

PRZEGLĄD METOD WARTOŚCIOWANIA GRUNTÓW LEŚNYCH BEZ DRZEWOSTANU W UJĘCIU HISTORYCZNYM I WSPÓŁCZESNYM



dr hab. inż. Adam Zydróż

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Wydział Inżynierii Środowiska
i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji



Mateusz Iwiński

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Wydział Inżynierii Środowiska
i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji

Streszczenie

Celem artykułu było przedstawienie metod i procedur wyceny nieruchomości leśnych (gruntu leśnego bez drzewostanu) w ujęciu historycznym (dorobek statyków leśnych) oraz rozwiązań stosowanych w innych krajach (Niemcy) na tle rozwiązań obowiązujących w Polsce. Porównano metody i procedury wyceny gruntu leśnego bez drzewostanu oraz przyjęto założenia do zastosowania w warunkach polskich tzw. metody „niemieckiej” oraz metody dochodowej opracowanej przez statyków leśnych.

Słowa kluczowe

grunt leśny, nieruchomości leśna, szacowanie wartości

Wstęp

Lasy w Polsce stanowią ogromny majątek narodowy, zajmują powierzchnię około 9 215 tys. ha (według GUS – stan w dniu 31.12.2015r.) co odpowiada lesistości 29,5%. Większość lasów to lasy publiczne – 80,8% w tym lasy w zarządzie Lasów Państwowych – 77%, lasy parków narodowych – 2%, własność gmin – 0,9%, pozostałe publiczne – 0,9%. Natomiast 18%, obszarów leśnych, stanowi własność osób fizycznych a 1,2% obejmuje kategorię „inne prywatne”.

W Polsce udział lasów własności prywatnej jest zróżnicowany przestrzennie: największy w województwach mazowieckim – 44,9% ogólnej powierzchni lasów województwa tj. 371,2 tys. ha, małopolskim – 43,6% (190 tys. ha) i lubelskim – 40,9% (239,1 tys. ha). Województwami o najniższym udziale lasów prywatnych są: lubuskie – 1,8% (12,5 tys. ha), zachodniopomorskie – 2,5% (20,4 tys. ha) i dolnośląskie – 3,5% (20,5 tys. ha) [Raport: Lasy w Polsce 2016].

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 [Podgórski, Zydróż 2001].

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 [Gruszczyk, Żywiół 1990]:

- 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 majątku leśnego w celu jego ubezpieczenia;
- Tworzenie spółek leśnych na podstawie wkładów majątkowo-kapitałowych wspólników;
- Przeprowadzanie wymiany gruntów w związku 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 ludzi.

Metodyka wyceny nieruchomości leśnych na świecie wykazuje istotne różnicowanie. 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 rozumiana 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 jak również z dorobkiem ekonomistów leśnych zajmujących się problematyką szacowania wartości nieruchomości leśnych.

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie rozwiązań wyceny gruntów leśnych opracowanych przez ekonomistów leśnych (statyków leśnych) oraz stosowanych w wybranym kraju europejskim, który funkcjonuje na zasadach wolnorynkowych od kilkudziesięciu lat (Niemcy).

Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu w Polsce

Definicja lasu według przepisów prawa

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

1. o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 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 wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Z przedstawionej definicji wynika, że w strukturze użytkowania lasów wyróżnia się m.in. grunty nie zalesione (np. zręby, halizny, płazowiny) – czyli grunt leśny wbrew obiegowej opinii wcale nie musi być pokryty roślinnością leśną (np. drzewami). O tym czy mamy do czynienia z gruntem leśnym czy i innym użytkiem dowiadujemy się z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości).

Najważniejsze przepisy prawne regulujące zasady wyceny nieruchomości leśnych

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. 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 2011r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.)

Art. 38

1. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych z zastrzeżeniem art. 40a, może następować w przypadkach:
 - 1) Zbywania udziałów lasów stanowiących własność Skarbu Państwa we współwłasnościach,
 - 2) Regulacji granicy rolno-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 2011r. nr 165, poz. 985 z późn. 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 1m³ 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.

W skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, zalecanych do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach praw), wchodzi m.in. Standard V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych.

Wartość gruntów leśnych bez drzewostanu może być określona w podejściu porównawczym (metodą porównywania parami, o ile możliwe jest 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 podejścia mieszanego. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu można stosować przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywane na cele rolne lub leśne wg zapisów w ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości).

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

gdzie:

- W_G – wartość gruntu leśnego;
- N_i – wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu uzależniony od okręgu podatkowego i grupy typów siedliskowych lasu;
- P_i – powierzchnia – tego konturu wyrażona w ha wg danych opisu taksacyjnego lub wg pomiarów terenowych;
- c – cena drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna), skorygowana o koszty jego pozyskania i przemieszczenie do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich;
- v_1, v_2, v_3 – współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające szczególne cechy rynkowe.

W praktyce bardzo rzadko występują transakcje kupna–sprzedaży gruntami leśnymi bez drzewostanu dlatego według Nowaka [2005] można dla siedlisk mniej żyznych (bory i bory mieszane) wartość gruntu leśnego porównywać do gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej przeznaczonych do zalesienia. Natomiast wyceniając grunt leśny bez drzewostanu w strefie zainwestowania miejskiego Nowak [2005] zaleca stosować niższe zasady:

- Metody wskaźników szacunkowych gruntów leśnych nie stosować do wyceny nieruchomości leśnych położonych w granicach administracyjnych miast lub nieruchomości leśnych zabudowanych;
- Grunt bez drzewostanu można oszacować stosując podejście porównawcze z uwzględnieniem poziomu cen sprzedanych nieruchomości rolnych słabych klas jakości przeznaczonych do zalesienia a zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast;
- Jeżeli grunt leśny sąsiaduje z terenami już zainwestowanymi, to wartość gruntu może być określona jako 50% wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.

Wycena nieruchomości leśnych w Niemczech

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 1960r., 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 [Muczyński 1999].

Zasadnicze miejsce wśród uregulowań zajmuje rozporządzenie federalne w sprawie zasad ustalania wartości rynkowej nieruchomości (Wert V),

wprowadzając standardy postępowania na terenie całej Republiki. Normy określone powyższym rozporządzeniem umożliwiły federalnym ministerstwom wydanie pakietów wytycznych technicznych. Do nich należy zaliczyć również, wydane w 1991r. „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.

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 podobnych. 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 rolnych. 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 przypadającą na 1 mieszkańca oraz dochodowość gruntów użytkowanych rolniczo (tabelaryczne wskaźniki dochodowości).

Ilustracją powyższego postępowania może być następujący przykład obliczenia wartości gruntu leśnego dla przykładowych danych:

- 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: 18 000 Eur/ha \times 45/100 = 8 100 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 założenia (proponycja autorów 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 klas (klasa bonitacyjna IV);
- Siedliska słabe (bory) – odpowiednik gruntów rolnych słabych (klasy bonitacyjne V i VI).



Wycena gruntu leśnego w ujęciu statyków leśnych

Statyka leśna – okres w rozwoju ekonomiki gospodarstwa leśnego, mający swój początek w pierwszej połowie XIX wieku. Dała teoretyczne podstawy wyceny wartości lasu i rentowności gospodarstwa leśnego. Od tego czasu wykształcały się liczne metody wyceny wartości lasu, opierające się na metodach procentowych i rentowych. Podstawą opracowania tych metod była koncepcja (teoria) lasu normalnego.

Las normalny – gospodarstwo leśne składające się z jednogatunkowych obrębów leśnych charakteryzujących się: znormalizowanym powierzchniowym rozmieszczeniem drzewostanów wszystkich klas wieku, znormalizowaną strukturą wiekową drzewostanów oraz znormalizowanym zapasem masy drzewnej „na pniu”, przyrostem i etatem użytkowania lasu. Gospodarstwo leśne, charakteryzujące się wymienionymi cechami miało gwarantować trwałość, ciągłość i równomierność użytkowania lasu, a tym samym trwałość i równomierność dochodu z gospodarstwa leśnego.

Statycy leśni opracowali wzór na dochodową wartość gruntu leśnego (wzór Faustmanna).

Wzór matematyczny na dochodową wartość gruntu leśnego opiera się na statycznym założeniu, że u podstaw gospodarki leśnej stoi nie gotowy, dany przez naturę drzewostan, lecz ziemia niezalesiona, podobna do zrębu czystego, który przeznaczona się do zalesienia i że gospodarka leśna przedstawia się na wzór odosobnionej parceli leśnej. Stąd dalsze założenie, że odsetki od kapitału gruntu oraz odsetki od kapitału administracyjnego mają być traktowane jako koszty wytwórcze, które powinny być pokryte przez dochód czysty, obliczony jako różnica dochodów i wydatków sprolongowanych na koniec kolei rębności [Landenberger 1930].

$$B_u = \frac{A_u + \sum D_n \times 1,0 p^{u-a} + \dots - c \times 1,0 p^u}{1,0 p^u - 1} - \frac{v}{0,0 p}$$

gdzie:

- B_u – wartość gruntu leśnego;
- A_u – dochód czysty z użytku głównego w chwili wyrębu faktycznego;
- D_n – dochód czysty z użytków międzyrębnych (czyszczenia, trzebieże) wpływający w roku n -tym;
- c – koszty zalesień;
- v – koszty administracyjne;
- u – długość kolei rębny;
- p – stopa procentowa.

Problemem w zastosowaniu metody dochodowej do określenia wartości gruntu leśnego było przyjęcie odpowiedniej wysokości leśnej stopy procentowej odnoszącej się do gospodarstwa leśnego.



Określenie wysokości leśnej stopy procentowej

Stopa procentowa była już od początku nauki oceniania wartości lasu największą bolączką statyków leśnych. Podejście dochodowe jest stosowane przy wycenie gruntu leśnego, jeżeli znany jest dochód lub istnieje możliwość uzyskania niezbędnych danych pozwalających na określenie jego wielkości. Wycena wartości nieruchomości leśnej na podstawie kategorii dochodu wymaga zastosowania stopy kapitalizacji, znanej w ekonomice leśnictwa pod nazwą leśnej stopy procentowej.

Rachunek leśnej stopy procentowej wyraża równanie:

$$\frac{r}{K_o} = \frac{p}{100} = 0,0 p$$

gdzie:

- r – roczny dochód netto (renta) z gospodarstwa leśnego;
- K_o – wartość dochodowa lasu;
- p – leśna stopa procentowa.

Tak więc stosunek rocznego dochodu netto r do wartości dochodowej lasu K_o określa przede wszystkim wielkość leśnej stopy procentowej p . Natomiast znajomość wielkości rocznego dochodu netto oraz wielkości leśnej stopy procentowej umożliwia obliczanie wartości dochodowej lasu lub jego podstawowych składników, tj. wartości drzewostanów bądź wartości gruntu leśnego.

Pomimo, że w praktyce gospodarczo-leśnej model lasu normalnego (w ścisłym tego słowa znaczeniu) praktycznie jest nieosiągalny, to nadal – jak o tym wyżej wspomniano – stanowi on ważną skalę odniesienia, zwłaszcza w zakresie produkcji i reprodukcji lasu. Ogólnie można stwierdzić, że im struktura gospodarstwa leśnego bliższa jest strukturze lasu normalnego, tym rachunek dochodowej wartości lasu obliczanej za pomocą kapitalizacji rocznego dochodu netto bliższy jest rzeczywistej wielkości. I odwrotnie wraz ze wzrostem odchylenia struktur gospodarstwa leśnego od modelu lasu normalnego maleje wiarygodność rachunku dochodowej wartości lasu ustalonej za pomocą kapitalizacji rocznego dochodu netto [Podgórski, Zydróż 2001].

W związku z powyższymi stwierdzeniami nasuwa się pytanie: czy w aktualnych realiach środkowoeuropejskiego gospodarstwa leśnego, a ściślej – struktur zasobów drzewnych na pniu, którym najwyraźniej brak podstawowych cech „normalności” w ujęciu statyki leśnej), zapewniających znormalizowany roczny dochód finansowy uzasadnione jest wykorzystanie klasycznej kategorii leśnej stopy procentowej do wyceny wartości zasobów drzewnych na pniu oraz wartości gruntu leśnego?. Odpowiedź nie jest prosta. Współczesna ekonomika gospodarstwa leśnego dość często sięga do statycznego równania kapitalizacji, a tym samym do kategorii leśnej stopy procentowej m.in. do wyceny gospodarczej wartości lasu czy do oceny potencjału produkcyjnego lasów [Podgórski 1986, 1991].

Na przełomie lat 80, 90 minionego stulecia w poznańskiej Katedrze Ekonomiki Leśnictwa podjęto wstępne badania nad możliwością modyfikacji rachunku leśnej stopy procentowej, dostosowanej do realiów i potrzeb współczesnego gospodarstwa leśnego. W wyniku badań analitycznych obejmujących kilkadziesiąt nadleśnictw północno-zachodniej Polski stwierdzono [Podgórski 1996]:

1. W warunkach zmieniających się relacji między wartością przychodów z gospodarstwa leśnego a kosztami działalności gospodarczo-leśnej roczny dochód netto traci swoją wiarygodność jako kategoria rachunku leśnej stopy procentowej;
2. Bardziej wiarygodną kategorią do ustalania leśnej stopy procentowej oraz bardziej przystającą do realiów współczesnego gospodarstwa leśnego wydaje się roczny etat użytkowania lasu, którego wielkość jest adekwatna do wielkości i struktury zasobów drzewnych na pniu;



3. W ujęciu algebraicznym zmodyfikowaną leśną stopę procentową obliczyć można według wzorów:

$$a) \frac{Eu}{Znp} = 0,0p \qquad b) \frac{WEu}{WZnp} = 0,0p$$

gdzie:

- Eu – wielkość rocznego etatu użytkowania lasu (m³);
- Znp – wielkość zasobów drzewnych na pniu (m³);
- WEu – wartość rocznego etatu użytkowania lasu (zł);
- WZnp – wartość zasobów drzewnych na pniu (zł).

Zastąpienie kategorii dochodu netto z gospodarstwa leśnego kategorią wielkości lub wartości rocznego etatu użytkowania lasu z całą pewnością bardziej przystają do realiów współczesnego gospodarstwa leśnego, a zmodyfikowane leśne stopy procentowe mogą być wykorzystywane do pieniężnej wyceny zarówno gruntów leśnych jak i zasobów drzewnych na pniu. Przedstawiony rachunek „etatowej” leśnej stopy procentowej mógłby być wykorzystywany do wyceny wartości lasu oraz jego podstawowych składników [Podgórski, Zydrón 2001]. Obliczona na tej podstawie wysokość leśnej stopy procentowej kształtowała się na poziomie 2%.

Na podstawie przeprowadzonych badań nad ustaleniem wysokości leśnej stopy procentowej z wykorzystaniem rocznego etatu użytkowania lasu i zasobności drzewostanu stwierdzono, że wynosiła średnio: regionalna dyrekcja Lasów Państwowych (rdLP) Poznań 1,8% (Tabela 1); rdLP Katowice 1,6%; rdLP Białystok 1,7%; rdLP Warszawa 1,5%; rdLP Gdańsk 1,5%.

Sprawą dyskusyjną jest możliwość zastosowania w dzisiejszych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych rozwiązań wyceny gruntów leśnych opracowanych przez statyków leśnych (metoda dochodowa Faustmanna wyceny gruntu leśnego).

Według Nowaka [2005] podejście dochodowe w praktyce nie jest stosowane do łącznej wyceny gruntu z drzewostanem. Nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele leśne nie są bowiem przedmiotem dzierżawy (ogranicza to stosowanie metody inwestycyjnej), natomiast w metodzie zysków dochód właściciela gruntu leśnego trudno oddzielić od dochodu z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na gruncie.

Metoda dochodowa obliczania wartości gruntu leśnego według statyków leśnych. Wzór Faustmanna [Landenberger 1930]

Wzór matematyczny na dochodową wartość gruntu leśnego opiera się na statycznym założeniu, że u podstaw gospodarki leśnej stoi nie gotowy, dany przez naturę drzewostan, lecz ziemia niezalesiona, podobna do zrębu czystego, który przeznaczona jest do zalesienia i że gospodarka leśna przedstawia się na wzór odosobnionej parceli leśnej. Stąd dalsze założenie, że odsetki od kapitału gruntu oraz odsetki od kapitału administracyjnego mają być traktowane jako koszty wytwórcze, które powinny być pokryte przez dochód czysty, obliczona jako różnica dochodów i wydatków sprolongowanych na koniec kolei rębności.

$$B_u = \frac{A_u + \sum D_n \times 1,0 p^{u-a} + \dots - c \times 1,0 p^u}{1,0 p^u - 1} - \frac{v}{0,0p}$$

gdzie:

- B_u – wartość gruntu leśnego;
- A_u – dochód czysty z użytku głównego w chwili wyrębu faktycznego;
- D_n – dochód czysty z użytków międzyrębnych (czyszczenia, trzebieże) wpływający w roku n -tym;
- c – koszty zalesień;
- v – koszty administracyjne;
- u – długość kolei rębny;
- p – stopa procentowa.

Przykładowe wartości wyceny 1 ha gruntów leśnych i rolnych na siedliskach słabych uzyskane różnymi metodami przedstawiono w Tabeli 2.

Podsumowanie

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

Stosowane metody wyceny gruntu leśnego wymagają uaktualnienia do realiów społeczno-ekonomicznych Polski (wskaźniki szacunkowe gruntu zaniżają wartość gruntów leśnych, natomiast podejście porównawcze nie jest stosowane w praktyce szacowania ze względu na niemożliwość zbudowania bazy danych o transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości leśnych).

Powinno się prowadzić prace nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów oraz zastanowić się nad praktycznym zastosowaniem metod dochodowych do wyceny gruntu leśnego opracowanych przez statyków leśnych (ekonomistów leśnych).



Tabela 1

Określenie wysokości leśnej stopy procentowej na podstawie zasobności i etatów użytkowania drzewostanów w nadleśnictwach rdLP Poznań wg stanu na 2003r.

Lp.	Nadleśnictwo	Etat roczny użytkowania lasu (m ³)	Wielkość zasobów drzewnych na pniu (m ³)	Leśna stopa procentowa (%)
1.	Antonin	63 552	3 102 500	2,0
2.	Babki	36 656	1 862 100	2,0
3.	Gniezno	60 678	3 699 600	1,6
4.	Góra Śląska	57 678	3 480 432	1,7
5.	Grodzisk	60 834	3 356 400	1,8
6.	Grodziec	78 893	3 356 400	2,3
7.	Jarocin	79 947	4 538 000	1,8
8.	Karczma Borowa	35 911	2 235 800	1,6
9.	Konin	31 307	2 311 500	1,3
10.	Koło	35 479	1 784 880	2,0
11.	Konstantynowo	42 406	2 423 100	1,7
12.	Kościąn	56 167	2 703 900	2,1
13.	Krotoszyn	70 945	4 767 800	1,5
14.	Łopuchówko	52 432	2 877 900	1,8
15.	Oborniki	68 747	3 308 900	2,1
16.	Piaski	67 013	3 834 400	1,7
17.	Pniewy	43 567	2 927 600	1,5
18.	Przedborów	87 005	4 112 300	2,1
19.	Syców	86 064	4 121 800	2,1
20.	Taczanów	52 267	2 965 300	1,8
21.	Turek	39 135	2 086 350	1,9
22.	Czarniejewo	44 277	2 774 300	1,6
23.	Kalisz	30 768	1 631 508	1,9
24.	Sieraków	47 536	2 909 000	1,6
25.	Czerwonak	33 762	1 946 800	1,7
Średnia				1,8

Tabela 2

Wartości średnie wyceny 1 ha gruntów leśnych i rolnych na siedliskach słabych uzyskane różnymi metodami (zł) w 2003r.

Lp.	Nadleśnictwo	Typ siedliskowy	Grunty leśne		Średnie ceny gruntów rolnych przylegających do leśnych
			Wartość gruntów według metody		
			stawek szacunkowych gruntu	dochodowej „Faustmanna”	
1.	Babki	Bór świeży	1502	5121	4311
2.	Garwolin	Bór świeży	1365	3056	3763
3.	Radymno	Bór świeży	1308	1903	2577
4.	Sokołów	Bór świeży	1544	6076	3763
5.	Wejherowo	Bór świeży	1643	1077	3828
6.	Włocławek	Bór świeży	1333	6591	3760
7.	Oborniki	Bór wilgotny	1467	4312	4311
8.	Piaski	Bór wilgotny	1502	3661	4311
9.	Pniewy	Bór wilgotny	1502	5824	4311
10.	Solec Kujawski	Bór wilgotny	1379	4804	3760

Źródło: opracowanie własne.

Praca finansowana ze środków na naukę
w latach 2012–2015 jako projekt badawczy
nr UMO-2011/03/B/HS4/06031.

Bibliografia

1. Gruszczyk A., Żywioł M., *Jak wyceniać grunty leśne? Las Polski*, 17: 4–6, 1990.
2. *Główny Urząd Statystyczny 2015, Leśnictwo, Warszawa, 2015.*
3. Muczyński A., *Wycena nieruchomości w Niemczech, (w) Zasady wyceny nieruchomości w świecie. Red. A. Hopfer. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra, 1999.*
4. Nowak A., *Wycena nieruchomości leśnych. Wydawca Educaterra sp. z o.o., Olsztyn, 2005.*
5. Landenberger, 1930, Lwów. *Ocenienie lasu i statyka leśna – rękopis.*
6. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.).*
7. *Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (tj. Dz.U. z 2011r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.).*
8. Partyka T., Parzuchowska J., *Metodyka wartościowania lasu oraz poszczególnych jego składników, Sylwan, 1993, 8: 29–40.*
9. Podgórski M., Zydroń A., *Możliwości wykorzystania zmodyfikowanego rachunku leśnej stopy procentowej do wartościowania lasu i jego składników, PTPN t. 90, Poznań, 2001.*
10. *Raport: Lasy w Polsce 2016, wydawca Centrum Informacyjne Lasów Państwowych.*
11. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2011r. nr 165, poz. 985 z późn. zm.).*
12. *Standard V6.: Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2004.*
13. *Wycena nieruchomości (tzw. czerwona księga wyceny), wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2000.*
14. *Wald R., Richtlinien für die Ermittlung Und Prüfung 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).*

REVIEW OF METHODS OF VALUATION OF FOREST LAND WITHOUT STAND IN HISTORICAL AND CONTEMPORARY TERMS

Summary

The aim of the article was to present methods and procedures for the valuation of forest real estate (forest land without stands) in historical perspective (achievements of forest statics) and solutions applied in other countries (Germany) against the background of solutions in force in Poland. Comparison of methods and procedures for valuation of forest land without stand and assumptions to apply in Polish conditions. The "German" method and income method developed by forest statics.

Key words

forest land, forest property, valuation