

Z SZACUNKIEM DO LASÓW



Leszek Flis

Rzecznawca Majątkowy Nr 3854

Czasy, kiedy wartość terenów leśnych szacowano w oparciu o ceny drewna i gruntu pod drzewostanem powoli odchodzą do przeszłości. Przynajmniej takie sygnały płyną z masowych środków przekazu, kiedy mówi się np. o handlu prawami do terenów redukujących udział CO₂, czy też o kosztach jakie przeciętny Kowalski jest w stanie ponieść by mieć zapewnioną styczność z przyrodą. Fakty te nie mają jednak odzwierciedlenia ani w tworzonych regulacjach dotyczących określania wartości lasów, ani w nauczaniu przyszłych i obecnych rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie. Czyli powstają przepisy, które już w momencie powstania nie odpowiadają prawidłowo na zadawane im pytania oraz powielane są schematy nauczania nie odpowiadające oczekiwaniom rynku.

1. Wi, WSPi i inne tajemnice - czyli czego uczą się adepci zawodu w przedmiocie szacowania wartości drzewostanów?

Z racji wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego stykam się niejednokrotnie z prośbą o sprawdzenie czy projekt wyceny drzewostanu sporządzony przez kandydata na rzeczoznawcę majątkowego jest wykonany w zgodzie ze „sztuką”. Nie zawsze można udzielić jednoznacznej odpowiedzi, gdyż „sztuka” często żyje swoim życiem, jak przekonamy się w dalszej treści artykułu. Najczęściej oszacowania są w projektach wykonywane przy użyciu techniki wskaźnikowej, której użycie uzasadnia brak odpowiedniej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi. Standard V.6 – Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych¹ (wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – dalej PFSRM, funkcjonujący obecnie jako tymczasowa nota interpretacyjna) podaje wzór na potrzeby określania wartości rynkowej drzewostanów (w przypadku drzewostanów młodszych z wyjątkiem upraw i młodników, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, a które wytworzyły sortymenty średnio-wymiarowe) w postaci:

$$W = W_S \cdot x Z \cdot P \cdot C \cdot U$$

gdzie:

- W_S – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka; T. Trampler),
- Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,
- P – pole powierzchni drzewostanu w ha,
- C – cena 1 metra sześciennego drewna tartacznego iglastego WB0 z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,
- U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WB0) o koszty pozyskania i zrywki,

Problem rzeczoznawców jak również adeptów tego zawodu polega na tym, że „Tablice wskaźników wartości drzewostanów”, opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka; T. Trampler) nie funkcjonują pod taką nazwą w żadnym dokumencie rangi zarządzenia czy też rozporządzenia. W Zarządzeniu Nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 roku w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów² (Dz. Urz. MLI PD Nr 2 poz. 7 z 1985 roku – dalej Zarządzenie nr 14) mamy do czynienia z Tablicami wartości drzewostanów (opracowanie: T. Partyka; T. Trampler – Instytut Badawczy Leśnictwa), natomiast w **Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 roku** w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu³, dalej Rozporządzenie z 20 czerwca 2002 roku (Dz.U. nr 99 poz. 905 z 2002 roku – link: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20020990905>) jako załącznik funkcjonują Tablice wskaźników wartości drzewostanów. Autorstwa Ministra Środowiska jak widać z tytułu. Oba zestawy tablic podają inną wielkość wskaźnika dla tego samego gatunku, wieku i klasy bonitacji drzewostanu. Tak więc przez cały czas mogą powstawać oszacowania, które dla tych samych obiektów dają odmienne wyniki.

Zarządzenie nr 14 ustaliło zasady obliczania wartości drzewostanów w następujących celach:

§1.1.1) określenia wysokości jednorazowego odszkodowania za straty powstałe z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu oraz za zniszczenia powodowane w lasach przez pożary,

§1.1.2) szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa.

Z Zarządzenia nr 14 „wyodrębniło się” Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 grudnia 1995r. w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrębu drzewostanu⁴, dalej Zarządzenie MOŚZNiL (*Monitor Polski z 1996r. Nr 3, poz. 33*), zastąpione Rozporządzeniem z 20 czerwca 2002 roku. Należy jednak zauważyć, że oba później powstałe przepisy dotyczą tylko jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrębu drzewostanu. I służą tytułowemu celowi. Cel ten został wyraźnie zapisany w obecnie obowiązującym Rozporządzeniu z 20 czerwca 2002 roku:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowe zasady ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrębu drzewostanu.

Nie ma tam mowy o szacowaniu wartości drzewostanów.

Wygląda więc na to, że Zarządzenie Nr 14 w części dotyczącej szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa pozostaje nadal aktualne. Nie bardzo wiadomo, co z określaniem wartości drzewostanów na inne cele, poza przekazywaniem gospodarstw rolnych na Skarb Państwa.

Mamy więc do czynienia z sytuacją, w której symbol wskaźnika użyty w nocie-standardzie na potrzeby określania wartości rynkowej drzewostanów jest tożsamy z symbolem tego wskaźnika użytym w Rozporządzeniu z 20 czerwca 2002 roku, które do określania wartości rynkowej drzewostanów nie służy.

Z drugiej strony brak jest również interpretacji czy Zarządzenie Nr 14 w części dotyczącej szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa może być użyte przy oszacowaniu wartości drzewostanu w związku np. wywłaszczeniem gruntu z drzewostanem i koniecznością oszacowania wartości rynkowej takiego drzewostanu.

Poniekąd przesłanką, która wskazywałaby na fakt, że stosować należy wskaźniki z Zarządzenia Nr 14 jest jedno z zadań egzaminacyjnych postępowania kwalifikacyjnego na rzeczoznawcę majątkowego z dnia 28 września 2006 roku.

Treść zadania była następująca:

„Pod budowę drogi publicznej zajęto część nieruchomości leśnej. Określ wartość drzewostanu tej części nieruchomości, dla potrzeb negocjacji ceny. Wartość gruntu w niniejszym zadaniu nie podlega określeniu.”

W zadaniu należało wykorzystać załączone do jego treści dane o drzewostanie oraz tablice wskaźników wartości drzewostanów. Zawierały one identyczne co do wielkości i symboliki wskaźniki jak opisane w Zarządzeniu Nr 14.

Problem w tym, że były to tablice pochodzące z Zarządzenia MOŚZNiL, czyli z aktu nie obowiązującego od czterech lat...

Wniosek końcowy: celem pozbycia się wątpliwości należy przeprowadzić analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. Jeśli okres jednego czy dwóch lat jest zbyt krótki i danych jest za mało, trzeba zwiększyć zakres czasowy badania. Jeśli teren gminy, a nawet całego powiatu nie daje zadowalającej odpowiedzi, należy go odpowiednio poszerzyć. Wówczas wątpliwości takie nie będą zajmować nam czasu, a na pytanie o wartość odpowie rynek.

2. Jak leśnicy oszacowali wartość majątku - Zarządzenie nr 26 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 20 maja 2010r. w sprawie ustalania wartości lasów i gruntów

Lasy Państwowe i Parki Narodowe powinny dokonać oszacowania mienia, którym zarządzają gdyż do tej pory nie posiadały informacji o wartości wielu jego składników. Pomijając zasadność i cel istnienia takiego oszacowania w odniesieniu do terenów, które nigdy nie powinny zostać zbyte lecz służyć następcom pokoleń, które o nie dbały, należy zauważyć, że jest to zapis ustawowy.

Art. 4.3. Ustawy o lasach mówi:

„W ramach sprawowanego zarządu Lasy Państwowe prowadzą gospodarkę leśną, gospodarują gruntami i innymi nieruchomościami oraz ruchomościami związanymi z gospodarką leśną, a także prowadzą ewidencję majątku Skarbu Państwa oraz ustalają jego wartość.”

By ten wymóg spełnić w Lasach Państwowych powstało **Zarządzenie nr 26 z dnia 20 maja 2010r.** w sprawie ustalania wartości lasów i gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe⁵, dalej **Zarządzenie nr 26** (znak: ZS-D-210-57-2010; link: http://www.lasy.gov.pl/dokumenty/zarzadzenia-decyzje/2010/06/deczarz.2010-07-01.4127570544/dz_view), które obowiązuje od 01.01.2011 roku.

Niestety, wygląda ono na obarczone wieloma błędami. W podstawach prawnych (załącznik do Zarządzenia nr 26- punkt 3) wymieniono nie funkcjonujący w obrocie prawnym dokument pod nazwą: Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Standard V.4 - Wycena nieruchomości rolnych⁶. Jest to opracowanie PFSRM. Na stronie PFSRM (link: <http://www.pfva.com.pl/upload/zasady.pdf>) znajduje się wiadomość zatytułowana:

„Informacja Komisji Standardów o zasadach stosowania od 1 czerwca w 2009r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) przez rzeczoznawców zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)”. Podano tam nazewnictwo dokumentów opracowanych przez PFSRM oraz ich status.

Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Infrastruktury zawartym w piśmie znak: BN5d-076-009/09 kierowanym w marcu 2009 roku do Prezesa Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego „żadne z funkcjonujących na polskim rynku nieruchomości standardy zawodowe lub dokumenty noszące podobną nazwę nie spełniają wymogu ich uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, a zatem nie są standardami zawodowymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.” Pełna treść tego stanowiska dostępna pod linkiem: <http://www.pirm.pl/sprawy-biezace/107-stanowiska-ministerstwa-infrastruktury-rzeczoznawca-majtkowy-ma-pen-swobod-w-wyborze-standardow-do-stosowania.html>.

Od czasu wydania tego stanowiska na gruncie obowiązującego prawa znaczących zmian nie odnotowano. Jedyną, o której można tu wspomnieć jest fakt uzgodnienia przez Ministra Infrastruktury w dniu 04 stycznia 2010 roku standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności".

Wątpliwość budzi również dział II Zarządzenia: Ustalenie wartości drzewostanów. Przywołane w nim Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu służy celowi, który został określony w jego tytule, nie służy natomiast określaniu wartości drzewostanów dla innych celów. Czyli nie powinno być podstawą do szacowania wartości drzewostanów.

Natomiast do wyceny gruntów zastosowano wskaźniki szacunkowe opisane w punkcie 7 załącznika do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁷ (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109). Wskaźniki te zostały po raz pierwszy zaprezentowane jako załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego⁸ (Dz. U. Nr 230, poz. 1924) i nigdy ich wielkości nie zostały zmienione. Geneza ich powstania nie jest jednak w jakikolwiek sposób związana z analizami rynku nieruchomości, a efekt końcowy czyli wartość gruntu jest wyliczona przy pomocy ceny 1 metra sześciennego drewna, ustalonej zgodnie z aktualną ceną GUS dla celów podatku leśnego oraz wskaźnika szacunkowego danej grupy typu siedliskowego lasów oraz właściwego okręgu podatkowego z uwzględnieniem powierzchni której dotyczy. Wszystko według wzoru zamieszczonego w punkcie I.3 załącznika do Zarządzenia nr 26.

Ich użycie w obliczu zupełnie innego poziomu cen i rozwoju rynku nieruchomości niż poziom z jakim mieliśmy do czynienia w czasach kiedy owe wskaźniki zostały ustalone prowadzi finalnie do zaniżenia wartości gruntu. Zaniżenie to jest tym większe im bliżej do terenów zurbanizowanych. O tym, że tak jest autor przekonał się analizując transakcje takimi gruntami na podstawie obrotu rynkowego i porównując uzyskane wyniki do uzyskanych przy pomocy wskaźników. Przykład rozbieżności w wynikach oszacowania na podstawie danych rynkowych i wskaźników zostanie zaprezentowany w trzeciej części artykułu.

Tak więc Lasy Państwowe z wymogu ustawowego starają się wywiązywać. Jednakże sposób jego spełnienia stawia pod znakiem zapytania wiarygodność oszacowania.

3. Służebnością przez las - art. 39a ustawy o lasach

P przedmiotem wielu opinii zleczanych przez Sądy są kwestie ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Z reguły każda z tych spraw ma indywidualną specyfikę, jednakże w każdej należałoby się zastanowić nad podstawowymi aspektami i odpowiedzieć na pytania:

- czy nastąpiło zwiększenie wartości nieruchomości władnącej wskutek uzyskania dostępu do drogi publicznej?
- czy nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości obciążonej (element odszkodowawczy)?
- jakie powinno być wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości objętej służebnością (lub jej części)?
- jakie powinno być wynagrodzenie z tytułu nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego wykonania służebności?

Powyższe nie oznaczają, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno być sumą wszystkich rozpatrywanych aspektów. Należy raczej odpowiedzieć na pytanie ile za korzystanie z gruntu w danych okolicznościach należy zapłacić, przy uwzględnieniu, że poza wynagrodzeniem za korzystanie trzeba - o ile wystąpi - pokryć szkodę rozumianą przez autora jako spadek wartości nieruchomości.

Jak wynika z Kodeksu Cywilnego⁹ i orzecznictwa, co do zapłaty za ustanowienie służebności, używane jest określenie „wynagrodzenie”. Potwierdza to orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000:

„Według art. 145 kc, ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem, co pozwala na wnioskowanie, że ustanowienie tej służebności może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem wynagrodzenia osobie, której nieruchomość została obciążona. O wynagrodzeniu sąd orzeka z urzędu. **Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania.** Jednakże w razie powstania szkody fakt ten musi być uwzględniany przy określeniu wysokości i rodzaju należnego wynagro-

dzenia. Wynagrodzenie należy się bowiem już za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikała stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jeżeli właściciel tej nieruchomości powołuje się na negatywne dla niego zmiany, będące następstwem obciążenia jego nieruchomości bądź wywołujące uszczerbek majątkowy, to jego obciąża ciężar dowodu (art. 6 kc)”.

W zakresie wyceny nowej w naszym prawie służebności przesyłu dopóki co pomocne są uchwały SN dotyczące służebności gruntowych. Przywołana zostanie tu jedna z nich tj. Uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 17.06.2005 roku w sprawie III CZP 29/2005, gdzie na tle zagadnienia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w celu przeprowadzenia i eksploatacji gazociągu SN w uzasadnieniu stwierdził:

*„W powołanej uchwale składu siedmiu sędziów (dot. sprawy III CZP 20/84 przywołanej powyżej) wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. **Podzielając pogląd co do kryterium obiektywnego należy wyrazić wątpliwość, czy istnieją ceny rynkowe dla stosunków, o których mowa w sprawie.**”*

Szkoda wyrażona obniżeniem wartości nieruchomości związana jest generalnie ze zmianami w możliwym sposobie korzystania z nieruchomości wprowadzonymi bądź to aktem prawa powszechnie obowiązującego bądź uregulowaniami umownymi. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu możliwa jest sytuacja, kiedy bądź to cała nieruchomość obciążona służebnością traci na wartości, bądź traci na wartości w wyniku zmiany możliwego sposobu wykorzystania lub zagospodarowania ten obciążony fragment, który jest bezpośrednio związany z wykonaniem służebności. Analiza powinna zatem zmierzać w kierunku ustalenia ewentualnych zmian w możliwym sposobie korzystania z całej nieruchomości bądź jej części wywołanej ustanowieniem służebności oraz wpływu tych zmian na wartość nieruchomości. Obniżenie to zdaniem autora ma swoje miejsce w czasie. Otóż następuje ono w chwili, kiedy inwestycja liniowa została na terenie nieruchomości zrealizowana. Nie powinno więc mieć miejsca obliczanie wynagrodzenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku, gdy występuje o nie nabywca, który kupił nieruchomość z istniejącą już linią (chyba, że umowa obejmowała stosowne roszczenia). Jeśli bowiem nabycie nastąpiło już w czasie kiedy linia istniała to oznacza, że zapłacona cena to uwzględniała. Wyjątkiem od tego powinny być sytuacje związane z wejściem w prawa właścicielskie w drodze spadkobrania, czy też darowizny lub nabycia ze stosownym roszczeniem, jeśli sprawy te nie zostały uregulowane przez poprzednika prawnego.

Kolejna kwestia to określenie jakie powinno być wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości objętej służebnością (lub jej części). Ustanowienie służebności wiąże się również z umożliwieniem trwałego i niezakłóconego korzystania z całości bądź części nieruchomości.

Mówimy tu najczęściej o czynszu możliwym do uzyskania z terenu, który jest objęty służebnością. Problem podstawowy bierze się stąd, że stawki czynszu dzierżawnego gruntów nie są gromadzone w sposób zapewniający ich wiarygodność przez żadną z instytucji państwowych. W związku z tym są one najczęściej szacowane jako pochodne wartości nieruchomości których dotyczą.

Reasumując, wynagrodzenie za służebności infrastrukturalne składać się powinno z co najmniej z dwóch elementów:

- odszkodowania – jeśli występuje szkoda, czyli spadek wartości nieruchomości,
- zapłaty za korzystanie.

W tym kontekście trzeba spojrzeć na art. 39a. Ustawy o lasach¹⁰, który mówi:

- „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.**
3. Przedsiębiorca, na rzecz którego ustanowiono służebność przesyłu, jest obowiązany do usuwania drzew, krzewów lub gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego.”

Trudno zrozumieć intencję Ustawodawcy, który jednym zdaniem w Ustawie o lasach uszczupla przychody Lasów Państwowych, rezygnując zarówno z odszkodowania, jak również z zapłaty za korzystanie. Przepis ten byłby zrozumiały, gdyby właścicielem i dysponentem przychodów ze sprzedaży energii był Skarb Państwa, a nie w większości podmioty prywatne. Patrząc na jego treść odnosi się wrażenie, że dalej żyjemy w czasach PRL. Jego geneza wygląda na nieprzemysłaną lub przemysłaną przez strony odnoszące z niej korzyści. Zdarzało się już, że na potrzeby budowy nowych linii energetycznych biegnących przez tereny Lasów Państwowych ustanawiano za wynagrodzeniem służebność przesyłu. Oddanie linii do użytkowania było poprzedzone zmianą użytku z Ls na Tr, co skutkowało, że zamiast podatku leśnego Nadleśnictwo stawało się płatnikiem podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (której to działalności nie prowadziło, gdyż była to działalność prowadzona przez firmy energetyczne). Skutek był taki, że w przeciągu kilku lat płacony podatek przewyższał wynagrodzenie za służebność opłaconą jednorazowo. W takich przypadkach zdarzały się sytuacje powrotu do użytku Ls i podatku leśnego.

O wielkości zaniechanych przychodów świadczą opinie sporządzane na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu dla terenów leśnych nie objętych tym przepisem. W jednej z nich, przy powierzchni 14 000 m² wylesionej na potrzeby istniejącej napowietrznej linii energetycznej wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu wyniosło trzysta szesnaście tysięcy

złoty. Należy dodać, że wartość jednostkowa tej nieruchomości, położonej na obrzeżach 20-tysięcznego miasta w aglomeracji warszawskiej, przy hipotetycznym wylesieniu całej powierzchni (która wynosi ca 120 000 m²), wyniosła 34 zł/m². Przy wylesieniu na potrzeby linii tylko 14 000 m² wartość jednostkowa kształtowała się na poziomie 42 zł/m². Gdyby nie zachodziła potrzeba wylesienia pod budowę linii wartość jednostkowa nieruchomości wyniosłaby 43 zł/m². Czyli wartość rynkowa 1 m² samego gruntu wynosi 34 zł/m². Jest to wynik uzyskany na podstawie analizy zawartych transakcji gruntami o zróżnicowanym udziale podobnych drzewostanów.

Jeśli byłyby to teren Lasów Państwowych i oszacowanie wartości jednostkowej gruntu bez drzewostanu nastąpiłoby w oparciu o Zarządzenie nr 26 według punktu I.3 załącznika to wartość 1 m² (dla pierwszego okręgu podatkowego, typ siedliskowy bór świeży - Bśw, czwarta grupa typów siedliskowych, przy cenie 1 m³ drewna z komunikatu GUS równej 154,65 zł/m³) wyniosłaby:

$$W_{gL} = [(14 \text{ m}^3 \times 12 \text{ ha}) \times 154,65 \text{ zł/m}^3] / 120 \text{ 000} = 0,22 \text{ zł/m}^2$$

Mielibyśmy więc do czynienia z ponad 150-krotnym zaniżeniem faktycznej wartości gruntu...

I to przesłanka potwierdzająca tezę, że powstają przepisy, które już w momencie powstania nie odpowiadają prawidłowo na zadawane im pytania.

Więcej szczegółów na temat tej opinii można znaleźć w artykule: „**Służebność przesyłu w terenie leśnym. Studium przypadku.**” (link: <http://www.biuletyn.nieruchomosci.pl/biuletyn-nr-1/leszek-flis-sluzebnosc-przesylu-w-terenie-lesnym>) zamieszczonym obok innych artykułów z tej tematyki w internetowym wydawnictwie „Biuletyn Nieruchomości” (link: <http://www.biuletyn.nieruchomosci.pl/index.php>), wydanym przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych (link: <http://www.ptm.pl/>).

Pozostanie przez LP tylko przy wynagrodzeniu na poziomie podatków i innych opłat naraża je na nie wynagrodzone szkody związane ze zmniejszeniem wartości nieruchomości oraz pozbawia przychodów związanych z udostępnieniem gruntów do korzystania przez przedsiębiorstwa energetyczne. W żaden sposób nie broni się ewentualna argumentacja o próbie zniwelowania wzrostu opłat za energię. Jej koszty będą rosły niezależnie od tego zapisu. Wynika to z trendów światowych w tym zakresie, tzn. popyt ciągle rośnie, a to powoduje wzrost cen.

LITERATURA:

1. *Standard V.6 – Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych),*
2. *Zarządzenie Nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 roku w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urz. MLiPD Nr 2 poz. 7 z 1985 roku),*
3. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (Dz.U. nr 99 poz. 905 z 2002 roku),*
4. *Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 grudnia 1995r. w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu,*
5. *Zarządzenie nr 26 z dnia 20 maja 2010r. w sprawie ustalania wartości lasów i gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe,*
6. *Standard V.4 - Wycena nieruchomości rolnych (wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych),*
7. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109),*
8. *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230, poz. 1924),*
9. *Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 roku (Dz.U. nr 16, poz.93 z 18.05.1964 roku) ze zmianami,*
10. *Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991r. (Dz.U. Nr 101, poz. 444; tekst jednolity z dnia 13 grudnia 2010r: Dz.U. 2011 Nr 12, poz. 59).*