

WYCENA LASÓW DO RÓŻNYCH CELÓW W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA

Ryszard Cymerman✉, Andrzej Nowak

Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
ul. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn

ABSTRAKT

Artykuł zawiera przegląd zasad i procedur szacowania lasów na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz wytycznych standardu zawodowego dotyczącego wyceny gruntów leśnych i drzewostanów. W szczególności skoncentrowano się na procedurach szacowania nieruchomości leśnych, o przeznaczeniu na cele leśne, w przypadku ograniczonego rynku. Dodatkowo opisano procedurę wyceny gruntów leśnych i drzewostanów wyłączonej na cele publiczne (drogi, linie kolejowe itp.), lasów pozostawionych na Kresach Wschodnich, a także przeznaczonych na cele inwestycyjne (zabudowa letniskowa, mieszkaniowa czy usługowa). Uwzględniono także szacowanie gruntów leśnych i drzewostanów w celu wyłączenia z produkcji leśnej.

Słowa kluczowe: szacowanie nieruchomości, las, grunt leśny, drzewostan

WSTĘP

Gospodarka leśna większości krajów Europy od lat boryka się z rosnącymi trudnościami ekonomicznymi. Są one wynikiem relatywnie niewielkiego wzrostu, a nawet stagnacji cen na drewno i wzrostu nakładów gospodarki leśnej na realizację środowiskotwórczych i społecznych funkcji lasu (Adamowicz, 2010; Adamowicz i Dyrz, 2008). Jednocześnie społeczno-ekonomiczne, ekologiczne i kulturowe zmiany doprowadziły do zmiany paradygmatu w dziedzinie leśnictwa i gospodarki leśnej. Kilka lat temu, większość przedsiębiorstw (producentów) leśnych na świecie koncentrowało się wyłącznie na produkcji drewna, a dziś gospodarka leśna jest wielofunkcyjna oraz ekonomicznie, społecznie i ekologicznie zrównoważona (Adamowicz i in., 2015). Nie oznacza to, że zagadnienia związane z wartościowaniem lasu straciły na znaczeniu. Dowodem na to może być wiele publikacji, w których podejmuje się próby wyceny lasów i jego

części funkcjonalnych (np. Bengston, 1994; Brown i Reed, 2000; Buongiorno, 2001; Costanza i in., 2016; McFarlane i Boxall, 2000; McPherson i in., 1997; Strand, 2017; Xu i Bengston, 1997).

Analiza historycznych związków człowieka z lasem wskazuje, że leśnictwo jest formą użytkowania ziemi, która dostarcza wielu różnorodnych korzyści. Całokształt tych korzyści określa się mianem funkcji lasu. Ich zakres i poziom zależą zarówno od charakteru lasu, jak i sposobu prowadzenia gospodarki leśnej (Płotkowski, 2008). Identyfikacją poszczególnych funkcji lasu zajmują się wszystkie dziedziny nauk leśnych oraz praktyka gospodarcza. Stąd niekończąca się różnorodność tych funkcji i wielorakość kryteriów ich kwalifikacji. Zawsze jednak dominują w nich potrzeby i oczekiwania poszczególnych grup i całych społeczności (Klocek i Płotkowski, 2007). Natomiast z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, las łączy

✉rcymer@uwm.edu.pl

w sobie cztery rodzaje przestrzeni: przestrzeń przyrodniczą – wypełnioną elementami przyrodniczymi stwarzającymi warunki niezbędne do życia gatunków biologicznych i mającą wartość ekologiczną; przestrzeń społeczną – czyli zajmowaną przez określone społeczności, które dążą do zaspokojenia własnych potrzeb, przez co nabiera ona wartości społecznej; przestrzeń kulturową – jako obszar, w którym trwale są umiejscawiane dorobki kultury materialnej, przez co przestrzeń nabiera wartości kulturowej; przestrzeń ekonomiczną (gospodarczą) – na której prowadzona jest działalność gospodarcza, przez co przestrzeń uzyskuje określoną przydatność, użyteczność i wartość ekonomiczną. Las w tym ujęciu ma klasyczną strukturę przestrzeni (ma elementy strefowe, liniowe i punktowe), a przestrzeń ta charakteryzuje się typowymi cechami: ograniczonością – rozumianą jako brak możliwości jej powiększenia; oporem – pojmowanym jako odporność na wszelkie zmiany; zróżnicowaniem – rozumianym jako różnorodność i różność.

Jednym z zadań gospodarki przestrzennej jest określanie wartości dla różnych celów. Wartości ekologiczne, społeczne i krajobrazowe wyróżniają się dużą dozą subiektywizmu i są trudno mierzalne – nie ma bowiem 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.

W opracowaniu skoncentrowano się na wycenie nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości leśnych. Celem pracy jest przegląd zasad i procedur szacowania lasów w świetle obowiązujących przepisów prawa i wytycznych standardu zawodowego dotyczącego wyceny lasów, opracowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

MATERIAŁ I METODY

W pierwszym etapie badań przeprowadzono przegląd dostępnej literatury w celu syntetycznego przedstawienia i omówienia problematyki związanej z wyceną lasów realizowaną w różnych celach. Prace polegały

na zwięzłym i precyzyjnym objaśnieniu podstawy wyceny nieruchomości. Następnie przygotowano przegląd i ocenę aktualnych rozwiązań legislacyjnych w zakresie wyceny lasów dla różnych celów.

Przedstawione badania odnoszą się do informacji merytorycznych na temat literaturowego i legislacyjnego pojęcia wartości lasu. W celu wykonania syntetycznej oceny omawianych zagadnień posłużono się metodami badań naukowych, takimi jak analiza literatury, indukcja i dedukcja, analiza zjawisk i procesów oraz synteza wyników.

WYNIKI BADAŃ I DYSKUSJA

Wycenę nieruchomości można zdefiniować jako proces, w wyniku którego określa się wartość nieruchomości do różnych celów, z zastosowaniem różnych podejść, metod i technik. Natomiast szacowanie nieruchomości to zespół czynności prowadzących do określenia ich wartości. Szacowanie nieruchomości w ujęciu schematycznym to szukanie odpowiedzi na trzy podstawowe pytania: Co? (co jest przedmiotem wyceny?); Po co? (w jakim celu jest określana wartość?); Jak? (w jaki sposób ma być określona wartość?).

Szacowanie nieruchomości zależy od uwarunkowań ekonomicznych i prawnych. Uwarunkowania ekonomiczne zależą w głównej mierze od stopnia rozwoju gospodarki rynkowej (im jest on wyższy, tym większa rola wyceny nieruchomości). Natomiast uwarunkowania prawne wynikają z przepisów przede wszystkim o ochronie własności, zadośćuczynieniu za ograniczenie lub pozbawienie praw rzeczowych oraz wynikają z przepisów regulujących problematykę szacowania nieruchomości.

Szacowanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Procedowanie to poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

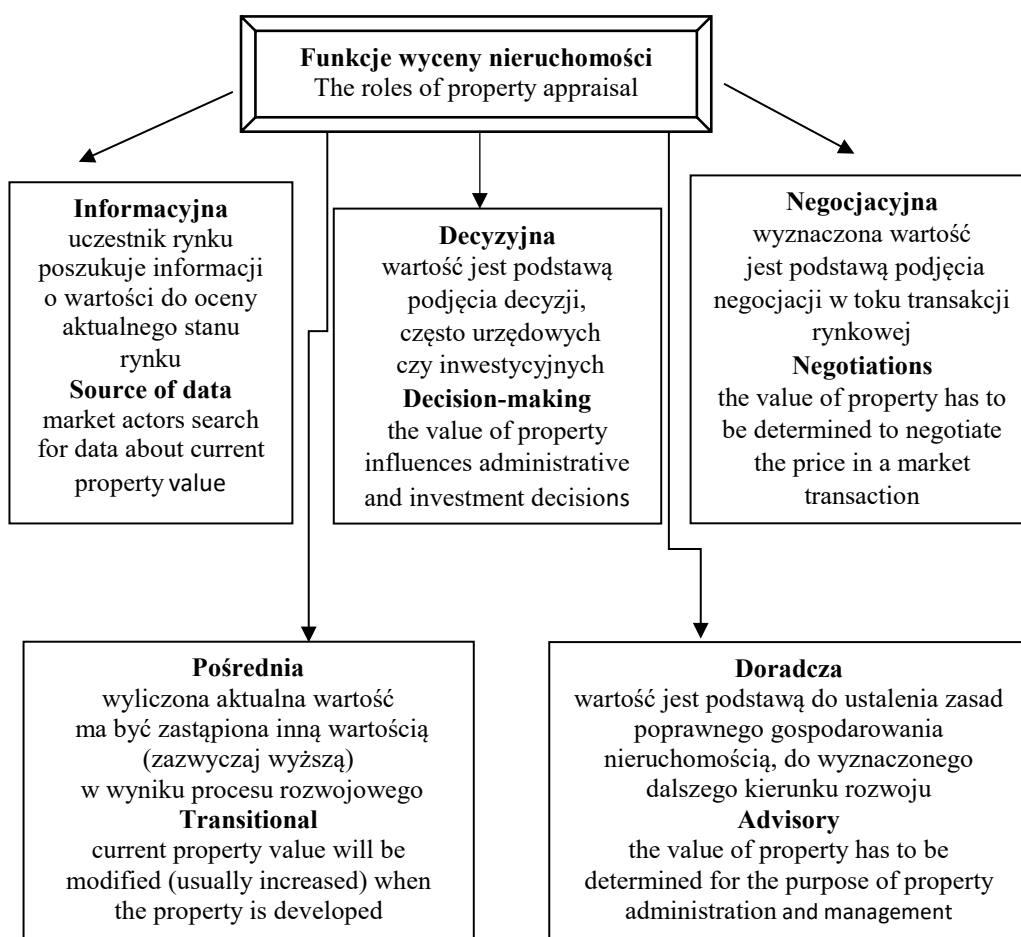
Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna mająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadawane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przez ministra

właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Należy zwrócić uwagę, że sektor nieruchomości spełnia wiele funkcji w gospodarce rynkowej: wpływa na stabilność gospodarczą i twórczy czynnik wzrostu. Po pierwsze, nieruchomości, w tym obiekty infrastruktury, są czynnikiem produkcyjnym, będąc bazą kapitałową do wytwarzania towarów i usług. Po drugie, nieruchomości dostarczają przestrzeni do bytowania, wypoczynku i działalności społecznej gospodarstw domowych poza czasem wytwarzania. Po trzecie, nieruchomości są przedmiotem długoterminowych inwestycji i lokaty kapitału dla tych, którzy z nich nie korzystają, a udostępniają innym. Po

czwarte, nieruchomości mają wartości kapitałowe, co umożliwia ich monetyzację nie tylko przez sprzedaż, ale również zaciąganie kredytu na różnorakie cele gospodarcze (Bylicki, 2017).

Ponieważ sektor nieruchomości należy rozpatrywać w układzie wielofunkcyjnym, kolejnym istotnym zagadnieniem związanym z wyceną lasów są funkcje wyceny nieruchomości. Podobnie jak las, który pełni wiele różnorodnych funkcji (Kindler, 2016; Kożuch i Adamowicz, 2016; Miura i in., 2015; Simončič i Bončina, 2015), również sama wycena jest związana z jej znaczeniem funkcjonalnym. We współczesnym świecie wycena nieruchomości pełni więc istotne funkcje (rys. 1).



Rys. 1. Funkcje wyceny nieruchomości
Fig. 1. The roles of property appraisal

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Właściwe podejście oraz metody i techniki szacowania wybiera rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (tab. 1).

Ważnym zagadnieniem jest również właściwe zdefiniowanie pojęcia nieruchomości. Zgodnie z art. 46

ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Ustawa..., 2016), nieruchomość to część powierzchni ziemskiej stanowiąca przedmiot odrębnej własności (grunt wraz ze wszystkim, co jest z nim trwale związane). Wyjątkowo może to być budynek lub jego część – lokal. Podstawowym kryterium wydzielenia nieruchomości jest własność – każda nieruchomość ma ustalone granice, które oddzielają ją od innych nieruchomości (wydzielenie fizyczne) oraz stanowi własność tego samego podmiotu lub tych samych podmiotów (wydzielenie prawne).

Można wyodrębnić następujące rodzaje nieruchomości:

Tabela 1. Klasyfikacja podejść, metod i technik wyceny

Table 1. Classification of property valuation approaches, methods and techniques

Podejście Technique	Metoda – Method	Technika – Technique
Porównawcze Comparison	porównywania parami pairwise comparison analizy statystycznej rynku statistical analysis of market data korygowania ceny średniej adjustment of average price	
Dochodowe Income	inwestycyjna capital investment zysków profit	kapitalizacji prostej simple capitalization dyskontowania strumieni dochodów discounted cash flow
Kosztowe Cost	kosztów odtworzenia reinstatement cost kosztów zastąpienia replacement cost	szczegółowa detailed analysis elementów scalonych combined data analysis wskaźnikowa indicator analysis
Mieszane Hybrid	kosztów likwidacji liquidation costs pozostałościowa residual value wskaźników szacunkowych gruntu land valuation indicators	szczegółowa detailed analysis wskaźnikowa indicator analysis

Źródło: Rozporządzenie... (2004).

Source: Rozporządzenie... (2004).

a. kryterium przedmiotowe:

- nieruchomości gruntowa (grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli są odrębnym przedmiotem własności)
- nieruchomości budynkowa (budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności; budynek jest trwale z gruntem związany, jeżeli nie może być od gruntu odłączony bez uszkodzenia konstrukcji)
- nieruchomości lokalowa (samodzielny lokal mieszkalny, a także samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, jeżeli stanowi odrębną własność; może to być także garaż będący częścią składową budynku, gdy stanowi odrębną własność)

b. kryterium podmiotowe:

- nieruchomości państwowe (stanowiące własność Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych)
- nieruchomości samorządowe (stanowiące własność gmin, powiatów, województw lub innych komunalnych, powiatowych lub wojewódzkich osób prawnych)
- nieruchomości prywatne (stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych),
- nieruchomości zagraniczne (stanowiące własność obcego państwa)

c. kryterium według funkcji:

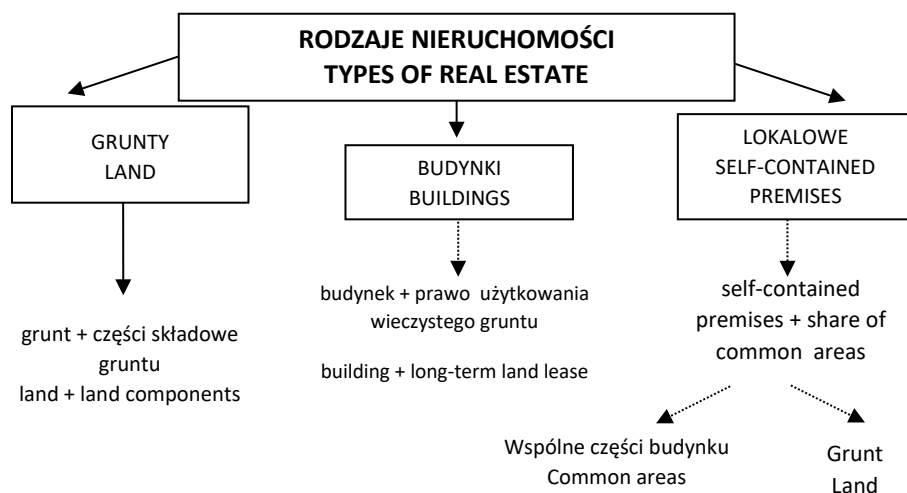
- nieruchomości rolne (grunty rolne) są to nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej
- nieruchomości leśne
- nieruchomości rekreacyjne i wypoczynkowe (np. parki wodne, pola golfowe, pola kempingowe, obiekty sportowe, hotele)
- nieruchomości przemysłowe (obiekty o przeznaczeniu produkcyjnym i przemysłowym)
- nieruchomości mieszkaniowe (nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym: budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne, zarówno wolno stojące, jak i w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej)
- nieruchomości komercyjne (w które inwestuje się wyłącznie z myślą o zysku)

- nieruchomości specjalnego przeznaczenia (stanowiące obiekty publiczne: szkoły, cmentarze, lotniska, obiekty historyczne, szpitale, obiekty administracji rządowej i samorządowej, obiekty wojskowe, kościoły, placówki kulturalne, gmachy instytucji urzędowych, stadiony, lodowiska itp.

Nieruchomość gruntową, zgodnie z art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa..., 2015d), stanowi grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (rys. 2).

Należy zwrócić uwagę, że poszczególne nieruchomości mogą i często są złożone z części składowych. Zgodnie z obowiązującymi rozwiązaniami legislacyjnymi częścią składową rzeczy (nieruchomości) jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączanego. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częściami składowymi nieruchomości gruntowej są: grunt, budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania, wody stojące i wody w rowach (wodami stojącymi są wody znajdujące się w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych z ciekami naturalnymi: jeziora bezodpływowe, sadzawki, stawy), złoża kopalin niestanowiące własności Skarbu Państwa (tzw. kopaliny pospolite, czyli m.in.: piasek, żwir, glina, kamień, torf). Należy pamiętać, że kopaliny podstawowe stanowią własności Skarbu Państwa. Do kopalin podstawowych zalicza się:

- gaz ziemny, ropę naftową oraz jej naturalne pochodne, węgiel brunatny, węgiel kamienny i metan z węgla kamiennego
- kruszce metali szlachetnych, rudy metali (z wyjątkiem darniowych rud żelaza) i metale w stanie rodzimym, łącznie z rudami pierwiastków rzadkich i rozproszonych oraz pierwiastków promieniotwórczych
- apatyt, baryt, fluoryt, fosforyt, gips i anhydryt, piryt, siarkę rodzimą, sole potasowe i potasowo-magnezowe, sole strontu, sól kamienną
- azbest, bentonit, diatomit, dolomit, gliny białe wypalające się i kamionkowe, gliny i łupki ogniotrwałe, grafit, kaolin, kamienie szlachetne i zdobne, kwarc, kwarcyt, magnezyt, miki, marmury



Rys. 2. Rodzaje nieruchomości – klasyfikacja przedmiotowa
Fig. 2. Types of real estate – property classification

i wapienie krystaliczne, piaski formierskie i szklar-skie, skalenie, ziemię krzemionkową.

Powstanie nieruchomości budynkowej, oddziele-nie budynku od gruntu następuje między innymi w sytuacji oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego (gdyż następuje ono z jednoczesną sprzedażą na własność położonego na tym gruncie budynku czy budynków) oraz wybudowania budynku przez użytkownika wieczystego. Zgodnie z art. 235 § 1 kodeksu cywilnego, budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do gmin bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowa-nie wieczyste. W dzisiejszym stanie prawnym nieru-chomości budynkowe występują głównie przy prawie użytkowania wieczystego gruntów. Nie można sprze-dać nieruchomości budynkowej bez prawa użytkowania wieczystego gruntu, ani nie można sprzedać prawa użytkowania wieczystego gruntu bez prawa własności budynku. Prawo użytkowania wieczystego gruntu jest prawem nadrzędnym w stosunku do własności budynków – z chwilą wygaśnięcia prawa użytkowania wie-czystego wygasa również prawo własności budynków, a użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagro-dzenie za budynki.

Nieruchomością lokalową może być wyodrębnio-na część składowa nieruchomości gruntowej zabudo-wanej, gdy budynek stanowi część składową gruntu lub wyodrębnioną część składową nieruchomości budynkowej. Częścią budynku, która może stanowić odrębną nieruchomość może być tylko lokal.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozu-mieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Ustawa..., 2015b), jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wyko-rzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Z nieruchomością lokalową jest związane nieroze-rwalnie pojęcie tzw. nieruchomości wspólnej. Jako nie-ruchomość wspólną należy rozumieć grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącz-nie do użytku właścicieli lokali, np. klatka schodowa, suszarnia, fundamenty, dach, ściany konstrukcyjne itp.

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, z nieruchomością lokalową wiążą się nierozdzielnie dwa prawa. Po pierwsze, prawo odrębnej własności lokalu, ewentualnie wraz z pomieszczeniami przyna-leżnymi, np. piwnica, komórka, strych, pralnia, garaż. Pomieszczenia przynależne nie muszą przylegać

bezpośrednio do lokalu, mogą być położone poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej (księga wieczysta dla nieruchomości lokalowej). Po drugie, ułamkowy udział w nieruchomości wspólnej – własności lub prawie użytkowania wieczystego gruntu i częściach wspólnych budynku lub budynków (księga wieczysta dla nieruchomości wspólnej).

Nieruchomość leśna to las w rozumieniu ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (Ustawa..., 2015a, art. 3). 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 wchodzący w skład parku narodowego, albo wpisany do rejestru zabytków, związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane na potrzeby 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.

Granice przestrzenne nieruchomości gruntowej stały unormowane ustawowo. Kodeks cywilny w art. 143 i 144 stanowi, że własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu (Ustawa..., 2016). Zasięg przestrzenny nieruchomości budynkowej jest łatwy do określenia, ponieważ wyznacza go konstrukcja nieruchomości pokrywająca się z bryłą budynku. Odrębna własność budynku nie rozciąga się nad i pod jego konstrukcją. Granice nieruchomości lokalowej przebiegają po wewnętrznej stronie ścian zewnętrznych lokalu.

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 jest odrębną własnością). Las, jako nieruchomość i użytek gruntowy, obejmuje grunt oraz jego części składowe (drzewa, krzewy, runo leśne a także budynki i budowle). Dlatego zakres wyceny może dotyczyć własności, prawa użytkowania wieczystego czy ograniczonych praw rzeczowych; może obejmować całość nieruchomości albo niektóre jego części składowe (grunt, drzewostan, kopalinę pospolitą) – zależy to od celu wyceny.

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, jako główne kryterium wartości, wynika z dokumentów planistycznych. Dokumentami określającymi przeznaczenie i sposób zagospodarowania są miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje (o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, o ustaleniu celu publicznego, o zezwoleniu na realizację drogi publicznej, pozwolenie na budowę) lub w pewnym sensie także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowa wartość lasu, z ekonomicznego punktu widzenia, to wartość rynkowa. Wartością rynkową nieruchomości jest jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych i przyjęciem następujących założeń (Ustawa..., 2015d, art. 151):

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Stosując podejście porównawcze w wycenie lasów (Ustawa..., 2015d, art. 153), należy odszukać transakcje z nieruchomościami podobnymi do lasu wycenianego, tj. o porównywalnych atrybutach mających wpływ na wartość (wieku, bonitacji i składzie gatunkowym drzewostanu, zbliżonym typie siedliska oraz innych).

W praktyce szacowania typowych lasów (przeznaczonych na cele leśne), na rynku lokalnym najczęściej brak jest transakcji podobnych ze względu na ograniczony rynek. 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. Podejście dochodowe do wyceny lasów również 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, nieoparta na cenach rynkowych nieruchomości,

stawia pod znakiem zapytania czy można uznać za wartość rynkową uzyskany wynik szacowania.

Na podstawie analizy literatury fachowej oraz własnych doświadczeń stwierdzono, że obrót wolnorynkowy lasami jest sporadyczny. 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 oraz scalenia i wymiany gruntów rolnych i leśnych.

Wycena lasów na potrzeby obrotu wolnorynkowego jest przygotowywana na podstawie zasad ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa..., 2015d, art. 149, 150) bądź na podstawie innych ustaw regulujących obrót, najczęściej odsyłających wycenę do zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na potrzeby obrotu rynkowego nieruchomości wycenia rzeczoznawca majątkowy, określając wartość rynkową, a w szczególnych sytuacjach wartość odtworzeniową (przy ograniczonym rynku, gdy proces szacowania obejmuje wycenę gruntu i koszt wyhodowania uprawy lub młodnika). Wartość rynkową lasu określa się w podejściu porównawczym lub dochodowym, a w pozostałych wykorzystuje się podejście mieszane.

Trudności w stosowaniu podejścia porównawczego do wyceny lasów wynikają z braku transakcji nieruchomości leśnych na rynku lokalnym lub niewielkiej ich liczby oraz braku obiektów podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów (wieku, składu gatunkowego, bonitacji i zadrzewienia drzewostanu oraz bonitacji siedliska i innych cech).

Podejście dochodowe w wycenie lasów również jest ograniczone, lasy bowiem nie są przedmiotem dzierżawy (brak poziomu czynszów dzierżawnych) a wykorzystanie metody zysków nie ma uzasadnienia na rynku lokalnym.

Gdy nie jest możliwe zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego do wyceny, wartość rynkową nieruchomości leśnej określa się, stosując podejście mieszane – używa się metody wskaźników szacunkowych gruntów i dodaje wartość drzewostanu

jako części składowej gruntu. W metodzie wskaźników szacunkowych wyceny gruntu leśnego wykorzystujemy wzór (Rozporządzenie..., 2004):

$$W_G = \sum N_i P_i c (1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots)$$

gdzie:

- W_G – wartość rynkowa gruntu leśnego,
- N_i – wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne od grupy typów siedliskowych lasu i okręgu podatkowego, podane w Rozporządzeniu... (2004), m³/ha,
- P_i – powierzchnie poszczególnych konturów siedlisk leśnych, ha,
- C – średnia cena netto sprzedaży drewna z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa za ostatni rok, zł za m³,
- v_i – współczynniki korekcyjne z uwagi na szczególne cechy gruntu leśnego.

Stosując metody wskaźników szacunkowych, w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne uwzględnia się (v_i): stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i dróg głównych, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

Zalecane wielkości współczynników korekcyjnych (v_i) podaje nota interpretacyjna standardu wyceny nieruchomości leśnych i zadrzewionych (Nota..., 2003). Taki sposób wyceny gruntu leśnego, w sytuacji braku cen rynkowych, kreuje przyszłą cenę rynkową gruntu, niekiedy inną niż uzyskiwane ceny rzeczywiste.

Wycena drzewostanu leśnego na potrzeby obrotu wolnorynkowego nie jest uregulowana przepisami prawa. Zasady wyceny drzewostanów leśnych określa nota interpretacyjna standardu V.6 (Nota..., 2003):

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

Zasady te można zrealizować, wyceniając drzewostan technikami:

- wskaźnikową, tj. wyrażając wartość drewna lub koszty jego wyhodowania w przelicznikach

opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa, wyrażonych w m³ sosny tartacznej II klasy jakości, z uwzględnieniem cen tego sortymentu z lokalnego nadleśnictwa

- szczegółową, według wartości drewna (szacunek brakarski dla drzewostanów bliskorębnych i starszych) lub według kalkulacji poniesionych kosztów wyhodowania.

Kolejny aspekt wyceny nieruchomości leśnych jest związany z zagadnieniem wyceny lasów do celów wywłaszczeniowych. Należy przypomnieć, że procedura wywłaszczeniowa w leśnictwie ma najczęściej zastosowanie przy przejmowaniu lasów na cele publiczne (budowa dróg, linii kolejowych i innych (Ustawa..., 2015d, art. 6). Zasady szacowania nieruchomości dla tych celów, realizujące podstawę słusznego odszkodowania, uregulowano w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015 r., poz. 1774), a w szczególności zapisy art. 134–135. Dlatego wartość wywłaszczonego gruntu leśnego z drzewostanem pod drogę należy szacować, wykorzystując zapisy wymienionej ustawy. Wydaje się, że przybliżenia wymagają zapisy 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.*

Przytoczone zapisy oznaczają, że wartość lasu przejmowanego na przykład pod drogę należy wyceniać według cen transakcyjnych nieruchomości drogowych (grunt pod drogę jest droższy od gruntu leśnego), a gdy brak jest takich transakcji, należy wyceniać oddzielnie grunt i drzewostan. Wówczas grunt leśny trzeba wyceniać metodą wskaźników szacunkowych i uzyskany wynik podwyższyć o nie więcej niż 50% na podstawie analizy rynku równoległego (Rozporządzenie..., 2004).

Wartość drzewostanu na wywłaszczanym gruncie leśnym określa się według zapisów ustawy o gospodarce

nieruchomościami: *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, wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów (art. 135.5).*

Oznacza to wycenę drzewostanu według wartości drewna lub według kosztów wyhodowania, przyjmując wynik wyższy. W obliczeniach szczegółowych można zastosować wspomnianą wcześniej technikę wskaźnikową lub szczegółową.

Wpłata rekompensaty za mienie pozostawione w wysokości 20% wartości nieruchomości następuje na podstawie decyzji wojewody według sporządzonego operatu szacunkowego pozostawionego mienia. Wycenę pozostawionej nieruchomości przeprowadza się według określonych zasad (Ustawa..., 2014, 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.

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 (Rozporządzenie..., 2004, § 48, ust. 3), drzewostan zaś według wartości drewna lub kosztów wyhodowania, przyjmując wynik wyższy.

Kolejne zagadnienie to wycena lasów dla celów wyłączenia z produkcji leśnej. 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 wyrąb drzewostanu.

Zgodnie z obecnym stanem prawnym należność za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji to iloczyn stawki za 1 ha (uzależnionej od typu siedliskowego lasu), ceny 1 m³ drewna w wysokości ogłaszanej przez GUS i powierzchni wyłączanego gruntu [ha] (Ustawa..., 2015c, art. 12, ust. 11). Należność ulega pomniejszeniu o wartość rynkową gruntu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość gruntu leśnego do pomniejszenia należności określa się więc według nowego przeznaczenia innego niż leśne.

Opłaty roczne za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji uiszczą się przez 10 lat w wysokości 10% pełnej należności, tj. niepomniejszonej o wartość gruntu. W przypadku wyłączenia nietrwałego opłaty wnoszą się przez okres tego wyłączenia, nie dłużej jednak niż przez 20 lat.

Odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu na gruntach leśnych wyłączanych z produkcji określa się według zapisów Rozporządzenia... (2002, § 2):

- dla drzewostanów mających sortymenty użytkowe odszkodowanie jest różnicą pomiędzy spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności a wartością w chwili jego wyrębu, według wzoru $O = (W_I - W_S) \cdot Z \cdot P \cdot C$
- dla drzewostanów młodszych (gdy w tabeli nie określono wskaźnika W_S): $O = W_K \cdot Z \cdot P \cdot C$, gdzie:
 - O – odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu, zł,
 - W_I – wskaźnik wartości spodziewanej 1 ha drzewostanu na pniu w wieku rębności,
 - W_S – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w wieku przedwczesnego wyrębu tego drzewostanu,

W_K – wskaźnik założonych kosztów wyhodowania 1 ha drzewostanu,

Z – stopień zadrzewienia drzewostanu,

P – powierzchnia drzewostanu na wyłączanym gruncie, ha,

C – aktualna cena sprzedaży 1 m³ drewna, wynikająca z komunikatu GUS, zł.

W ostatnich latach w całej Europie występuje wzrost znaczenia rekreacyjnej roli lasów (Holgén i in., 2000; Jaszczak, 2008; Mandziuk i Janeczko, 2009; Mattsson i Li, 1994). Dlatego też na znaczeniu zyskuje wycena lasów przeznaczonych na cele inwestycyjne (zabudowa letniskowa, mieszkaniowa, usługowa itp.). Działki lasu przeznaczone do celów 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 produkcyjna, jak w lasach gospodarczych. W procesie szacowania takich nieruchomości nie należy traktować drzewostanu w oderwaniu od gruntu, lecz jako jego część składową, oceniając walory drzewostanu z punktu widzenia przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości. Wartość rynkową zalesionych lub zadrzewionych działek rekreacyjnych, mieszkaniowych i usługowych określa się z zastosowaniem podejścia porównawczego lub w określonych przypadkach dochodowego. W realizacji podejścia porównawczego są istotne następujące atrybuty nieruchomości: lokalizacja, wyposażenie w elementy infrastruktury sieciowej, dogodność dojazdu, warunki geotechniczne terenu, sąsiedztwo w aspekcie oceny atrakcyjności oraz uciążliwości, walory zagospodarowania roślinnego.

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 zwarcie

przerwanym bądź luźnym z występującymi lukami bądź polanami kwalifikującymi się do lokalizacji zabudowy (Ważyński, 1997).

PODSUMOWANIE

Las jest szczególną nieruchomością, zawsze zawierającą 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 z podobnymi nieruchomościami. Rynek obrotu nieruchomościami leśnymi jest ograniczony z powodu małej liczby lasów prywatnych, ale także obostrzeń wynikających z regulacji prawnych.

Uważamy za celową konieczność poszukiwania nowych metod określania wartości rynkowej lasów i doskonalenia już istniejących. W przyszłości należy kontynuować badania nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów leśnych oraz przygotować aktualizację noty interpretacyjnej standardu wyceny lasów. Z pewnością wskazane działania ułatwią pracę rzeczoznawcom majątkowym.

PIŚMIENNICTWO

- Adamowicz, K. (2010). Cenowa elastyczność popytu na drewno na pierwotnym lokalnym rynku drzewnym w Polsce. *Sylwan*, 154(2), 130–138.
- Adamowicz, K., Dyrz, A. (2008). An attempt to assess price elasticity of demand for pine wood on the primary wood market in the Bytnica forest division in the years 1997–2005. *Acta Sci. Pol. Silv. Colendar. Rat. Ind. Lignar.*, 7 (3), 5–13.
- Adamowicz, K., Jaszczak, R., Kuźmiński, R., Łabędzki, A., Łakomy, P., Mazur, A., ..., Zientarski, J. (2015). An attempt at valuation of wood from dead trees in Polish forests. *Acta Sci. Pol. Silv. Colendar. Rat. Ind. Lignar.*, 14, 5–13.
- Bengston, D. N. (1994). Changing forest values and ecosystem management. *Soc. Nat. Res.*, 7(6), 515–533.
- Brown, G., Reed, P. (2000). Typology for use in national forest planning. *Forest Sci.*, 46, 240–247.
- Buongiorno, J. (2001). Generalization of Faustmann's formula for stochastic forest growth and prices with Markov decision process models. *Forest Sci.*, 47(4), 466–474.

- Bylicki, L. (2017). Nieruchomość rolna i gruntowa w polskim porządku prawnym. *Zesz. Nauk. PWSZ Płock. Nauk. Ekon. Econ. Notes*, 21, 166–181.
- Costanza, R., d'Arge, R., De Groot, R., Farber, S., Grasso, M., Hannon, B., Raskin, R. G. (2016). The Value of the World's Ecosystem Services and Natural Capital (1997). *Globaliz. Environ. Reader*, 117.
- Holgén, P., Mattsson, L., Li, C. Z. (2000). Recreational values of boreal forest stand types and landscapes resulting from different silvicultural systems: An economic analysis. *J. Environ. Manag.*, 60, 173–180.
- Jaszczak, R. (2008). Las i gospodarka leśna w zasięgu oddziaływania miast w Polsce. *Stud. Mater. CEPL*, 10(3[19]), 152–171.
- Kindler, E. (2016). A comparison of the concepts: Ecosystem services and forest functions to improve interdisciplinary exchange. *Forest Policy Econ.*, 67, 52–59.
- Kłoczek, A., Płotkowski, L. (2007). Wyzwania przyszłości polskiego leśnictwa. W: *Wyzwania przyszłości polskiego leśnictwa*. Kraków: Polskie Towarzystwo Leśne.
- Kożuch, A., Adamowicz, K. (2016). Wpływ kosztów realizacji pozaprodukcyjnych funkcji lasu na sytuację ekonomiczną nadleśnictw Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie. *Sylwan*, 160(12), 1010–1019.
- Mandziuk, A., Janeczko, K. (2009). Turystyczne i rekreacyjne funkcje lasu w aspekcie marketingowym. *Studia i Materiały Centrum Edukacji Przyrodniczo-Leśnej*, 11(4 [23]), 65–71.
- Mattsson, L., Li C.-Z. (1994). How do different forest management practices affect the non-timber value of forests? An economic analysis. *J. Environ. Manag.*, 41, 79–88.
- McFarlane, B. L., Boxall, P. C. (2000). Factors influencing forest values and attitudes of two stakeholder groups: The case of the Foothills Model Forest, Alberta, Canada. *Soc. Natur. Resour.*, 13(7), 649–661.
- McPherson, E. G., Nowak, D., Heisler, G., Grimmond, S., Souch, C., Grant, R., Rowntree, R. (1997). Quantifying urban forest structure, function, and value: the Chicago Urban Forest Climate Project. *Urban Ecosyst.*, 1(1), 49–61.
- Miura, S., Amacher, M., Hofer, T., San-Miguel-Ayanz, J., Thackway, R. (2015). Protective functions and ecosystem services of global forests in the past quarter-century. *Forest Ecol. Manag.*, 352, 35–46.
- Nota interpretacyjna standardu V.6. Wycena nieruchomości leśnych i zadrzewionych (2003). Warszawa: PFSRM.
- Płotkowski, L. (2008). Ekonomiczne aspekty oceny funkcji lasu, czyli gospodarka leśna w koncepcji zrównoważonego rozwoju. *Stud. Mater. CEPL*, 10(3[19]), 252–272.

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrób drzewostanu (2002). Dz.U. nr 99, poz. 905, § 2.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (2004). Dz.U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm., § 4, 18, 19, 36, 48.
- Simončič, T., Bončina, A. (2015). Are forest functions a useful tool for multi-objective forest management planning? Experiences from Slovenia. *Croat. J. For. Eng.*, 36(2), 293–305.
- Strand, J. (2017). Modeling the marginal value of rainforest losses: A dynamic value function approach. *Ecol. Econ.*, 131, 322–329.
- Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (2014). Dz.U. 2014 r., poz. 1090 z późn. zm., art. 11.
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (2015a). Dz.U. 2015 r., poz. 2100, z późn. zm., art. 3, 38, 40.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (2015b). Dz.U. 2015 r., poz. 1892, art. 2.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (2015c). Dz.U. 2015 r., poz. 909, art. 12.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (2015d). Dz.U. 2015 r., poz. 1774, art. 4, 6, 134, 135, 149, 150, 151, 153.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (2016). Dz.U. 2016 r., poz. 380, art. 46, 143, 144, 235.
- Ważyński, B. (1997). Urządzanie i zagospodarowanie lasu dla potrzeb turystyki i rekreacji (s. 37–54). Poznań: Wyd. AR.
- Xu, Z., Bengston, D. N. (1997). Trends in national forest values among forestry professionals, environmentalists, and the news media, 1982–1993. *Soc. Natur. Resour.*, 10(1), 43–59.

LEGAL FRAMEWORK FOR THE APPRAISAL OF FORESTS FOR VARIOUS PURPOSES

ABSTRACT

This article reviews the legal framework and the procedures for appraising forests as well as the professional standards and guidelines for appraisers of forest property and timber stands. The article focuses on valuation procedures that apply to forest property zoned for forestry production on a small market. The procedure of appraising woodland and timber stands intended for public development (roads, railways, etc.), forests in the Eastern Borderlands (a historical region of the Second Republic of Poland), and forests zoned for private and business development (summer cottages, residential property, services) was described. The process of appraising forest property and timber stands for non-forest-related uses is also presented.

Keywords: property appraisal, forest, forest property, timber stands