

DETERMINANTY WYCENY GRUNTÓW ZAKUPIONYCH PRZEZ LASY PAŃSTWOWE

Przemysław Kopka¹, Piotr Szczypa²✉

¹Nadleśnictwo Łupawa
Łupawa 49, 76-242 Łupawa

²Kolegium Nauk Ekonomicznych i Społecznych, Politechnika Warszawska Filia w Płocku
ul. Łukasiewicza 17, 09-400 Płock

ABSTRAKT

Artykuł przedstawia analizę zakupów gruntów dokonanych przez Nadleśnictwa Leśny Dwór i Łupawa w latach 2021–2023. Dane i informacje wykorzystane w badaniach pochodzą z operatów szacunkowych z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej sporządzonych w celu nabycia gruntów. Cena zakupu 1 ha gruntu wykazywała zasadnicze różnice w zależności od zmiennych określonych jako determinanty, którymi są rodzaj użytkowania gruntu, cechy taksacyjne drzewostanu, takie jak siedlisko, bonitacja, zadrzewienie, jego wiek i skład gatunkowy oraz jakość techniczna, powierzchnia gruntu, uwarunkowania lokalizacyjne, a także zmieniające się ceny drewna zależne od aktualnej sytuacji na rynku.

Słowa kluczowe: wycena gruntu, rodzaj użytkowania gruntu, drzewostan, typ siedliskowy lasu, bonitacja, zadrzewienie, cena drewna

WSTĘP

Zakup lasów i gruntów przez Lasy Państwowe wpisują się w założenia Krajowego Programu Zwiększenia Lesistości opracowanego przez Instytut Badawczy Leśnictwa, który zakłada zwiększenie powierzchni kraju zajętej przez lasy do poziomu 33% w roku 2050. W myśl Zarządzenia nr 79 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 30.12.2021 roku, określającego zasady powiększania lesistości kraju, nadleśniczowie zobowiązani są do aktywnego promowania zwiększania zasobów leśnych państwa poprzez zakup gruntów przeznaczonych do zalesienia oraz lasów. Finansowanie powyższego powinno odbywać się ze środków własnych nadleśnictw bądź z zasobu Funduszu Leśnego.

Zgodnie z Ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz.U. 1991 nr 101 poz. 444 z późn. zmianami), art. 37,

tj. dotyczącego nabywania lasów i gruntów: „Kierownik jednostki organizacyjnej Lasów Państwowych, z wyjątkiem kierownika jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 32 ust. 2 pkt 4, za zgodą Dyrektora Generalnego, może nabywać stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, lasy, grunty przeznaczone do zalesienia lub inne grunty lub nieruchomości, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami gospodarki leśnej i nie narusza interesu Skarbu Państwa”. Nabywane lasy lub grunty przeznaczone do zalesienia powinny przylegać do gruntów zarządzanych przez Lasy Państwowe lub znosić współwłasność lasu, gruntu przeznaczonego do zalesienia lub innego gruntu albo nieruchomości bądź regulować granicę polno-leśną. Inną drogą zakupu

✉ piotr.szczypa@konin.edu.pl, <https://orcid.org/0000-0002-3981-8147>

gruntu wynikającą z art. 37a ww. ustawy jest tzw. prawo pierwokupu, które mówi, że: „w przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, niestawiającego własności Skarbu Państwa gruntu – Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu”.

Wycena, czyli postępowanie, w wyniku którego ustala się wartość nieruchomości, w tym przypadku gruntów leśnych, opisana jest w krajowej literaturze popularnonaukowej. Prace, których celem jest skompensowanie dotychczasowej wiedzy w temacie wyceny gruntów leśnych i opracowania formuły ekonomicznej oceny gruntów leśnych, zaczęto wydawać w Polsce pod koniec lat 80. (Dawidziuk, 1988). Zapotrzebowanie na metody rachunkowe pieniężnej wyceny wartości drzewostanów, gruntów leśnych i innych nieruchomości leśnych nasiliło się w latach 90., po transformacji ustrojowej. Prowadzono wówczas badania nad przydatnością i wykorzystaniem różnych metod wyceny nieruchomości leśnych, kierując się kryteriami przyrodniczymi, ekonomicznymi i socjalnymi badanych jednostek (Zydroń i in., 2007). Metodyka wyceny nieruchomości na świecie, na co zwracają uwagę Zydroń i Iwiński (2017), wykazuje się istotnym zróżnicowaniem, inne jest bowiem tło jej powstania w poszczególnych krajach. Jednakże, pomimo wciąż istniejących różnic, dąży się do ujednoczenia wspólnej metody wyceny gruntów leśnych. Cymerman i Nowak (2017) podkreślają, że podstawową wartością lasu z ekonomicznego punktu widzenia jest wartość rynkowa, czyli najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, a stosując podejście porównawcze w wycenie lasów, należy odszukać transakcje z nieruchomościami podobnymi do lasu wycenianego, tj. o porównywalnych atrybutach mających wpływ na wartość (wiek, bonitacja i skład gatunkowy drzewostanu, zbliżony typ siedliskowy, itp.). W praktyce jednak, co podkreślają autorzy, brak jest transakcji podobnych ze względu na ograniczony rynek. W związku z tym pozostaje więc zastosowanie podejścia mieszanego do wyceny gruntu leśnego – metodą wskaźników szacunkowych oraz dodatkową wyceną części składowych gruntu. Omawiając szczegółowo proces wartościowania gruntów leśnych,

Nowak (2016) przedstawia wybrane elementy gospodarki zasobami leśnymi, które są niezbędne w zrozumieniu procedur ich szacowania. Praca nawiązuje do obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości leśnych zawartych w nocie *Standardu V.6 Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych* (2004).

Celem badań jest określenie cech drzewostanu, gruntu i innych czynników charakteryzujących powierzchnię, determinujących finalną wartość nieruchomości. W związku z tym można postawić następujące pytania badawcze:

1. Na czym polegają i czy występują istotne różnice wartości pomiędzy gruntem zalesionym a gruntem pozbawionym drzewostanu?
2. Czy wpływ na cenę ma zależność pomiędzy wiekiem drzewostanu, jego parametrami wynikającymi z opisu taksacyjnego i wartością techniczną oraz średnią ceną drewna?
3. Czy istotny wpływ na cenę ma lokalizacja geograficzno-administracyjna, wielkość i dostępność gruntu?

MATERIAŁY I METODY

Wskazując determinanty wyceny gruntów zakupionych przez Lasy Państwowe, określające ich wagę i wpływ na cenę, autorzy podzielili badania na dwa etapy: (1) wyjaśnienie kluczowych pojęć i identyfikacja determinant wyceny gruntów; (2) analizę danych z operatów szacunkowych dotyczących zakupów gruntów i lasów wykonaną przez dwa sąsiadujące ze sobą nadleśnictwa należące do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku (Nadleśnictwo Leśny Dwór i Nadleśnictwo Łupawa). Obydwie jednostki położone są w województwie pomorskim, w powiatach słupskim i bytowskim, a więc na terenach, na które szczególnie wpływ miały przemiany ustrojowe zachodzące u schyłku poprzedniego wieku. Upadek Państwowych Gospodarstw Rolnych spowodował całkowitą zmianę struktury własności gruntów rolnych, co przy stosunkowo niskim zaludnieniu tych ziem i niewystarczających środkach technicznych i finansowych, oraz niewielkim w związku z tym zainteresowaniem obrotem ziemią wytworzyło sytuację, w której część gruntów ornych, szczególnie słabszych klas, przestała być uprawiana i leżała odłogiem. Dopiero wejście Polski do Unii

Europejskiej w roku 2004 spowodowało odwracanie się tego trendu, wzrost cen gruntów, dopływ dużej ilości środków do indywidualnych gospodarstw rolnych i ich rozwój. Niemniej jednak część ziemi rolnej o słabej bonitacji, nieużytkowanej z powodu opłacalności lub lokalizacji, została w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich zalesiona w latach 2007–2013. Dzisiaj te grunty – już jako lasy – trafiają do obiegu wtórnego i bywają zakupowane przez jednostki Lasów Państwowych. Specyfika gospodarowania obu nadleśnictw jest podobna – według danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku „Leśnictwo w województwie pomorskim w latach 2001–2018” – lesistość powiatu słupskiego to 36,1%, bytowskiego – 52,5%, a udział własności lasów prywatnych w województwie pomorskim do całej powierzchni leśnej to 11,6%. Znaczna część tych prywatnych lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia jest w posiadaniu właścicieli dużych gospodarstw rolnych. Powierzchnia leśna Nadleśnictwa Leśny Dwór oscyluje w granicach 21 000 ha, natomiast Nadleśnictwa Łupawa to ok. 17 300 ha. Obie jednostki mają podobny udział powierzchni leśnej w obu ww. powiatach, przy czym niewątpliwie wpływ na Nadleśnictwo Leśny Dwór wywiera bezpośredni styk z miastem powiatowym Słupsk, a zatem z infrastrukturą drogową, techniczną i przemysłową tego byłego ośrodka wojewódzkiego. W ramach badań empirycznych obliczono średnią cenę 1 ha zakupionego gruntu w zależności od rodzaju użytku oraz procentowy udział wartości d-stanu/zadrzewienia w cenie nieruchomości.

WYNIKI I DYSKUSJA

Zgodnie z Ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 672) art. 3 „Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 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 wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne”. Poza gruntem rozumianym zgodnie z ustawą jako las, Lasy Państwowe mogą nabywać grunty innej kategorii lub nieruchomości, jeżeli:

- przeznaczone są one do zalesień
- jest to zgodne z celami gospodarki leśnej
- przedsięwzięcie to nie narusza interesu Skarbu Państwa.

Nabywanie takich nieruchomości ma miejsce często w przypadku skorzystania przez nadleśniczego z prawa pierwokupu.

Dokumentem określającym zasady i procedury szacowania nieruchomości leśnych jest *Standard V.6 Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych* (2004). Przy wycenie wartości gruntu z drzewostanem posługujemy się pojęciem wartości rynkowej bądź odtworzeniowej. Zarówno na wartość rynkową, jak i odtworzeniową wpływ ma drzewostan oraz grunt pod nim. Wycenę drzewostanów w przypadku wartości rynkowej określamy według wartości drewna na pniu i ma to miejsce w drzewostanach starszych niż 20 lat, gdzie możemy pozyskać masę drewna (grubiznę). Wycenę według wartości drewna sporządzamy za pomocą szacunku brakarskiego, który umożliwia określić wartość rynkową drzewostanu bliskorębnego i starszego (m.in. na podstawie klasyfikacji jakościowo-wymiarowej) lub, w przypadku drzewostanów młodszych, techniką wskaźnikową. Natomiast w wycenie według wartości odtworzeniowej, która dotyczy upraw i młodników, a także zieleni miejskiej, wartość drzewostanu obliczamy według kosztów wyhodowania (techniką szczegółową lub wskaźnikową). Wycenę gruntu natomiast, zarówno w przypadku wartości rynkowej, jak i odtworzeniowej, określamy przez podejście porównawcze (jak grunt leśny bez drzewostanu), bądź metodą wskaźników szacunkowych. Sumując wartość gruntu i drzewostanu, uzyskuje się wartość odtworzeniową nieruchomości (dla nieruchomości leśnej z uprawami bądź młodnikami) bądź wartość rynkową (dla nieruchomości z drzewostanem starszym niż 20 lat). Kompleksową wartość wyceny gruntu, drzewostanu czy całej nieruchomości kształtują czynniki takie jak: wartość rynkowa gruntu leśnego, wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu uzależniony od okręgu podatkowego i typów

siedliskowych lasu, cena drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna) uwzględniająca koszty jego pozyskania i przemieszczania do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich, powierzchnia gruntu, współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające szczególne cechy rynkowe (stopień degradacji siedliska leśnego, położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany – czynniki o charakterze abiotycznym, położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych, położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne, położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej, możliwość przeprowadzenia zrywki – warunki, jakość drogi dojazdowej, sąsiedztwo użytków przyległych, walory rekreacyjne nieruchomości), cenę 1 m³ drewna tartaczno iglastego (WB02) z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca

położenia nieruchomości (nie uwzględnia się podatku VAT), współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanów ustaloną na podstawie kryteriów podanych w instrukcji urządzania lasu, koszty związane z przygotowaniem gleby do założenia uprawy, zalesienia lub odnowienia, pielęgnacją, ochroną uprawy w zależności od składu drzewostanu i jego wieku, odniesione do powierzchni 1 ha, we właściwym terytorialnie nadleśnictwie lub występujące na rynku lokalnym ze względu na położenie nieruchomości.

W Nadleśnictwach Leśny Dwór i Łupawa w latach 2021–2023 dokonano sześciu zakupów gruntów. Zanalizowano je na podstawie operatów szacunkowych z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej, które wykonano przez rzeczoznawców, na zlecenie nadleśnictw zainteresowanych zakupem – dwa z tych przypadków (Nadleśnictwo Łupawa) dotyczą prawa pierwokupu, jednak proces wyceny jest analogiczny do pozostałych przypadków. Dane zakupów zestawiono w tabeli 1.

Działki 3/1 oraz 6 (w tabeli 1 pod numerem porządkowym 1 i 2) zlokalizowane są w Nadleśnictwie

Tabela 1. Zakupy gruntów w latach 2021–2023 w Nadleśnictwach Leśny Dwór i Łupawa
Table 1. Land purchases in the years 2021–2023 in the Leśny Dwór and Łupawa Forest Districts

Lp	Data wyceny	Nr działki	Pow. działki	Wartość operatowa	Rodz. użytku	w tym:											Śr. wart. 1 ha
						pow. użytku	typ siedl. lasu	skład gat.	zadrz.	bonitacja*	wiek	wartość					
												gruntu	d-stanu	grodzenia	r-m		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	11.09.2021	3/1	14,92	712 000	Ls	5,61	BMśw	4So3Md2Brz1Bk	1	I	17	35 432,00	104 744,00	0,00	140 176,00	24 987	
						2,6	Ol	Ol	0,5	III	55	9 921,00	18 615,00	0,00	28 536,00	10 975	
						Lzr-PsIV	0,86	Lśw	3Db3Bk2Bk1Db1Gb	0,6	I	100	869,00	44 640,00	0,00	45 509,00	52 917
						PsIV	5,85					498 145,00	0,00	498 145,00	85 153		
						PsV								0,00			
					N												
Razem nieruchomość						14,92						544 367,00	167 999,00	0,00	712 366,00	47 746	
2	14.09.2021	6	3,27	78 000	Ls	3,27	BMśw	6So3Brz1Md	1	I	17	20 653,00	57 598,00	0,00	78 251,00	23 930	
Razem nieruchomość						3,27						20 653,00	57 598,00	0,00	78 251,00	23 930	
3	01.09.2022	87/3	27,06	663 000	Ls	9,63	BMśw	7So3Brz	0,9	I	12	63 674,00	176407,00	8410,77	248 491,77	25 804	
						1,66	BMśw	8So2Brz	0,9	I	13	10 976,00	33083,00	1449,83	45 508,83	27 415	
						5,13	LMśw	4Md3Db2Brz1bk	0,8	I	13	39 275,00	89 176,00	4480,50	132 931,50	25 913	
						7,8	LMśw	3Bk3Md3Brz1Db	0,8	II	12	59 717,00	106 667,00	6812,46	173 196,46	22 205	
						2,84	BMśw	4So4Brz2Md	0,8	I	12	18 778,00	41 376,00	2480,43	62 634,43	22 054	
Razem nieruchomość						27,06						192 420,00	446 709,00	23 634,00	662 763,00	24 492	

Tabela 1 – cd./Table 1 – cont.

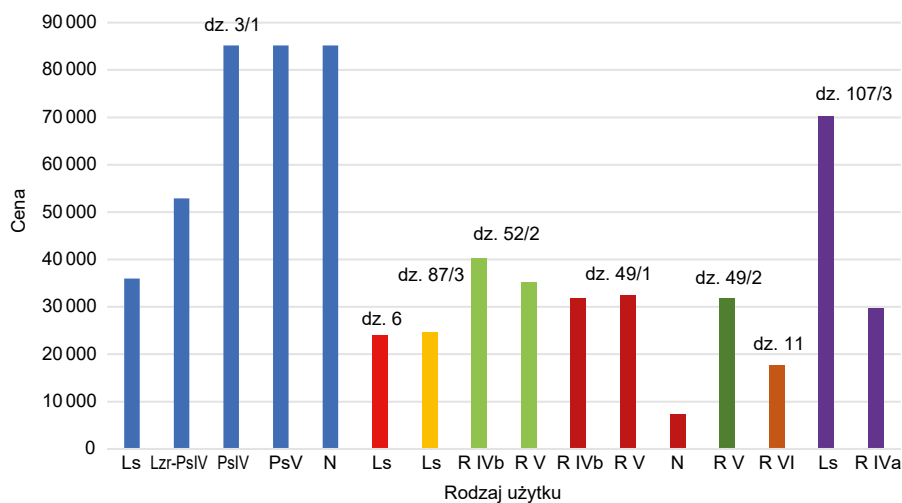
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
4	01.07.2022		9,48	331 000	w tym:											
		52/2	4,26	165 800	R IVb	3,17	LMśw	9So1Brz	1	I	22	23710,00	103 805,00	0,00	127515,00	40 226
					R V	1,09	BMśw	9So1Brz	1	I	22	8152,00	30 133,00	0,00	38285,00	35 124
		Razem działka				4,26						31 862,00	133 938,00	0,00	165 800,00	38 920
		49/1	3,46	109 234	R IVb	1,85	LMśw	9So1Brz	0,9	I	20	13 428,00	45 234,00	0,00	58 662,00	31 709
					R V	1,55	BMśw	9So1Brz	0,9	I	20	11 250,00	38 887,00	0,00	50 137,00	32 346
					N	0,06						435,00	0,00	0,00	435,00	7 250
		Razem działka				3,46						25 113,00	84 121,00	0,00	109 234,00	31 571
		49/2	1,76	55 843	R V	1,76	BMśw	9So1Brz	0,9	I	22	11 780,00	44 063,00	0,00	55 843,00	31 729
		Razem działka				1,76						11 780,00	44 063,00	0,00	55 843,00	31 729
		Razem nieruchomości				9,48						68 755,00	262 122,00	0,00	330 877,00	34 903
5	10.11.2022	11	3,43	60 787	R VI	3,43						60 787,00	0,00	0,00	60 787,00	17 722
		Razem nieruchomość				3,43						60 787,00	0,00	0,00	60 787,00	17 722
6	21.03.2023	107/3	1,1196	74 549	Ls	1,0199	LMśw	7So2Brz1Db	0,7	II	77	30 144,00	41 458,00	0,00	71 602,00	70 205
					R IVa	0,0997						2 947,00	0,00	0,00	2 947,00	29 559
		Razem nieruchomość				1,1196						33 091,00	41 458,00	0,00	74 549,00	66 585

* Bonitacja uznana według gatunku głównego.

Łupawa, w gminie Czarna Dąbrówka w powiecie bytowskim. Działki te zakupiono, korzystając z prawa pierwokupu. Leżą one przy drodze wojewódzkiej, charakteryzują się dobrym dostępem, działka 3/1 zlokalizowana jest częściowo wzdłuż rzeki Łupawy, w zasięgu obszaru Natura 2000 „Dolina rzeki Łupawy”. Działka nr 87/3, zakupiona również przez Nadleśnictwo Łupawa, znajduje się w gminie Potęgowo w powiecie słupskim, stanowi zwarty kompleks odnowiony w ramach PROW; dojazd drogą gruntową oddaloną od drogi powiatowej asfaltowej o 200 m. Zakup nr 4 dokonany przez Nadleśnictwo Leśny Dwór dotyczy działek nr 52/2, 49/1 i 49/2 położonych ze sobą w bezpośrednim sąsiedztwie, w gminie Kołczygłowy w powiecie bytowskim. Dostęp do ww. nieruchomości zapewnia droga gminna gruntowa. W gminie Trzebielino, w powiecie bytowskim zlokalizowana jest działka 11, nieużytkowana rola, na której znajdują się pozostałości po usuniętych drzewach i krzewach. Działka ta znajduje się w kompleksie leśnym zarządzanym przez Nadleśnictwo Leśny Dwór, dostęp przez grunty LP drogą leśną. Działka uzyskała

decyzję o warunkach zabudowy w kierunku zalesienia. Ostatnia działka, 107/3 zakupiona przez Nadleśnictwo Leśny Dwór, znajduje się w gminie Słupsk, powiecie słupskim, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta. Okolice działki stanowią osiedla mieszkaniowe, a istniejące jeszcze działki rolnicze są przekształcane na tereny pod zabudowę.

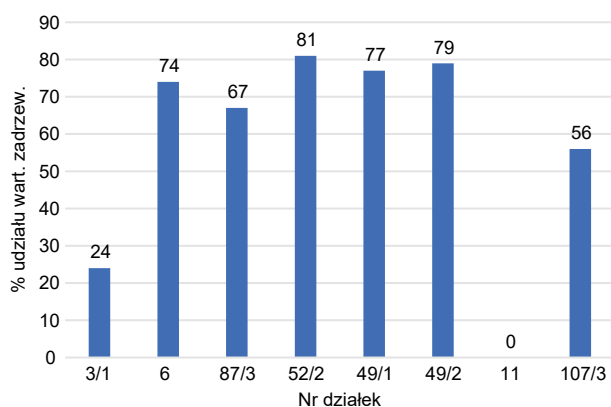
Na podstawie pozyskanych danych zanalizowano średnią wartość zakupionego gruntu w zależności od rodzaju użytku i pokrywy roślinnej. Zależności te przedstawiono na rysunku 1. Grunt pozbawiony lasu, mogący być użytkowany rolniczo, znajduje się na działce 3/1 (PsIV, PsV, N). Jego cena jest zdecydowanie większa i odbiega od ceny gruntu, na którym znajduje się drzewostan (pozostała część działki 3/1, działka nr 6, 87/3, 52/2, 49/1, 49/2). Rola na działce nr 11 pozbawiona jest drzewostanu, ale ze względu na lokalizację wewnątrz kompleksu leśnego, użytkowana będzie w kierunku zalesienia, a nie rolniczo, więc cena jest stosunkowo niska. Jedynie zalesiona działka 107/3 swoją średnią wartością 1 ha zbliżyła się do



Rys. 1. Cena średnia 1 ha zakupionego gruntu w zależności od rodzaju użytku
Fig. 1. Mean price of 1 ha of purchased land depending on land use type

gruntów rolnych, jednak tu na cenę wpływ ma lokalizacja w pobliżu miasta oraz wartość drzewostanu.

Inną zależność pokazano na rysunku 2. Na średnią wartość gruntu użytkowanego jako Ls w dużej mierze wpływ ma drzewostan. W przypadku działek 6, 87/3, 52/2, 49/1, 49/2 wartość drzewostanu waha się pomiędzy 67% a 81%, jednak właśnie ze względu na ów sposób użytkowania sama wartość gruntu pod nim jest stosunkowo niska i generalnie działki leśne



Rys. 2. Udział procentowy wartości drzewostanu/zadrzewienia w wartości zakupionego gruntu

Fig. 2. Percentage share of the value of the stand/standing timber in the value of purchased land

mają niższą wartość aniżeli grunty rolne (na działce 3/1, gdzie znajdują się takowe, wartość drzewostanu stanowi finalnie 24%). Jedynie w przypadku działki 107/3, mimo stosunkowo dużej wartości drzewostanu związanej z jego wiekiem, grunt pod nim, ze względu na położenie stanowi 44% wartości i, jak wyżej opisano, średnia wartość 1 ha, w przypadku tej działki, jest wysoka.

Analiza średniej wartości zakupów działek wskazuje, że z reguły grunt z drzewostanem w wieku bliskorębnym jest zdecydowanie (nawet ponaddwukrotnie) droższy od gruntu pokrytego drzewostanem w I lub II klasie wieku, szczególnie jeśli drzewostan ma odpowiednie parametry jakościowo-techniczne. Na cenę drzewostanu wpływ ma skład gatunkowy lasu: im większy udział gatunków takich jak So, Md, Db, Bk, tym jest ona wyższa. Także parametry takie jak typ siedliskowy lasu, zadrzewienie i bonitacja determinują wartość nieruchomości leśnej – im wartości te są większe, tym wskaźniki przeliczeniowe, brane pod uwagę przy wycenie są wyższe. Znaczenie ma również wielkość nieruchomości, im powierzchnia gruntu jest większa, tym średnia cena 1 ha jest mniejsza.

Parametrem, który determinuje wartość nieruchomości, jest średnia cena 1 m³ drewna tartacznego iglastego WB0 z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki. I tak cena ta

w latach 2021 i 2022, ze względu na niestabilną i dynamiczną sytuację na rynku drzewnym, diametralnie od siebie odbiegała (do 42%) i wynosiła we wrześniu 2021 roku 364,43 zł, w lipcu 2022 roku 519 zł, natomiast we wrześniu 2022 roku 459 zł. Ceny te możemy przyjąć za tożsame w obu analizowanych nadleśnictwach, ze względu na najbliższe sąsiedztwo tychże i analogiczne rynki zbytu. Wartość drewna wyraźnie rzutuje na średnią wartość hektara zakupionych nieruchomości – widać to na przykładzie działek 3/1 (2021) i kompleksu działek 52/2, 49/1, 49/2 (2022), gdzie grunt z drzewostanem o podobnych parametrach różnicuje się wartościowo w sposób zauważalny. W mniejszym stopniu wpływ miała cena drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna, uwzględniająca koszty jego pozyskania i przemieszczania do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich) na wycenę gruntu leśnego bez drzewostanu.

W ramach przeprowadzonych badań nie wskazano na parametry i zasady wyceny nieruchomości leśnych w ramach systemu rachunkowości jako zbioru czynników wykorzystywanych lub mających wpływ na wycenę gruntów zakupionych przez Lasy Państwowe. Wyniki badań przeprowadzonych przez Nemś i in. (2018) potwierdzają ten stan analizowanego zjawiska. Także pozaprodukcyjne funkcje lasu w sposób bezpośredni nie były determinantą wyceny gruntów przy ich zakupie. Należy jednak zauważyć, że coraz częściej artykułuje się funkcje pozagospodarcze lasu, a ich wpływ na wycenę jest analizowany (Sadowska i Szczypa, 2018).

WNIOSKI

Reasumując analizę danych źródłowych, możemy określić determinanty wyceny gruntów zakupionych przez Lasy Państwowe. Bez wątplenia zdecydowanie większą wartość przedstawia grunt, który jest i może być użytkowany rolniczo. Grunt pod drzewostanem nie posiada już takiej wartości, a tę określa sam drzewostan, który tym jest cenniejszy im jest starszy, ma większą zasobność, z czym wiążą się lepsze – właściwe parametry go określające jak siedlisko, bonitacja, zadrzewienie i skład gatunkowy oraz wysoką jakość

techniczną. Nie bez znaczenia jest dostępność do działki i jej wielkość, z czym pośrednio wiążą się koszty możliwych do prowadzenia prac leśnych, takich jak pozyskanie i zrywka drewna. Istotną przy wycenie jest cena drewna zależna od lokalnych uwarunkowań, ale przede wszystkim od aktualnej sytuacji gospodarczej, która to znacząco wpływa na wycenę nieruchomości. Sama lokalizacja działki w zdecydowany sposób wpływa na jej cenę, która będzie mniejsza w gminach o słabszym potencjale ludzkim i gospodarczym, a osiągać będzie wysokie wartości na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji miejskiej, gdzie również grunt pod drzewostanem będzie wyceniany wysoko. Trzeba pamiętać jednak, że wycena szacunkowo określa wartość gruntu czy gruntu z drzewostanem na podstawie parametrów i przeliczników, cen średnich. Zapewne istnieje jeszcze inna wartość lasu, czasem trudna do określenia i oszacowania, determinująca jego wartość. Sentymentalna i ta, o której pisali Kielczewski i Wiśniewski (1996). Odnosząc się do postawionych pytań badawczych, należy stwierdzić:

1. Występują istotne różnice wartości wynikające ze sposobu użytkowania pomiędzy gruntem zalesionym a gruntem pozbawionym drzewostanu.
2. Zdecydowany wpływ na cenę gruntu pokrytego drzewostanem ma wiek tegoż, jego cechy taksacyjne i wartość techniczna oraz średnia cena drewna.
3. Wartość nieruchomości determinuje lokalizacja geograficzno-administracyjna, a także wielkość i dostępność gruntu.

PIŚMIENNICTWO

- Cymerman, R., Nowak, A. (2017). Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa. [Legal framework for the appraisal of forests for various purposes.] *Acta Sci. Pol. Silv. Colendar. Ratio Ind. Lignar.*, 16(2), 95–106 [in Polish].
- Dawidziuk, J. (1988). Ekonomiczna ocena gruntów leśnych [Economic valuation of forest grounds]. *Sylvan*, 4, 29–36 [in Polish].
- Kielczewski, B., Wiśniewski, J. (1996). Kulturotwórcza rola lasu [The culture-forming role of forest]. Poznań: Wydawnictwo Akademii Rolniczej w Poznaniu [in Polish].
- Nemś, M., Sadowska, B., Szczypa, P. (2018). Parametry i zasady wyceny nieruchomości leśnych w rachunkowości. Wycena drzewostanów [The parameters and

- rules of forest land valuation in accounting. Valuation of forest in the strict sense]. *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, 96 (152), 109–122 [in Polish]. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0011.6173>
- Nowak, A. (2016). Wycena nieruchomości leśnych [Valuation of forest properties]. Olsztyn: Educaterra [in Polish].
- Sadowska B., Szczypa P. (2018). Pomiar i wycena dokonań pozaprodukcyjnych funkcji lasu w systemie rachunkowości – wybrane elementy [Measurement and valuation of non-productive functions of forest in the accounting system – selected features]. *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, 97 (153), 99–113 [in Polish].
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2004). [Professional standards of Valuers]. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [in Polish].
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach. (1991). *Dziennik Ustaw* nr 101 poz. 444, Rada Ministrów RP.
- Zydroń, A., Iwiński, M. (2017). Przegląd metod wyceny gruntów leśnych bez drzewostanu w ujęciu historycznym i współczesnym [Review of methods of valuation of forest land without stand in historical and contemporary terms]. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1-2 (47-48), 93–100 [in Polish].
- Zydroń, A., Wąlkowiak, R., Moliński, K. (2007). Porównanie kilku metod obliczania wartości gruntów leśnych [The comparison of several forest ground calculating methods]. *Sylwan*, 6, 3–11 [in Polish].

DETERMINANTS IN VALUATION OF LAND PURCHASED BY THE STATE FORESTS

ABSTRACT

The article presents an analysis of land purchases made by the Leśny Dwór and Łupawa Forest Districts (in 2021–2023). Data and information used in the study come from appraisal reports prepared to assess the value of land before its acquisition. The purchase price of 1 ha land showed significant differences depending on the variable parameters identified as determinants, such as land use, forest stand characteristics, e.g. forest site type, stand quality, forest cover, stand age and species composition or technological quality, land area, location and fluctuations of timber prices depending on the current market situation.

Keywords: valuation of the land, ground-type of use, forest stand, forest site classification, bonitation, forest cover, price of wood