



ZGS

NAKUP GOZDA: KOMU SE SPLAČA IN KAJ MORA VEDETI

KAKŠNA JE
CENA GOZDA
IN ALI SE GA
SPLAČA KUPITI
KOT NALOŽBO,
KI VAM BO V
ZIMSKIH MESECIH
OMOGOČALA
UGODNO
KURJAVO?

Maja Virant
maja.virant@finance.si

Kvadratni meter je poceni, drobiž, pravzaprav. Dobite ga že za manj kot evro. Košček svoje zemlje je tako ali tako slovenski sindrom. Lahko z enim zamahom ubijemo ne le dve, ampak celo tri muhe? Mogoče. Ampak zgodba ima precej čejev.

1. Cena gozda na kvadratni meter Za nakup gozda ni treba imeti registrirane kmetijske dejavnosti ali česa podobnega. Gozd lahko kupi vsak, ki ima denar. V resnici ga za nakup gozda niti ne potrebujete veliko. Kvadratni meter gozda se prodaja za 0,5 do 0,7 evra, odvisno od lokacije in kakovosti, pravi Roman Prskalo iz nepremičniške agencije Metropola IN. Na portalu

nepremicnine.net smo našli tudi precej višje cene, tudi po 1,5 evra za kvadratni meter. Za hektar gozda je torej treba odšteti od pet do 15 tisoč evrov, kot za manjši avto nižjega cenovnega razreda ali še manj.

Je pa res, da se za gozdove, ki so naprodaj, velikokrat zanima kopica interesentov s predkupno pravico. In novinci na tem področju je navadno nimajo, posledično pa so dobri gozdovi zanje precej težje dosegljivi.

Pred prodajo mora prodajalec svojo namero o prodaji objaviti na občinski oglasni deski za dva tedna. Tam lahko vsi morebitni kupci vidijo, kaj se prodaja in za koliko. V tem času lahko tisti, ki imajo predkupno pravico, to tudi uveljavljajo.

Za gozdove, večje od 30 hektarov, ima predkupno pravico država prek podjetja Slovenski državni gozdovi. Največkrat jo tudi izkoristi, pravi Aleš, kmet, ki ima v lasti več gozdov, ti pa mu prinesejo lep postranski zaslužek. Večji gozdovi za navadne smrtnike torej odpadejo.

Naslednji na prednostnem seznamu so sosedje oziroma mejaši - vsi, ki z lastništvom svojega zemljišča mejijo na gozd, ki se prodaja. Za dobre gozdove je povpraševanje veliko, zato do takrat, ko se vsi zvrstijo, dobrih gozdov že zmanjka, pravi Aleš: »Vsak dan spremljam oglasno desko na občini, pa le redko pride kaj pametnega.«

Informacije od ust do ust so tudi v tem primeru najboljše, pravi: »Malo povprašam, ali bi kdo prodal kakšen gozd. Če mi je zanimiv in sumim, da bi bilo zanj lahko več interesentov, se s prodajalcem dogovorim za malo višjo ceno.«

Cena na oglasni deski velja, in če je kupec brez predkupne pravice pripravljen plačati tudi višjo ceno, bo gozd na koncu njegov, pravi Roman Prskalo. Mejaši se namreč ob ceni, ki je višja od tržne, največkrat umaknejo, opaza Aleš. Zadnjič se je za 1,8 hektarja velik gozd s prodajalcem dogovoril za ceno 10 tisoč evrov: »Tržna je bila sedem tisoč in tako sem ostal edini kupec.«

2. Kateri gozd je dober?

Za kakovosten gozd velja, da iz površine enega hektarja lahko čez palec dobite približno 300 kubičnih metrov lesa, pravi Aleš. Njegovo izkušeno oko hitro vidi, ali se investicija izplača. Vsak gozd pred nakupom enkrat ali dvakrat prehodi po dolgem ni počez, da dobi občutek, koliko je vreden in kaj bo z njim počel. Poglejmo možne scenarije.

Povrnitev kupnine skoraj takoj po nakupu

Z nakupom starejšega gozda - to pomeni, da ima več debelih debel, lahko Aleš s samostojnim posekom prejme kupnino nazaj. Cene lesa se začnejo pri okoli 20 evrih na kubični meter za

slabši les in sežejo prek sto za kakovosten les, piše na spletni strani gozd-les.com.

Lani je Aleš na oglasni deski našel 1,3 hektarja velik gozd. Kupil ga je za sedem tisoč evrov. »V njem sem posekal 24 kubičnih metrov hlodovine, kar je bilo 2.400 evrov, in še 70 kubičnih metrov drv, ki sem jih prodal za 4.900 evrov.« Že samo s prvo sečnjo in spravilom je torej pokrnil stroške nakupa.

Pri tej matematiki nikakor ne smemo pozabiti še lastnega dela in strojev. Aleš dela v gozdu vedno skupaj z očetom in številno ur, ki jih preživita v gozdu, ni majhno. »V tem gozdu sva oba z očetom delala približno pet dni po osem ur.« Poleg svojega časa sta uporabila tudi svoje stroje.

A vsak nima izkušenj, znanja, opreme in časa za tovrstna opravila, ki so za rekreativce lahko precej nevarno početje. Koliko bi stalo, če bi to delo prepustil profesionalcem? Sečnja in spravilo stane od 18 do 25 evrov za kubični meter. Brez prevoza bi se strošek torej gibal med 1.700 in 2.400 evri.

Začetnikom pri tem poslu se pojavi še en izziv: komu vés ta les prodati (več o možnostih pozneje).

Kupi in čakaj

Če kupite mlad gozd, potem je treba na sečnjo čakati. Gozd raste počasi, vendar ne izgublja vrednosti. Gozd pregovorno velja za ohranjevalca vrednosti in za kmetovo banko, pravi Boštjan, ki ima v lasti 30 hektarov gozda: »Če bi se znašel v finančni stiski, bi ga kadarkoli lahko prodal.«

Kaj izluščimo iz statistike gibanja cen? Mediana cene gozdnih zemljišč je po podatkih Gursa leta 2020 znašala 0,58 evra na kvadratni meter, leta 2021 pa 0,61. Če bi torej v lasti imeli en hektar gozda, bi bil ob petodstotnem donosu naš zaslužek le 300 evrov. Ob neukrotljivi inflaciji, ki smo ji priča zdaj, lahko na zaslužek samo z lastništvom in brez sečnje kar pozabite.

Za kurjavo?

V praksi le še malo gospodinjev ogreva domove s pečmi na drva (ni pa malo

GOZD JE OD VSEH

Pri tem je pomemben še en razmislek. Gozd ni izključno zasebna dobrina, temveč ima v večji meri prvine javnega dobrega, kar pomeni, da so v gozdu kot lastnini v primerjavi z drugimi lastninske pravice precej omejene, opozarja Staš Javornik: »Zato odločitev o nakupu gozda ne more temeljiti le na primerjavi stroškov in dohodkov od lastništva gozda, ampak je ta dilema kompleksna.«

Zavedati se morate, da lahko dostopni gozdovi privabljajo tudi obiskovalce gozda, opozarja Javornik: »Ti lahko zaradi nepazljivosti lastnikom gozda in izvajalcem gozdarskih del povzročajo tudi veliko preglavic.« Prav tako gozdne ceste in predvsem gozdne vlake pogosto uporabljajo gorski kolesarji in vozniki štirikolesnikov, čeprav je vožnja z motornimi vozili v gozdu zakonsko prepovedana, še opozarja Javornik: »To za omenjene uporabnike pomeni dodatno nevarnost predvsem v primerih, ko se gozdna infrastruktura uporablja za sečnjo in spravilo lesa, hkrati pa je dodatno obremenjena oziroma izpostavljena obrabi, saj je vzdrževanje gozdnih vlak (večinoma v celoti) in cest (prek prispevka za vzdrževanje gozdnih cest) v pristojnosti lastnikov gozdov.« Takrat lastništvo prinaša obilo tveganj, za katera odgovornost niti zakonodaja ne rešuje celostno.

NAJBOLJŠI GREDO NA DRAŽBO

Najvrednejši hlodi se prodajajo na dražbi. Pred tremi leti je znanec sogovornika na dražbi prodal javorjev hlood, ki je imel približno tri kubične metre lesa, za 27 tisoč evrov: »Kupil je gozd s tem izjemnim primerkom in s prodajo enega samega hloda je tako dobil povrnjeno kupnino in še zaslužil,« izkušnjo logarja deli sogovornik Aleš. A vse, ki ob tem podatku začnejo razmišljati o bajnih zaslužkih, opozarja, da so takšna drevesa zelo zelo redka. Aleš takšnega do zdaj še ni imel, pa je kupil že kar nekaj gozdov. Dražba je sicer pri nas skoraj vsako leto v Slovenj Gradcu. Letos je bila konec marca, udeležilo pa se je več kot tisoč lastnikov. Ti so na dražbo pripeljali 9.500 hloodov. Zneski, po katerih se prodajajo, so, sploh glede na ceno gozda, bajni. Za najdražjega je kupec odštel 23.500 evrov, najvišja cena na kubični meter pa je bila 14.960 evrov, navajajo na spletni strani gozd-les.com. Najvišje cene, to je nad tisoč evrov na kubični meter, so dosegali gorski javor, smreka, oreh, graden, dob, češnja, gorski brest, kostanj in macesen. Kupci najprestižnejših so bili poleg Slovencev še Avstrijci, Italijani, Nemci in še sem ali tja kakšen kupec iz Hrvaške, Madžarske, Češke, Srbije in Švice. Največ nakupov so opravili Avstrijci.

takšnih, ki kombinirajo ogrevanje z drugimi energenti in kamin). Aleš pravi, da moramo za kurilno sezono srednje velike hiše računati 20 metrov drv. Strošek sečnje in spravila bi tako znašal od 370 do 500 evrov. Nekaj bi odšteli za prevoz, potem pa bi jih morali še razžagati in nacepiti. Dvajset kubičnih metrov velik kup drv je ogromen, kar pomeni kar nekaj dodatnega dela. Po drugi strani jih lahko pri kmetu kupite za 80 evrov na kubični meter, torej 1.600 evrov za zimo. Če bi kupili hektar gozda za denimo sedem tisoč evrov, bi se vam takšna investicija povrnila v sedmih letih.

3. Kako se lotiti prodaje po sečnji?

Les lahko prodate na panju, kar pomeni, da prodate stoječe, neposekano drevje. V tem primeru imate najmanj dela, saj za sečnjo in spravilo lesa poskrbi kupec, navajajo na gozd-les.com. Kupec se odloči, kdaj bo posekal les, in skrbi, da pridobi les čim višje kakovosti. Pri prodaji na panju se dosegajo nižje cene, ker kakovost lesa ni dovolj jasna, kupec pa nima interesa v prihodnje pri razvoju gozda in je pri delu manj pazljiv, opozarjajo pri gozd-les.

Če lahko za sečnjo in spravilo poskrbite sami, potem lahko hlood prodate tudi na gozdni cesti. Tako lahko izržite boljšo ceno, ker je kakovost lesa bolj vidna, tveganje za kupca pa je manjše.

4. Koliko znašajo stroški, če imam gozd?

Če prodajate les iz svojega gozda in se ne ukvarjate s kmetijsko dejavnostjo, potem boste obdavčeni z dohodnino. Osnova je katastrski dohodek, koliko boste plačali, pa je odvisno od tega, v katerem dohodninskem razredu ste.

Drugače je, če je to vaša dejavnost. Aleš ima denimo prijavljeno dopolnilno dejavnost na kmetiji. Njegovi dohodki so obdavčeni z davkom od dohodkov iz dejavnosti. Osnova se lahko ugotavlja po normiranih dohodkih ali po dejanskem dohodku.

Poleg tega je v gozdu še nekaj stroškov, ki jih vnaprej ne morete predvideti. Če želite gospodariti z gozdom, boste potrebovali urejeno infrastrukturo, opo-

zarja Staš Javornik: »Kakovostno grajena, vzdrževana in smotrno umeščena mreža gozdnih cest in vlak pomeni učinkovito in varno spravilo lesa iz gozda in s tem prinaša nižje variabilne stroške.« Toda že ureditev infrastrukture je lahko precejšen strošek. Boštjan, ki ima v lasti osem hektarov gozda, je ob nakupu najprej uredil vlake. Samo za to je odštel okrog dva tisoč evrov. Koliko bi znašal strošek ureditve, je nemogoče napovedati, opozarja Boštjan: »To je narava in gre za kup nepredvidljivih dejavnikov. Lahko se zgodi, da je veliko skal in je za ureditev vlak treba najeti še bager.«

Zaplete pa se lahko še na drugih področjih. Če se v gozdu pojavi lubadar, vam gozdar izda odločbo, s katero morate v treh tednih podreti smreke, ki jih je napadel. Po sanaciji morate obvestiti, da ste to naredili. To lahko pomeni še kup nepredvidenih stroškov.

5. Koliko moram delati?

Če ste pomislili, da bi gozd samo kupili, potem pa čakali, da raste, bi lahko bili razočarani. Z gozdom je v resnici kar veliko dela, pravijo vsi, ki ga imajo. Treba ga je vzdrževati in s sekanjem poskrbeti za to, da imajo drevesa prostor za rast. Prav tako ne smete pozabiti na sajenje novih dreves in pospravljanje podrhtih.

Za nekoga, ki se s tem ne ukvarja in dela ne pozna, se opravila hitro izkažejo za prevelik zalogaj. »A če si rad v naravi, si pripravljen na fizično delo in si se pripravljen še kaj naučiti, potem se vse da,« pravi Boštjan, Ljubljčan, ki je kupil večjo posest z gozdom in se ob delu naučil gozdarskih veščin.

Odločilno je vedeti, ali je lastnik dovolj usposobljen in ali ima zadostne in primerne zmogljivosti za izvedbo gozdarskih del, bo morda za to najemal zunanje izvajalce, opozarja Staš Javornik. Ti morajo biti usposobljeni in dragoceno je, če imajo zanesljive reference kakovostno opravljenih preteklih izvedb. Portal MojGozdar je lahko možnost, kako do zanesljivega izvajalca gozdarski del. V sorodnem orodju WoodChainManager je mogoče dobiti tudi okvirne informacije o cenah njihovih storitev, svetuje.