

CEZARY KOWALCZYK

Praktyczne problemy określania wysokości stawek czynszu dzierżawy gruntów leśnych pod drogi na przykładzie Nadleśnictwa Kudypy

Practical problems of determining rental rates of forest grounds leased for road purposes on the example of the Kudypy Forest District

ABSTRACT

Kowalczyk C. 2017. Praktyczne problemy określania wysokości stawek czynszu dzierżawy gruntów leśnych pod drogi na przykładzie Nadleśnictwa Kudypy. Sylwan 161 (12): 1010-1017.

The article shows the problem of forest grounds rental rates determination. The study was conducted in the Kudypy Forest District (north-eastern Poland). It is often impossible to define rent based on the tender procedure, because only one entity is interested in using the ground or part of it. To solve such problem, the author proposed and tested the direct method of rent determination based on real estate market value. The limited market of leased forest and wooded lands, especially ones leased for roads, makes it impossible to use direct methods. It is necessary to seek for indirect ways to determine the remuneration for making the land available. In practice, the use of estimated land rent in comparative approach (direct method) results in doubts as to whether the outcome should be regarded as a market one. This concerns the difficulty of obtaining the market data due to the restricted access to contracts. The conducted studies present the description of the current procedures used to estimate rental rates for forest and wooded areas in case of the limited market. The article also shows weaknesses of used solutions. The rental rate estimation process was proposed and verified in reference to average land prices for the grounds that comply with the lease purpose. Ultimately, the proposed method takes into consideration particular features of leased forest land. The studies were conducted on different types of undeveloped properties. As the result, it was proved that there is a possibility to estimate a rental rate using the direct method, while the leasing market of forest lands is limited. It is crucial, during the rate fixing, to estimate and adapt real estate prices of properties that are or will be used in the way matching the lease purpose. The use of ground prices with different technical and utility use can cause huge discrepancies between the actual and estimated rental rate. For example, the use of land prices in indirect method leads to underestimation of rental rate by 65%. On the other hand, the rate that was based on the commercial and recreational property prices give a 36% higher result from the value that was determined by the direct method (0.72 PLN/m²).

KEY WORDS

land use, renting, limited estate market, estimation method

ADDRESSES

Cezary Kowalczyk – e-mail: cezary.kowalczyk@uwm.edu.pl

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

Wstęp

Lasy, a w szczególności grunty przeznaczone do produkcji leśnej oraz inne nieruchomości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych, mogą stanowić przedmiot dzierżawy lub najmu. Zakres przedmiotowy oraz decyzyjny został zdefiniowany w art. 39 ustawy o lasach [Ustawa... 1991]. Lasy mogą być dzierżawione za zgodą dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych (RDLP). Zgoda zostaje wydana w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy, a nie podmiotu, który będzie dzierżawił. W praktyce taka interpretacja skutkuje brakiem potrzeby uzyskiwania ponownej zgody przy zmianie podmiotu dzierżawy. Najczęstszym celem odpłatnej dzierżawy jest zagospodarowanie gruntów jako miejsc parkingowych, obszarów rekreacyjnych, terenu pod infrastrukturę przesyłową oraz drogi dojazdowe. Nieruchomość (lub jej część) może również zostać oddana do nieodpłatnego użytkowania na drodze umowy zawieranej w celu bezpłatnego udostępnienia mieszkania (art. 46, ust. 1, pkt 2), umowy o lokalizacji pasiek w lasach (art. 27, ust. 4) i umowy przyznania deputatu rolnego [Ponadzakładowy... 1998].

Prawo dzierżawy zostało zdefiniowane w art. 693 § 1 Kodeksu cywilnego [Ustawa... 1964]. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do użytkowania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Prawo dzierżawy jest prawem zobowiązaniowym, niedziedzicznym, jak również terminowym, co oznacza, że dzierżawa może być zawarta na czas nieoznaczony lub oznaczony. Sposób korzystania z wydzierżawionego gruntu jest kontrolowany przez właściciela co do zgodności z zapisami zawartymi w umowie dzierżawy. W umowie tej zawarte są również ustalenia dotyczące zasad ustalania opłaty za dzierżawę gruntów [Kowalczyk, Belej 2012].

W relacji wydzierżawiający – dzierżawca pojawiają się zależności wynikające z posiadanych praw. Przede wszystkim właściciel nieruchomości, któremu przysługuje prawo własności, może oczekiwać otrzymywania strumienia korzyści w nieograniczonym czasie, natomiast dzierżawca ma prawo korzystać z nieruchomości tylko przez czas trwania umowy [Jäger 2009].

Strumieniem korzyści dla właściciela nieruchomości z tytułu wydzierżawienia nieruchomości lub jej części jest odpowiednie wynagrodzenie. Rynkowe wynagrodzenie za dzierżawę gruntów jest zdefiniowane jako suma, przy której nieruchomość powinna być oddana w dzierżawę na okres jej określenia, gdzie zarówno oddający w dzierżawę, jak i dzierżawca są skłonni ją zaakceptować na stosowanych warunkach dzierżawy w formie umowy, po odpowiednim marketingu i przy założeniu, że każda ze stron była dobrze poinformowana, działała z rozwagą i bez przymusu [Żróbek, Hłasko 2003].

Określenie wynagrodzenia powinno więc uwzględniać wartość rynkową dla aktualnego stanu nieruchomości (determinanta przyszłej rynkowej stawki dzierżawy). Stan nieruchomości rozumiany jest zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy pamiętać, że przedmiotem dzierżawy jest grunt bez części składowych nieruchomości (bez drzewostanu). Wycena samego gruntu leśnego czy gruntu zadrzewionego jako części składowej nieruchomości jest kłopotliwa, bowiem transakcji rynkowych w tym obszarze jest bardzo mało [Nowak 2017]. Jednak to cel, na jaki zostanie wykorzystany grunt podczas realizacji umowy dzierżawy, powinien determinować wartość rynkową wykorzystaną do szacowania stawki czynszu, a nie dotychczasowy sposób korzystania [Cymerman, Nowak 2016].

Materiał i metody

Badania mające na celu weryfikację metod ustalania stawek czynszu dzierżawy gruntów leśnych przeprowadzono na obszarze Nadleśnictwa Kudypy znajdującego się w północno-wschodniej

Polsce (województwo warmińsko-mazurskie). W pierwszym etapie przeprowadzono analizę procedury prawnej ustalania stawki dzierżawy. Następnie opisano aktualną metodę stosowaną przez rzeczoznawców majątkowych (metoda bezpośrednia) pod kątem realizowanej procedury i dostępności wykorzystywanych czynników. W kolejnym etapie zaproponowano alternatywne podejście do wyznaczenia stawki czynszu dzierżawy, poprzez zastosowanie metody pośredniej. Korzystając z danych pochodzących z Nadleśnictwa Kudypy (stawki czynszu z umów dzierżawy zawartych w okresie 2012-2016) oraz danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) znajdującego się w Starostwie Powiatowym w Olsztynie, dokonano porównania wyników uzyskanych w oparciu o metodę bezpośrednią i pośrednią.

Zgodnie z realizowaną procedurą nadleśnictwa, ustalając minimalne (wywoławcze) stawki czynszu dzierżawy lub najmu, winny przestrzegać zasad ustalonych w zarządzeniu dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, a w przypadku ich braku wytycznych określonych w zgodzie na dzierżawę wydanej przez dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, gdzie może pojawić się zapis, że czynsz dzierżawny należy ustalić zgodnie z cenami rynkowymi na danym terenie. Jako uszczegółowienie procedury ustalania stawki czynszu nadleśniczy może ustalić zarządzeniem wewnętrznym szczegółowy sposób określania minimalnej stawki czynszu najmu lub dzierżawy. W przypadkach szczególnych stawka powinna być ustalona na podstawie indywidualnej kalkulacji lub na podstawie operatu szacunkowego (szacunku wartości nieruchomości lub stawki czynszu ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego).

W praktyce odrębne zasady podawane są dla stawek czynszu lub najmu gruntów na potrzeby zainstalowania oraz eksploatacji obiektów liniowych, tj. obiektów budowlanych, których charakterystycznym parametrem jest długość (według definicji prawa budowlanego), ustala się je w drodze negocjacji lub na podstawie wewnętrznego zarządzenia, a umowę zawiera się w trybie bezprzetargowym. To właśnie tryb bezprzetargowy powoduje konieczność określenia stawki sposobem alternatywnym.

Najczęściej stosowaną metodą ustalania stawki czynszu jest metoda bezpośrednia, w której podstawą wycień są zawarte umowy dzierżawy przy znanym i porównywalnym do wycenianego stanie przedmiotu dzierżawy. Metoda ta zakłada dostępność zawartych już umów. Niejednokrotnie w praktyce brak jest na tyle rozwiniętego rynku dzierżaw, aby można było zastosować bezpośrednio porównanie. W takich przypadkach można skorzystać z metody pośredniej, zakładającej szacowanie stawki dzierżawy w oparciu o wartość rynkową nieruchomości i stopę kapitalizacji. Ostatecznie wysokość należnego wynagrodzenia jest pochodną rynkowej stawki czynszu za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (określonej w sposób bezpośredni lub pośredni) w określonych warunkach oraz czasie posiadania rzeczy. Opisane wyżej procedury nie ograniczają stosowania metody pośredniej. Metody szacowania gruntów leśnych stosowane w innych krajach Europy (Ukraina, Czechy, Szwecja, Niemcy) opierają się o procedury wykorzystujące zawarte już umowy, a w przypadku ich braku wykonywana jest kalkulacja przepływów pieniężnych związanych z posiadaniem gruntu do wykorzystania na określony cel [Polyakov 1999; Abdraiym i in. 2013]. Duże znaczenie obszarów leśnych dla środowiska powoduje, że metody szacowania czysto ekonomiczne nie zawsze mogą mieć zastosowanie, ponieważ mogłyby doprowadzić do zniszczenia ekosystemu [Samuelson 1976].

Metoda bezpośrednia ustalania stawki czynszu jest często przywoływana w werdyktach sądowych jako podstawowe narzędzie rozstrzygnięcia sporu co do wysokości wynagrodzenia. W celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości podstawową kwestią jest przyjęcie do obliczeń stawek czynszu dzierżawnego, które spełniają warunki rynkowe [Wyrok... 2005]. W metodzie bezpośredniej korzysta się z informacji o wysokości stawek czynszu w już

zawartych umowach. Należy jednak pamiętać, aby korzystać ze stawek w umowach dotyczących przedmiotu dzierżawy podobnego do przedmiotu, dla którego szacowany jest czynsz. Przy ustalaniu czynszu wskazane jest wykorzystanie podejść stosowanych przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Jednym z podejść rynkowych, którego założenia należy wykorzystać, jest podejście porównawcze, o ile dysponuje się zawartymi umowami dzierżawy podobnych gruntów [Ustawa... 1997].

Metoda pośrednia oparta jest na tezie, że wartość gruntu jest uzależniona od wielkości uzyskiwanego dochodu, a więc suma kapitalizowanych dochodów uzyskiwanych w przyszłości generuje poziom wartości nieruchomości [Kucharska-Stasiak 2006]. Oznacza to, że w przypadku braku dostępnych rynkowych wielkości dochodów rocznych (Di) z dzierżawy nieruchomości można określić ich wysokość z relacji wartości rynkowej oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego do dochodu uzyskiwanego z tej nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji [Rozporządzenie... 2004]. Powyższą zależność można zapisać za pomocą wzoru:

$$Wi = Di / Ri \quad [1]$$

gdzie:

- Wi – wartość rynkowa nieruchomości, dla której ustanowiona jest umowa dzierżawy,
- Di – roczny poziom dochodów netto z nieruchomości,
- Ri – stopa kapitalizacji.

Przyjmując, że Wi stanowi jednostkową wartość rynkową gruntu wyrażoną w PLN/m² według stanu na dzień wydzierżawienia, uzyskuje się możliwość wyznaczenia jednostkowego czynszu rynkowego z dzierżawy nieruchomości z zależności przedstawionej za pomocą wzoru:

$$Di = Wi \cdot Ri \quad [2]$$

Uwzględniając zależność dochodu od wartości nieruchomości (poprzez stopę kapitalizacji), całkowite wynagrodzenie (cały okres trwania odpłatnego udostępnienia) za korzystanie określa się za pomocą wzoru:

$$Wk = Wi \cdot Ri \cdot P \cdot L \cdot k \quad [3]$$

gdzie:

- Wk – łączne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie L ,
- Wi – jednostkowa rynkowa wartość nieruchomości lub jej części według stanu na dzień oddania w dzierżawę,
- Ri – stopa kapitalizacji,
- P – powierzchnia dzierżawionego gruntu,
- k – współczynnik uwzględniający zakres współkorzystania z gruntu przez właściciela i dzierżawcę.

Współczynnik współkorzystania z nieruchomości (k) lub jej części odzwierciedla udział dzierżawcy w zakresie wykorzystania przedmiotu dzierżawy. Wysokość współczynnika powinna być uzależniona od sposobu zajęcia przestrzeni nieruchomości. Gdy z gruntu korzysta wyłącznie wydzierżawiający, współczynnik k jest równy 1,00. W analizowanym przypadku jedynym użytkownikiem drogi jest dzierżawca, dlatego wskaźnik współkorzystania wynosi 1,00.

Kolejnym istotnym czynnikiem ustalenia wysokości czynszu dzierżawy jest stopa kapitalizacji R . Odzworowuje ona zarówno zwrot kapitału, jak i dochód na wyłożonym kapitale. W szczególności stopa kapitalizacji odzworowuje wszelkiego rodzaju ryzyka, w tym nie wyróżnia ryzyka zmian dochodu w czasie. Stopa kapitalizacji oparta jest w dużym stopniu na doświadczeniu wyceniającego. Im większe ryzyko inwestowania w nieruchomości, tym większa stopa dyskontowa, a także większa stopa kapitalizacji – a tym samym mniejsza wartość nieruchomości (mniejszy współczynnik kapitalizacji). W uproszczeniu związek pomiędzy stopą dyskonta i stopą kapitalizacji przedstawiono za pomocą wzoru:

$$R = r - q \quad [4]$$

gdzie:

r – stopa dyskonta,

q – poprawka zależna od przewidywanego stałego wzrostu dochodu lub stałego spadku dochodu (deprecjacji dochodu).

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskonta można określić na podstawie rentowności bezpiecznych czy długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej [Rozporządzenie... 2004]. Następnie stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Na potrzeby analiz przyjęto stopę kapitalizacji określoną na podstawie innych badań przeprowadzonych w Polsce na poziomie 8,3% [Trybusz 1993]. W przywołanych badaniach autor postawił sobie za cel określenie wiarygodnego przedziału stawek dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych, wokół których winny toczyć się negocjacje przy założeniu zachowania finansowej atrakcyjności tej formy. Inni autorzy [Jacobsson, Jonsson 1991; Bilek 1996; Polyakov 1999; Hussain i in. 2013] w opracowaniach dotyczących obszarów leśnych w innych krajach wskazują, że stopa kapitalizacji dla gruntów leśnych zawiera się w przedziale od 7 do 9%.

Wyniki

W celu porównania wyników uzyskanych w oparciu o poszczególne metody określono na wstępie stawki dzierżawy, korzystając z metody bezpośredniej. Przeanalizowano zawarte w okresie 2012-2016 umowy dzierżawy nieruchomości lub ich części należących do zasobu Lasów Państwowych – dla obszaru Nadleśnictwa Kudypy. Przyjęto, że przedmiot dzierżawy dotyczy gruntów leśnych, które będą wykorzystane na drogę (w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej). W procedurze szacowania wykorzystano aktualne stawki dzierżawy z umów dzierżawy, gdzie przedmiot umowy wykorzystywany jest na cele drogowe. W obrębie celów komercyjnych wyodrębniono dwa kierunki wykorzystania gruntów: drogowe i rekreacyjne.

Wśród umów dzierżawy gruntów leśnych na cele transportu odnotowano trzy umowy dzierżawy (średni czynsz – 0,72 zł/m²). Roczna stawka dzierżawy wynosiła 0,63 zł/m² przy dzierżawie dróg w obszarze Nagłady/Wrzesina, 1,00 zł/m² – w rejonie Mątki i 0,54 zł/m² – w obszarze Szalstry/Wołowno. Drugą grupę umów stanowiły umowy dzierżawy zawarte na cele rekreacyjne (tereny ośrodków wypoczynkowych, campingów i punktów gastronomicznych). Odnotowano pięć umów dzierżawy, o średnim czynszu równym 1,24 zł/m². Wartości indywidualne wynosiły 2,20 zł/m² w obrębie Sząbruk nad Jez. Wulpińskim i 1,00 zł/m² nad Jez. Naterskim, 0,80 zł/m² w Brąswaldzie, 1,50 zł/m² w Worycie oraz 0,70 zł/m² w okolicy Swobodna. Jeżeli podobne obiekty stanowią przedmiot dzierżawy i spełniony jest warunek rozkładu normalnego, można przyjąć, że średnia arytmetyczna stanowi podstawę ustalenia rynkowej stawki dzierżawy.

W kolejnym kroku określono wysokość stawki dzierżawy, korzystając z metody pośredniej. Zmienne zależne wykorzystywane w metodzie pośredniej to określona na dzień szacowania wartość rynkowa udostępnianej części nieruchomości, stopa kapitalizacji oraz wskaźnik współkorzystania. W badaniach przeanalizowano dane zgromadzone w RCiWN w latach 2015-2016. Ustalając stawkę dzierżawy, należy mieć na uwadze aktualność wykorzystywanych cen, dlatego maksymalny okres analizy objął dwa ostatnie lata. Ceny transakcyjne zostały skorygowane o trend czasowy. Wykorzystanie cen transakcyjnych z lat 2012-2014 zwiększy błąd szacowania z uwagi na propagację błędów pochodzących z metody korygowania cen z odległych dat transakcji. Na terenie gmin, gdzie znajdują się grunty Nadleśnictwa Kudypy, odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Mając na uwadze, że celem dzierżawy jest wykorzystanie gruntu pod drogę, wyodrębniono nieruchomości sprzedane z przeznaczeniem pod drogi. Dodatkowo, w celach analizy porównawczej, wyodrębniono grupę nieruchomości rekreacyjno-komercyjnych oraz rolnych (tab.).

Zróźnicowanie transakcyjnych cen nieruchomości wynikało w głównej mierze z położenia, dostępności komunikacyjnej, możliwości zagospodarowania oraz dostępności infrastruktury technicznej. Miesięczny wskaźnik zmiany cen w latach 2015-2016 wyniósł 0,5% w skali miesiąca [Kowalczyk 2016].

Średnia cena gruntów pod drogi (tab.) wyniosła na danym obszarze 9,42 PLN/m². Stawkę czynszu do umowy dzierżawy dróg leśnych określono, korzystając z założenia, że Wi (wartość wydzierżawianej części nieruchomości) jest pochodną cech rynkowych, a tym samym odzwierciedla potencjał rynkowy, i określono z wzoru:

$$Di = Wi \cdot Ri = 9,42 \text{ PLN/m}^2 \cdot 8,3\% = 0,78 \text{ PLN/m}^2$$

Średnia cena gruntów rekreacyjno-komercyjnych obliczona z danych transakcyjnych przedstawionych w tabeli wynosi 11,82 PLN/m². Przy przyjęciu stopy kapitalizacji według Trybusza [1993] roczna stawka dzierżawy wynosi:

$$Di = Wi \cdot Ri = 11,82 \text{ PLN/m}^2 \cdot 8,3\% = 0,98 \text{ PLN/m}^2$$

Średnia cena gruntów wykorzystywanych na cele rolne z danych transakcyjnych przedstawionych w tabeli wynosi 3,05 PLN/m². Przy przyjęciu stopy kapitalizacji roczna stawka dzierżawy wynosi:

$$Di = Wi \cdot Ri = 3,0 \text{ PLN/m}^2 \cdot 8,3\% = 0,25 \text{ PLN/m}^2$$

Podsumowanie

W oparciu o powyższe badania należy uznać, że stawki czynszu ustalane dla gruntów leśnych Nadleśnictwa Kudypy w dużej mierze zależą od celu, na jaki wydzierżawiona zostanie dana nieruchomość lub jej część. W przedmiotowej pracy porównano stawki czynszu dzierżawy w zawartych już umowach z stawkami dzierżawy ustalonymi w sposób pośredni, tj. w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości. Badania wykonane na różnych grupach nieruchomości niezabudowanych wykazały jednoznacznie, że istnieje możliwość oszacowania stawki czynszu przy ograniczonym rynku dzierżaw gruntów leśnych. Istotnym czynnikiem przy ustalaniu stawki dzierżawy jest przyjęcie do oszacowania cen nieruchomości, które są lub będą wykorzystywane w celu zgodnym z celem dzierżawy. Niespełnienie powyższego założenia może doprowadzić do zaniżenia lub zawyżenia stawki czynszu. Wykorzystanie gruntów rolnych do oszacowania stawki dzierżawy gruntu przeznaczonego pod drogę powoduje, że stawka czynszu (0,25 zł/m²) jest zaniżona o 65%.

Tabela.

Skorygowana o trend czasowy cena transakcyjna [zł/m²] gruntów pod drogi, na cele rekreacyjno-komercyjne i rolnych w latach 2015-2016

Adjusted for the time trend transaction price [PLN/m²] of land leased for roads, recreational-commercial purposes and agriculture in period 2015-2016

Data Date	Gmina Commune	Powierzchnia [ha] Area	Cena Price
Grunt pod drogi Land for roads			
2015-12-18	Dywity	2 226	11,90
2015-02-09	Dywity	2 800	7,34
2015-12-04	Dywity	287	9,01
Grunt rekreacyjno-komercyjny Recreational-commercial land			
2015-11-27	Dywity	1 210	10,53
2015-12-18	Dywity	2 226	11,90
2016-04-29	Dywity	6 005	9,87
2016-04-29	Dywity	6 016	9,34
2015-11-05	Gietrzwałd	6 086	10,50
2015-04-24	Dywity	6 541	13,42
2016-04-27	Jonkowo	6 993	14,82
2015-05-28	Gietrzwałd	8 884	12,30
2016-06-24	Jonkowo	9 200	11,16
2015-04-23	Dywity	10 400	15,83
2016-04-21	Dywity	10 856	10,34
Grunt rolny Agricultural land			
2015-12-29	Dywity	110 001	2,83
2015-12-30	Jonkowo	88 151	3,00
2015-12-30	Gietrzwałd	147 002	3,88
2016-01-04	Jonkowo	94 400	2,07
2016-02-25	Dywity	22 562	3,72
2016-03-31	Jonkowo	32 189	3,56
2016-04-29	Jonkowo	33 700	2,22
2016-04-29	Gietrzwałd	35 839	2,89
2016-04-29	Gietrzwałd	25 448	3,36
2016-04-29	Dywity	26 954	3,62
2016-05-19	Jonkowo	123 629	2,64
2016-06-16	Jonkowo	142 398	2,89

Natomiast stawka czynszu ustalona w oparciu o ceny nieruchomości rekreacyjno-komercyjnych prowadzi do wyniku 0,98 zł/m² – o 36% wyższego od czynszu rocznego ustalonego metodą bezpośrednią (0,72 zł/m²).

Badania mające na celu weryfikację metod ustalania stawek czynszu dzierżawy gruntów leśnych dowiodły, że metoda pośrednia może być wykorzystywana w przypadkach ograniczonego rynku dzierżawy gruntów leśnych. Należy podkreślić, że w wielu przypadkach brakujące danych o wcześniej zawartych umowach dzierżawy. Istnieją również przypadki, gdy posiadane stawki czynszu z wcześniej zawartych umów nie mają charakteru rynkowego, co oznacza, że przy zawieraniu tych umów nie istniała konkurencja, która pozwoliłaby zoptymalizować cenę (ustalić cenę w drodze negocjacji). W powyższych przypadkach metoda pośrednia jest rozwią-

zaniem, które pozwala przy zachowaniu warunków rynkowych ustalić stawkę czynszu. W przypadku metody pośredniej dostęp do danych wyjściowych do szacowania jest dużo łatwiejszy niż w przypadku metody bezpośredniej, ponieważ wszystkie transakcje nieruchomościami wraz z cenami i cechami nieruchomości wykorzystywane przy kalkulacji stawki czynszu są gromadzone w rejestrze publicznym (RCiWN). Natomiast w przypadku metody bezpośredniej dostęp do zawartych umów jest utrudniony, gdyż nie istnieje ich publiczny rejestr i tylko od dobrej woli stron umowy zależy, czy dane zostaną udostępnione rzeczoznawcy majątkowemu.

W praktyce zastosowanie metody bezpośredniej ustalania stawki czynszu dzierżawy jest trudne do realizacji z powodu małej ilości zawieranych umów dzierżawy na podobne nieruchomości oraz ograniczonego dostępu do danych.

Metoda pośrednia szacowania stawki dzierżawy jest metodą łatwą do zastosowania w praktyce z uwagi na wykorzystanie danych gromadzonych w rejestrach publicznych, a wyniki uzyskane przy jej zastosowaniu mają charakter rynkowy.

Literatura

- Abdraim B., Suleimenova S., Saimova S. 2013. Lease of land the Republic Of Kazakhstan: History of formation and modern development. *Middle-East Journal of Scientific Research* 13 (Special issue of Politics and Law): 06-15.
- Bilek T. 1996. Rate of return in forestry. <http://www.metla.fi/archive/forest/1996/03/msg00047.html>
- Cymerman R., Nowak A. 2016. Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa. Referat na VI Konferencji Ekonomiczno-Leśnej „Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części”. Kolobrzeg, 19-21.10.2016 r.
- Hussain A., Munn A., Brashier J., Henderson J. 2013. Capitalization of Hunting Lease Income into Northern Mississippi Forestland Values. *Land Economics* 89 (1): 137-153.
- Jacobsson J., Jonsson B. 1991. The Forest Management Planning Pack-age – Experience of Applications. Swedish University of Agricultural Sciences, Umea.
- Jäger J. 2009. Land Rent Theory *International Encyclopedia of Human Geography*. 112-117.
- Kowalczyk C. 2016. Analiza trendu zmiany cen nieruchomości rolnych w województwie warmińsko-mazurskim. Maszynopis.
- Kowalczyk C., Belej M. 2012. Metodologia określania wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. *Acta Scientiarum Polonorum – Oeconomia*: 23-36.
- Kucharska-Stasiak E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa.
- Nowak M. 2017. Weryfikacja metod określania wartości rynkowej gruntów leśnych i zadrzewionych w przypadku ograniczonego rynku. Maszynopis.
- Polyakov M. 1999. Valuation of Forest in Ukraine. Master of Science Thesi N 7 – Royal Institute of Technology.
- Ponadzakładowy Układ Zbiorowy Pracy dla pracowników PGL LP. 1998. DGLP, Warszawa.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. 2004. Dz. U. Nr 207, poz. 2109.
- Samuelson P. A. 1976. Economics of forestry in an evolving society. *Economic Inquiry* 14 (4): 466-92.
- Trybusz A. 1993. Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych, *Acta Academiae Agriculturae Technicae Olsstenensis – ART w Olsztynie* 24: 81-91.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. 1997. Dz. U. 2016, poz. 2147 ze zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. 1964. Dz. U. 2016, poz. 380 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach. 1991. Dz. U. 2015, poz. 2100, zm. 2016 r., poz. 586.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r. 2005. Sygnatura akt II CK 61/95, Lex nr 221729.
- Źróbek R., Hłasko M. 2003. Niektóre problem dzierżaw wieloletnich za granicą w odniesieniu do użytkowania wieczystego gruntów w Polsce. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 2 (1-2): 91-108.