

PROPOZYCJA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTÓW LEŚNYCH I ZADRZEWIONYCH W WARUNKACH OGRANICZONEGO RYNKU

Magdalena Nowak✉

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

ABSTRAKT

Ograniczony rynek gruntów leśnych i zadrzewionych wymusza konieczność odrębnej wyceny gruntu oraz jego części składowych, tj. drzewostanu czy zadrzewień. W praktyce możliwości szacowania samych gruntów w podejściu porównawczym, i używane dotychczas procedury wyceny gruntów leśnych i zadrzewionych, wskazują na stosowanie metody wskaźników szacunkowych gruntów. Uzyskiwane tę metodą wyniki budzą wątpliwości czy można je traktować jako wartości rynkowe. Celem pracy jest analiza dotychczasowych procedur szacowania gruntów leśnych i zadrzewionych oraz uzasadniona propozycja ich zmian w przypadku funkcjonowania ograniczonego rynku tego typu nieruchomości.

W przypadku wyceny gruntów leśnych metodą wskaźników szacunkowych wartość tych gruntów jest iloczynem wskaźnika szacunkowego gruntu leśnego (zależnego od typu siedliska i okręgu podatkowego), powierzchni i szczególnych cech gruntu oraz ceny 1 m³ drewna na rynku lokalnym (według danych nadleśnictwa). W ujęciu czasowym wartość gruntu leśnego zmienia się tak jak ceny 1 m³ drewna. Aktualnie wartości 1 ha gruntu leśnego rzadko przekraczają poziom 10 tys. złotych.

W przeprowadzonych metodą analizy badaniach cen publikowanych przez GUS z lat 2004–2016 stwierdzono następujące zmiany cen:

- wzrost ceny 1 m³ drewna, a tym samym wzrost wartości 1 ha gruntu leśnego o 59%,
- wzrost ceny 1 dt ziarna żyta, a tym samym wzrost wartości 1 ha gruntu zadrzewionego o 36%,
- wzrost ceny 1 ha użytków rolnych o 494%,
- wzrost ceny 1 ha gruntów rolnych V i VI klasy o 535%.

Uzyskane w badaniach tak duże dysproporcje cen, pogłębiające się wraz z wpływem czasu, upoważniają do kwestionowania procedur wyceny gruntów leśnych i zadrzewionych metodą wskaźników szacunkowych gruntów. W pracy zaproponowano nowy sposób szacowania takich gruntów w nawiązaniu do średnich cen gruntów rolnych na rynku lokalnym. Powiązано (i uzasadniono) cenność rynkową gruntów leśnych wyrażoną żyźnością siedlisk leśnych z bonitacją gruntów rolnych. W proponowanej metodzie uwzględniono szczególne cechy wycenianego gruntu leśnego i zadrzewionego.

Słowa kluczowe: grunty leśne i zadrzewione, szacowanie, ograniczony rynek

✉ magda.nowak@uwm.edu.pl

WSTĘP

Grunty leśne i zadrzewione są przedmiotem szacowania nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych na różne cele:

- sprzedaży wolnorynkowej nieruchomości bądź zamiany między osobami fizycznymi, prawnymi oraz między tymi podmiotami;
- sprzedaży, nabycia bądź zamiany lasu przez nadleśnictwo (Ustawa z 28 września 1991... Dz.U. z 2015 r., poz. 2100 z późn. zm., art. 38);
- prawa pierwokupu lasu przez nadleśnictwo (Ustawa z 28 września 1991... Dz.U. z 2015 r., poz. 2100 z późn. zm., art. 37a. ust. 1);
- nabycia przez nadleśniczego lasu poprzez złożenie oświadczenia o nabyciu;
- gruntu, gdy nabycie następuje w innej formie niż umowa (Ustawa z 28 września 1991... Dz.U. z 2015 r., poz. 2100 z późn. zm., art. 37a. ust. 2);
- prawa pierwokupu lasu, położonego w granicach parku narodowego, przez dyrektora parku;
- podziału spadku;
- scalenia i wymiany gruntów rolnych i leśnych.

Procedury szacowania gruntów leśnych i zadrzewionych uzależnione są przede wszystkim od ich przeznaczenia (Cymerman i Nowak 2016). Jest ono określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a gdy jego brak – w decyzjach administracyjnych w zakresie planowania przestrzennego (o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o zezwoleniu na realizację drogi publicznej, o lokalizacji celu publicznego itp.), a gdy i takich brak przeznaczenie ustala się na podstawie treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Ustawa z 21 sierpnia 1997... Dz.U. z 2016, poz. 2147, art. 154).

Prezentowany artykuł dotyczy procedur szacowania gruntów leśnych i zadrzewionych przeznaczonych na cele leśne lub rolne. Zakres wyceny takich nieruchomości obejmuje najczęściej prawo własności (rzadko prawo użytkowania wieczystego) gruntów z naniesieniami roślinnymi (drzewostanem lub pojedynczymi drzewami na gruntach leśnych oraz zadrzewieniami na gruntach rolnych). Klasa bonitacyjna gruntów leśnych i zadrzewionych, o ile jest podana w ewidencji

gruntów, jest to ocena potencjalnej zdolności produkcyjnej gruntów z rolniczego, a nie leśnego punktu widzenia. Szacowanie nieruchomości gruntowych z naniesieniami roślinnymi stwarza wiele problemów metodycznych, bowiem w praktyce rynek takich nieruchomości jest ograniczony (brak jest transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej). Powoduje to konieczność zastosowania procedury oddzielnego szacowania gruntu oraz części składowych (drzewostanu czy zadrzewień). Wycena drzewostanu leśnego oraz zadrzewień na gruntach przeznaczonych na cele leśne lub rolne jest dość przejrzysta i stosuje się tu zasadę określania wartości sprzedażnej drewna „na pniu” lub poniesionych kosztów wyhodowania naniesień roślinnych (Nota interpretacyjna... 2003). Szczegółowe regulacje prawne dotyczą zasad wyceny drzewostanu i zadrzewień na gruntach wywłaszczanych na cele publiczne oraz w innych procedurach odszkodowawczych (21 sierpnia 1997... Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, art. 135, ust. 5). Z kolei wycena samego gruntu leśnego lub gruntu zadrzewionego jako części składowej nieruchomości jest bardziej kłopotliwa, bowiem transakcje tego typu nieruchomości zdarzają się bardzo rzadko.

PROCEDURY SZACOWANIA GRUNTÓW LEŚNYCH I ZADRZEWIONYCH, BEZ CZĘŚCI SKŁADOWYCH, W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH

Wartość rynkową gruntów określa się według różnych procedur, stosownie do wyników analizy rynku lokalnego. Powszechnie do wyceny gruntów stosuje się podejście porównawcze, o ile na rynku lokalnym występują transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianego gruntu (Ustawa z 21 sierpnia 1997... Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, art. 153, ust. 1).

Zgodnie z obowiązującymi procedurami transakcje gruntami rolnymi V i VI klasy bonitacyjnej, przeznaczonymi do zalesienia, nie mogą być wykorzystane do wyceny gruntu leśnego, bowiem nie spełniają podobieństwa do gruntów leśnych (odmienny sposób użytkowania). W przypadku braku transakcji gruntami podobnymi, wartość rynkowa gruntu może

być określona w podejściu dochodowym, z wykorzystaniem stawek czynszów dzierżawnych. W praktyce jednak grunty leśne i grunty zadrzewione nie są przedmiotem dzierżawy, co ogranicza wykorzystanie do wyceny procedur podejścia dochodowego.

W tej sytuacji wartość rynkowa gruntów leśnych i zadrzewionych jest określana w podejściu mieszanym (Ustawa z 21 sierpnia 1997... Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, art. 152, ust. 3) z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów.

W metodzie wskaźników szacunkowych wyceny gruntu leśnego (Rozporządzenie... 2004, § 18.2) wykorzystuje się następujący wzór:

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

gdzie:

W_G – wartość rynkowa gruntu leśnego

N_i – wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne od grupy typów siedliskowych lasu i okręgu podatkowego, wy-

- rażone w m³ drewna za 1 ha, podane w załączniku do Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004... (Dz.U. nr 207, z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.). – tabela 1
- P_i – powierzchnie poszczególnych konturów siedlisk leśnych [ha]
- C – średnia cena netto sprzedaży 1 m³ drewna, z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa (przyjmuje się za ostatni rok) [zł]
- v_i – współczynniki korekcyjne z uwagi na szczególne cechy gruntu leśnego.

Stosując metodę wskaźników szacunkowych w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne, wprowadza współczynniki korekcyjne (v_i) (Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004... Dz.U. nr 207, z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.) i uwzględnia się następujące cechy gruntu:

- stopień degradacji siedliska leśnego;
- szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan;
- masowe występowanie szkodników;

Tabela 1. Wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych

Table 1. Valuation indices of woodlands

Okręg podatkowy Tax region	Wskaźniki szacunkowe w m ³ drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy Valuation indices in m ³ of wood from 1 ha of lands constituting forest				
	Grupy typów siedliskowych lasów * Groups of forest types*				
	lasy forests	lasy mieszane mixed forests	bory mieszane mixed coniferous forests	bory coniferous forests	bory coniferous forests (dry, marsh)
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

* Typy siedliskowe lasów:

Las: świeży, wilgotny, łęgowy, łęgowy wyżynny, łęgowy górski wilgotny, ols jesionowy, ols jesionowy wyżynny, ols jesionowy górski, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols górski, górski, wyżynny.

Las mieszany: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, ols.

Bór mieszany: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny świeży, wyżynny wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny.

Bór: świeży, wilgotny, górski świeży, górski wilgotny, górski bagienny, wysokogórski świeży, wysokogórski wilgotny, wysokogórski bagienny.

Bór: suchy, bagienny.

* Groups of forest types are composed of:

Forest: fresh, humid, riparian, riparian upland, riparian humid mountain, ash alder, ash alder upland, ash alder mountain, fresh upland, humid upland, fresh mountain, humid mountain, alder mountain, mountain, upland.

Mixed forest: fresh, humid, marsh, fresh upland, humid upland, fresh mountain, humid mountain, alder.

Mixed coniferous forest: fresh, humid, marsh, fresh upland, humid upland, fresh mountain, humid mountain, marsh mountain.

Coniferous forest: fresh, humid, fresh mountain, humid mountain, marsh mountain, fresh high mountain, humid high mountain, marsh high mountain.

Coniferous forest: dry, marsh.

Źródło – Source: Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004... (Dz.U. nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.). – załącznik (appendix)

- położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg;
- możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym;
- jakość dróg dojazdowych;
- rodzaje gruntów przyległych;
- jego walory rekreacyjne.

Zalecane wielkości współczynników korekcyjnych (v_i) podano w nocie interpretacyjnej standardu wyceny nieruchomości leśnych i zadrzewionych (Nota interpretacyjna... 2003). Taki sposób wyceny gruntu leśnego, w przypadku braku jego cen rynkowych, kreuje przyszłą cenę rynkową gruntu, z reguły inną niż uzyskiwane sporadycznie ceny rzeczywiste.

Szacowanie gruntu zadrzewionego w procedurze metody wskaźników szacunkowych gruntów jest realizacją następującego wzoru:

$$W_G = N_i \cdot P_i \cdot C(1 + v_1 + v_2 + v_3)$$

gdzie:

W_G – wartość rynkowa gruntu zadrzewionego

N_i – wskaźniki szacunkowe gruntów zadrzewionych, zależne od klasy bonitacyjnej gruntu zadrzewionego i okręgu podatkowego, wyrażone w decytonach ziarna żyta z 1 ha, podane załączniku do Rozporządzenia Rady Ministrów

z 21 września 2004... (Dz.U. nr 207, z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.) – tabela 2

P_i – powierzchnie poszczególnych konturów gruntów zadrzewionych o określonych klasach bonitacyjnych [ha]

C – aktualna rynkowa cena sprzedaży 1 decytony ziarna żyta [zł]

v_i – współczynniki korekcyjne z uwagi na szczególne cechy gruntu zadrzewionego.

Wyceniając grunty zadrzewione i zakrzewione, w ramach współczynników korekcyjnych v_i uwzględnia się warunki przeprowadzenia zrywki, dostępność i związaną z tym możliwość transportu drewna oraz walory rekreacyjne (Nota interpretacyjna... 2003).

ANALIZA PROCEDUR STOSOWANYCH W SZACOWANIU GRUNTÓW LEŚNYCH I ZADRZEWIONYCH

Na ograniczonym rynku gruntów leśnych i zadrzewionych ceny są kreowane przede wszystkim przez rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe. Uzyskiwane wartości, w toku szacowania takich gruntów, trudno zweryfikować na rynku lokalnym.

Tabela 2. Wskaźniki szacunkowe gruntu ornego jako podstawa określenia wskaźników gruntów zadrzewionych
Table 2. Valuation indices of arable land as the basis of determining indices of wooded areas

Okręg podatkowy Tax region	* Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntów ornych * Valuation indices in decitonnes of grains of rye from 1 ha of arable land								
	klasy gruntów: land classes:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

* Dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne wskaźnik szacunkowy ustala się:

1. Jeżeli grunty są klasyfikowane – w wysokości 50% wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIIb i IVb.

2. Jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy VI gruntu ornego.

* For lands constituting field wooded areas, the valuation index is established as follows:

1. If the lands are classified – as 50% of the valuation index established for a relevant class of arable land, with the exception that indices of arable land class IIIb and IVb are adopted for class III and IV.

2. If the lands are not classified – as for class IV of arable land.

Źródło – Source: Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004... (Dz.U. nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.) – załącznik (appendix)

Wartość gruntów leśnych w procedurze stosowania metody wskaźników szacunkowych zazwyczaj wynosi od 5 do 10 tys. zł za 1 ha, a jej zmienność zależy głównie od średniej ceny netto sprzedaży 1 m³ drewna uzyskiwanej w ostatnim roku w nadleśnictwie (aktualnie ok. 200 zł) oraz dodatkowo od szczególnych cech wycenianego gruntu.

Do wstępnej analizy zmienności wartości gruntów leśnych oraz gruntów zadrzewionych w ujęciu czasowym można posłużyć się cenami 1 m³ drewna publikowanymi przez GUS w MP (średnie krajowe ze wszystkich nadleśnictw za pierwsze trzy kwartały roku), cenami 1 dt ziarna żyta oraz średnimi cenami gruntów rolnych (tab. 3).

W latach 2004–2016 średnie ceny 1 m³ drewna wzrosły o 59%, co oznacza wzrost wartości 1 ha takiego samego gruntu leśnego, z zastosowaniem metody wskaźników szacunkowych. W tym okresie średnie ceny 1 ha gruntów rolnych wzrosły o 585%, tj. dziesięciokrotnie, zaś średnie ceny 1 ha gruntów rolnych

słabej bonitacji (klasy V i VI, często przeznaczone do zalesienia) – o 635%.

Pogłębiające się w ten sposób rozwarstwienie cen 1 ha gruntów rolnych w relacji do wzrostu cen 1 m³ drewna, jako głównego czynnika decydującego o wartości 1 ha gruntu leśnego, potwierdza zastrzeżenia do procedury szacowania gruntów leśnych w przypadku ograniczonego ich rynku. Szczególnie poważny problem występuje podczas szacowania gruntów zadrzewionych z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów, w której podstawą jest cena 1 dt ziarna żyta na rynku lokalnym. W przypadku ograniczonego rynku, bez weryfikacji wskaźników szacunkowych opublikowanych w obowiązującym rozporządzeniu (Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004... Dz.U. nr 207, z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.), należałoby zaniechać tej procedury do określania wartości rynkowej gruntów.

Tabela 3. Dane GUS dotyczące cen drewna, dt ziarna żyta i cen gruntów rolnych w latach 2004–2016

Table 3. Data of the Central Statistical Office (CSO) on prices of wood, decitonnes of rye grain and prices of arable lands in 2004–2016

Rok Year	Średnia cena 1 m ³ drewna w MP [zł] Average price of 1 m ³ of wood in MP [PLN]	Średnia cena rynkowa 1 dt ziarna żyta wg GUS [zł] Average market price of 1 dt of rye grain according to the CSO [PLN]	Średnia cena 1 ha użytków rolnych wg GUS [tys. zł] Average price of 1 ha of agricultural land according to the CSO [thous. of PLN]	Średnia cena 1 ha gruntów rolnych V i VI klasy [tys. zł] Average price of 1 ha of agricultural land of class V and VI [thous. of PLN]
2004	120,49	44,40	6,60	4,30
2005	131,35	34,67	8,20	5,90
2006	133,70	41,72	9,30	6,90
2007	147,28	66,06	11,40	9,20
2008	158,53	69,41	15,40	12,20
2009	136,54	45,53	17,00	13,70
2010	154,65	48,58	18,00	14,80
2011	186,68	78,79	20,00	16,40
2012	186,41	80,85	25,40	19,10
2013	171,05	72,89	26,30	19,50
2014	188,85	63,91	31,30	23,60
2015	191,77	58,67	38,60	26,60
2016	191,01	60,31	39,20	27,30

Źródło: GUS 2017

Source: GUS 2017

WERYFIKACJA METOD SZACOWANIA GRUNTÓW LEŚNYCH I ZADRZEWIONYCH W PRZYPADKU OGRANICZONEGO RYNKU

Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego i zadrzewionego, z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów powszechnie stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych, ogranicza wiarygodność uzyskiwanych wyników. Należy podejmować działania w kierunku weryfikacji metodyki szacowania gruntów leśnych i zadrzewionych w nawiązaniu do uzyskiwanych cen gruntów rolnych na rynku. Konieczne są badania w celu ustalenia relacji cen 1 ha gruntów leśnych określonej grupy typów siedliskowych lasu do cen rynkowych 1 ha gruntów rolnych odpowiadającej im bonitacji gruntów rolnych. W przypadku uzyskania określonych wyników, konieczna byłaby zmiana regulacji prawnych pozwalająca na szacowanie gruntu leśnego lub zadrzewionego w relacji do cen rynkowych gruntów rolnych.

W aktualnych przepisach prawa dotyczących gospodarki zasobem ANR (Ustawa z 19 października 1991... Dz.U. z 2015 r., poz. 1014 z późn. zm.) funkcjonuje przepis o relacjach stawek szacunkowych gruntów leśnych i zadrzewionych do stawek gruntów rolnych. Według art. 30 ust. 5 ustawy (Ustawa z 19 października 1991... Dz.U. z 2015 r., poz. 1014 z późn. zm.) bez udziału rzeczoznawcy majątkowego można określić wartość gruntu z wykorzystaniem stawek szacunkowych w celu ustalenia:

- odpłatności w związku z przejściem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników;
- ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara;
- ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu.

Według § 26.1 ust. 5 Rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków

oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. z 2012 r., poz. 540), szacunkową stawkę gruntu określonego w ewidencji jako grunt leśny oraz zadrzewiony ustala się, przyjmując 50% stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klasy IIIb i IVb, a w razie braku klasyfikacji – ustala się stawki gruntu ornego klasy VI.

Proponowana weryfikacja metody szacowania gruntów leśnych i zadrzewionych w przypadku ograniczonego rynku (brak możliwości wykorzystania podejścia porównawczego), polegałaby na realizacji następującego wzoru:

$$W_G = W_B(1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots + v_n)$$

gdzie:

- W_G – wartość gruntu leśnego lub zadrzewionego
- W_B – bazowa wartość gruntu, zależna od rynkowej wartości gruntu rolnego
- v_n – współczynniki korekcyjne uwzględniające szczególne cechy gruntu jak w nocie interpretacyjnej standardu (Nota interpretacyjna... 2003).

Proponowana wartość bazowa (W_B) gruntów leśnych byłaby określana w nawiązaniu do cen gruntów rolnych na rynku lokalnym:

- dla grupy siedlisk borowych – 50% średniej ceny 1 ha gruntów rolnych o przewadze bonitacji VI;
- dla grupy siedlisk borów mieszanych – 50% średniej ceny 1 ha gruntów rolnych o przewadze bonitacji V;
- dla grupy siedlisk lasów mieszanych i lasów – 50% średniej ceny 1 ha gruntów rolnych o przewadze bonitacji IV.

Wartość bazowa (W_B) gruntów zadrzewionych byłaby określana w nawiązaniu do cen gruntów rolnych na rynku lokalnym:

- gdy klasa gruntu zadrzewionego jest określona – 50% średniej ceny 1 ha gruntów rolnych danej klasy bonitacyjnej;
- gdy klasa gruntu zadrzewionego nie jest określona – 50% średniej ceny 1 ha gruntów rolnych o przewadze VI klasy bonitacyjnej.

PODSUMOWANIE

W praktyce szacowania gruntów rolnych nie stosuje się metody wskaźników szacunkowych, gdyż daje ona wyniki dwu- lub trzykrotnie niższe niż ceny tych gruntów uzyskiwane na rynku. W procedurze wyceny gruntów zadrzewionych metoda wskaźników szacunkowych jest aktualnie powszechnie stosowana, chociaż bazuje na aktualnie niewiarygodnych wskaźnikach szacunkowych gruntów ornych.

Wykorzystywane w metodzie wskaźników szacunkowych wskaźniki 1 ha gruntów leśnych wyrażone w m³ drewna, zależne od grupy typów siedliskowych lasu, określone w rozporządzeniu z 2004 r., wymagają aktualizacji po kilkunastu latach ich stosowania, aby uwiarygodnić uzyskiwane wyniki szacowania gruntów leśnych.

Grunty leśne w relacji do gruntów rolnych w procesie określania wartości rynkowej uzyskują niższe notowania z wielu powodów:

- dochody z gruntów leśnych są uzyskiwane w długim cyklu produkcji drewna;
- grunty leśne mają niższe walory inwestycyjne, co wynika z obowiązujących przepisów prawa; dla gruntów rolnych i leśnych najczęściej brakuje planów miejscowych, a grunty leśne nie mogą uzyskiwać decyzji o warunkach zabudowy (poza zabudowę na cele gospodarki leśnej), co wynika z art. 61.1 ust. 4 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), bowiem grunty leśne wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- walory ekologiczne i krajobrazowe lasów nie są przypisywane wyłącznie do gruntów wycenianych, ale także przenoszone są na grunty sąsiednie.

Zasadne jest, w przypadku ograniczonego rynku gruntów leśnych, określanie wartości tych gruntów w nawiązaniu do cen gruntów rolnych, uzyskiwanych na rynku lokalnym.

PIŚMIENNICTWO

- Cymerman, R., Nowak, A. (2016). Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa (Valuation of forests for various purposes in the light of applicable law), referat na VI Konferencji Ekonomiczno-Leśnej nt. Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części, Kołobrzeg, 19–21.10.2016 r. (opracowanie w druku).
- GUS (CSO) 2017. www.stat.gov.pl, dostęp: 20.02.2017.
- Nota interpretacyjna standardu V.6. Wycena nieruchomości leśnych i zadrzewionych (Interpretation note of standard V.6. Valuation of forest and wooded property). PFSRM, Warszawa 2003.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. nr 207, z 2004 r. poz. 2109 z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów. Dz.U. z 2012 r., poz. 540.
- Ustawa z 28 września 1991 r. o lasach. Dz.U. z 2015 r., poz. 2100 z późn. zm.
- Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dz.U. z 2015 r., poz. 1014 z późn. zm.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147.
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.

PROPOSAL TO DETERMINE THE MARKET VALUE OF WOODLANDS AND WOODED AREAS FOR A LIMITED MARKET

ABSTRACT

The limited market of woodlands and wooded areas makes it necessary to make separate appraisals of land and components, i.e. a forest stand and stand density.

In practice, it is impossible to make an appraisal of lands using a comparative approach and the current procedures of appraisal of woodlands and wooded areas rely on appraisal indices of lands. The results obtained with this method raise doubts as to whether they may be deemed actual market values.

This study analyses the existing procedures of estimating forests and wooded land and proposes changes to these procedures in the event of the functioning of a limited market for this type of property.

For the valuation of forests using the method of estimated indicators, their value is the product of the estimated indicator for a forest (depending on the type of habitat and tax district), the surface area and specific characteristics of the land and the price of 1 m³ of wood on the local market (according to the data provided by the Forest District Office). Over time, the value of a forest changes according to the price of 1 m³ of wood. Currently, the value of 1 ha of a forest rarely exceeds the level of PLN 10,000.

Using the method of price analysis published by the Central Statistical Office (GUS) between 2004 and 2016, the following price changes were found during the period under analysis:

- 1 m³ of wood, and an increase in the value of 1 ha of a forest of 59%;
- 1 dt of rye grain, and an increase in the value of 1 ha of wooded land of 36%;
- 1 ha of agricultural land, an increase of 494%;
- 1 ha of farmland of 5th and 6th class of soil valuation, an increase of 535%.

Such large disparities in prices found during the study, which increase over time, raise doubts about the procedures of forest and wooded land valuation the application of the method of estimated indicators of land.

A new method of valuation of such land was proposed based on average prices of farmland with predominant areas of particular soil valuation class in the local market. The market value of forests, expressed as the fertility of forest habitats along with the valuation classes of farmland, were linked and justified. In addition, the proposed method takes into account specific characteristics of the forests and the wooded land being priced.

Key words: woodlands and wooded areas, appraisal, limited market