

Model wartości rynkowej lasu i jego porównanie z cenami transakcyjnymi na przykładzie powiatu olsztyńskiego

Kołobrzeg 2017 r.

***Ryszard Cymerman, Krystyna Kurowska,
Andrzej Nowak***

**Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i
Budownictwa UWM w Olsztynie**

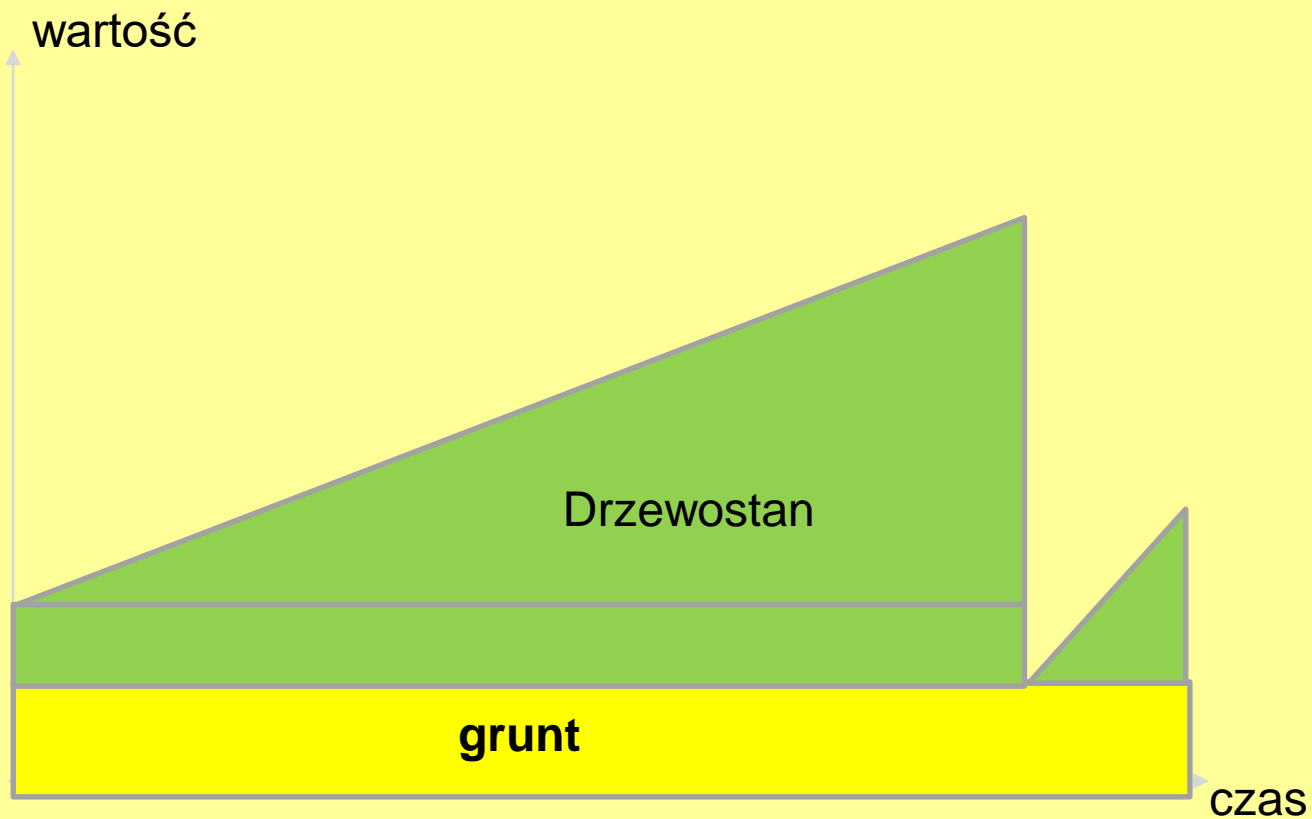
Nieruchomość leśna to najczęściej nieruchomość gruntowa - to **las** w rozumieniu ustawy o lasach

Lasem (Ls) jest grunt:

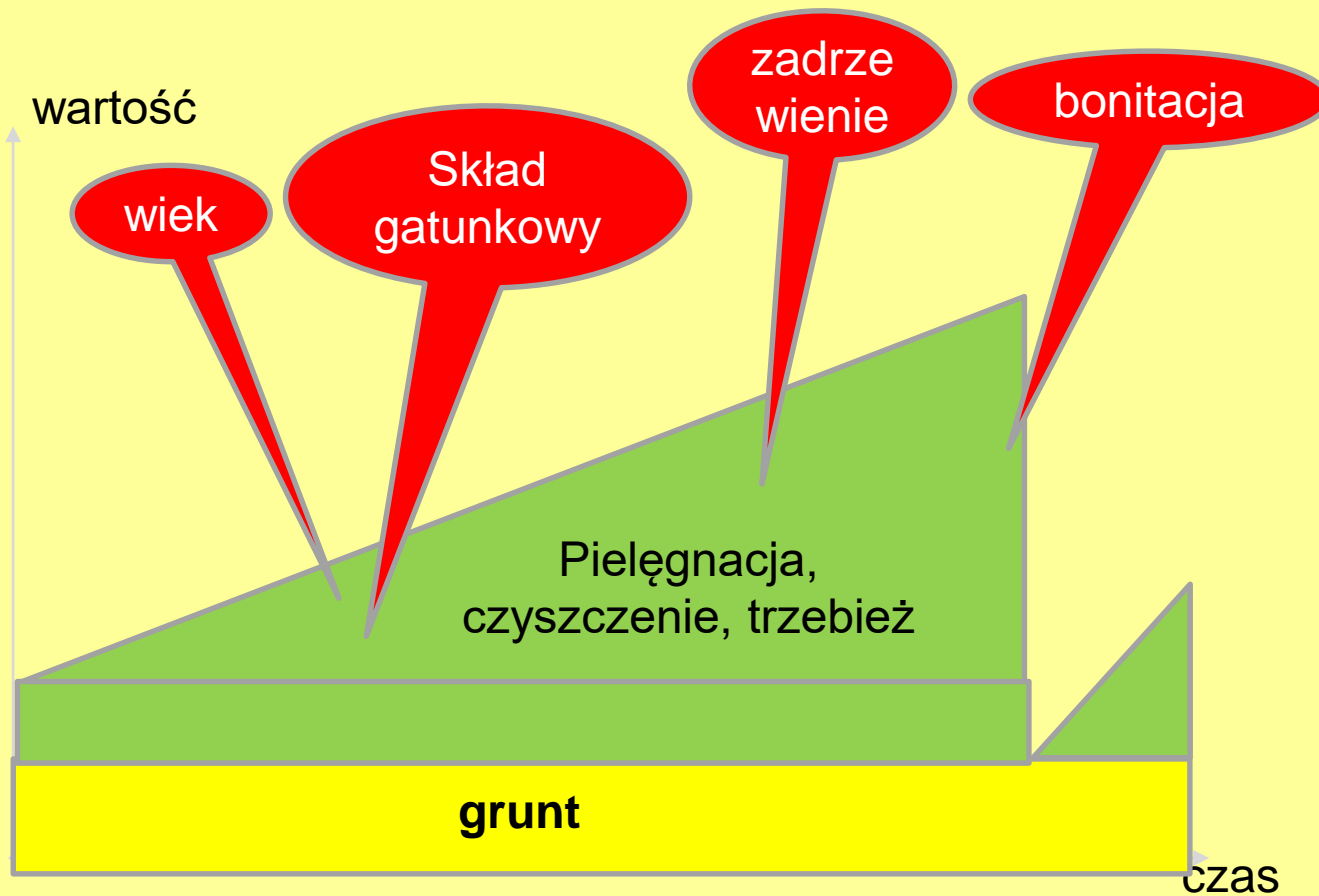
- o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony:
 - przeznaczony do produkcji leśnej, lub
 - stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzących w skład parku narodowego, albo
 - wpisany do rejestru zabytków,
- 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 wykorzystywanych na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Teoretyczny model wartości rynkowej lasu

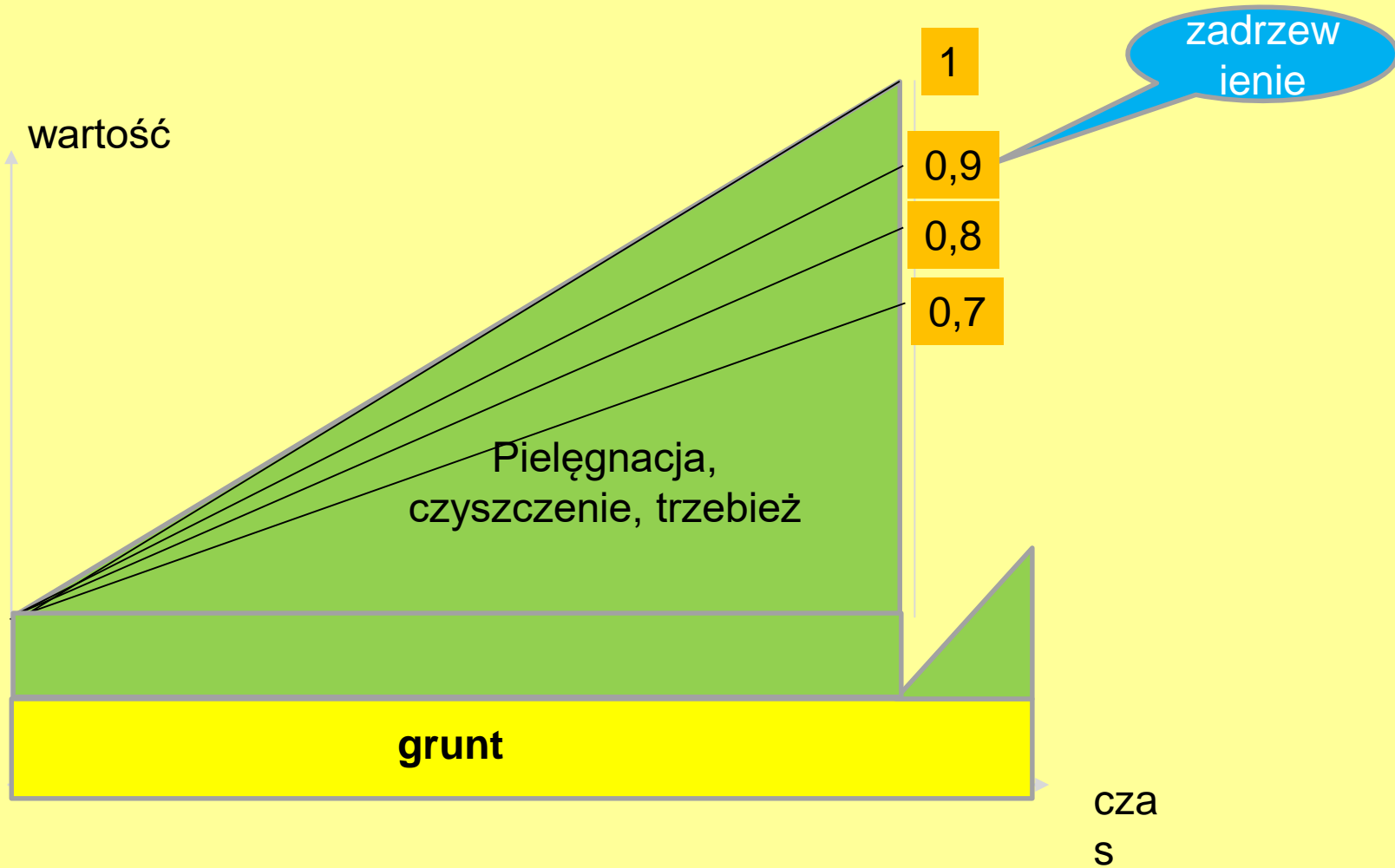
Wartość lasu = wartość gruntu + wartość drzewostanu



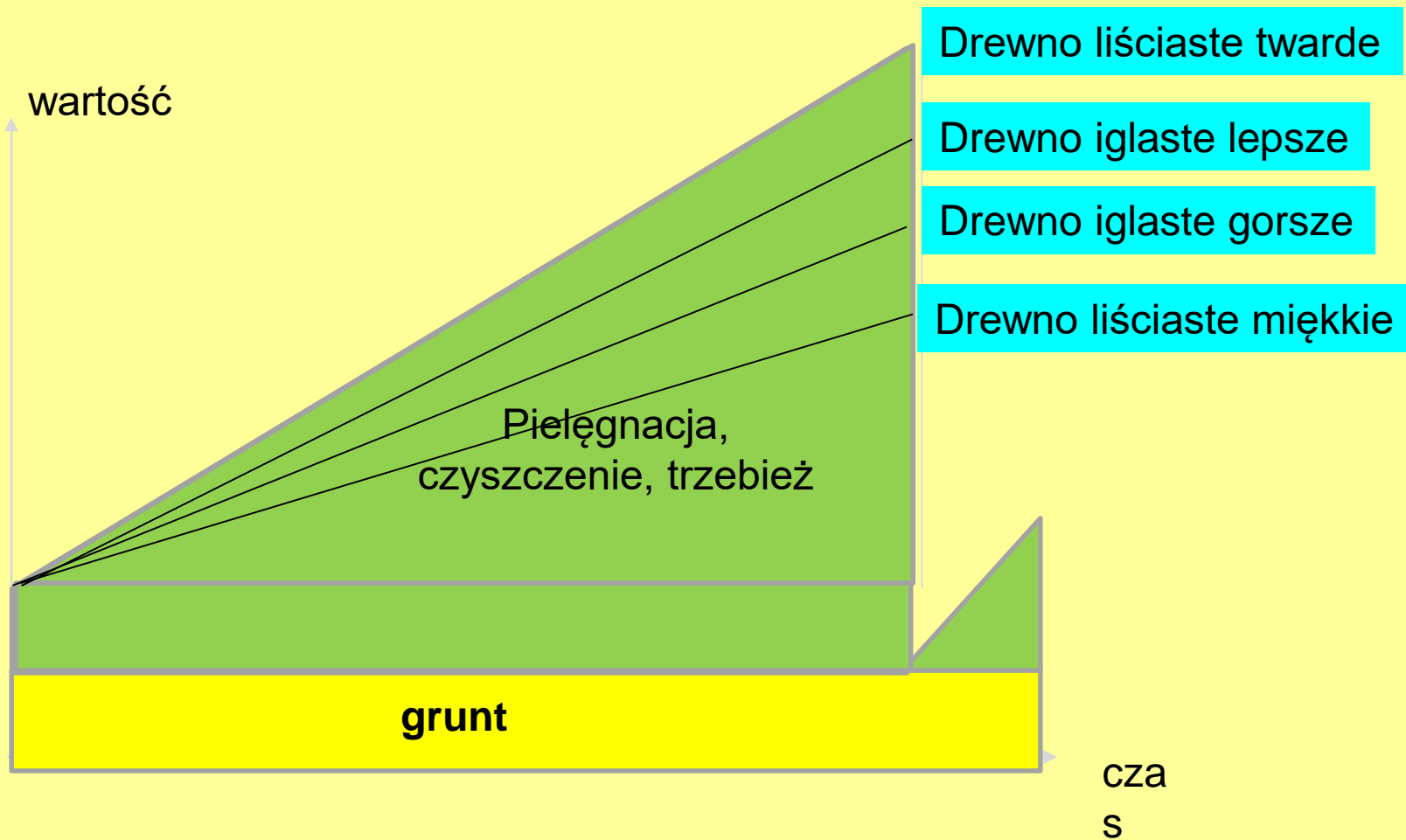
Cechy wpływające na wartość drzewostanu



Wpływ stopnia zadrzewienia na wartość drzewostanu



Wpływ składu gatunkowego na wartość drzewostanu



Wartość rynkowa

jest definiowana następująco:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym,
którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
działają z rozeznananiem i postępują rozważnie
oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość odtworzeniowa

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest **równa kosztom nabycia gruntu** i **kosztom wytworzenia jego części składowych**, z uwzględnieniem **stopnia zużycia przy założeniu**, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

$$W_o = K_{zgr} + K_{ocz} = W_{rg} + (K_o - S_z K_o)$$

Procedury określania wartości nieruchomości

- Podejścia**
- Metody**
- Techniki**

Procedury określania wartości rynkowej lasów przez rzeczoznawcę majątkowego

- podejście porównawcze**
- podejście dochodowe**
- podejście mieszane**
(grunt + drzewostan)

Podójście porównawcze w wycenie lasów

- 1. Opisać las, określając atrybuty decydujące o jego wartości rynkowej (cechy drzewostanu: wiek, skład gatunkowy, bonitacja, zadrzewienie,.. cechy gruntu: lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo typ siedliska, degradacja,....**
- 2. Zebrać ceny transakcyjne sprzedanych nieruchomości leśnych (w tym niektóre przetargi)**

Podjęcie porównawcze w wycenie lasów

- 3. Utworzyć bazę sprzedanych nieruchomości podobnych do wycenianego lasu (wykreślić transakcje o cechach odbiegających)**

- 4. Dokonać analizy rynku z bazy nieruchomości podobnych**
 - ustalić trend czasowy zmiany cen**
 - ustalić wagi atrybutów**

Podjęcie porównawcze w wycenie lasów

- 5. Ustalić zakres kwotowy poprawek dla poszczególnych atrybutów odniesionych do drzewostanu i gruntu**
- 6. Z bazy nieruchomości podobnych wybrać 3-4 nieruchomości porównawcze**
- 7. Porównać wyceniany las z wybranymi nieruchomościami porównawczymi**

Podójście dochodowe w wycenie lasów

- **Metoda inwestycyjna**, bazuje na czynszach dzierżawnych lasów
- **Metoda zysków**, bazuje na dochodach z gospodarki leśnej i wymaga ustalenia:
 - udziału dochodu z gruntu leśnego
 - udziału dochodu z prowadzonej działalności gospodarczej na gruncie

Podejście mieszane w wycenie lasów

- **Wycena gruntu leśnego** metodą wskaźników szacunkowych
- **Wycena drzewostanu** wg wartości drewna na pniu lub wg kosztów jego wyhodowania z wykorzystaniem
 - techniki wskaźnikowej lub
 - techniki szczegółowej

Wycena gruntu leśnego metodą wskaźników szacunkowych

$$WG = \sum Ni \times Pi \times c \times (1 + v1 + v2 + v3 + \dots)$$

gdzie:

WG - wartość rynkowa gruntu leśnego

Ni - wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne od grupy typów siedliskowych lasu i okręgu podatkowego, wyrażone w m³ drewna za 1 ha, podane w Rozporządzeniu RM

Pi – powierzchnie w ha poszczególnych konturów siedlisk leśnych

C – średnia cena netto sprzedaży drewna w zł za m³, z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa za ostatni rok

vi – współczynniki korekcyjne z uwagi na szczególne cechy gruntu leśnego.

Współczynniki korekcyjne gruntu leśnego (v)

- 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

Wycena drzewostanu leśnego

- **Obrót wolnorynkowy:**
 - **drzewostan do 20 lat** – wg kosztów wyhodowania
 - **drzewostan powyżej 20 lat** – wg wartości drewna na pniu
- **Odszkodowania:**
 - wg wartości drewna na pniu lub wg kosztów jego wyhodowania przyjmując wynik wyższy

Charakterystyka Zasobu WRSP (ANR) – stan na 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia w tys. ha
Grunty przejęte do Zasobu ogółem	4 740,6
W tym: lasy, grunty leśne i zadrzewione	108 62
Pozostaje w Zasobie ogółem	1 384
W tym grunty leśne	28,5
Grunty do rozdysponowania ogółem	235,2
W tym grunty leśne	14,8

Wyszczególnienie	Powierzchnia w tys. ha
Zgłoszone grunty do zalesienia przez ANR Lasom Państwowym	181
Przekazania protokolarnie powierzchnia Lasom Państwowym	134,9

Źródło: Raport z działalności ANR za 2016 r.

188 transakcji z wartościowym drzewostanem w latach 2012-2017
z łącznie sprzedanych nieruchomości ok. 5000
Co stanowi ok. 4% wszystkich transakcji

Liczba transakcji rolnych z lasami w ujęciu powiatowym:

Powiat	Liczba transakcji
bartoszycki	28
braniewski	90
elbląski	18
iławski	4
Kętrzyński	15
lidzbarski	3
mrągowski	1
nowomiejski	3
olsztyński	5
ostródzki	19
szczycieński	2

Źródło: Dane ANR.

Zakup nieruchomości od osoby fizycznej (bez operatu)

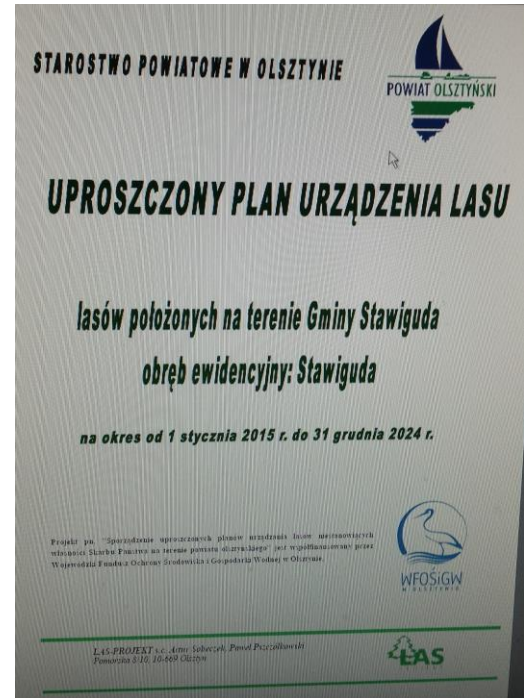
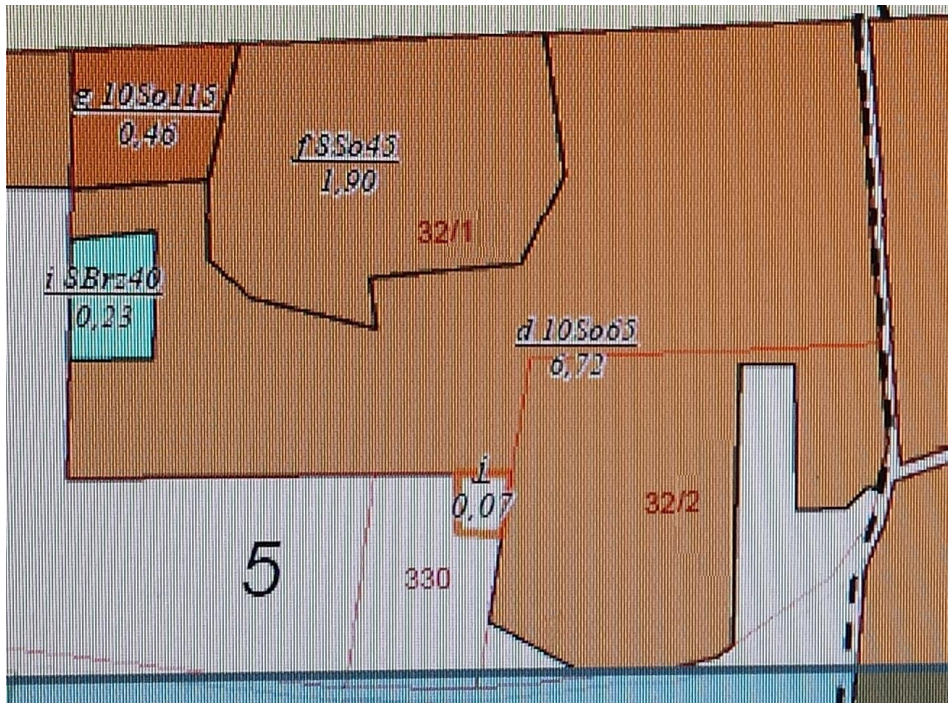
Data listopad 2015r.

Woj. War-maz

Powiat olsztyński gmina Stawiguda obręb Stawiguda

Dz. 32/1 pow. 7,20ha

Cena transakcyjna 140 000zł – ~ 19 400zł/ha



Oddział i pododdział	Powierzchnia [ha]			Opis siedliska, drzewostanu i pow. nieleśnej			Elementy taksacyjne									Wskazania gospodarcze				
	Leśna		Grunty do zales.	TSL	Wiek doj. rębnej	Cechy d-stanu	Warstwa	Gatunek	Wiek	Zad. rozwinięcie	Zwarcie	Pierśnica [cm]	Wys. [m]	Bonitacja	Grubizna [m3]		Planowanie			Wykonanie
	zales.	niezales.		Rodzaj pow.	GTD	Przyczyna uszk.									1 ha	cała pow.	Rodzaj zadania	Pow. [ha]	Do pozysk. [m3]	
				Pokrywa	D-stany ochr.	Stopień uszk.														
	Powierzchnie niestanowiące wydzielenia																			
Uwagi do wydzielenia																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
5-d	6,72			BMSW D-STAN MSZC	80 SW-SO	DRZ SZT	DRZEW	10 SO MJS BRZ MJS OS MJS DB	65 65 65 65	0,7	PRZ	26	23	I	260	1748	TP	6,72	175	
							PODSZ	DB JRZ CZM	0,6											
				RAZEM:											260	1748			175	
5-f	1,90			BMSW D-STAN MSZC	80 SW-SO	DRZ SZT	DRZEW	8 SO 2 BRZ MJS OS MJS DB MJS MD	45 45 45 45 45	0,8	PRZ	21	20	IA	215	409	TP (Pine)	1,90	74	
							PODSZ	DB JRZ JAŁ	0,3											
				RAZEM:											260	495			74	

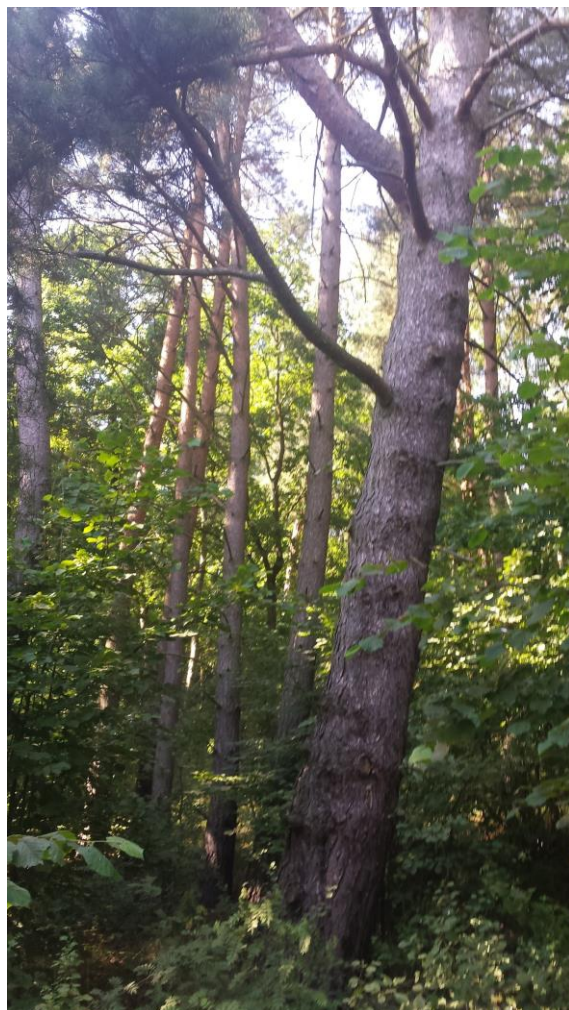
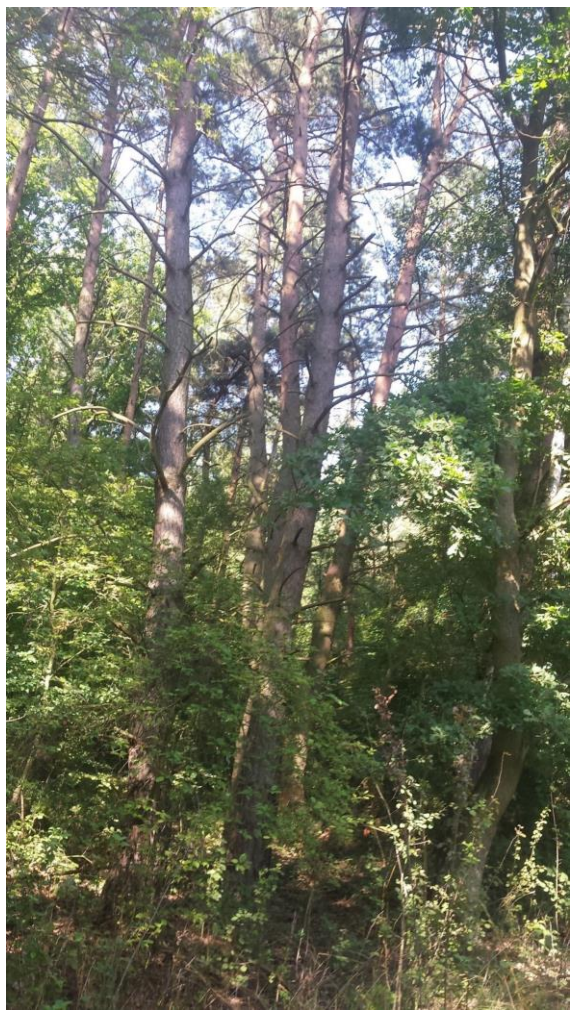
Oddział / pododdział	Powierzchnia [ha]			Opis siedliska, drzewostanu i pow. nieleśnej			Elementy taksacyjne										Wskazania gospodarcze			
	Leśna		Grunty do zales.	TSL	Wiek doj. rębnej	Cechy d-stanu	Warstwa	Gatunek	Wiek	Zadzwienie	Zwarcie	Pierśnica [cm]	Wys. [m]	Bonitacja	Grubizna [m3]		Planowanie			Wykonanie
	zales.	niezales.		Rodzaj pow.	GTD	Przyczyna uszk.									1 ha	cała pow.	Rodzaj zadania	Pow. [ha]	Do pozysk. [m3]	
				Pokrywa	D-stany ochr.	Stopień uszk.														
	Powierzchnie niestanowiące wydzielienia																			
Uwagi do wydzielienia																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
5-g	0,46			BMSW D-STAN MSZC	80 SW-SO	DRZ SZT	DRZEW PODSZ	10 SO DB SW BRZ	115 0,7 0,6	LUZ	36	25	II	280	129	IB ODN-ZRB PIEL	0,46 0,46 0,46	129		
RAZEM:														280	129			129		
5-h	0,95			BMSW D-STAN MSZC	80 SW-SO	DRZ SZT	DRZEW PODSZ	8 SO 2 BRZ MJS OS DB JAL JRZ	40 0,8 0,4	UM	18 20	18 19	IA I	190 40	181 38	TP	0,95	22		
RAZEM:														230	219			22		
5-i	0,23			BMSW D-STAN ZAD	60 SW-SO	DRZ NAT	DRZEW PODSZ	8 BRZ 2 MD MJS SW MJS SO JRZ DB KRU	40 0,8 0,3	UM	17 23	19 21	I I	155 45	36 10	TW	0,23	7		
RAZEM:														200	46			7		





- Zakup od ANR w drodze przetargu (wartość z operatu szacunkowego obniżona o 50%)
- Data listopad 2015r.
- Woj. Zach-pom
- Powiat łobeski gmina Węgorzyno obręb Lesięcin
- Dz. 12/14 pow. 9,90ha
- Cena transakcyjna 164 000zł – ~ **16 500zł/ha**
- NATURA 2000 Ostoja Ińska
- Brak uproszczonego planu urządzania lasu
- Została opracowana inwentaryzacja stanu lasu nie stanowiącego własności Skarbu Państwa

Odział i oddział	Powierzchnia (ha)			Opis siedliska, drzewostanu		Elementy taksacyjne						Wskazania gospodarcze			
	Leśna		Grunty do zales.	TSL	GTD	Warstwa	Gatunek	Wiek	Bonitacja	Grubizna		Rodzaj zadania	Pow. (ha)	Do pozysk. (m3)	wskazania hodow lane
	zales.	niezales.								1 ha	cała pow.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1a	5,91	0,00	0,00	BMSW D_STAN ZAD	BK-SO	DRZEW	SO	80	II	160	945	IB	5,91	900	
												AGROT			
												ODN-ZRB			
												PIEL			
1b	3,99	0,90	0,00	LMŚW D_STAN ZAD	SO-BK	DRZEW PODSZ	8 BRZ 1 DB 1 DB BEZ. C CZM	70 160 30	II	180 200 50	445 62	IIA	3,09	507	w części w sch. nieużytek - naturalny zbiornik w odny zachow ać Db z II piętra
												AGROT			
												ODN-ZŁOŻ			
												PIEL			



Przykład: typowa działka
rolna
działka woj. war-maz
powiat elbląski gmina
Młynary sprzedana z
zasobu ANR w drodze
pierwszeństwa w nabyciu
w roku 2014 o pow. 2,44ha
z drzewostanem
wycenionym na 8000zł

wartość całej działki
57 000zł



Na powierzchni 0,5ha działki w ewidencji gruntów występuje kontur LsIV. Drzewostan stanowią głównie olchy i brzozy o średnicach do 30-40cm. W centralnej części Ls występuje wymoklisko. Na części działki bez drzewostanu w ewidencji gruntów RIVb teren działki porośnięty chwastami. Teren działki zróżnicowany – lekko pofałdowany,

