno od načina prodaje gozdnega zemljišča, kjer je pomembno, ali je gozd v prodaji posamič ali skupaj s preostalimi kmetijskimi zemljišči.

3 DELOVNE HIPOTEZE

V prispevku nameravamo preizkusiti naslednje hipoteze:

- Cena gozdnih zemljišč je odvisna od površine posesti, ki je v prodaji. Manjše kot so parcele in manjša kot je gozdna posest, ki je v prodaji, višja je cena. Z večanjem površine gozda, ki je v prodaji, se cena manjša.
- Cene gozdnih zemljišč so nižje, kadar je v prodaji samo gozdna parcela oziroma gozdna



Slika 1: Karta štirih izbranih upravnih enot: Ptuj, Slovenska bistrica, Ruše, Radlje ob Dravi

posest, in je višja, ko je v prodaji več kmetijskih površin v celoti.

- Cene gozdnih zemljišč so višje, ko jih prodajajo pravne osebe (država, zadruga, cerkev, banke ...), in nižje, ko jih prodajajo fizične osebe.
- Cene gozdnih zemljišč so višje, kadar jih fizične osebe prodajajo s pomočjo pravnikov oziroma nepremičninskih posrednikov, kot takrat, ko jih fizične osebe prodajajo same;
- Cene gozdnih zemljišč se z leti večajo.
- Cene gozdnih zemljišč so se zvišale z uvedbo evra.

4 METODE DELA

4.1 Študijsko območje

Zaradi obsega dela smo se pri raziskavi omejili na območje štirih upravnih enot. To so UE: Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše in Radlje ob Dravi. Skupna površina teh UE znaša 1570 km², kar je 7,7% celotne državne površine.

4.2 Vir podatkov

V skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 55/2003) je treba vsako kmetijsko zemljišče, ki se namerava prodati, obvezno objaviti na oglasni deski krajevno pristojne upravne enote. Ponudba mora na oglasni deski viseti najmanj 30 dni. Z aprilom 2003 je ministrstvo za javno upravo v okviru elektronskega portala upravnih enot e-uprava omogočilo javno objavo ponudb prek tako imenovane e-oglasne deske (Državni portal Republike Slovenije). Upravne enote so posamezno ponudbo digitalizirale in jo nato v enem izmed običajnih grafičnih formatov (*.bmp, *.jpg, *.pdf,...) objavile na svojem portalu. Dostop do ponudb ima na tak način kateri koli uporabnik interneta. Po preteku 30 dni so ponudbe umaknili med tako imenovane arhivske ponudbe. Dostop do arhiva ponudb pa ima s pomočjo uporabniškega imena in gesla vsak registrirani uporabnik portala e-uprava. S pomočjo dostopa do takih arhivskih ponudb smo zbrali vse ponudbe za omenjene 4 upravne enote od datuma, ko so ponudbe dosegljive v e-obliki naprej, to je od aprila 2003 pa do vključno novembra 2007. Na območju štirih UE je bilo v

omenjenem obdobju tako objavljenih približno 1270 ponudb prodaj kmetijskih zemljišč. Med ponudbami smo izločili nekaj takih, ki so bile bodisi nepopolne (manjkajoča priloga) bodisi nečitljive zaradi preslabe grafične ločljivosti. V obdelavo smo tako zajeli 1241 ponudb.

Vsako od ponudb smo odprli in v bazo podatkov prepisali naslednje podatke o ponudbi:

- čas ponudbe; zapisana mesec in leto objave ponudbe,
- ponudnik; ločili smo tri tipe ponudnikov: fizične osebe, druge pravne osebe (kmetijske zadruga, podjetja, cerkev ...) in državo (zanjo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS),
- Skupna površina ponujenega gozdnega zemljišča; v primeru, da je bilo ponujenih več gozdnih parcel, smo površino sešteli,
- katastrska občina ponujenih parcel,
- cena gozdnega zemljišča v €/m². V primeru, da so bile ponujene tudi parcele drugih katastrskih kategorij in je bil postavljen pogoj, da se zemljišča prodajajo v celoti, smo ceno gozda določili kot proporcionalni delež celotne ponujene kmetijske posesti,
- tip ponudbe; ločili smo tri tipe ponudb, in sicer: tip 1, ko je bila v prodaji izključno gozdna posest, tip 2, ko je bilo skupaj z gozdom v prodaji več kmetijskih zemljišč različnih kultur (npr. gozd in travnik,..), in tip 3, ko je bila v prodaji celotna kmetija skupaj s pripadajočimi stavbnimi zemljišči,
- način prodaje; pri tem smo ločili dva načina prodaje: prvi način, ko so fizične osebe prodajale zemljišča v lastni režiji, in drugi način, ko so fizične osebe za potrebe prodaje kmetijskih zemljišč najele odvetnika ali nepremičninsko agencijo,
- upravna enota.

Vse cene ponujenih zemljišč so bile revalorizirane z uradno objavljeno mesečno stopnjo splošne inflacije na november 2007 (spletni portal Statističnega urada RS). Na tak način smo izničili 16,8 % splošne rasti cen v časovnem razponu raziskave.

5 REZULTATI S KOMENTARJI

5.1 Število ponudb in njihova porazdelitev glede na površino, upravno enoto, lastništvo in tip prodaje

Na območju štirih upravnih enot smo v časovnem razponu 4 let in 7 mesecev zbrali 1241 ponudb gozdne posesti. Dejansko število ponudb posameznih gozdnih posesti je nekaj manjše, saj je treba upoštevati, da je lahko posamezna gozdna posest v ponudbi večkrat, če prodaja ni uspešna že po prvi objavi na oglasni deski. Po absolutnem številu, s 64 % vseh zbranih ponudb, prednjači UE Ptuj, ki je hkrati največja UE po površini, številu prebivalcev in gostoti poseljenosti. Ptuj ima tudi najmanj ugodno posestno strukturo, saj je za ravninski in gričevnat svet značilna velika razdrobljenost kmetijske posesti nasploh. Sledi UE Slovenska Bistrica z 20 % vseh ponudb. Po 8% ponudb smo zbrali na območju UE Radlje ob Dravi in UE Ruše. V slednjih je najnižja poseljenost in sorazmerno ugodna posestna struktura, saj v hribovitem zaledju Pohorja in Kozjaka prevladujejo kmetije v obliki celkov. Ti dejavniki se v primeru vseh štirih UE tudi neposredno odražajo v porazdelitvi in povprečni površini ponujene gozdne posesti.

Iz porazdelitve ponudb gozdnih zemljišč glede na površino ponujene gozdne posesti je razvidno,

da na trgu prevladuje ponudba drobne gozdne posesti. Kar 66 % vseh ponudb se nanaša na gozdno posest do 1 ha površine. Na posest od 1 do 5 ha površine se nanaša 25 % vseh ponudb in le 8 % na posest, večjo od 5 ha. Največja posamezna ponudba za gozdno posest je znašala 261 ha gozda in je bila objavljena na območju UE Radlje.

Število ponudb glede na lastništvo pokaže, da na ponudbeni strani z 88 % prevladujejo zasebni lastniki gozdov. Druge pravne osebe, med katere so združene cerkev, kmetijske zadruge, nepremičninske agencije in druga podjetja, so ponudile 6% vseh ponudb. Prav tako je 6 % ponudb objavila država oziroma zanjo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Iz strukture ponujene posesti glede na površino je razvidno, da so veliko gozdno posest (več kot 10 ha) razen nekaj izjem, kjer so bili v prodaji solastniški deleži, ponujali le zasebni lastniki (preglednica 2).

Iz preglednice 3 je razvidna struktura ponudb gozdnih zemljišč glede na tip prodaje.

Od vseh ponudb jih je 58 % takšnih, kjer se ponuja samo gozdna posest (tip 1). Slaba petina ponudb ali 18 % je takih, kjer je gozdna posest v prodaji skupaj s še preostalimi kmetijskimi zemljišči (npr. gozd in travnik, tip 2). Četrtnina ali 24 % ponudb pa je takšnih, kjer je gozd v ponudbi v okviru celotne kmetije skupaj s pripadajočimi stavbišči (tip 3).

Preglednica 1: Število ponudb po posameznih UE, njihova porazdelitev glede na velikost ponujene gozdne posesti in povprečna površina ponujene gozdne posesti

	Skupaj (N)	Ptuj	Sl. Bistrica	Ruše	Radlje
Skupaj (N)	1241	790	255	95	101
do 5 arov	86	53	16	8	9
od 5 do 20 arov	216	142	49	9	16
od 20 do 50 arov	266	194	46	15	11
od 50 arov do 1 ha	257	188	55	11	3
od 1 do 2 ha	186	114	45	23	4
od 2 do 5 ha	134	80	30	9	15
Od 5 do 10 ha	38	14	7	7	10
Od 10 do 20 ha	19	2	6	3	8
Od 20 do 50 ha	31	3	1	6	21
več kot 50 ha	8	0	0	4	4
Povp. površina ponujene gozdne posesti (ha)	2,57	1,00	1,43	6,06	14,45

Preglednica 2: Število ponudb glede na lastništvo in njihova porazdelitev glede na velikost ponujene gozdne posesti

	Skupaj	Zasebno	Druge pravne osebe	Država
Skupaj	1241	1096	70	75
do 5 arov	86	72	12	2
od 5 do 20 arov	216	191	15	10
od 20 do 50 arov	266	240	7	19
od 50 arov do 1 ha	257	241	7	9
od 1 do 2 ha	186	158	13	15
od 2 do 5 ha	134	108	11	15
od 5 do 10 ha	38	31	4	3
od 10 do 20 ha	19	18	1	
od 20 do 50 ha	31	29		2
več kot 50 ha	8	8		

Preglednica 3: Število ponudb glede na tip prodaje in njihova porazdelitev glede na velikost ponujene gozdne posesti. Tip 1 označuje primer, ko je ponujena izključno gozdna posest. Tip 2 označuje primer, ko ponudba vključuje poleg gozda še druge kmetijske površine in je pogoj prodaja v celoti. Tip 3 označuje primer, ko je ponujena gozdna posest sestavni del kmetije, v prodaji pa je celota s stavbišči vred.

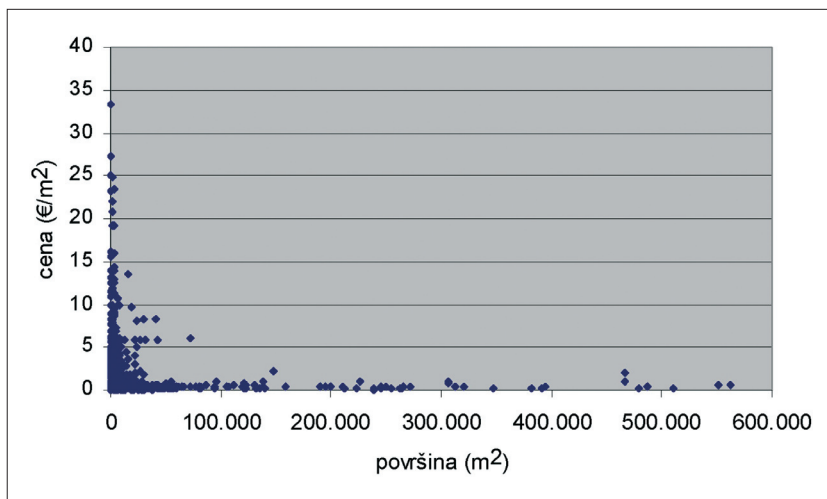
	Skupaj	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Skupaj	1241	719	221	301
do 5 arov	86	54	18	14
od 5 do 20 arov	216	107	51	58
od 20 do 50 arov	266	134	62	70
od 50 arov do 1 ha	257	161	33	63
od 1 do 2 ha	186	123	28	35
od 2 do 5 ha	134	89	17	28
od 5 do 10 ha	38	21	6	11
od 10 do 20 ha	19	12	1	6
od 20 do 50 ha	31	17	4	10
nad 50 ha	8	1	1	6

5.2 Cena gozdnih zemljišč v odvisnosti od ponujene površine

Prva delovna hipoteza, ki trdi, da je cena gozdnih zemljišč odvisna od površine posesti, ki je v prodaji, velja deloma. Podrobna analiza podatkov pokaže, da predvsem pri majhnih površinah (do 2 ha) korelacije skoraj ni in da se z večanjem površine ponudb korelacija večja.

Iz razsevnega diagrama (slika 2) je razvidno, da načeloma manjše kot so parcele in manjša kot je gozdna posest, ki je v ponudbi, višja je cena. Z večanjem površine gozda cena pada. Vendar korelacijski koeficient R, za linearno

odvisnost cen od ponujene površine, znaša le -0,061 ob 5 % stopnji tveganja ($\alpha=0,05$). Razsevni diagram pokaže tudi, da je negativna in na prvi pogled nelinearna odvisnost. Iz porazdelitve točk se zdi, da se srečujemo s tako imenovano eksponentno porazdelitvijo. Zato preizkus odvisnosti cen od ponujene površine po funkciji $y = ab^x$ pokaže bistveno močnejšo korelacijo ($R = 0,200$, $a = 3,906$, $b = 0,999$, $\alpha = 0,05$). Kljub vsemu pa podrobni pogled podatkov odkrije, da je pri majhnih površinah varianca podatkov tolikšna, da dejansko ni prave korelacije med površino in ceno. Šele z večanjem površine



Slika 2: Razsevni diagram odvisnosti cene gozdnih zemljišč od ponujene površine

prek 5 hektarjev v ponudbah se začne varianca manjšati in korelacija krepiti.

Da bi se izognili težavam z velikimi razlikami med posameznimi ponudbami, ki so posledica individualnih vplivov, smo površine ponudb združili v 10 neenako širokih velikostnih razredov (preglednica 4).

Kot je razvidno iz preglednice 4, imajo ponudbe gozdnih zemljišč do površine 1 hektarja zelo visok standardni odklon od svojih povprečnih vrednosti. Pri tako majhnih površinah ocenjujemo, da imajo individualni vplivi večjo težo pri določanju cene, ki so zato lahko tudi nerazumno visoke. Nato se ponudbene cene z večjimi površinami začnejo umirjati in se od površine 10 hektarjev naprej

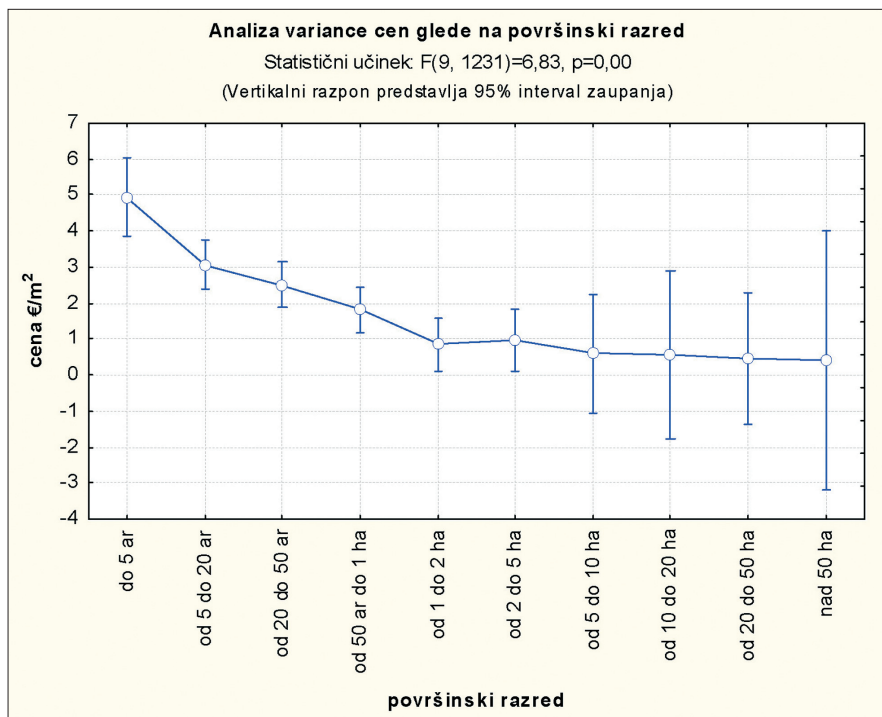
precej ustalijo. Površina dobi večji vpliv na ceno že zaradi kupne moči prebivalstva, ki se s površino manjša. Individualni vplivi cene praviloma le deloma spreminjajo.

Ko velikostne razrede upoštevamo le kot skupine, se x os transformira podobno kot pri logaritmiranju. Kot rezultat dobimo manj ekstremno in nazornejšo krivuljo odvisnosti cen gozdnih zemljišč od ponujene površine (slika 3). Korelacijski koeficient za linearno odvisnost zdaj znaša $-0,197$, za nelinearno odvisnost pa $-0,214$ ($a = 6,669$, $b = 0,707$, $\alpha = 0,05$). Z analizo variance cen gozdnih parcel glede na površinski razred smo ugotovili, da ima površina velik statistični učinek ($\alpha = 0,05$) (slika 3).

Preglednica 4: Povprečna cene gozdnih zemljišč in standardni odklon glede na velikostni razred ponujene površine

Površinski razred	Širina razreda (m ²)	Sredina razreda (m ²)	Število ponudb (N)	Povprečje (€/m ²)	Stand. odklon (€/m ²)	Koeficient variacije (KV)
do 5 arov	500	250	86	4,94	6,75	1,37
od 5 do 20 arov	1.500	1.250	216	3,06	4,27	1,39
od 20 do 50 arov	3.000	3.500	266	2,51	5,53	2,20
od 50 arov do 1 ha	5.000	7.500	257	1,81	7,97	4,39
od 1 do 2 ha	10.000	15.000	186	0,85	1,67	1,98
od 2 do 5 ha	30.000	35.000	134	0,98	1,77	1,81
od 5 do 10 ha	50.000	75.000	38	0,59	1,01	1,70
od 10 do 20 ha	100.000	150.000	19	0,57	0,46	0,81
od 20 do 50 ha	300.000	350.000	31	0,47	0,40	0,85
več kot 50 ha	/	950.000	8	0,41	0,22	0,54

Slika 3: Graf odvisnosti cene gozdnih zemljišč od ponujene površine



5.3 Cene gozdnih zemljišč v odvisnosti od načina prodaje

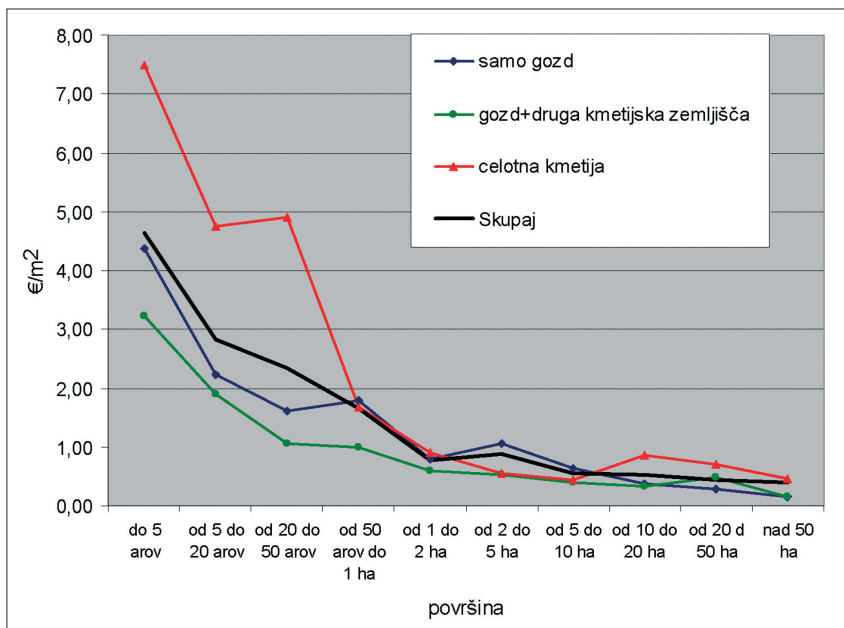
Delovna hipoteza, da so cene gozdnih zemljišč nižje, kadar so v prodaji samo gozdne parcele oziroma gozdna posest, in so višje, kadar je v prodaji več kmetijskih površin v celoti, velja le deloma (slika 4).

Najnižjo povprečno ceno, in sicer 1,29 €/m², (aritmetična sredina so bile za ponudbe, kjer so bile skupaj z gozdom v prodaji ena ali več drugih kmetijskih površin, vendar brez stavbišč. To nas preseneča, saj smo domnevali, da imajo druge kmetijske površine praviloma višjo ceno kot samo gozd. Iz grafa na sliki 4 je razvidno, da so skoraj vse tovrstne ponudbe, ne glede na površino, pod povprečno ceno ponudb, kjer je v ponudbi izključno gozd. Razlike med povprečnimi cenami gozdnih zemljišč v primeru, ko je v prodaji samo gozd ali ko je v prodaji več kmetijskih površin skupaj, smo testirali s t testom. V vseh velikostnih razredih, razen v velikostnem razredu od 5 do 20 arov, razlike niso značilne ($\alpha = 0,05$).

V primeru ponudb, ko so bila v prodaji izključno gozdna zemljišča, je bila povprečna cena gozdnega zemljišča 1,66 €/m². Kot je razvidno iz grafa, se

povprečna cena gozda z večanjem površine sicer manjša, a v vmesnem delu cene nekoliko zaniha. Nihanje cen povezujemo z vplivom velikega števila ponudb na območju Dravskega polja, kjer očitno ni potekala običajna ponudba z namenom menjave lastništva in pozneje gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči, temveč najverjetneje z namenom uveljavljanja neke druge urbane dejavnosti.

Pričakovano so najvišjo povprečno vrednost gozdnih zemljišč z 2,98 €/m² dosegle ponudbe, pri katerih je bila gozdna posest v prodaji skupaj s celotno kmetijo. V takem primeru so razlike ob 5 % tveganju statistično značilne pri ponudbah s površino do pol hektarja in pri ponudbah več kot 10 hektarjev. V razredih od 0,5 do 10 ha ni značilnih razlik. Vendar se pri ponudbah tega tipa kažejo posebnosti. V to kategorijo smo namreč uvrščali tudi ponudbe, ko so bila poleg gozda v ponudbi še druga stavbišča, ponudniki pa so pogojevali prodajo v celoti. Tako lahko sklepamo, da so sorazmerno veliko ponudb (138 ponudb) v vzorcu velikostnega razreda do 0,5 hektarja prispevali t. i. vikendi v gričevnatem predelu analiziranega območja (Haloze, Slovenske gorice, spodnje južno Pohorje ...). Za take ponudbe je značilno predvsem, da se poleg gozda in stavbišča v ponudbi praviloma pojavi še vinograd



Slika 4: Graf odvisnosti cene gozdnih zemljišč od ponujene površine in načina prodaje

in da bistveno odstopajo z višjo ceno, izraženo na m² gozda. Prave kmetije so pričakovano v ponudbi šele pri površinah več kot 1 hektar in takih ponudb smo v vzorcu imeli le 96. Pri kmetijah s površino več kot 5 hektarjev pa samo še 33.

5.4 Cene gozdnih zemljišč v odvisnosti od lastništva

Delovna hipoteza, da so cene gozdnih zemljišč višje, ko jih prodajajo pravne osebe, in nižje, ko jih prodajajo fizične osebe, ne velja. Razlike so v vseh velikostnih razredih, razen v razredu od 20 do 50 arov, neznačilne ($\alpha = 0.05$). Enako velja za primer, ko gozdna zemljišča ponuja država. V vseh velikostnih razredih, razen v razredu od 1 do 2 hektarjev, ni značilnih razlik, čeprav so cene v takih primerih nižje (preglednica 5).

Primerjavo med posameznimi lastništvimi je težko narediti povsem korektno, saj je v posameznih velikostnih razredih za pravne osebe in državo majhen vzorec. Tako, na primer, le ena sama ekstremna ponudba pri pravnih osebah v velikostnem razredu od 20 do 50 arov, poviša celotno povprečje pravnih oseb za dober evro na kvadratni meter. Kot je razvidno iz preglednice 5, ni pravega pravila glede razlik v ponujeni ceni med posameznimi lastništvimi.

5.5 Cene gozdnih zemljišč v odvisnosti od načina prodaje pri zasebnih lastnikih

Četrta delovna hipoteza, ki pravi, da so cene gozdnih zemljišč višje, kadar jih fizične osebe prodajajo s pomočjo pravnih zastopnikov oziroma nepremičninskih posrednikov, kot takrat, ko jih fizične osebe prodajajo same, velja le deloma. V takih primerih je povprečna cena ponujenega gozdnega zemljišča sicer višja za 0,90 €, a so testirane razlike značilne le v dveh velikostnih razredih. To je pri površinah do 5 arov in pri površinah od 1 do 2 hektarjev (slika 5).

Od skupaj 1096 evidentiranih zasebnih ponudb se jih je za prodajo s pomočjo pravnega zastopnika oz. nepremičninske agencije odločilo le 68 ali dobrih 6 %. Praviloma so bila na tak način v ponudbi gozdna zemljišča v okviru prodaje celotne kmetije, saj je med omenjenimi 68 ponudbami takih dobra polovica ali 38. Dejansko smo med obema načinoma prodaje pričakovali še večjo razliko v cenah gozdnih zemljišč. Kot je razvidno iz grafa, so razlike v ceni očitne v primeru majhne posesti, in precej izenačene v primeru večje posesti.

5.6 Spreminjanje cen gozdnih zemljišč v letih od 2003 do 2007

Delovna hipoteza, ki trdi, da se povprečne cene gozdnih zemljišč z leti zvišujejo, velja le deloma.

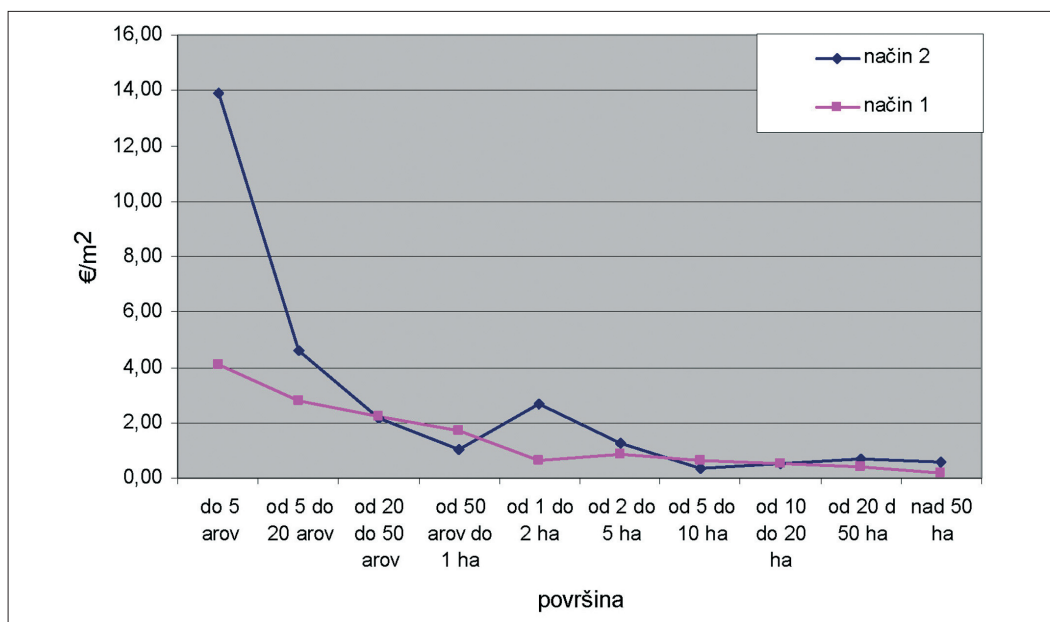
Preglednica 5: Cene ponujenih gozdnih zemljišč v odvisnosti od lastništva

Skupaj	Skupaj		Zasebni ponudniki		Druge pravne osebe		Država	
	€/m ²	N	€/m ²	N	€/m ²	N	€/m ²	N
	2,06	1241	2,03	1096	3,10	71	1,46	74
do 5 arov	4,94	86	4,64	73	7,26	11	3,03	2
od 5 do 20 arov	3,06	216	3,16	192	2,30	14	2,17	10
od 20 do 50 arov	2,51	266	2,38	241	8,52	9	1,05	16
od 50 arov do 1 ha	1,81	257	1,86	239	1,27	8	1,19	10
od 1 do 2 ha	0,85	186	0,74	158	1,01	13	1,74	15
od 2 do 5 ha	0,98	134	0,94	107	0,55	11	1,49	16
od 5 do 10 ha	0,59	38	0,63	31	0,44	4	0,39	3
od 10 do 20 ha	0,57	19	0,58	18	0,41	1		
od 20 d 50 ha	0,47	31	0,45	29			0,46	2
več kot 50 ha	0,41	8	0,39	8				

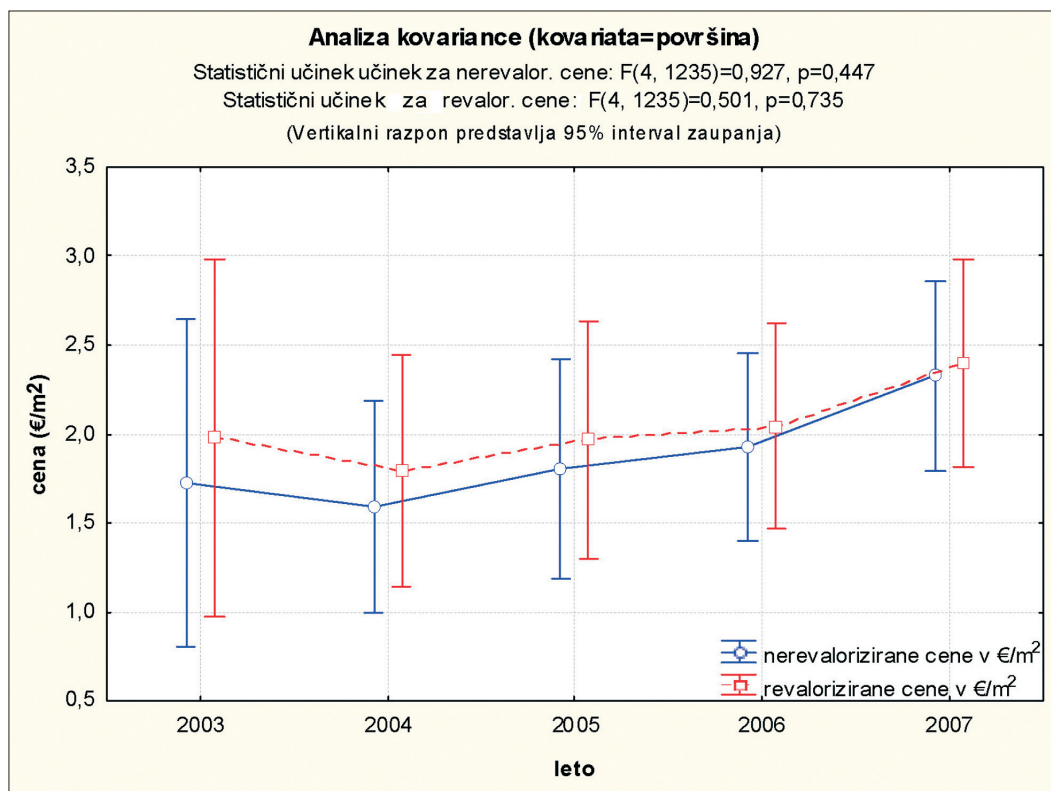
Pri analizi cen skozi 5-letno raziskovano obdobje je namreč treba upoštevati nekaj posebnosti.

Prva in najpomembnejša je inflacija. V raziskovanem obdobju od 4/2003 do 11/2007 znaša uradno zabeležena splošna stopnja rasti cen 16,8 %. Če opazujemo cene gozdnih zemljišč, ne da bi upoštevali inflacijo, opazimo, da se njihova povprečna cena z leti dviguje (preglednica 6, slika 6). V slabih petih letih raziskovalnega obdobja so se cene dvignile za 35 %. Ob upoštevanju inflacije

pa ugotovimo, da od 2003 do 2006 ni bilo bistvenih sprememb cen in opazen je le manjši skok leta 2007. Drugi dejavnik, ki smo ga upoštevali, je povprečna površina ponujenega gozda v posameznem letu, ki se z leti nekoliko večja. In ker z rastjo površine cena pada, smo jo v analizi upoštevali kot kovariato. Analiza kovariance revaloriziranih cen za obdobje slabih petih let pokaže, da med letoma 2003 in 2007 ni bilo statistično značilnega dviga cen (slika 6).



Slika 5: Cene gozdnih zemljišč v odvisnosti od načina prodaje pri zasebnih ponudnikih. Način 1 predstavlja ponudbe, ko zasebni lastniki prodajajo gozdna zemljišča sami, način 2 pa, ko zasebni lastniki prodajajo s pomočjo pravnih zastopnikov oziroma nepremičninskih agencij.



Slika 6: Diagram povprečnih cen gozdnih zemljišč glede na leto objave ponudbe

5.7 Vpliv uvedbe evra na cene gozdnih zemljišč

Z uvedbo evra so se cene gozdnih zemljišč v povprečju zvišale, in sicer za pol evra, če ne upoštevamo inflacije oziroma za 41 centov, če upoštevamo inflacijo (preglednica 7). Testiranje razlik z analizo kovariance ob upoštevanju uvedbe evra in površine ter z razširjenim intervalom zaupanja ($\alpha = 0,10$) pokaže, da razlike v cenah niso značilne. Iz slike 7 je lepo razvidno, da so po uvedbi evra višje cene predvsem pri manjših gozdnih površinah, pri večjih pa uvedba evra praktično ne vpliva.

Preglednica 6: Povprečne cene in povprečne revalorizirane cene gozdnih zemljišč v odvisnosti od leta objave ponudbe

Podatki	Skupaj	2003	2004	2005	2006	2007
Povp. cena (€/m ²)	1,92	1,76	1,62	1,80	1,92	2,30
Povp. reval. cene (€/m ²)	2,06	2,02	1,82	1,96	2,03	2,37
Število ponudb (N)	1241	107	256	239	324	315
Povp. površina (ha)	2,57	1,28	1,65	2,70	2,89	3,33

6 POVZETEK

Na podlagi spletnega arhiva obveznih javnih objav ponudb prodaj kmetijskih zemljišč na oglasnih deskah upravnih enot smo za obdobje, ko so objave dosegljive v elektronski obliki, to je od aprila 2003 do vključno novembra 2007, pregledali in analizirali 1241 ponudb na območju štirih upravnih enot (Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše in Radlje ob Dravi). Skupaj predstavljajo slabih 8 % površine Slovenije. V zajetih ponudbah prevladuje drobna gozdna posest, saj se v 66 % ponuja gozdna posest do 1 hektarja površine, v 25 % posest od 1 do 5 hektarjev površine in le v 8 % posest s površino večjo od 5 hektarjev. Ugot-

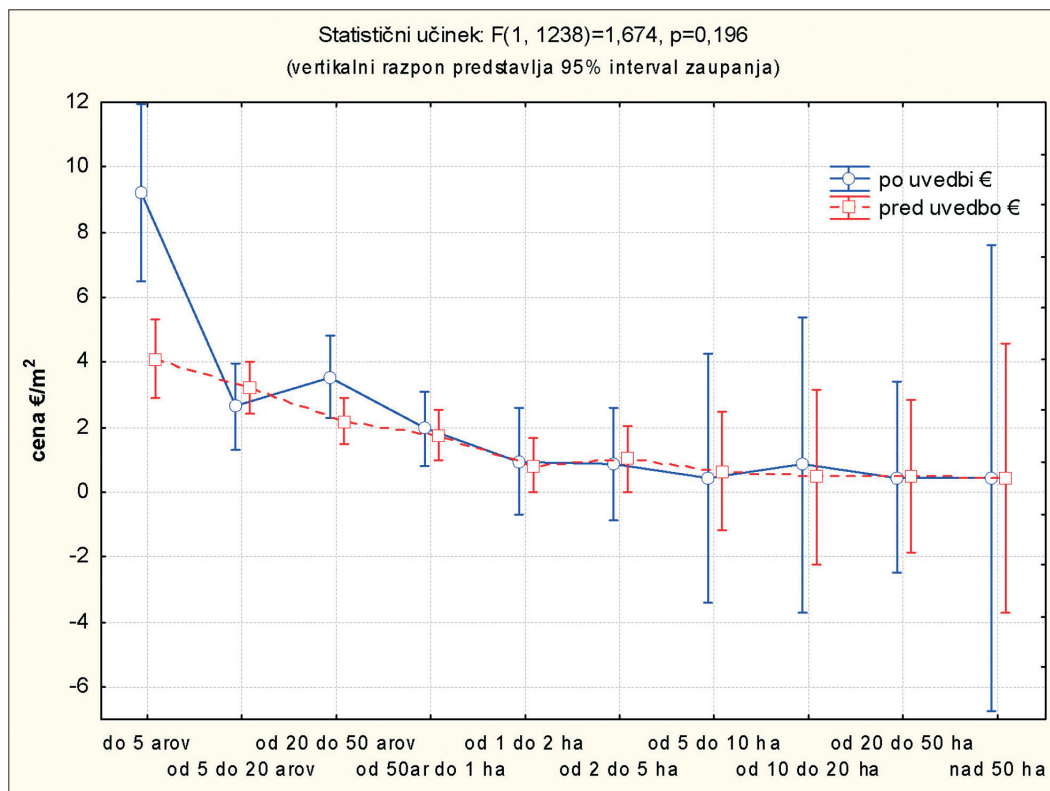
vili smo, da so v dobri polovici primerov ali 58 % v ponudbi izključno gozdne parcele, v preostalih pa se prodaja gozda pogojuje s prodajo gozda v paketu skupaj z drugimi kmetijskimi površinami ali kar v okviru celotne kmetije.

Ugotovili smo, da se cene gozdnih zemljišč znižujejo s povečevanjem površine v ponudbi. Korelacija med ceno gozdnih zemljišč in ponujeno površino ima obliko negativne eksponentne krivulje $y = ab^x$, vendar je pri površinah do 2 hektarjev izrazito šibka in se začne krepiti z večanjem površine. Korelacijski koeficient za odvisnost cene gozdnih zemljišč od površine ponudbe znaša $-0,21$ ($a = 6,67$, $b = 0,71$, $\alpha = 0,05$) in je

za nekaj tako variabilnega, kot je ponudbena vrednost nepremičnine, sorazmerno velik. Z nobenim drugim dejavnikom v ponudbah nismo niti približno pojasnili toliko odvisnosti kot prav s površino.

Analiza je pokazala, da so značilne razlike v ceni gozdnih zemljišč v odvisnosti od tega, ali je v ponudbi izključno gozd ali pa gozd v okviru celotne kmetije. To dejstvo smo pričakovali, vendar smo hkrati ugotovili, da večina razlik nastane pri majhnih ponujenih površinah, to je do 1 ha, pri večjih površinah pa so razlike komaj zaznavne.

Ugotovili smo, da med cenami gozdnih zemljišč ni značilnih razlik v odvisnosti od tega, ali jih pro-



Slika 7: Odvisnost revaloriziranih cen gozdnih zemljišč od uvedbe evra in velikostnega razreda

Preglednica 7: Vpliv uvedbe evra na povprečno ceno ponujenih gozdnih zemljišč brez upoštevanja inflacije in z upoštevanjem

	Povp. pred €	Povp. po €	F vred. (1,1238)	p-vred.	N ponudb pred €	N ponudb po €	Std.Odk. pred €	Std.odk. po €
Cena (€/m ²)	1,79	2,30	2,999	0,084	926	315	4,75	5,15
Reval. cena (€/m ²)	1,96	2,37	1,674	0,196	926	315	5,30	5,27
Površina (ha)	2,31	3,33						

dajajo zasebni lastniki, pravne osebe (npr. nepremičninske agencije, kmetijske zadruge, podjetja, cerkev ...) ali država.

Pri ponudbah zasebnih lastnikov je 94 % takšnih, ko zasebniki prodajajo gozd sami. 6 % zasebnikov je svoj gozd ponudilo s pomočjo pravnega zastopnika (odvetnik, nepremičninska agencija, drugo). Ugotovili smo, da med obema načinoma prodaje ni značilnih razlik, čeprav smo jih pričakovali. Zasebniki se praviloma odločajo za pravnega zastopnika, kadar prodajajo gozd v okviru celotne kmetije.

Med letoma 2003 in 2007 so se cene gozdnih zemljišč ob neupoštevanju inflacije v povprečju povečale za 35 %. Z revalorizacijo cen ugotavljamo, da so cene med letoma 2003 in 2006 ostajale enake in leta 2007 poskočile za 17 %. Kljub temu zaradi izredno velike variabilnosti cen v ponudbah razlike niso statistično značilne.

Cene gozdnih zemljišč so se z uvedbo evra nekoliko zvišale, in sicer ob upoštevanju inflacije v povprečju za 41 centov. A iz enakih razlogov kot v prejšnjem odstavku razlike niso statistično značilne. Letu 2007 je bila povprečna cena za gozd – za 178 ponudb, ko je bil v ponudbi samo gozd brez drugih kmetijskih površin – 1,86 €/m².

7 SUMMARY

Based upon the web archive of public announcements of forest land offers on the e-government web site, 1241 offers were analyzed on the area of four governmental units: Ptuj, Slovenska Bistrica, Ruše and Radlje ob Dravi. These units represent about 8 % of the entire Slovenian state surface. The analyzed offers refer to the time span between April 2003 and November 2007. 66 % of all offers represent forest land of less than 1 hectare surface, 25 % represents forest land of 1 to 5 hectare surface and only 8 % of them represent forest land of more than 5 hectare surface. In 58 % of all cases only forest land was offered. In all other cases forest land offers were conditioned by being sold together with other agricultural land or as a part of an entire farm.

The prices of forest land are falling with the increasing size of the offered surface. The correlation between the forest land prices and the offered surface appears to match the negative exponential curve $y=ab^x$, but is very weak up to 2 hectare surfaces and starts to strengthen with the increasing size of the offer. The correlation ratio for dependability of prices upon the offered surface is -0.21 ($a=6,67$, $b=0,71$,

$\alpha=0,05$) which is relatively high for something as variable as market price of real estates. With no other factor found, such high dependability was explained in the same way as with area.

The analysis confirms the existence of significant differences between offers consisting only of forest land and offers where forest land is offered as a part of an entire farm. This fact was expected, but a further close look shows that majority of the differences originates in small scale offers of surfaces up to 1 hectare while differences in offers of larger forest surfaces are barely perceived.

The forest land prices doesn't significantly differ when forest land is offered by private landowner or state or any kind of legal establishment (real estate agencies, agricultural cooperatives, companies, church...)

The majority of private owners offer their forest land separately and in 6 % of all cases they are assisted by a legal representative in offering their forest land. No difference was detected between these two approaches, although we expected it. Private owners most usually offer their forest land with the assistance of a legal representative when selling forest as a part of an entire farm.

From the year 2003 to 2007 the forest land prices have increased for about 35 %. However, considering the inflation, during the period from 2003 to 2006 the prices actually have been stagnating and only in the year 2007 a growth of about 17 % has been noticed. Despite this fact the differences aren't significant due to very variable prices of forest land in general.

The prices have increased with introduction of the new currency – euro, in average for 41 cents. From the same reasons as in the previous paragraph, the differences aren't significant. The average price for 178 offers of forest land only in the year 2007 was 1.86€/m².

8 PREGLED VIROV

Državni portal Republike Slovenije, arhivska objava ponudb prodaj kmetijskih zemljišč, dosegljivo na <https://e-uprava.gov.si/e-uprava>, november 2007 – ni več na voljo.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. RS, št. 55/2003
Spletna stran Statističnega urada republike Slovenije, podatki za revalorizacijo denarnih zneskov, dosegljivo na: http://www.stat.si/indikatorji_preracun_inflacija.asp, november 2008.