

# Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa

Kołobrzeg 2016 r.

***Ryszard Cymerman, Andrzej Nowak***

**Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej**

**Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i**

**Budownictwa UWM w Olsztynie**

# Przestrzeń leśna w gospodarce przestrzennej

## Las łączy cztery rodzaje przestrzeni

- 1. przestrzeń przyrodniczą** – wypełnioną elementami przyrodniczymi stwarzającymi warunki niezbędne do życia gatunków biologicznych i posiadającą swą **wartość ekologiczną**;
- 2. przestrzeń społeczną** – czyli zajmowaną przez określone społeczności, które dążą do zaspokojenia własnych potrzeb, przez co nabiera ona **wartości społecznej**;
- 3. przestrzeń kulturową** – jako obszar, w którym trwale są umiejscawiane dorobki kultury materialnej, przez co przestrzeń nabiera **wartości kulturowej**;
- 4. przestrzeń ekonomiczna** (gospodarczą) – na której prowadzona jest działalność gospodarcza, przez co przestrzeń uzyskuje określoną przydatność, użyteczność i **wartość ekonomiczną - rynkową**

# Przestrzeń leśna w gospodarce przestrzennej

**Las** w urbanistycznym ujęciu posiada klasyczną strukturę przestrzeni:

1. posiada elementy: **strefowe, liniowe i punktowe**;

2. przestrzeń charakteryzuje się typowymi cechami:

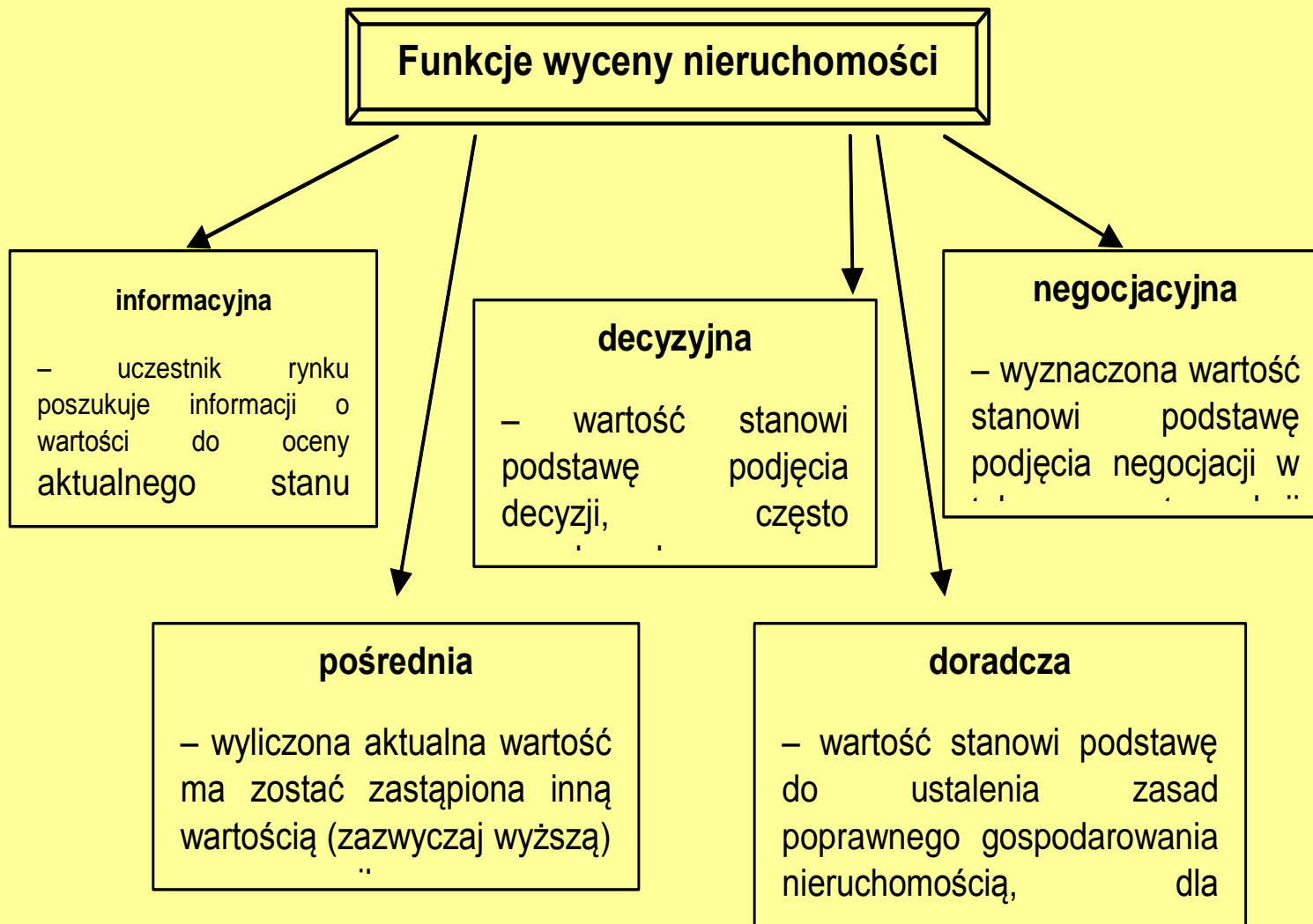
- **ograniczonością** – rozumianą jako brak możliwości jej powiększenia;
- **oporem** – rozumianym jako odpornością na różne zmiany;
- **zróźnicowaniem** – rozumianym jako różnorodność i różność.

# Zadania gospodarki przestrzennej

Jednym z zadań jest **określanie wartości** dla różnych celów

Wartości: ekologiczna, społeczna i krajobrazowa zawierają w sobie dużą dozę subiektywizmu i **są trudno mierzalne** – bowiem brak jest obiektywnych mierników i zasad przeliczenia ich na walory ekonomiczne.

W gospodarce rynkowej szczególnego zainteresowania doczekała się **wartość ekonomiczna**, będąca podstawą działań gospodarczych, a szczególnie obrotu nieruchomościami. **Rozwinęła się i dalej rozwija działalność** (naukowa, badawcza i gospodarcza) określana jako **wycena nieruchomości**.



**Rys. 1.** Funkcje wyceny nieruchomości

# Rodzaje wartości nieruchomości

**WARTOŚĆ** - wynik wyceny

Określana dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości

**RYNKOWA**

Określana dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości

**KATASTRALNA**

## RODZAJE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

**ODTWORZENIOWA**

Określana dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

**BANKOWO - HIPOTECZNA**

Określana dla nieruchomości, które stanowią podstawę zabezpieczenia hipotecznego

# Wartość rynkowa

jest definiowana następująco:

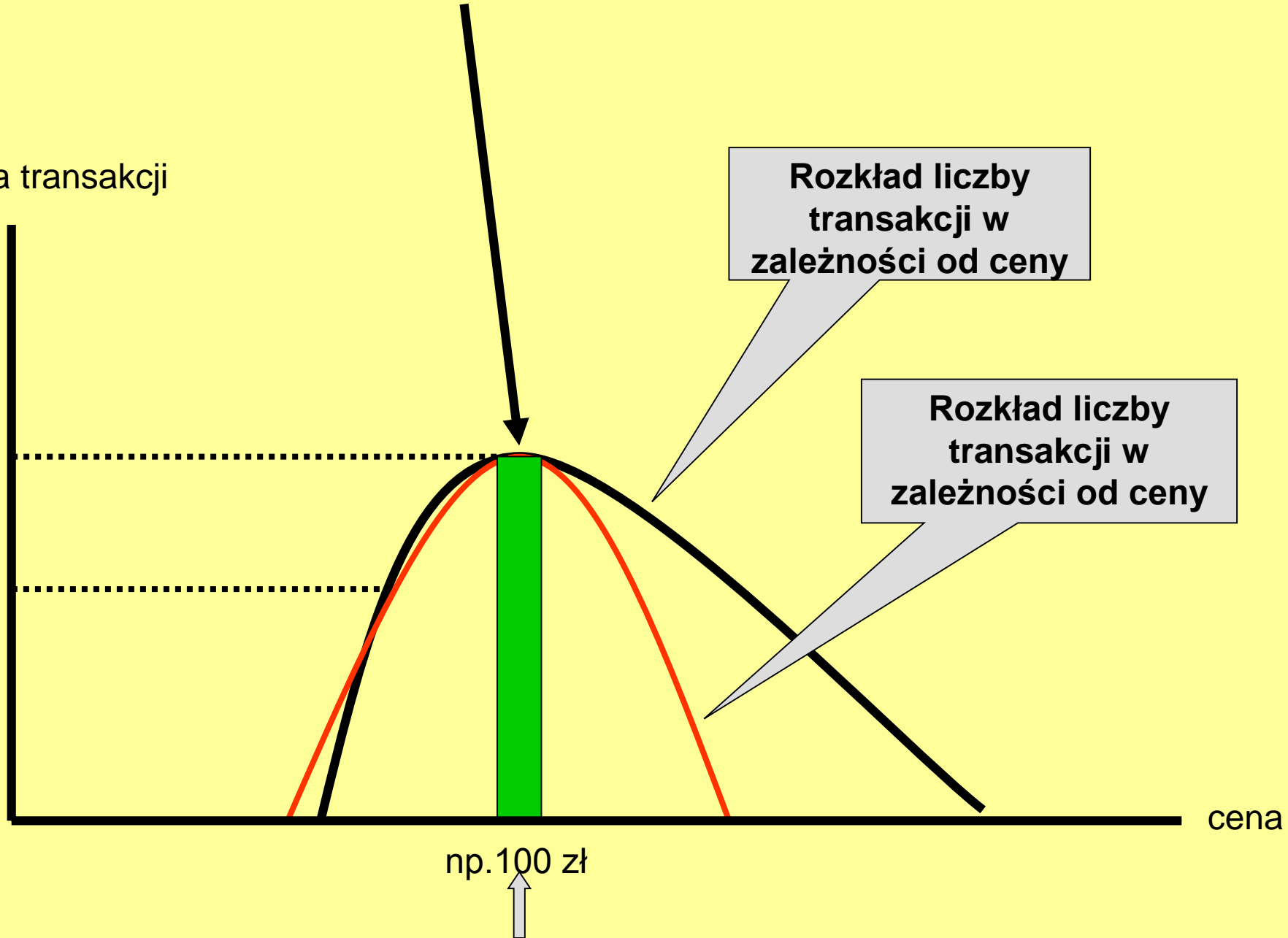
„Wartość rynkowa nieruchomości to najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne,
- nie działają w sytuacji przymusowej
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy



# Wartość rynkowa

Liczba transakcji



# 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.

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

# Wartość odtworzeniowa

**Wartość odtworzeniowa** może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.

Przy jej określaniu oddzielnie określa się koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.

**Przez *koszt nabycia gruntu* rozumieć należy jego wartość rynkową.**

**Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy.**

**Wartość bankowo – hipoteczna -wg. ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest wartością zorientowaną na długi okres, trwale posiadaną przez obiekt stanowiący przedmiot obciążenia kredytem w momencie wyceny.**

**Wycena nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;**

**postępowanie związane z wykonaniem operatu, a więc analiza stanów, opis przedmiotu i określenie wartości.**

**Szacowanie nieruchomości -  
należy przez to rozumieć  
czynności związane z  
określaniem wartości  
nieruchomości;**

**Postępowanie – prowadzące do  
znalezienia wartości, a więc wybór  
procedury i ich zastosowanie  
(podejścia, metody , techniki)**

**Szacowanie nieruchomości w ujęciu schematycznym, to szukanie odpowiedzi na trzy podstawowe pytania:**

**Co? – przedmiot wyceny**

**Po co? – cel wyceny**

**Jak? – procedura wyceny**

# Zestawienie przedmiotów wyceny

Przedmiot wyceny

## Prawa rzeczowe do nieruchomości

<b>wła sno ść</b>	<b>użytko wanie wieczys te</b>	<b>niektóre ograniczone prawa rzeczowe</b>
		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>służebność</b></li><li>• <b>użytkowanie</b></li><li>• <b>spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b></li></ul>



# Zestawienie przedmiotów wyceny

## Przedmiot wyceny

**Szkody**

**Nakłady**

**•straty**

dotyczy przypadku  
gdy użytkownik  
zależny ponosi  
nakłady na  
nieruchomość

**•utracone korzyści**

# Cele szacowania

**Wycena powszechna dla celów podatkowych i opłat na poziomie krajowym i lokalnym**

**podatek od wartości nieruchomości**

**opłata od wzrostu wartości (rozwoju) nieruchomości**

**Transfer nieruchomości**

**kupno, sprzedaż, dzierżawa lub doprowadzenie do innej formy użytkowania zależnego**

**Obliczanie odszkodowań**

**Finansowanie przedsięwzięć rozwojowych lub udzielanie kredytów**

**Doradztwo inwestycyjne i podejmowanie innych decyzji dotyczących nieruchomości**

# Procedury określania wartości

- **Podejścia**
- **Metody**
- **Techniki**

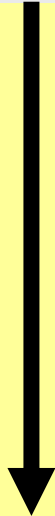
# Jak? - Procedury określania wartości

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	Inwestycyjna	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Kapitalizacji prostej</li> <li>•Dyskontowania strumieni dochodów</li> </ul>
	Zysku	
Kosztowe	Kosztów odtworzenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Szczegółowa</li> <li>•Elementów scalonych</li> <li>•Wskaźnikowa</li> </ul>
	Kosztów zastąpienia	
Mieszane	Kosztów likwidacji	Takie jak w podejściu kosztowym
	Pozostałościowa	
	Wskaźników szacunkowych gruntu	

# Podziały nieruchomości



**Podmiotowy**

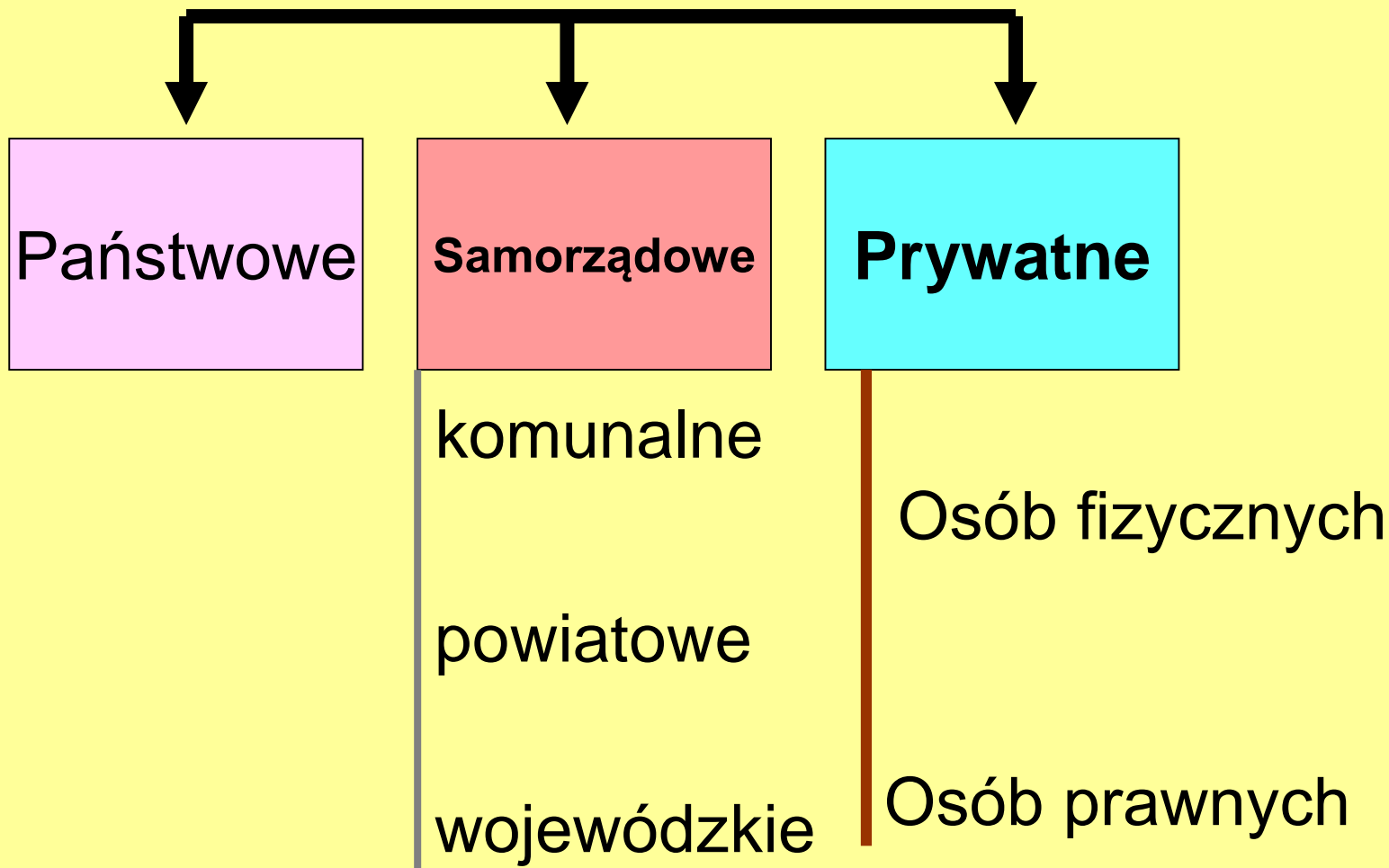


**Przedmiotowy**



**Funkcjonalny**

# Podział podmiotowy nieruchomości



# Podział przedmiotowy nieruchomości

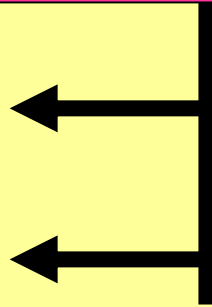
**Nieruchomość gruntowa**

**Nieruchomość budynkowa**

**Nieruchomość lokalowa**

mieszkalna

użytkowa



# Podział funkcjonalny

Zurbanizowane

- nieruchomości w miastach
- lokalowe
- przemysłowe

Niezurbanizowane

- rolne,
- leśne,
- wodne



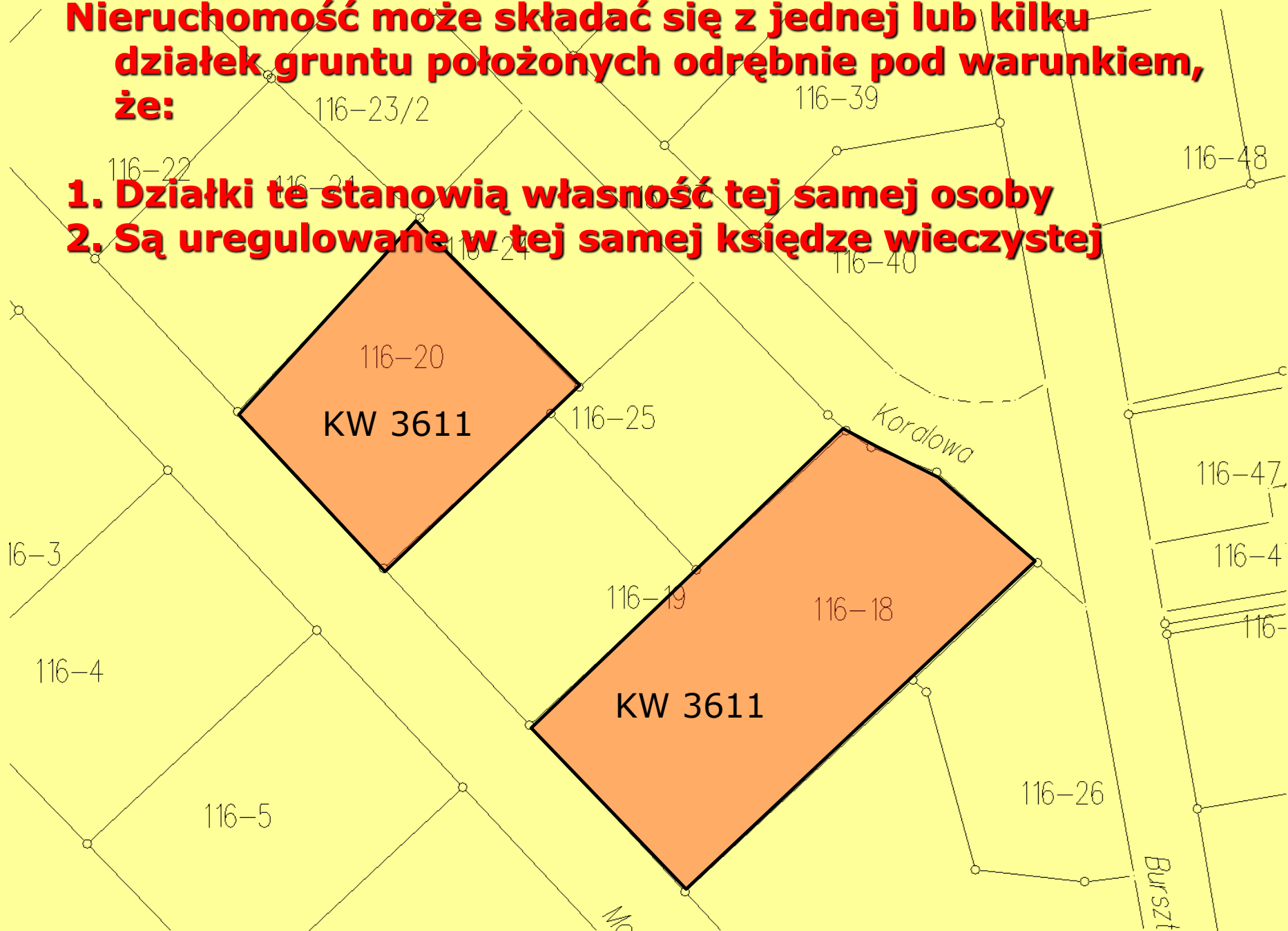
# Nieruchomość gruntowa

Definicja nieruchomości gruntowej według ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 4 pkt 1).

**Nieruchomość gruntowa –to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.**

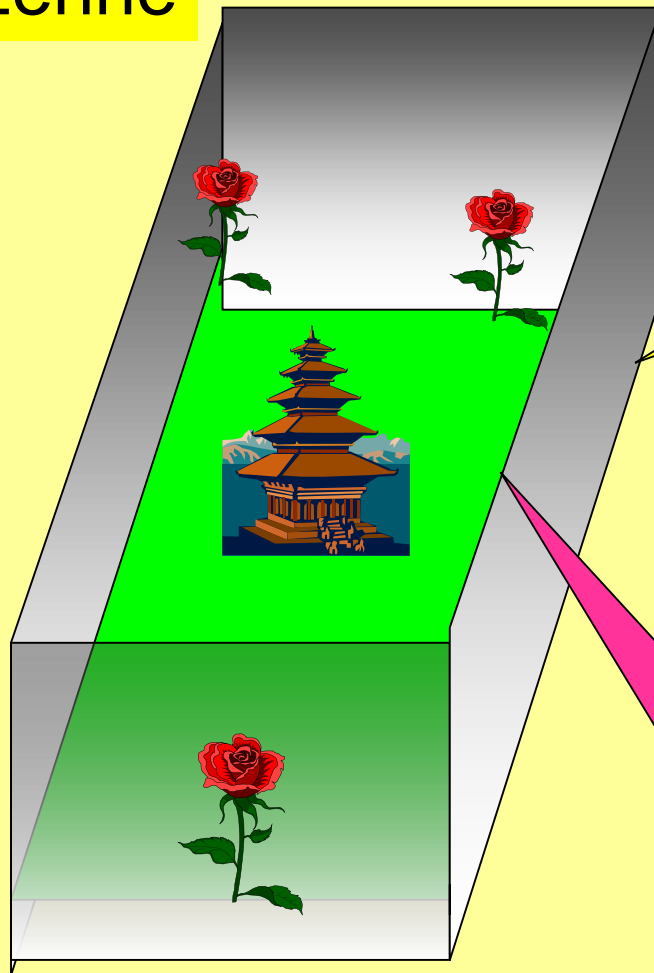
**Nieruchomość może składać się z jednej lub kilku działek gruntu położonych odrębnie pod warunkiem, że:**

- 1. Działki te stanowią własność tej samej osoby**
- 2. Są uregulowane w tej samej księdze wieczystej**



# Nieruchomość gruntowa

Granice przestrzenne



Poziome  
Po granicy  
działki

Pionowe  
W zasięgu  
społeczno-  
gospodarczego  
korzystania

**Część składowa rzeczy** nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Częścią składową rzeczy jest to, co nie może być od niej odłączone (K.C. Art. 47. § 1 i 2 ):

- 1. Bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości**
- 2. Bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego**

**Do części składowych gruntu należą** budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (K.C. Art. 48.).

**Wyjątki, o których należy pamiętać:**

1. Wzniesienie budynku przez użytkownika wieczystego gruntu
2. Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego
3. Wyodrębnienie i sprzedaż lokalu

# Części składowe nieruchomości gruntowej

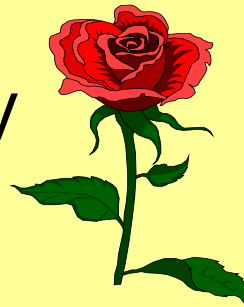


grunt



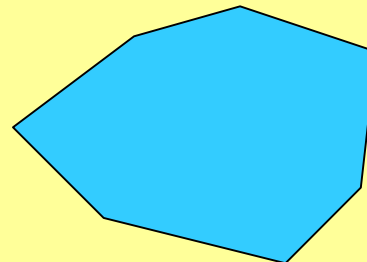
budynki i inne urządzenia

drzewa i inne rośliny

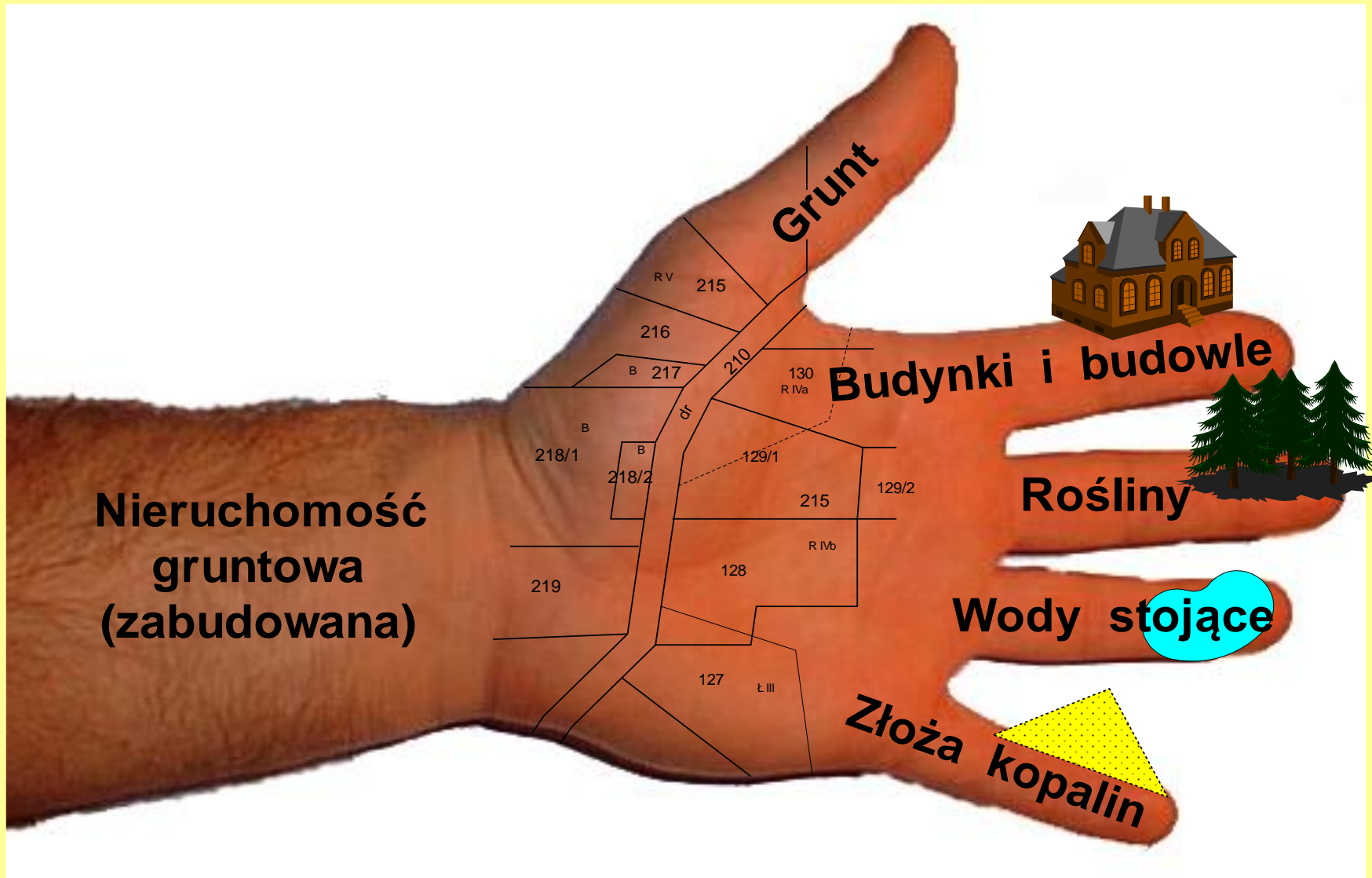


wody stojące

złoża kopalin



# Zapamiętać nieruchomości – części składowe



# 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
  - wpisanych 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.

# **Definicja nieruchomości budynkowej według Kodeksu cywilnego (art. 235 § 1 i § 2).**

**Przez nieruchomość budynkową należy rozumieć prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkami i innymi urządzeniami, wzniesionymi bądź nabytymi przez użytkownika wieczystego i stanowiącymi jego własność.**



## Definicja nieruchomości budynkowej według Kodeksu cywilnego (art. 235 § 1 i § 2).

Z przepisów Kc wynika, że prawem głównym (nadrzędnym) w odniesieniu do nieruchomości budynkowej jest prawo użytkowania wieczystego gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, zaś prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego (z prawem głównym) jest prawo własności budynków i innych urządzeń przysługujące użytkownikowi wieczystemu (budynki i urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności). Własność budynków i innych urządzeń trwa tak długo, jak długo trwa prawo użytkowania wieczystego. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego skutkuje utratą prawa własności budynków. Budynki i urządzenia jako przedmiot odrębnej własności stanowią części składowe prawa użytkowania wieczystego.

# Nieruchomość budynkowa



```
graph TD; A[Nieruchomość budynkowa] --> B[Prawo użytkowania wieczystego]; A --> C[Budynek stanowiący odrębną własność]; B --- D[+]; D --- C;
```

**Prawo użytkowania  
wieczystego**

+

Budynek stanowiący  
odrębną własność

## Nieruchomość budynkowa

## Nieruchomość gruntowa

Rodzaj prawa		Części składowe nieruchomości	Rodzaj prawa	
uw		Grunt		wł
wł		Budynki, budowle		wł
uw		Rośliny		wł
uw		Wody stojące		wł
uw		Kopaliny pospolite		wł

# Definicja nieruchomości **lokalowej**

## Definicja nieruchomości lokalowej (art. 2 i art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Przez nieruchomość lokalową należy rozumieć prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych wraz z udziałem nieruchomości wspólnej.

W odróżnieniu od nieruchomości budynkowej prawem głównym (nadrzędnym) w odniesieniu do nieruchomości lokalowej jest prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych, zaś prawem związanym – udział właściciela lokalu **w nieruchomości wspólnej**. Grunt jako element nieruchomości wspólnej może być przy tym przedmiotem współwłasności, bądź też przedmiotem współużytkowania wieczystego. Prawo własności lokalu jako prawo główne warunkuje istnienie współwłasności w nieruchomości wspólnej (współwłasność części wspólnych budynku i współwłasność – współużytkowanie wieczyste – gruntu). Odwrotnie niż w odniesieniu do nieruchomości budynkowej, utrata własności lokalu powoduje utratę prawa do części wspólnych budynku i prawa do gruntu, zarówno jako przedmiotu współwłasności, jak też współużytkowania wieczystego.

# Nieruchomość lokalowa

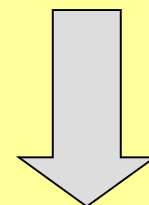
własność samodzielnego lokalu  
i pomieszczeń do niego przynależnych

mieszkalnego

użytkowego

+

Udział w nieruchomości wspólnej



Nieruchomość wspólna

Wspólne  
części  
budynku

Grunt

# **Definicja części składowej lokalu (art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali).**

**Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia zwane pomieszczeniami przynależnymi, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.**

# **Wycena lasów dla różnych celów**

## **Las jako nieruchomości i użytek gruntowy**

obejmuje grunt oraz jego części składowe (drzewa, krzewy, runo leśne a także budynki i budowle).

Zakres wyceny może dotyczyć **własności, prawa użytkowania wieczystego czy ograniczonych praw rzeczowych**;  
może obejmować całość nieruchomości, albo niektóre jego części składowe (sam grunt, drzewostan, kopalinę pospolitą)  
- zależy to od celu wyceny.



**W gospodarce leśnej najczęściej mamy do czynienia:**

**z nieruchomościami **gruntowymi i lokalowymi,****

**rzadziej z nieruchomościami **budynkowymi** (gdy grunt leśny jest w użytkowaniu wieczystym, a budynek stanowi odrębną własność).**

Las jest przeznaczony najczęściej na cele leśne ale w procesie wyceny może mieć **przeznaczenie na cele usługowe, mieszkaniowe, pod drogi czy inne funkcje inwestycyjne.**

**Przeznaczenie to, jako główne kryterium wartości, wynika z dokumentów planistycznych.**

Dokumentami określającymi przeznaczenie i sposób zagospodarowania są **plany miejscowy**, a niekiedy także **decyzje** (o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, o zezwoleniu na realizację drogi publicznej, pozwolenie na budowę) lub w pewnym sensie także **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

**Stosując podejście porównawcze do wyceny lasów należy odszukać transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianego lasu tj. o porównywalnych atrybutach (wieku, bonitacji i składzie gatunkowym drzewostanu, zbliżonym typie siedliska oraz innych) mających wpływ na wartość.**

# **Wycena lasów dla potrzeb obrotu wolnorynkowego**

# Problemy przy wycenie lasów

W praktyce szacowania typowych lasów (przeznaczonych na cele leśne), na rynku lokalnym najczęściej **brak** jest transakcji podobnych z uwagi na ograniczony rynek lasami. Typowe lasy jako tereny mające istotne ograniczenia w zagospodarowaniu inwestycyjnym bardzo rzadko są przedmiotem zainteresowania kupujących.

Stąd też brak możliwości wyceny lasów w podejściu porównawczym. Również podejście dochodowe do wyceny lasów nie jest możliwe do wykorzystania z uwagi na brak umów dzierżawnych na korzystanie z lasów.

**W praktyce wyceny pozostaje więc zastosowanie podejścia mieszanego do wyceny gruntu leśnego (metodą wskaźników szacunkowych) oraz dodatkowa wycena części składowych gruntu.**

Wycena gruntu leśnego, nie oparta na cenach rynkowych nieruchomości, stawia pod znakiem zapytania czy uzyskany wynik szacowania można uznać za wartość rynkową.

**Obrót wolnorynkowy lasami jest dokonywany sporadycznie.**

**Dotyczy on:**

- **sprzedaży wolnorynkowej nieruchomości bądź zamiany między osobami fizycznymi, prawnymi oraz między tymi podmiotami;**
- **sprzedaży, nabycia bądź zamiany lasu przez nadleśnictwo; -**  
**prawa pierwokupu lasu przez nadleśnictwo;**
- **nabycia przez nadleśniczego lasu poprzez złożenie oświadczenia o nabycie gruntu, gdy nabycie następuje w innej formie niż umowa;**
- **prawa pierwokupu lasu, położonego w granicach parku narodowego, przez dyrektora parku;**
- **podziału spadku;**
- **scalenia i wymiany gruntów rolnych i leśnych**

**Wycena lasów dla potrzeb obrotu wolnorynkowego jest dokonywana na podstawie zasad **ustawy o gospodarce nieruchomościami** bądź na podstawie innych ustaw regulujących obrót, najczęściej odsyłających wycenę do zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

**Gdy zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego do wyceny nie jest możliwe, wartość rynkową nieruchomości leśnej określa się stosując podejście mieszane – metodę wskaźników szacunkowych gruntów i dodaje wartość drzewostanu jako części składowej gruntu. Metoda wskaźników szacunkowych wyceny gruntu leśnego realizuje wzór:**



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

gdzie:

**WG** - wartość rynkowa gruntu leśnego

**Ni** - wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne od grupy typów siedliskowych lasu i okręgu podatkowego, wyrażone w m<sup>3</sup> drewna za 1 ha, podane w RRM w sprawie wyceny...

**Pi** – powierzchnie w ha poszczególnych konturów siedlisk leśnych

**C** – średnia cena netto sprzedaży drewna w zł za m<sup>3</sup>, z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa za ostatni rok

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

# **vi – współczynniki korekcyjne z uwagi na szczególne cechy gruntu leśnego**

- **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.**

**Zalecane wielkości współczynników korekcyjnych (vi ) podaje nota interpretacyjna standardu wyceny nieruchomości leśnych i zadrzewionych**

# Wycena drzewostanu leśnego

Wycena drzewostanu leśnego dla potrzeb obrotu wolnorynkowego nie jest uregulowana przepisami prawa. Zasady wyceny drzewostanów leśnych określa nota interpretacyjna standardu V.6

- uprawy i młodniki należy wyceniać wg poniesionych kosztów wyhodowania;
- drzewostany ,które uzyskały masę grubizny drewna ( II i starszych klas wieku ) – wg wartości drewna „ na pniu ”.

Zasady te można zrealizować wyceniając drzewostan technikami:

- wskaźnikową, tj. wyrażając wartość drewna lub koszty jego wyhodowania w przelicznikach opracowanych przez IBL, wyrażonych w m<sup>3</sup> So tartacznej II klasy jakości, z uwzględnieniem cen tego sortymentu z lokalnego nadleśnictwa;
- szczegółową, wg wartości drewna ( szacunek brakarski – dla drzewostanów bliskorębnych i starszych ) lub wg kalkulacji poniesionych kosztów wyhodowania

# **Wycena lasów do celów wywłaszczeniowych**

**1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774)**

# Wycena lasów do celów wywłaszczeniowych

Wywłaszczany grunt leśny z drzewostanem pod drogę należy szacować wykorzystując zapisy ustawy ogn

*Art. 134.2. 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.*

**Powyższe zapisy oznaczają, że wartość lasu przejmowanego np. pod drogę należy wyceniać wg cen transakcyjnych nieruchomości drogowych ( bowiem grunt pod drogę jest droższy od gruntu leśnego ) a gdy brak jest takich transakcji – to należy wyceniać oddzielnie grunt i drzewostan. Grunt leśny wówczas należy wyceniać metodą wskaźników szacunkowych i uzyskany wynik podwyższyć o nie więcej niż 50% w oparciu o analizę rynku równoległego [§ 36 ust. 3 RRM w sprawie wyceny.....].**

**Wartość drzewostanu na wywłaszczanym gruncie leśnym określa się wg zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

***Art.135.5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.***

**Oznacza to wycenę drzewostanu wg wartości drewna lub wg kosztów wyhodowania przyjmując wynik wyższy. W obliczeniach szczegółowych można zastosować wspomnianą wcześniej technikę wskaźnikowa lub szczegółową.**

# ***Wycena lasów do ustalenia rekompensaty za mienie pozostawione na kresach wschodnich***

**1. Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1090 z p. zm.)**

# **Wycena lasów do ustalenia rekompensaty za mienie pozostawione na kresach wschodnich**

**Wypłata rekompensaty w wysokości 20 % wartości nieruchomości następuje na podstawie decyzji wojewody w oparciu o sporządzony operat szacunkowy pozostawionego mienia. Wycenę pozostawionej nieruchomości przeprowadza się wg zasad określonych w ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej ( tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1090)**

**Art. 11.1. Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych, położonych na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne, zbywane w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, położonej na obszarze województwa lub miasta wydzielonego, o którym mowa w ust. 2, z uwzględnieniem współczynników określających różnice w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw lub miast w okresie przed 1939 r., z zastrzeżeniem ust. 4.**



## **Wycena lasów do ustalenia rekompensaty za mienie pozostawione na kresach wschodnich**

**3. Wartość nieruchomości stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich określa się jako sumę wartości gruntu i odpowiednio wartości drzewostanu albo kultur wieloletnich.**

**Przy określaniu wartości gruntu stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów, a przy określaniu wartości drzewostanu i kultur wieloletnich stosuje się przepisy art. 135 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.**

**Grunt leśny wycenia się metodą wskaźników szacunkowych bez uwzględnienia współczynników korekcyjnych [RRM, § 48 ust. 3 ], drzewostan zaś wg wartości drewna lub kosztów wyhodowania przyjmując wynik wyższy.**

**Wartość nieruchomości określona jak wyżej jest mnożona przez współczynnik z województwa porównywalnego (od 0,41 dla woj. wileńskiego, jeżeli jest porównywana z woj. mazowieckim – do 1,00 jeżeli jest porównywane woj. lwowskie z podkarpackim)**

# ***Wycena lasów do celów wyłączenia z produkcji leśnej***

**USTAWA** z dnia 3 lutego 1995 r. o  
**ochronie gruntów rolnych i leśnych**  
**(T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909)**

• Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20  
czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego  
odszkodowania za przedwczesny wyrąb  
drzewostanu (Dz.U. Nr 99 poz 905)

**!! PRZEZNACZENIE !!**

**!! WYŁACZENIE !!**

<b>Stan wg miejscowego planu (funkcja)</b>	<i>ROLNICZA LUB LEŚNA</i>	<i>INNA (np. rekreacja, budownictwo mieszkaniowe)</i>	
<b>Stan wg ewidencji gruntów (sposób korzystania)</b>	<i>ROLNICZY LUB LEŚNY</i>		<i>INNY (np. rekreacja, budownictwo mieszkaniowe)</i>
	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>
	<i>"Zgodność planu z ewidencją"</i>	<i>"Plan się nie zgadza z ewidencją"</i>	<i>"Zgodność planu z ewidencją"</i>

***Różne stany nieruchomości w zależności od zaawansowania procesu przekształcania gruntów rolnych i leśnych na inne cele.***

Starosta

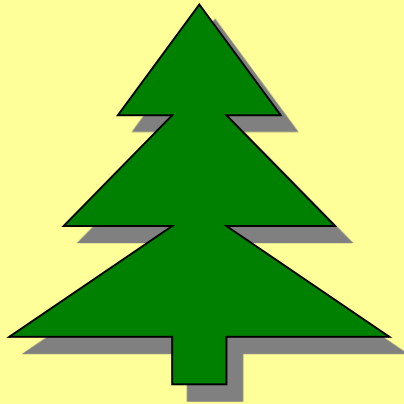
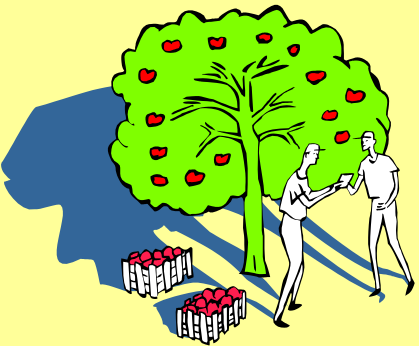
Dyrektor Regionalnej  
Dyrekcji Lasów  
Państwowych

Dyrektor Parku  
Narodowego

Grunty rolne

Lasy

Nieruchomości na  
terenie  
Parku narodowego



***Organy wydające decyzje o wyłączeniu gruntów  
rolnych i leśnych z produkcji.***

**Wyłączenie gruntu leśnego z produkcji dotyczy zmiany sposobu użytkowania lasu, który zmienił przeznaczenie na cele nieleśne. Decyzja o wyłączeniu gruntu leśnego z produkcji, wydawana przez dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, obejmuje:**

- należność za wyłączenie gruntu z produkcji leśnej,**
- opłaty roczne za wyłączenie gruntu,**
- odszkodowanie za przedwczesny wyręb drzewostanu.**

# Opłaty za wyłączenie

gruntów rolnych i leśnych z produkcji

Opłaty

$$O = N + \sum OR$$

NALEŻNOŚCI



NALEŻNOŚCI **N**

płacone jednorazowo

OPŁATY ROCZNE



OPŁATY ROCZNE **OR**

płacone przez 10 lat po 10%  
należności

# ILE PŁACIMY ZA WYŁĄCZENIE ?

## 1 ha GRUNTU LEŚNEGO

bez drzewostanu

**Art. 12.11**



Lp.	Typy siedliskowe lasów	Równowartość ceny 1 m <sup>3</sup> w wysokości ogłoszanej przez Główny Urząd Statystyczny
1	Lasy: świeży, wilgotny, łągowy i górski oraz ols jesionowy i ols górski	2000
2	Lasy mieszane: świeży, wilgotny i bagienny, wyżynny, górski i ols	1500
3	Bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny i górski	1150
4	Bory: świeży, wilgotny, górski	600
5	Bory: suchy i bagienny	250



# OBOWIĄZEK

## UISZCZANIA OPŁATY !

<b>OPŁATY BEZWARUNKOWO</b>	<b>GRUNTY KLAS I-III</b>	<b>GLEBY ORGANICZNE</b>	<b>LASY</b>
<b>OPŁATY NIE WYSTĘPUJĄ</b>	<b>GRUNTY KLAS IV V , VI GLEB MINERALNYCH</b>		



# ZWOLNIENIA

## USTAWOWE


### Art..12.a

przy wyłączeniu **GRUNTÓW ROLNYCH I LASÓW**  
na cele budownictwa mieszkaniowego:

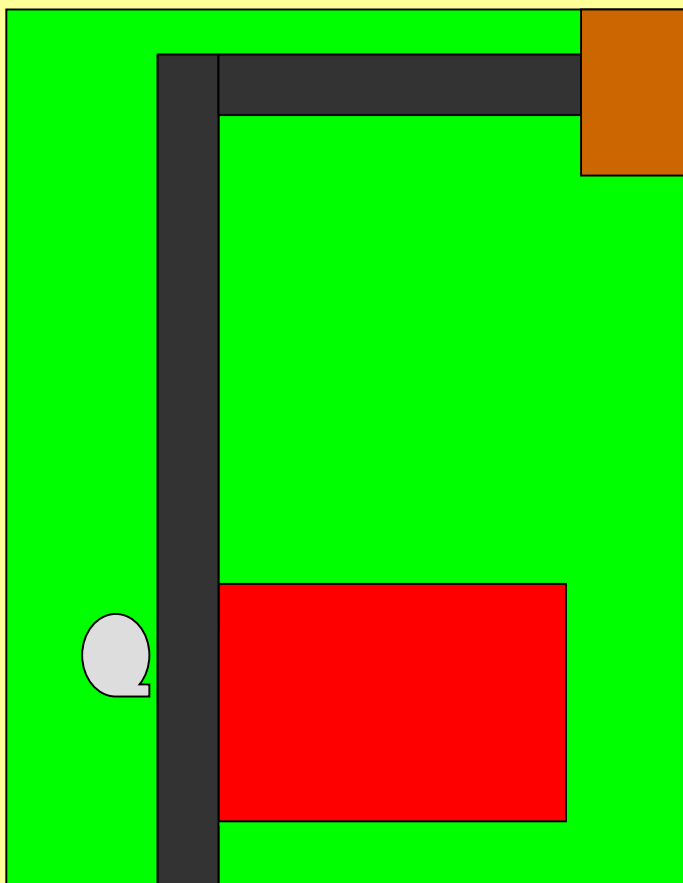
do 0,05 ha  
w przypadku **BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO**

do 0,02 ha  
na każdy lokal mieszkalny  
w przypadku **BUDYNKU WIELORODZINNEGO**

**OPŁATA Z  
TYTUŁU  
WYŁĄCZENIA  
Z PRODUKCJI  
GRUNTÓW  
ROLNYCH I  
LASÓW**



**UWAGA: Wyłączeniu podlega ta część powierzchni działki, która jest zainwestowana (art...)**



Powierzchnia  
nie wyłączona

art. 12.6 należność pomniejsza się o wartość gruntów  
ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej  
miejscowości w obrocie gruntami w dniu ich faktycznego  
wyłączenia z produkcji

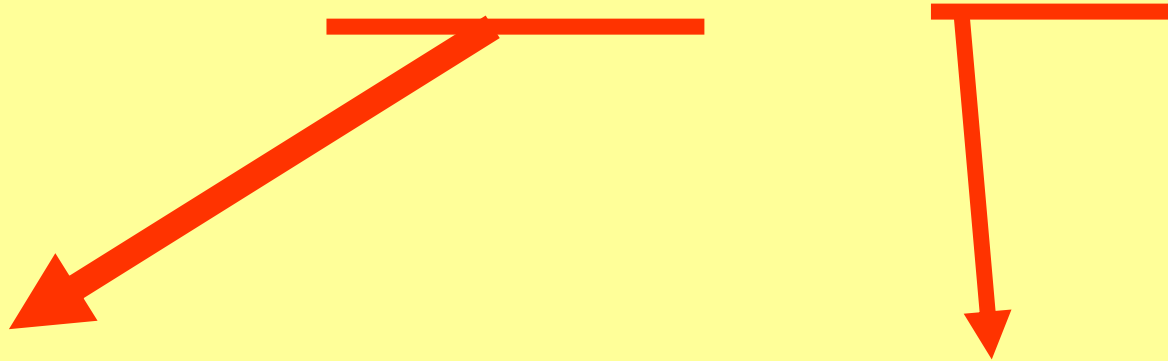
$$N' = N - W$$



$$OR = 0,1 N \text{ przez 10 lat}$$

# Opłaty za wyłączenie lasów

$$O = N + \sum OR + Odszk$$



Opłaty za grunt

OPŁATA ZA DRZEWOSTAN

NALEŻNOŚCI i  
OPŁATY ROCZNE

OPŁATA ZA  
PRZEDWCZESNY  
WYRĄB  
DRZEWOSTANU

$$N + \sum OR$$

**Art. 12.5 Odszkodowanie za przedwczesny wyrąb stanowi różnicę między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, a wartością w chwili jego wyrębu.**

**W drzewostanach młodszych, w których nie można pozyskać sortymentów użytkowych, odszkodowanie stanowi wartość kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację drzewostanów**

# Odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu

art.12.5

Wiek rębności

$W_i - W_s$

$$O = (W_i - W_s) * Z * P * C$$

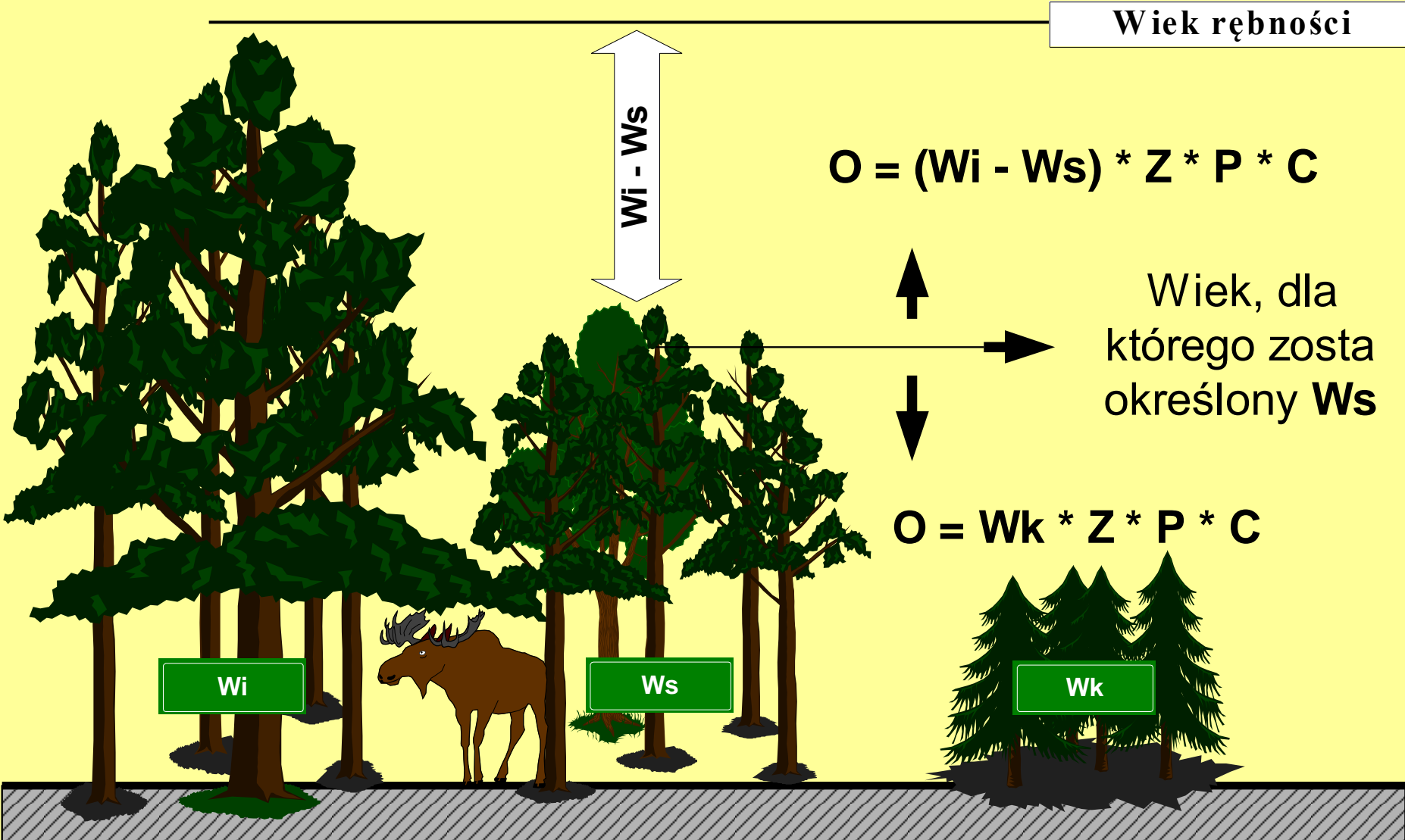
↑  
↓  
Wiek, dla którego  
zosta określony  $W_s$

$$O = W_k * Z * P * C$$

$W_i$

$W_s$

$W_k$



# Oznaczenie symboli

**Wi** →

przelicznik wartości 1 ha drzewostanu na pniu według niezbędnych nakładów na jego wytworzenie w wieku rębności, obliczony według wartości w m<sup>3</sup> drewna

**Ws** →

przelicznik wartości sprzedażnej 1 ha drzewostanu na pniu w wieku wyrębu faktycznego, obliczony według wartości m<sup>3</sup> drewna

**Wk** →

przelicznik wartości drzewostanu wg wyłożonych kosztów 1 ha drzewostanu, obliczony według wartości m<sup>3</sup> drewna

# Oznaczenie symboli

**Z** → Współczynnik zadrzewienia

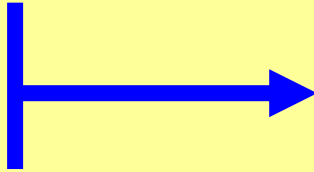
**P** → Powierzchnia obszaru wyłączanego w hektarach

**C** → Cena  $\text{m}^3$  drewna podana przez Prezesa GUS



# Skąd wziąć dane?

**Wi**  
**Ws**  
**Wk**



**P Z Rozporządzenia Ministra Środowiska z 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu Dz.U. Nr 99 poz.905**

**Z**



**Z planu urządzenia lasu**

**P**



**Powierzchnia wyłączana brana z planu zagospodarowania działki**

**C**



**Z komunikatu Prezesa GUS**

***Wycena lasów przeznaczonych na cele inwestycyjne (zabudowa letniskowa, mieszkaniowa, usługowa, itp.)***

## **Wycena lasów przeznaczonych na cele inwestycyjne ( zabudowa letniskowa, mieszkaniowa , usługowa, itp. )**

**Działki lasu przeznaczone na cele zabudowy rekreacyjnej lub mieszkaniowej są dosyć atrakcyjnymi nieruchomościami dla przyszłych nabywców. Atrakcyjność takich nieruchomości wynika z leśnego sposobu zagospodarowania działki, co podnosi walory sanitarno-zdrowotne i krajobrazowe terenu, wytwarza przyjazny dla człowieka mikroklimat i stwarza naturalną izolację od innych osób wypoczywających w pobliżu.**

**Główna funkcja drzewostanu leśnego na działkach rekreacyjnych lub mieszkaniowych nie jest funkcją produkcyjną, jak w lasach gospodarczych.**

**W procesie szacowania takich nieruchomości nie należy traktować drzewostanu w oderwaniu od gruntu a jako jego część składową, oceniając walory drzewostanu z punktu widzenia przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości.**

## ***Wycena lasów przeznaczonych na cele inwestycyjne ( zabudowa letniskowa, mieszkaniowa , usługowa, itp. )***

**Wartość rynkową zalesionych lub zadrzewionych działek rekreacyjnych, mieszkaniowych i usługowych określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub w określonych przypadkach dochodowego.**

**W realizacji podejścia porównawczego istotne są następujące atrybuty nieruchomości:**

- lokalizacja,
- wyposażenie w elementy infrastruktury sieciowej,
- dogodność dojazdu,
- warunki geotechniczne terenu,
- sąsiedztwo, w aspekcie oceny atrakcyjności oraz cech uciążliwości,
- walory zagospodarowania roślinnego.

## **Wycena lasów przeznaczonych na cele inwestycyjne ( zabudowa letniskowa, mieszkaniowa , usługowa, itp. )**

**Za najbardziej atrakcyjne tereny leśne do zagospodarowania rekreacyjnego lub mieszkaniowego uznaje się:**

- **lasy na siedliskach Bśw, BMśw, Bs, LMśw,**
- **porośnięte drzewostanami mieszanymi z przewagą sosny, brzozy i modrzewia,**
- **w starszych klasach wieku (co najmniej 80 lat) i dobrym stanie zdrowotnym,**
- **o przejrzystej strukturze jednopiętrowej bez gęstych podrostów i podszytów,**
- **o zadrzewieniu do 0,4 oraz zwarciu przerywanym bądź luźnym z występującymi lukami bądź polanami kwalifikującymi się do lokalizacji zabudowy**

# ***Wycena lasów dla celów realizacji ustawy o lasach***

**Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach  
(tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 2100)**

## **Rozdział 6a**

**Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa będącym w  
zarządzie Lasów Państwowych**

**Art. 37 -44**

# Nabywanie przez LP

**Art. 37. 1. Kierownik jednostki organizacyjnej Lasów Państwowych**, za zgodą Dyrektora Generalnego, **może nabywać** stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, **lasy, grunty przeznaczone do zalesienia lub inne grunty lub nieruchomości**, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami gospodarki leśnej i nie narusza interesu Skarbu Państwa.

**5. Las, grunt przeznaczony do zalesienia lub inny grunt lub nieruchomość mogą być nabyte za cenę nie wyższą od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.**

Art. 37a. 1. W przypadku sprzedaży przez osobę....., niestanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu:

- 1) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub
- 2) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub
- 3) o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3

– **Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu.**

– Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa mogą złożyć oświadczenie o nabyciu tego gruntu za zapłatą **równowartości pieniężnej.**



**Art. 37a. 3. Jeżeli równowartość pieniężna, nie wynika z treści czynności prawnej, Lasy Państwowe reprezentowane przez nadleśniczego ustalają ją w oparciu o wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.**

**Jeżeli podmiot się nie zgadza na równowartość pieniężną ustaloną przez Lasy Państwowe, może, w terminie 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia, wystąpić do sądu o jej ustalenie.**

**Sąd ustala równowartość pieniężną w oparciu o wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.**

# Zbywanie przez LP

**Art. 38. 1. 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.**

**Art. 38.4. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych następuje w drodze przetargu publicznego. W przypadku gdy dwukrotnie przeprowadzony przetarg zakończy się wynikiem negatywnym wówczas przedmiot sprzedaży można zbyć w drodze negocjacji cenowej.**

**Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.  
RMŚ z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków ..... przetargu na zbycie nieruchomości znajdujących się w zarządzie LP (Dz. U. z 2007 r. nr 78 poz. 532)**

Art. 38a -38e różne formy gospodarowania lasami

# Służebności w LP

Art. 39a. 1. Nadleśniczy może za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych obciążyć, za wynagrodzeniem, nieruchomości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych **służebnością drogową lub służebnością przesyłu**, z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Wynagrodzenie to stanowi własny przychód Lasów Państwowych.

**2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej ustala się w wysokości odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem tą służebnością.**

# Zbywanie mieszkaniówki przez LP

**Art. 40a. 1. Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej „lokalami”, oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym.**

**2. Ustalenie ceny nieruchomości przy sprzedaży, o której mowa w ust. 1, następuje na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.**

3. Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.

# Uwagi końcowe

**Las-** (w wycenie) to nieruchomość szczególna, zawierająca zawsze grunt i najczęściej drzewostan. Wartość gruntu podlega ogólnym prawidłom rynku, natomiast wartość drzewostanu jest zmienna i zależna od wielu czynników (wieku, składu gatunkowego, zadrzewienia, warunków siedliskowych itp.), stąd też trudności w znalezieniu transakcji nieruchomościami podobnymi.

Rynek nieruchomościami leśnymi jest ograniczony nie tylko dlatego, że lasów prywatnych jest mało, ale także z ograniczeń wynikających z regulacji prawnych.

# Uwagi końcowe

**Za celowe zatem uważamy konieczność poszukiwania nowych metod określania wartości rynkowej lasów i doskonalenia już istniejących. Dalsze działania powinny dotyczyć badań nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów leśnych i aktualizacji noty interpretacyjnej standardu wyceny lasów. Działania te z pewnością ułatwia pracę rzeczoznawcom majątkowym**