

Metody określania wartości znacjonalizowanych majątków leśnych w Polsce (1)

fol. Wojciech Mędrzak

Podporządkowanie, przed ponad 150 laty, gospodarki leśnej regułom wolnego rynku spowodowało radykalne zwiększenie prywatnej własności leśnej, co było wynikiem sprzedaży lasów państwowych i uwłaszczenia chłopów. Wywołało to potrzebę ustalania dochodu (renty) z lasu i jego wartości, m.in. w celu oceny rentowności inwestowania kapitału w majątek leśny. W niedługim czasie przyniosło to fatalne skutki dla lasu.

Prawie niczym nieograniczone metody gospodarki leśnej doprowadziły do daleko idącej dewastacji lasów, wraz ze zmniejszaniem się ich powierzchni w wielu krajach Europy. Lasy, na skutek niskiej rentowności gospodarki leśnej, po prostu nie wytrzymały konkurencji o kapitał z innymi kierunkami inwestowania. Aby zapobiec dalszemu wyniszczaniu lasów, rządy niektórych krajów zaczęły, pod koniec drugiej połowy XIX w., odkupywać lasy z rąk prywatnych. Równocześnie ukazały się pierwsze ustawy o lasach, wprowadzające w życie zasadę trwałości utrzymania lasu. To ostatnie wydarzenie miało znaczący wpływ na ograniczenie wolnego, rynkowego obrotu lasem. Ale równocześnie zmusiło do poszukiwania pozarynkowych metod oceny wartości lasu. Zakres tych metod dotyczył bądź to całego lasu jako niepodzielnego obiektu gospodarczego, bądź tylko gruntu leśnego, bądź też drzewostanu. Każdy z tych czynników gospodarstwa leśnego mógł stanowić odrębny przedmiot transakcji rynkowej i kalkulacji jego wartości.

W miarę upływu czasu rodziły się stopniowo nowe funkcje i przyczyny wyceny wartości majątku leśnego. Ogół tych funkcji można podzielić na trzy grupy, w których mieszczą się funkcje doradcze, funkcje mediacyjne i funkcje argumentacyjne.

Z ekonomicznego punktu widzenia funkcje te znajdują odzwierciedlenie w działaniach wymagających znajomości wartości lasu: tj. handlu (sprzedaży i kupnie), działaniach odszkodowawczych (ustaleniu rekompensaty), zabezpieczeniach kredytowych, określeniu udziałów przy podziale majątku, konwersji praw

użytkowania (np. zamianie serwitutów na przyznanie prawa własności lasów) oraz podatku. Ustalenie metody oceny wartości lasu, umożliwiającej rekompensaty za znacjonalizowane lasy prywatne po II wojnie światowej, było podstawowym motywem podjęcia niniejszego opracowania.

Wartość rynkowa lasu

Krótki okres w pełni rynkowej gospodarki w naszym kraju, a przy tym znikomy udział lasów w obrocie dóbr materialnych i wreszcie brak większego zainteresowania rynkiem lasów ze strony ekonomiki gospodarstwa leśnego, to główne przyczyny niedostatków usystematyzowanej wiedzy, teoretycznej i praktycznej, w zakresie wartości rynkowej lasu. Aby uzmysłowić sobie i wyciągnąć stosowne wnioski co do przydatności informacji rynkowych w celu określania wartości lasu, siłą rzeczy warto odwołać się do dorobku rynkowego, doświadczeń i stosowanych rozwiązań w tym zakresie w innych krajach.

Spośród krajów europejskich szczególnie bogaty dorobek teoretyczny i praktyczny w omawianej kwestii mają Niemcy, które po zjednoczeniu podjęły denacjonalizację lasów w pięciu landach wschodnich. Wydane w tym celu odpowiednie uregulowania prawne doprowadziły do sprzedaży – od 1.7.1992 r. do 30.6.2008 r. – 526 tys. ha lasów, w tym 200 tys. ha w Brandenburgii, najmniej w Turyngii (nieco ponad 50 tys. ha), w pozostałych trzech landach po około 90 tys. ha. Niezwykle istotne znaczenie miało przy tym dążenie do kierowania się prawnymi i ekonomicznymi wymaganiami dotyczącymi ogólnych

zasad funkcjonowania rynku dóbr materialnych. Znalazło to wyraz w wydawanych okresowo, m.in. w 1997 r., zarówno federalnych, jak i landowych „Wytycznych określania wartości lasu” (WaldR 77). Wytyczne te, odwołując się do owych ogólnych zasad, definiują wartość rynkową (handlową) lasu na ogół jako „cenę, która byłaby do osiągnięcia w dniu ustalania wartości lasu w powszechnych warunkach handlowych, zgodnie z prawnymi rozwiązaniami i rzetelnymi danymi dotyczącymi stanu i położenia lasu, bez względu na nadzwyczajny i osobisty stosunek do aktu kupna-sprzedaży”.

Należy podkreślić, że w krajach europejskich żaden rynek lasu nie spełnia wszystkich warunków i wymagań wynikających z przywołanej definicji. Warto je zatem choćby pokrótce omówić, aby wyjaśnić, dlaczego stosowanie cen rynkowych do ustalenia wartości lasu rodzi wiele krytycznych uwag i permanentną dyskusję, a w rezultacie prowadzi do rozbieżności między ceną a jego wartością. Punktem wyjścia analizy tych zjawisk są ilościowe i jakościowe cechy doskonałego rynku. Przede wszystkim jest to homogeniczność (równoważność) i substytucyjność lasu jako dobra rynkowego. Pod względem stopnia homogeniczności las zasadniczo odbiega od pozostałych dóbr rynkowych. Jest to uwarunkowane stałością (niezmiennością) jego położenia, która sprawia, że w wypadku konkretnego nabywcy dany las może być „jedynym w swoim rodzaju”, choćby z uwagi na bliskość położenia w stosunku do miejsca zamieszkania kupującego i wynikających stąd korzyści dla niego. Inną przyczyną tego zjawiska jest zróżnicowanie składu ga-

tunkowego drzewostanów czy też bogactwa fauny lasu. Już na tych przykładach widać, że niski stopień homogeniczności wywołuje małą substytucyjność na rynku lasu. Tym samym dla nabywcy dany las nie może być zastąpiony przez inny, nie tylko z powodów materialnych, ale także pozamaterialnych, niepodlegających kwantyfikacji. Pozamaterialne względy mają również wpływ na podaż lasu. Potwierdzają to opinie, w myśl których właściciel lasu przejętego po poprzednich pokoleniach nie godzi się na jego sprzedaż, mimo oferowania wysokiej ceny i możliwości kupna innego lasu.

Przestrzenne i czasowe różnicowanie rynku lasu

Kolejną przyczyną niedoskonałości rynku lasu jest przestrzenne różnicowanie podaży i popytu. U podstaw tego zjawiska leży niejednakowa lesistość poszczególnych regionów kraju, ale także różny udział w niej prywatnej własności leśnej. Świadczy o tym dobitnie sytuacja w Niemczech, gdzie w landach wschodnich występuje podaż znacznie przekraczająca popyt na las. W rezultacie ceny lasu są tam niższe niż w landach zachodnich, pomimo wprowadzenia przez państwo preferencyjnych cen sprzedaży. Z kolei rynek lasu jest przeciwieństwem rynków o małym w czasie różnicowaniu nasilenia podaży. Las nie ulega bowiem w krótkim okresie ani zepsuciu fizycznemu, ani też tzw. zużyciu ekonomicznemu, jak wiele innych dóbr wymagających szybkiej sprzedaży. Z tego też względu las nie jest przedmiotem czasowej koordynacji podaży i popytu.

Dostępność i kompletność informacji o rynku lasu

Pod tym względem rynek lasu zasadniczo odbiega od rynku innych dóbr, w tym także nieruchomości. Jedyne w wypadku sprzedaży dużych powierzchni lasu stosowne informacje dostępne są szerszemu gronu zainteresowanych nabywców. Natomiast w odniesieniu do mniejszych obiektów informacje te mają tylko zasięg lokalny. Nie ma tu żadnego porównania z dobrami objętymi notowaniami giełdowymi. Nie dotyczy to oczywiście drewna, którego ceny niewątpliwie mają wpływ na ceny lasu.

Nadzwyczajne i osobiste relacje (preferencje) handlowe

W celu wyjaśnienia istoty tej kwestii warto przytoczyć orzeczenie austriackiego sądu administracyjnego, w myśl którego: „...przez zwyczajne relacje handlowe należy rozumieć handel, który funkcjonuje według rynkowych zasad podaży i popytu, każdy zaś jego uczestnik działa bez przymusu i nacisków lub szczególnych

względów, lecz dobrowolnie i zgodnie ze swoim interesem”. Jeśli warunki te nie są spełnione, wówczas cena lasu nie określa jego wartości, gdyż odbiega od cen identycznych (homogenicznych) lasów, została wynegocjowana pod wpływem nadzwyczajnych interesów sprzedającego lub kupującego, ponadto – między sprzedającym i kupującym występują szczególne relacje pokrewieństwa lub powiązań gospodarczych. Oprócz tego – dochody oraz koszty zagospodarowania istotnie różnią się od ich poziomu w wypadku innych podobnych lasów.

Okoliczności te powodują, że wartość rynkowa lasu nie jest „wartością dla każdego” lub w innym kontekście, że wartość handlowa nie jest równa wartości publicznej pod względem materialnym. Innymi słowy, cena lasu w takim wypadku odbiega od jego wartości powszechnej, jaka ukształtowałaby się na rynku idealnym. Doprowadzenie do równowartości tych kategorii ekonomicznych, zgodnie z przytoczoną definicją rynkową lasu, wymaga wyeliminowania „nadzwyczajnych i osobistych relacji partnerów umowy kupna-sprzedaży” i dokonania na tej podstawie korekty osiągniętej ceny. Jest to jednak niezwykle trudne, zwłaszcza w warunkach bardzo ograniczonego rynku lasu i powszechności wymienionych przyczyn jego odchylenia się od przesłanek rynku doskonałego. Jedną z takich przyczyn jest fizyczne przyleganie sprzedawanego lasu do lasu potencjalnego nabywcy, który zamierza powiększyć stan swojego majątku leśnego. W takim wypadku możliwą transakcją kupna będzie on traktował jako nadzwyczajną okazję i będzie gotów zapłacić nawet zawyżoną cenę.

Zupełnie w przeciwnym kierunku działa kierowanie się sentymentem rodzinnym przy sprzedaży lasu. Pogląd, że „las powinien pozostać w rodzinie” prowadzi do faworyzowania krew-

Prezentowane opracowanie zostało wykonane jako część ekspertyzy pt. „Zmiany własnościowe lasów po II wojnie światowej oraz próba wyceny odszkodowań z tytułu utraconych majątków leśnych”, zrealizowanej przez Zakład Ekonomiki i Polityki Leśnej IBL na zlecenie Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych, w związku z projektem ustawy o zadośćuczynieniu z tytułu nacjonalizacji nieruchomości w latach 1944–1962.

Korzystając z okazji, składam serdeczne podziękowania panu mgr inż. Stefanowi Pance z Instytutu Badawczego Leśnictwa w Eberswalde, za nadesłanie bardzo obszernych i cennych materiałów dotyczących zagadnień będących przedmiotem niniejszego opracowania.

nym, a w rezultacie do gotowości sprzedaży lasu za niższą cenę niż zapłaciłby obcy. Potwierdza to wiele transakcji rynkowych, w tym także dotyczących sprzedaży lasu bliskim sąsiadom.

Literatura przedmiotu do nadzwyczajnych i osobistych relacji zalicza także pośredni wpływ kosztów transakcji na rynek lasu. Są one wynikiem restrykcyjnych przepisów dotyczących handlu gruntami, wymagających uzyskania zgody na taki handel. W Polsce znalazło to odzwierciedlenie w konstytucjach RP z 17 marca 1921 r. oraz z 23 kwietnia 1935 r., w których zapisano m.in.: „...ziemia, jako jeden z najważniejszych czynników bytu narodu i państwa, nie może być przedmiotem nieograniczonego obrotu...”. Ograniczenie obrotu ziemią ma również miejsce w innych krajach. W Niemczech np. wprowadzono to ustawą z 1961 r. o przedsięwzięciach poprawiających strukturę lasu oraz

Aby zapobiec wyniszczaniu lasów, rządy niektórych krajów zaczęły, pod koniec drugiej połowy XIX w., odkupywać lasy z rąk prywatnych. Równocześnie ukazały się pierwsze ustawy o lasach, wprowadzające w życie zasadę trwałości utrzymania lasu



fol. Wojciech Mędrzak

► bezpieczeństwo gospodarstw rolnych i leśnych. Oprócz tych ograniczeń dochodzą tu jeszcze duże wydatki na wycenę i pomiary geodezyjne, inwentaryzację, podatek od nabycia gruntów itp. Z drugiej jednak strony wielu inwestorów, ze względów podatkowych, woli lokować swoje wolne kapitały w nieruchomości gruntowe rolne i leśne. Dotyczy to chociażby uzyskanych kapitałów w drodze spadku i obniżenia w ten sposób podatku spadkowego.

W celu uzupełnienia rozważanych problemów rynku leśnego warto przytoczyć nieco da-

nych liczbowych. Najbardziej wymownym faktem w tym zakresie jest znikomy udział rocznych transakcji leśnych w ogólnej powierzchni lasów. Na przykład w Dolnej Saksonii, w latach 1985–1998, udział ten stanowił przeciętnie rocznie od 1,2 do 3,5 promila. W Austrii natomiast przeciętne roczne transakcje w latach 1981–1998 wahały się, zależnie od landu, między 1,1 a 1,5 promila. Już na tej podstawie autor przytoczonych danych wysuwa tezę o braku rynku lasu. Zupełnie odmienna sytuacja występuje w pięciu wschodnich landach Niemiec. Zgodnie bowiem

z przyjętym po zjednoczeniu tego kraju programem repywatyzacji udział lasów prywatnych we wschodnich Niemczech ma wynieść ogółem aż 50 proc. (1568 tys. ha) i będzie się wahał od 38 proc. (191 tys. ha) w Meklemburgii–Przedmorszu do 60 proc. (656 tys. ha) w Brandenburgii. Sprzedaż tak znacznej powierzchni lasów jest jednak epizodem i po jej zakończeniu rynek lasu wróci do sytuacji charakteryzującej się znikomym udziałem transakcji kupna–sprzedaży.

prof. dr hab. ANDRZEJ KŁOCEK
Instytut Badawczy Leśnictwa ■

LITERATURA

1. Bielański K. 1921: „O las Polski”. „Las Polski” nr 7–9: 240–267.
2. Bongiorno J. 2001: „Generalization of Faustmanns Formula for Stochastic Forest Growth and Prices with Markov Decision Process Models”. „Forest Science” nr 4: 466–474.
3. Brabendär H. D. 1994: „Waldbewertung für Kauf – und Verkaufschädigung”. „Forst und Holz” nr 6: 157–162.
4. Brabänder H.D., Finckenstein B. 1993: „Sachgerete Waldbewertung zur Bewertung von Waldflächen und Forstbetrieben im Zuge der Reprivatisierung”. „Der Wald” nr 4: 130–134.
5. Bundesrat. 2008: „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Vorschriften zum begünstigen Flächenerwerb nach § 3 Ausgleichleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung (Flächenerwerbsverordnungsgesetzes –FlErwÄndG)”. Drucksache 5/1/08: 5 ss.
6. Faustmann M. 1849: „Berechnung des Wertes, welchen Waldboden sowie noch nicht haubare Holzbestände für die Waldwirtschaft besitzen”. „AFJZ” nr 15: 441–455.
7. Gartzke C., Hedemann K., Shütt – Schnoor K.: „Methoden der Unternehmensbewertung im Vergleich” (www.uni-hamburg.de): 27 ss.
8. Gerold D. 1999: „Marktdaten zur Waldbewertung in den neuen Bundesländer”. „HLBS – Report” nr 5/99: 14–15.
9. Institut für Agrar – und Forstökonomie der Universität für Bodenkultur Wien: „FBWL Übungen” (www.wiso.boku.ac.at/452.html), 30 ss.
10. Institut für Forstökonomie der Universität Göttingen 2002: „Betriebswirtschaftliches Seminar für privatisierte Forstbetriebe in den neuen Bundesländer”. „Forst und Holz” nr 4: 112–114.
11. Jarosz K., Klocek A., Plotkowski L. 1972: „Materiały do ćwiczeń z ekonomiki leśnictwa”. Dział Wydawnictw SGGW, Warszawa: 226 ss.
12. Jedliński W. 1947: „Urządzenie lasu, część II: Zasady ogólnoteoretyczne”. Opracował J. Hausbrandt. Nakładem Spółdzielni „Las”, Toruń: 232 ss.
13. Klocek A. 2000: „Jaka renta leśna?” „Głos Lasu” nr 9: 6–7, nr 10: 11–12.
14. Klocek A. 2006: „Państwowa administracja oraz gospodarka leśna w wybranych krajach”. CILP, Warszawa: 68 ss.
15. Klocek A., Rutkowski B. 1986: „Optymalizacja regulacji użytkowania rębnych drzewostanów”. PWRiL, Warszawa: 322 ss.
16. Loboda S. 2008: „BWVG Bilanz 2007”. „AFZ – Der Wald” nr 19:1055.
17. Löffler H. 2005: „Der Markt für größere Waldgrundstücke – Ein empirische Studie für Deutschland und Österreich. Dissertation”. Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre der Technischen Universität München: 295 ss.
18. „Methoden der Unternehmensbewertung 2001”: SMILE Venture Management GmbH in Berlin. Medellin: 17 ss.
19. Moog M. 1994: „Überlegungen zum Verkehrswert von Waldflächen und zur Anwendung des Vergleichsverfahrens in der Waldbewertung. Forstarchiv, 65”. Jahrgang: 272–279.
20. Moog M. 2007: „Waldbewertung. Lehrstuhl für Forstliche Betriebswirtschaftslehre der Technischen Universität München” (www.fwl.wi.tum.de): 69 ss.
21. Newelski T. 1936: „Szacowanie lasów metodą Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego”. „Sylwan”, seria B, nr 1: 11 ss.
22. Oesten G., Roeder A. 2001: „Management von Forstbetrieben. Band 1”. Verlag Dr. Kessel, Remagen–Oberwinter: 364 ss.
23. Piszczek J. 1949: „Upaństwowienie lasów w ustawodawstwie polskim”. „Las Polski” nr 8: 5–9.
24. Podgórska M., Klimkowska J. 2005: „Matematyka finansowa”. Wydawnictwo Naukowe PWN S.A., Warszawa: 386 ss.
25. Przepisy taksy dóbr ziemskich dla Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie, zatwierdzone przez Ministra Skarbu w dniu 11 kwietnia 1935 r.: „Zbiór praw i przepisów Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie”, tom XX, Warszawa 1935: 134 ss.
26. Ruśkiewicz S. 1931a: „Rola prywatnej własności leśnej w Polsce współczesnej”. „Las Polski” nr 5 i 6: 182–191.
27. Ruśkiewicz S. 1931b: „Rola prywatnej własności leśnej w Polsce współczesnej”. „Las Polski” nr 7–9: 243–254.
28. Ruśkiewicz S. 1932a: „Rola prywatnej gospodarki leśnej w Polsce współczesnej”. „Las Polski” nr 1–2–3: 91–102.
29. Ruśkiewicz S. 1932b: „Rola prywatnej gospodarki leśnej w Polsce współczesnej”. „Las Polski” nr 8: 262–288.
30. Schmid M. 2004: „Wildschadenschätzung im Wald”. Freistaat Sachsen – Landesforstpräsidium: 18 ss.
31. Schuster E. 1992: „Waldbewertung – Neue Regelungen für die Waldbewertung in den östlichen Bundesländer”. „Der Wald” nr 4: 126–127.
32. Speidel G. 1967: „Forstliche Betriebswirtschaftslehre”. Verlag Paul Parey, Hamburg und Berlin: 289 ss.
33. Spinner K. 2002: „Motivationen, Einstellungen und Ziele der BWVG – Walderwerber in den neuen Bundesländer”. „Forst und Holz” nr 7: 204–208.
34. Studniarski S. 1928: „O wartości dochodowej lasu”. „Sylwan”, rocznik XLVI: 485–493.
35. Wötzel H. 2002: „Waldprivatisierung nach § 3 des Ausgleichleistungsgesetzes in den fünf neuen Bundesländer”. „AFZ – Der Wald” nr 10: 512–514.