



Wydział Leśny

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Katedra Ekonomiki Leśnictwa

Prof. dr hab. Hubert Szramka

PRZEGLĄD METOD SZACOWANIA WARTOŚCI LASU

Konferencja naukowa:
Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części
Kołobrzeg, 19-21.10.2016

WSTĘP

- Wieloznaczność pojęcia „las”
- Wieloznaczność pojęcia „wartość”
- Brak wzorca - modelu



Szacowanie wartości lasu

- Metody statyczne
- Metody empiryczne
- Metody tablicowe



Szacowanie wartości lasu

Metody statyczne

❖ metody procentowe

% prosty

$$K_K = K_0 * (1 + 0,0p * n)$$

% składany

$$K_K = K_0 * 1,0p^n$$
 - równanie prolongowania

$$K_0 = K_K * \frac{1}{1,0p^n}$$
 - równanie dyskontowania

Szacowanie wartości lasu

Metody statyczne

- ❖ rachunek rentowy (renty leśnej)

$$\frac{r}{K_0} = \frac{p}{100}$$

$$\frac{r}{K_0} = 0,0p$$

$$K_0 = \frac{r}{0,0p} \quad \text{lub} \quad K_0 = r * \frac{1}{0,0p} \quad \text{równanie kapitalizacji}$$

$$r = K_0 * 0,0p$$

$$\frac{1}{1,0p} \quad \text{- współczynnik kapitalizacji, mnożnik wartościowania}$$

- ❖ rachunek renty gruntowej

Szacowanie wartości lasu

Metody empiryczne

❖ wzory Glasera

$$\frac{A_i}{A_u} = \frac{i}{u} \quad \longrightarrow \quad A_i = A_u * \frac{i}{u}$$

$$\frac{A_i}{A_u} = \frac{i^2}{u^2} \quad \longrightarrow \quad A_i = A_u * \frac{i^2}{u^2}$$

$$A_i = (A_u - c) * \frac{i^2}{u^2} + c$$

Szacowanie wartości lasu

Metody empiryczne

❖ wzory Świądra

$$W_r = (K_j + K_k * n + K_0 * i) * z * p * BWP$$

$$A_i = (A_u - c) * \frac{i^2}{u^2} * z * p$$

$$A_u = (M_1 * C_1 + \dots + M_n * C_n) - K_p$$

❖ wzór Krycha, Partyki

$$W_i = (U_r + \sum U_p - \sum U_{pi}) * \frac{K_i}{K_u} * z$$

Szacowanie wartości lasu

Metody tablicowe

- ❖ Tablice wartości drzewostanu (TWD)
- ❖ Tablice wskaźników wartości drzewostanów

W_k - wartość wg wyłożonych kosztów

W_i - wartość spodziewana

W_s - wartość sprzedażna

Rola stóp procentowych w szacowaniu wartości

- Historyczne i aktualne znaczenie stóp procentowych
- Stopa % w rachunku procentowym
- Stopa % w rachunku rentowym
- Leśna stopa procentowa (przyrodnicza?, techniczna?)

$$\frac{R_u}{Z} = 0,02 \quad \longrightarrow \quad \frac{40 \text{ mln m}^3}{2 \text{ mld m}^3}$$

$$\frac{P_b}{Z} = 0,03 \quad \longrightarrow \quad \frac{60 \text{ mln m}^3}{2 \text{ mld m}^3}$$

PODSUMOWANIE

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu metod szacowania wartości lasu można stwierdzić:

- ❑ brak jednoznacznych definicji wielu pojęć ekonomicznych
- ❑ brak jednoznacznej metody określania leśnej stopy procentowej
 - w rachunku procentowym wzrost stopy procentowej podnosi wartość lasu
 - w rachunku rentowym wzrost stopy procentowej obniża wartość lasu

PODSUMOWANIE

- ❑ gospodarka rynkowa w wielu obszarach działalności wykorzystuje stopy procentowe, stąd istnieje potrzeba opracowania stóp procentowych dla gospodarki leśnej
- ❑ istnieje potrzeba ujednoczenia nazewnictwa leśnych stóp procentowych



Dziękuję za uwagę !