

Przegląd Geodezyjny



przegląd GEODEZYJNY

Miesięcznik Stowarzyszenia Geodetów Polskich

1/2014

Cena 25,20 zł
(w tym 5% VAT)

WYDAWNICTWO
SIGMA-NOT
SP. z o.o.



PL ISSN 9033-2127
NR INDEKSU 37087



WPG S.A.
Warszawskie Przedsiębiorstwo
Geodezyjne S.A.

ul. Nowy Świat 2, 00-497 Warszawa
tel. 22 621 44 61, fax 22 625 78 87
www.wpg.com.pl wpg@wpg.com.pl

Więcej informacji na s. 15-16

B. 23. 2014

Przegląd metod wartościowania gruntów leśnych bez drzewostanu w wybranych krajach europejskich na tle rozwiązań polskich

Streszczenie: *Celem niniejszego artykułu było przedstawienie metod i procedur wyceny nieruchomości leśnych (gruntu leśnego bez drzewostanu) w wybranych krajach europejskich (Niemcy, Szwecja) na tle rozwiązań polskich. W artykule przedstawiono podstawę prawną wyceny nieruchomości leśnych oraz definicję gruntu leśnego w Polsce i w wybranych krajach. W artykule porównano metody i procedury wyceny gruntu leśnego bez drzewostanu oraz przyjęto założenia do zastosowania w warunkach polskich tzw. metody „niemieckiej”. Porównując metody wyceny gruntu leśnego bez drzewostanu w Polsce i w wybranych krajach europejskich stwierdzono że: filozofia wyceny jest podobna i opiera się na zastosowaniu podejścia porównawczego (rzadko ze względu na małą ilość transakcji) lub podejścia mieszane.*

Review of methods of validation of forest lands without tree stands in selected European countries versus Polish solutions

Abstract. *The objective of this paper was to present methods and procedures of validation of forest real estates (forest lands without tree stands) in selected European countries (Germany, Sweden) and to compare them to the Polish solutions. The paper presents legal bases for validation of forest real estates and the definition of forest lands, which are obligatory in Poland and in selected countries. In the paper methods and procedures of validation of forests lands, without tree stands, have been compared and assumptions concerning the application of the, so-called, "German" method in Poland have been presented. Basing on the comparison of methods of validation of forest lands without tree stands in Poland and in other European countries it has been stated that: the philosophy of validation is similar and it is based on application of the comparative approach (seldom, due to the low number of transactions) or the mixed approach.*

Wprowadzenie

Lasy w Polsce stanowią ogromny majątek narodowy, zajmują powierzchnię ok. 9143,6 tys. ha przy lesistości 29,2% (wg GUS – stan w dniu 31.12.2011). Większość lasów to lasy publiczne (82%) w tym lasy pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (78%), lasy parków narodowych (2%), lasy gminne (0,9%) i inne lasy Skarbu Państwa (1,1%), pozostałe to lasy prywatne 18%.

Zapotrzebowanie na metody rachunkowe pieniężnej wyceny wartości drzewostanów, gruntów leśnych i innych nieruchomości leśnych pojawiło się w Polsce dopiero w latach 90 po transformacji ustrojowej. W wyniku powstania rynku nieruchomości stanowiących przedmiot wymiany, tj. kupna – sprzedaży, nasila się zapotrzebowanie na opracowania traktujące o zasadach, metodach oraz procedurach wartościowania różnego rodzaju nieruchomości leśnych [6].

Problem wyceny lasów wynika z ogólnych przesłanek i procesów jakie kształtują się we współczesnej gospodarce. Zmierzają one do stworzenia podstaw oceny zasobów naturalnych w celu poprawy ich stanu, ochrony i racjonalnego wykorzystania (Partyka, Parzuchowska 1993).

Procesy gospodarcze wymuszają określenie wartości wszystkich równocześnie lub poszczególnych elementów środowiska leśnego. Wycena w walorach pieniężnych środowiska leśnego bądź niektórych tylko jego elementów jest konieczna w takich sytuacjach [1]:

- sporządzanie rachunku szkód leśnych określającego wysokość odszkodowania za powstałe szkody przemysłowe, górnicze lub pożarowe w lasach, które wyrządzane są w formie ciągłej lub jednorazowo,

- przekazywanie terenów leśnych na cele pozaleśne z prawem pełnego wylesienia lub bez takiego prawa,

- przeprowadzanie wywłaszczenia (głównie drogą wykupu) lasów różnych własności na cele budowy infrastruktury komunalno-technicznej,

- aktualizowanie wartości majątku leśnego w celu jego ubezpieczenia,

- tworzenie spółek leśnych na podstawie wkładów majątkowo-kapitałowych współników,

- przeprowadzanie wymiany gruntów w związku z likwidacją szachownicy gruntów rolnych i leśnych oraz optymalizacja granicy rolno-leśnej,

- określenie cenności ekonomicznej lasu jako ważnego elementu w polityce przestrzennej, głównie zaś racjonalnego kształtowania krajobrazu,

- dokonywanie optymalnego wyboru decyzji gospodarczych, szczególnie w warunkach ograniczonych możliwości w zakresie dyspozycyjnych środków finansowo-rzeczowych np.: przy ustalaniu priorytetów inwestycyjnych wobec braków w zdolnościach wykonawczych sprzętu i ludzi.

Metodyka wyceny nieruchomości leśnych na świecie wykazuje istotne zróżnicowanie. Odzworowuje ona bowiem skomplikowane tło jej powstania w poszczególnych krajach. Zasadniczym elementem jest kulturowy charakter wyceny. Proces wyceny, oprócz podłoża naukowego, ma również „elementy sztuki”, która nie może być zrozumiana bez odniesienia się do jej kulturowego kontekstu. Pomimo zróżnicowania w poszczególnych krajach systemów wyceny dąży się do

ujednoczenia wspólnej filozofii wyceny. Przyczynia się do tego międzynarodowy przepływ kapitału – ekspansja działalności przekraczająca granicę krajów wymusza potrzebę spójnych systemów wyceny aktywów (Wycena nieruchomości 2000). Dlatego warto zaznajomić się z metodami i procedurami szacowania nieruchomości leśnych w wybranych krajach sąsiadujących z Polską.

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie rozwiązań wyceny gruntów leśnych bez drzewostanu obowiązujących w Niemczech i Szwecji na tle rozwiązań polskich..

Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu w Polsce

Definicja lasu według przepisów prawa

Lasem, w rozumieniu ustawy (Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach tj. Dz.U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 z p.zm.), jest grunt:

1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:

- a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
- b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
- c) wpisany do rejestru zabytków;

2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Z przedstawionej definicji wynika, że w strukturze użytkowania lasów wyróżnia się również m.in. grunty nie zalesione (np. zręby, halizny, płazowiny...).

Najważniejsze przepisy prawne regulujące zasady wyceny gruntów leśnych bez drzewostanu:

• **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z p.zm.)**

Art. 134.

1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Art. 135.

1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2–4.

• **Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tj. Dz.U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 z p.zm.)**

Art. 38.

1. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, z zastrzeżeniem art. 40a, może nastąpić w przypadkach:

- 1) zbywania udziałów lasów stanowiących własność Skarbu Państwa we współwłasnościach,
- 2) regulacji granicy polno-leśnej,
- 3) stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności gruntów, budynków i budowli na potrzeby gospodarki leśnej,
- 4) zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,
- 5) podyktowanych ważnymi względami gospodarczymi lub społecznymi, o ile nie narusza to interesu Skarbu Państwa.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 pkt 1-4, wymaga zgody Dyrektora Generalnego, z zastrzeżeniem ust. 3, a sprzedaż, o której mowa w ust. 1 pkt 5, może nastąpić na wniosek Dyrektora Generalnego za zgodą ministra właściwego do spraw środowiska.

3. Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne o powierzchni do 1 ha, jeśli stanowią enklawę wśród gruntów innej własności.

4. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4a. W razie sprzedaży położonych w granicach administracyjnych miasta lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych – gminie służy prawo pierwokupu.

5. Minister właściwy do spraw środowiska określi, w drodze rozporządzenia, zasady i tryb przeprowadzania przetargu na sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych.

• **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2011 r. nr 165, poz. 985 z p.zm.)**

§ 18.

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

§ 19.

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych opracowała standardy zawodowe stanowiące normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości obowiązujące na mocy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z p.zm.). Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany (z uwzględnieniem rozbieżności pomiędzy treścią standardów a przepisami obowiązującymi w czasie wykonywania czynności przez rzeczoznawcę majątkowego jest zobowiązany zastosować odpowiednie przepisy prawa) do stosowania standardów zawodowych w trakcie wykonywania czynności szacowania nieruchomości na równi z przepisami prawa (standardy PFRSM).

W Polsce do wyceny nieruchomości leśnych obowiązuje Standard V.6. [9].

Wartość gruntów leśnych bez drzewostanu może być określana w podejściu porównawczym (metodą porównywania parami, o ile jest możliwe zbudowanie bazy obiektów podobnych) bądź w podejściu mieszanym z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów. Ze względu na małą ilość transakcji gruntami leśnymi bez drzewostanu i brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego opracowano metodę wskaźników szacunkowych w ramach stosowania podejścia mieszanego [7].

$$W_0 = \sum_{i=1}^n N_i \times P_i \times c \times (1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots)$$

gdzie:

W_0 – wartość rynkowa gruntu leśnego,

N_i – wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu uzależniony od okręgu podatkowego i grupy typów siedliskowych lasu dla i-tego konturu typu siedliska,

P_i – powierzchnia i-tego konturu wyrażona w ha wg danych opisu taksacyjnego bądź wg pomiarów terenowych,

c – cena drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna), z uwzględnieniem kosztów jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictwa sąsiednich.

v_1, v_2, v_3, \dots – współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające poszczególne cechy rynkowe.

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami leśnymi

Aktualnie obowiązujące przepisy nie ograniczają właścicielom nieruchomości leśnych obrotu takimi nieruchomościami, o ile są one przeznaczone na cele leśne. Ograniczenia w obrocie występują w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez Lasy Państwowe. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych może następować w przypadkach:

1. zbywania udziałów lasów stanowiących własność Skarbu Państwa we współwłasnościach,

2. regulacji granicy polno-leśnej,

3. stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności gruntów, budynków i budowli na potrzeby gospodarki leśnej,

4. zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,

5. podyktowanych ważnymi względami gospodarczymi lub społecznymi, o ile nie narusza to interesu Skarbu Państwa.

Sprzedaż, o których mowa w pkt. 1-4, wymaga zgody dyrektora generalnego, a sprzedaż, o której mowa w pkt 5, może nastąpić na wniosek dyrektora generalnego za zgodą ministra środowiska. Nadleśniczy ma jednak możliwość samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne o powierzchni do 1 ha, jeśli stanowią enklawę wśród gruntów innej własności.

Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych następuje w drodze przetargu.

Lasy Państwowe mogą także sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym. Szczegółowe zasady i tryb sprzedaży oraz kryteria kwalifikowania nieruchomości jako nieprzydatnych Lasom Państwowym reguluje rozporządzenie (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 20.04.2007 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargu na sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w Zarządzie Lasów Państwowych (Dz. U. nr 78 poz. 532).

Sprzedaż ta następuje po cenie rynkowej, jaka kształtuje się w danej miejscowości. Ustalenie ceny sprzedawanych nieruchomości następuje wg zasad określonych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami [3].

Przeszkodą w kształtowaniu się rynku nieruchomości leśnych są przepisy zawarte w Ustawie o lasach (tj. Dz.U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 z p.zm.):

– przekazanie lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad na pasy drogowe autostrad następuje nieodpłatnie na podstawie umowy między dyrektorem generalnym a prezesem Agencji (takie nieruchomości nie są nieruchomościami leśnymi, a przeznaczone na cele komunikacyjne).

– Lasy Państwowe mogą, w drodze umowy zawartej pomiędzy dyrektorem generalnym a prezesem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, przekazywać nieodpłatnie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lasy i grunty, na których nie jest możliwe prowadzenie racjonalnej gospodarki, stanowiące w szczególności enklawy i półenklawy wśród gruntów wchodzących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Z przeglądu przepisów prawnych widać, że zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości leśnych jest bardzo ograniczone i sprowadza się praktycznie do obrotu lasami osób fizycznych. Lasy Państwowe w bardzo ograniczonym zakresie sprzedają nieruchomości leśne.

Obrót lasami prywatnymi, występujący pomiędzy osobami fizycznymi dotknięty jest wadą zaniżania notarialnej wartości nieruchomości leśnych. Podsumowując można stwierdzić, że w wycenie nieruchomości leśnych posługiwanie się wartością wymienną ma w polskich uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych bardzo ograniczone znaczenie (ze względu na małą ilość transakcji).

Wycena nieruchomości leśnych w Niemczech

Lasy w Niemczech zajmują powierzchnię 10740000 ha przy lesistości ok. 30%, natomiast struktura własnościowa przedstawia się następująco:

- 34% – lasy państwowe (31% to lasy poszczególnych krajów związkowych (landów) i 3% to lasy federalne, mające znaczenie militarne),
- 20% – lasy komunalne, lasy różnych stowarzyszeń i organizacji (miast, gmin, kościołów itp.),
- 46% – lasy prywatne i oczekujące na sprywatyzowanie.

Opracowanie oparte jest na wytycznej, określającej metody i procedury wartościowania nieruchomości leśnych w Republice Federalnej Niemiec, wydanej przez Federalne Ministerstwo Finansów.

W Republice Federalnej Niemiec rynek nieruchomości zaczął funkcjonować na przełomie lat 50 i 60 ubiegłego stulecia. W tym też czasie wprowadzono pierwsze unormowania prawne z tego zakresu. System wyceny jest uregulowany przepisami szczebla federalnego, krajowego i lokalnego. Podstawowym dokumentem z zakresu wyceny jest wprowadzona w 1960 r. federalna Ustawa – Kodeks Budowlany, której przepisy dotyczą takich kwestii, jak m.in.: ustanowienie komisji rzeczoznawców, wprowadzenie zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości, zdefiniowanie pojęcia wartości rynkowej gruntów oraz przekazanie dyspozycji rządowi federalnemu do wydawania przepisów wykonawczych, formułujących jednolite zasady i metody prowadzonych wycen [2].

Zasadnicze miejsce wśród uregulowań zajmuje rozporządzenie federalne w sprawie zasad ustalania wartości rynkowej nieruchomości (Wert V), wprowadzające standardy postępowania na terenie całej Republiki. Normy określone powyższym rozporządzeniem umożliwiły federalnym ministerstwu wydanie pakietów wytycznych technicznych. Do nich należy zaliczyć również, wydane w 1991 r. „Wytyczne w sprawie określania wartości rynkowej lasów oraz zasad szacowania odszkodowań na powierzchniach leśnych – WaldR 91”. W teorii i praktyce wyceny podstawowym rodzajem wartości nieruchomości jest wartość rynkowa, następnie wyróżnia się wartość bankowo – hipoteczną, wartość taksacyjną, ubezpieczeniową oraz wartość inwestycyjną.

Można potwierdzić pogląd Muczyńskiego [2], że występuje podobieństwo przyjętych koncepcji w polskim modelu wartości rynkowej nieruchomości i modelu niemieckim. Głównym celem znowelizowanych wytycznych Ministerstwa Finansów (WaldR 2000) jest ustalenie wartości rynkowej powierzchni leśnych, będących obiektem rynkowej wymiany.

Pod pojęciem „powierzchnie leśne” (według wytycznych) rozumie się powierzchnie gruntu pokryte roślinnością leśną oraz zrzęby, drogi leśne, linie podziału powierzchniowego, łąki śródleśne, miejsca z paśnikami dla dzikich zwierząt, jak również grunty związane z powierzchnią leśną. W rozumieniu wytycznych nie zalicza się do powierzchni gruntu pokrytych grupami lub rzędami drzew, upraw choinek na polach lub w terenie zabudowanym, gruntów parkowych oraz terenów pokrytych roślinnością leśną, ale przeznaczonych pod zabudowę lub z istniejącymi budynkami. Wymienione nieruchomości wycenia się według innych wytycznych (wytycznych dla rolniczych nieruchomości gruntowych, wytycznych odszkodowawczych dla rolnictwa itp.). Wartość rynkowa lasu obejmuje wartość gruntu i wartość drzewostanu.

Ustalenie wartości rynkowej gruntu leśnego

Wartość gruntu leśnego określa się w zasadzie w podejściu porównawczym, które polega na ustaleniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie cen obiektów podob-

nych. Wartość rynkowa gruntu leśnego jest ustalona przez cenę, która zostałaby uzyskana na dzień ostatecznego ustalenia wartości przy zwyczajnych warunkach obrotów nieruchomościami gruntowymi bez uwzględnienia nietypowych i osobistych stosunków do gruntów leśnych, które zostały osiągnięte przy sprzedaży podobnych obiektów.

Zwraca się dużą uwagę na cechy podobieństwa powierzchni porównywalnych. Cechy powyższe dotyczą: położenia, funkcji, wielkości, kształtu powierzchni, uzbrojenia terenu, dostępności, dochodowości i dozwolonego sposobu użytkowania. Zastosowanie cen transakcyjnych do wyceny gruntu leśnego jest często utrudnione, ponieważ w danej okolicy brak jest transakcji sprzedaży porównywalnych obiektów leśnych.

O ile podejście porównawcze w praktyce wyceny gruntu leśnego jest trudne do zastosowania ze względu na brak danych ze sprzedaży (ograniczony rynek obrotu tego typu nieruchomościami), można wówczas wartość gruntu leśnego obliczyć pomocniczo na podstawie cen gruntów rolniczych. W takim przypadku, dla porównywalnych warunków środowiskowych, ustala się na podstawie zestawienia cen transakcji kupna gruntu rolnego i leśnego, stosunek średniej ceny gruntu leśnego do średniej ceny gruntu rolnego i przedstawia go w formie stopy procentowej. Tak ustaloną stopę procentową mnoży się przez wartość rynkową gruntów rolnych w okolicy wycenianego obiektu i otrzymuje się wartość rynkową gruntu leśnego.

Do celów porównawczych zaleca się uwzględniać wielkość gmin (klas wielkości), gęstość zaludnienia, wielkość powierzchni użytkowanej rolniczo przypadająca na 1 mieszkańca oraz dochodowość gruntów użytkowanych rolniczo (tabelaryczne wskaźniki dochodowości).

Ilustracją powyższego postępowania może być następujący przykład obliczenia wartości gruntu leśnego dla danych [12]:

- wartość miejscowa gruntu rolnego wynosi 18.000 Eur/ha,
- stosunek ceny gruntu leśnego do ceny gruntu rolnego w warunkach porównywalnych wynosi 45:100.

Wyliczony iloczyn wartości gruntu rolnego i ustalonej stopy procentowej wynosi w tym przypadku: $18000 \text{ Eur/ha} \times 45/100 = 8100 \text{ Eur/ha}$.

W Niemczech w strukturze własnościowej lasów przeważa własność prywatna stąd na rynku nieruchomości leśnych występuje więcej transakcji kupna-sprzedaży niż w Polsce.

W celu zastosowania powyższej metody w warunkach polskich można przyjąć założenie porównania gruntów leśnych z rolnymi według poniższego schematu (proponycja autora artykułu):

- siedliska bardzo dobre (lasowe) i dobre (lasy mieszane) – odpowiednik gruntów rolnych dobrych (klasy bonitacyjne III i lepsze),
- siedliska średnie (bory mieszane) – odpowiednik gruntów rolnych średnich (klasa bonitacyjna IV),
- siedliska słabe (bory) – odpowiednik gruntów rolnych słabych (klasy bonitacyjne V i VI).

Wycena nieruchomości leśnych w Szwecji

Lasy w Szwecji zajmują 22,9 mln ha, co stanowi 55% powierzchni kraju. Struktura własnościowa szwedzkich lasów różni się od lasów polskich. Około 50% należy do prywatnych właścicieli, 37% do przedsiębiorstw leśnych, 8% stanowią lasy publiczne należące do władz lokalnych lub kościołów, a tylko 5% jest własnością Państwa.

Określenie wartości lasów i gruntów leśnych w Szwecji jest procedurą dosyć skomplikowaną jeżeli chodzi o grunt leśny z drzewostanem. Przy określaniu wartości rynkowej lasów bierze się pod uwagę produktywność lasu jak również pozaprodukcyjne korzyści jakie można pozyskać z lasu np.: możliwość uprawiania myślistwa, rekreacji.

Według szwedzkiego prawodawstwa grunt leśny to teren przeznaczony na produkcję drewna i nie może być wykorzystywany na inny cel. Grunt leśny, według przyjętych zasad szacowania, powinien produkować co najmniej jeden metr sześcienny drewna na rok w przeliczeniu na powierzchnię jednego hektara. Natomiast przy produkcji niższej niż ten poziom taki grunt klasyfikuje się jako nieużytek leśny (odpowiednik naszego gruntu leśnego bez drzewostanu) pod warunkiem, że graniczy z gruntem leśnym.

Wycena nieużytków leśnych odbywa się według poniższej formuły:

$$R = A \times h$$

gdzie:

R – wartość wytyczna,

A – powierzchnia w hektarach,

h – wartość w kr/ha (w koronach szwedzkich na 1 hektar) wg tabeli 1, zależy od SK- leśnego współczynnika poziomu, oraz położenia (Okręg 1- województwa Dalarna, Gavleborg i na północ, Okręg 2 – pozostałe województwa w Szwecji).

SK – Leśny współczynnik poziomu – jest symbolem terenu leśnego w danej strefie taksacyjnej. Przyjmuje się dla nieużytków leśnych taki SK jak dla gruntów leśnych przylegających do tego gruntu.

Tab. 1. Wartości nieużytków leśnych w różnych częściach Szwecji

SK-leśny współczynnik poziomu	Okręg 1	Okręg 2
1,0-1,5	40	200
2,0-2,5	80	250
3,0-3,5	150	300
4,0-5,5	200	400
6,0-13,0	350	500
14,0-19,0	500	600
20,0-27,0	700	900
28,0 -	1000	1200

Źródło: [10]

Część dotycząca Szwecji opracowano na podstawie [10].

Podsumowanie

Podsumowując przegląd rozwiązań w zakresie wyceny gruntów leśnych bez drzewostanu obowiązujących w krajach sąsiadujących z Polską można stwierdzić, że metody te oparte są na wartości rynkowej określonej w podejściu porównawczym lub mieszanym. Określenie wartości rynkowej gruntów leśnych w Niemczech odbywa się głównie w podejściu porównawczym natomiast wycena gruntów w Szwecji opiera się na podejściu, które jest bardzo podobne do podejścia mieszanego (metody stawek szacunkowych gruntu) stosowanym w naszym kraju.

W Polsce wycena gruntu leśnego bez drzewostanu może się odbywać w podejściu porównawczym (rzadko stosowane ze względu na małą ilość transakcji nieruchomościami leśnymi) lub, częściej, podejściem mieszanym – metodą stawek szacunkowych gruntów.

LITERATURA

- [1] Gruszczyk A., Żywioł M.: Jak wyceniać grunty leśne? Las Polski, 17: 4-6, 1990
- [2] Muczyński A.: Wycena nieruchomości w Niemczech, (w) Zasady wyceny nieruchomości w świecie. Red. A. Hopfer. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra, 1999
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z p.zm.)
- [4] Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 z p.zm.)
- [5] Partyka T., Paruchowska J.: Metodyka wartościowania lasu oraz poszczególnych jego składników. Sylwan, 1993, 8: 29-40
- [6] Podgórski M., Zydrón A.: Możliwości wykorzystania zmodyfikowanego rachunku leśnej stopy procentowej do wartościowania lasu i jego składników. PTPN t. 90, Poznań, 2001
- [7] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2011 r. nr 165, poz. 985 z p.zm.)
- [8] Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25.05.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargu na sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w Zarządzie Lasów Państwowych (tj. Dz.U. z 2007 r. nr 78, poz. 532)
- [9] Standard V.6.: Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2004
- [10] Sundquist A.: Taksacja nieruchomości w Szwecji. *Przegląd Geodezyjny* 2002 nr 5, 3-9
- [11] Wycena nieruchomości. (tzw. czerwona księga wyceny) wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000
- [12] Wald R.: Richtlinien für die Ermittlung Und Prufung des Verkehrswerts von Waldflächen Und für Nebenentschädigungen i.d.F. vom 12.7.2000 des Bundesministeriums der Finanzen (Banz Nr. 168 vom 6.9.2000).

Artykuł recenzowany.

Zachęcamy do prenumeraty PG na rok 2014