

STANDARD V. 6.

OKREŚLANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH

1. Przedmiot i zakres wykorzystania Standardu.

1.1. Ilekroć w standardzie jest mowa o nieruchomościach:

- a) leśnych – rozumie się nieruchomość lub część nieruchomości określoną w art. 46 Kc stanowiącą las w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 56 z 2000 r. poz. 679, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami),
- b) zadrzewionych i zakrzewionych – rozumie się nieruchomość lub część nieruchomości określoną w art. 46 Kc stanowiącą grunty zadrzewione i zakrzewione w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 nr 38, poz.454).

1.2. Standard dotyczy:

1. nieruchomości leśnych określonych w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 56 z 2000 r. poz. 679, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami), jako las, tj. gruntów:
 - a) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokrytych roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami krzewami oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawionych:
 - przeznaczonych do produkcji leśnej, lub
 - stanowiących rezerwat przyrody lub wchodzących w skład parku narodowego, albo
 - wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) związanych z gospodarką leśną, zajętych 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 wykorzystywanych na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
2. nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji leśnej,
3. części składowych nieruchomości leśnych, których wartość w szczególnych przypadkach może być określana odrębnie,
4. nieruchomości stanowiących grunty zadrzewione i zakrzewione, określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i

Budownictwa, wymienionym w p.1.1.b, tj. gruntów pokrytych roślinnością leśną, których pole powierzchni jest mniejsze od 0,10 ha , a także:

- a) śródpolne skupiska drzew i krzewów niezaliczone do lasów,
- b) tereny torfowisk, pokrytych częściowo kępami krzewów i drzew karłowatych,
- c) grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb w dolinach rzek i obniżeniach terenu,
- d) przylegające do wód powierzchniowych grunty porośnięte drzewami lub krzewami, stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych,
- e) jary i wąwozy pokryte drzewami i krzewami w sposób naturalny lub sztuczny w celu zabezpieczenia przed erozją, niezaliczone do lasów,
- f) wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami,
- g) zadrzewione i zakrzewione tereny nieczynnych cmentarzy, poza zwartymi kompleksami lasów,
- h) skupiska drzew i krzewów mające charakter parku, ale niewyposażone w urządzenia i budowle służące rekreacji wypoczynkowej.

1.3. Wartość nieruchomości gruntowych wykorzystywanych aktualnie na cele produkcji leśnej, a przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele, określa się jak nieruchomości innego niż leśne przeznaczenia z uwzględnieniem celu na jakie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Wycena na potrzeby ustalania strat i odszkodowań wynikających z utraty albo ograniczenia wartości użytkowej gruntów na których prowadzona jest gospodarka leśna oraz określanie wartości drzew i drzewostanów, oraz plantacji drzew, szkółek leśnych i zadrzewieniowych następuje na zasadach przewidzianych w niniejszym Standardzie.

1.5. Wartość nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż leśne a zabudowanych budynkami i innymi urządzeniami wykorzystywanymi dla potrzeb gospodarki leśnej może być określana według zasad przewidzianych w niniejszym Standardzie jeżeli wynika to z celu wyceny lub z właściwych przepisów.

1.6. Wartość nieruchomości zabudowanych budynkami i innymi urządzeniami, położonych na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji leśnej (siedziby nadleśnictw, leśnictwa, osady robotników leśnych), które są lub mogą być wykorzystywane na cele nie związane z prowadzeniem działalności leśnej a zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały wyłączone z gospodarstwa leśnego określa się z uwzględnieniem zasad stosowanych dla aktualnego sposobu użytkowania - jeżeli występuje zgodność realizowanej funkcji w

szczegółności z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz przepisami prawa budowlanego.

- 1.7. Przedmiotem wyceny według zasad niniejszego Standardu jest nieruchomości leśna lub nieruchomości stanowiąca grunt zadrzewiony i zakrzewiony jako przedmiot prawa własności lub jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego, prawa użytkowania oraz prawa użytkowania wkładu gruntowego w rolniczej spółdzielni produkcyjnej.
- 1.8. Zasady określone w niniejszym Standardzie stosuje się odpowiednio do wyceny na potrzeby ustalania strat i odszkodowań wynikających ze zniszczenia gruntu oraz określania wartości drzew, drzewostanów i krzewów (z wyjątkiem plantacji kultur wieloletnich) zlokalizowanych na gruntach wykorzystywanych jako pracownicze ogrody działkowe, ogrody przydomowe oraz działki przyzagrodowe członków rolniczej spółdzielni produkcyjnej.
- 1.9. Budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstwa leśnego podlegają wycenie na zasadach przewidzianych w niniejszym Standardzie.

2. Nieruchomości leśne, zadrzewione i zakrzewione oraz ich cechy mające wpływ na wartość.

- 2.1. Do nieruchomości leśnych stanowiących grunty zalesione zalicza się drzewostany i plantacje drzew.
 - 2.1.1. Drzewostanami są części lasu jednorodne pod względem budowy, składu gatunkowego, wieku i zwarcia drzew, siedliskowego typu lasu, stopnia zadrzewienia, różniące się wyraźnie od innych części przynajmniej jedną z tych cech.

Do drzewostanów zalicza się:

 - a) uprawy i młodniki I klasy wieku o zadrzewieniu 0,5 i wyższym; do upraw zalicza się odnowienia i zalesienia od chwili ich powstania do osiągnięcia zwarcia;
 - b) drzewostany II klasy wieku o zadrzewieniu 0,4 i wyższym;
 - c) drzewostany III i starszych klas wieku o zadrzewieniu 0,3 i wyższym;
 - d) drzewostany w klasie odnowienia i w klasie do odnowienia, bez względu na stopień zadrzewienia,
 - 2.1.2. Plantacjami drzew są powierzchnie pokryte uprawami określonych gatunków drzew. Wyróżnia się plantacje topolowe, nasienne oraz plantacje leśnych gatunków drzew szybko rosnących.
- 2.2. Do nieruchomości leśnych stanowiących grunty nie zalesione zalicza się:
 - a) plantacje choinek, plantacje krzewów, poletka łowieckie,

- b) grunty do odnowienia, tj. przejściowo pozbawione drzewostanu i przewidywane do odnowienia w najbliższych latach, w tym: zręby; halizny, płazowiny,
- c) śródleśne oczka wodne, torfowiska, bagna.

2.3. Do nieruchomości leśnych stanowiących grunty związane z gospodarką leśną zalicza się grunty wraz z budynkami i budowlami wykorzystywanymi dla potrzeb gospodarki leśnej, a w szczególności:

- a) osady nadleśnictwa, leśnictwa i gajówki,
- b) osady robotnicze i hotele robotnicze,
- c) ośrodki wypoczynkowe,
- d) zabudowania innych pracowników leśnictwa,
- e) parkingi leśne,
- f) parki konne,
- g) tartaki,
- h) zabudowania usługowo-gospodarcze,
- i) linie energetyczne i komunikacyjne,
- j) składnice drewna,
- k) urządzenia melioracji szczegółowych,
- l) drogi leśne,
- m) linie podziału powierzchniowego i podziału przestrzennego, np. nartostrady,
- n) pasy przeciwpożarowe,
- o) pasy lub rowy graniczne,
- p) urządzenia turystyczne

2.4. Do części składowych gruntu leśnego zalicza się w szczególności występujące na tym gruncie:

- a) drzewa i drzewostany,
- b) plantacje drzew,
- c) plantacje choinek,
- d) szkółki leśne i zadrzewieniowe,
- e) budynki i budowle wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej.

2.5. Do gruntów zadrzewionych i zakrzewionych zalicza się grunty określone w punkcie 1.2.4. Standardu.

2.6. Do części składowych gruntu zadrzewionego i zakrzewionego zalicza się w szczególności występujące na tym gruncie:

- a) pojedyncze drzewa lub zwarte skupiska tych drzew,
- b) krzewy.

2.7. Do cech nieruchomości leśnych w rozumieniu niniejszego Standardu należą w szczególności:

- 2.7.1. dla nieruchomości leśnych niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę:

- a) cechy taksacyjne drzewostanu wynikające z zasad określonych w instrukcji urządzania lasu, a w szczególności: skład gatunkowy, wiek, bonitacja (dla każdego gatunku wchodzącego w skład drzewostanu), stopień zadrzewienia, jakość techniczna, przydatność hodowlana, formy zmieszania,
- b) siedliskowy typ lasu,
- c) stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego,
- d) położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (pyły i gazy emitowane przez przemysł, szkody górnicze, zanieczyszczenie gleb),
- e) położenie nieruchomości w obszarach:
 - zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych,
 - zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne,
- f) lokalizacja i położenie, w odniesieniu do dróg głównych oraz siedlisk (działek siedliskowych),
- g) wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji leśnej,
- h) występowanie szczególnych cech mających wpływ na zdolność produkcyjną siedliska leśnego (sąsiedztwo gruntów przyległych, trudności hodowli, pozyskania i zrywki drewna),
- i) walory rekreacyjne nieruchomości.

2.7.2. dla nieruchomości leśnych zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy:

- a) lokalizacja i położenie,
- b) różnorodność istniejącej lub możliwej zabudowy oraz stan tej zabudowy,
- c) występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy,
- d) wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.

2.8. Do cech nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych w rozumieniu Standardu należą w szczególności:

- a) możliwość generowania dochodu z pozyskiwania surowca drzewnego,
- b) możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki zrywki),
- c) dostępność i związana z tym możliwość transportu drewna,
- d) walory rekreacyjne, ekologiczne i środowiskowe.

3. Zasady określania wartości.

- 3.1. Przedmiot wyceny winna stanowić nieruchomość leśna, nieruchomość zadrzewiona i zakrzewiona wraz z częściami składowymi.
- 3.2. Jeżeli z przepisów ustawy lub umowy z zamawiającym wycenę wynika, że z wyceny wyłączona jest określona część składowa nieruchomości gruntowej, w rozumieniu art. 48 kodeksu cywilnego lub grunt, powinno to być w operacie szacunkowym wyraźnie zaznaczone i uzasadnione.
- 3.3. Przedmiotem wyceny może być także sam grunt lub określona część składowa nieruchomości. W ten sposób wycenie mogą podlegać w szczególności: drzewa, drzewostany, plantacje drzew, choinek, szkółek leśnych i zadrzewieniowych, skupiska drzew i zadrzewienia, budynki i inne urządzenia a także wartość szkód związanych z utratą albo ograniczeniem wartości użytkowej gruntu, w tym z doprowadzeniem go do stanu poprzedniego.
- 3.4. Określenia wartości nieruchomości leśnej o dużej różnorodności (drzewostany, plantacje, budynki: mieszkalne, gospodarcze, osady leśne, ośrodki wypoczynkowe, budowle: parkingi, składy drewna, tartaki, drogi leśne, mosty, urządzenia melioracyjne itp.) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części celem ich odrębnej wyceny.
- 3.5. Określenia wartości nieruchomości zadrzewionej i zakrzewionej można dokonać poprzez wydzielenie części zadrzewionej oraz części zakrzewionej celem ich odrębnej wyceny.
- 3.6. Przy określaniu wartości nieruchomości leśnej, zadrzewionej i zakrzewionej należy uwzględnić wartość praw związanych z jej własnością wynikających z Kodeksu cywilnego i innych ustaw a w szczególności:
 - a) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w odniesieniu do nieruchomości leśnych,
 - b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - c) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, oraz
 - d) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- 3.7. Przy określaniu wartości nieruchomości do których odnoszą się zasady niniejszego Standardu należy korzystać ze szczególnych źródeł informacji o tych nieruchomościach zawartych między innymi w:
- a) planach urządzenia lasu i uproszczonych planach urządzenia lasu oraz inwentaryzacji lasu, o których mowa w art. 19 ustawy o lasach,
 - b) ewidencji gruntów Lasów Państwowych,
 - c) dokumentacji środków trwałych w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe,
 - d) informacjach zawartych w decyzjach dotyczących wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji,
 - e) dokumentach gospodarczych nadleśnictw na podstawie, których można między innymi określić stopień zgodności upraw z siedliskiem, stan upraw, uzyskać dane z powierzchni zrębowych, ceny zbytu oraz koszty pozyskania i zrywki określonych sortymentów drewna,
 - f) umowach (protokółach) dotyczących nakładów poniesionych na hodowlę i pielęgnację drzewostanów,
 - g) publikacjach specjalistycznych instytutów naukowych i organizacji zajmujących się leśnictwem, oraz problematyką zadrzewień i zakrzewień, a dotyczących w szczególności: charakterystyki uprawianych gatunków drzew, informacji o cenach drewna pochodzących z monitorowania rynku, kosztach produkcji i dochodach z prowadzenia działalności leśnej,
 - h) dokumentacji odnoszącej się do zgodności kierunków produkcji leśnej z planem zagospodarowania przestrzennego dla gruntów położonych w strefach szczególnej ochrony środowiska, strefach ochronnych zakładów przemysłowych i strefach ograniczonego użytkowania,
 - i) dokumentacji prowadzonej przez jednostki sprawujące trwałe zarząd lub administrujące obszarami parków wiejskich i innych obszarów zadrzewionych.

4. Procedury wyceny.

- 4.1. Ilekroć w niniejszym Standardzie jest mowa o stosowaniu zasad ogólnych do wyceny nieruchomości leśnej, lub nieruchomości zadrzewionej i zakrzewionej rozumie się przez to zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawie o lasach, innych ustawach oraz przepisach wykonawczych do tych ustaw, z których wynika potrzeba określenia wartości tych nieruchomości.
- 4.2. Wartość rynkową nieruchomości leśnej, zadrzewionej i zakrzewionej określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego lub podejścia mieszanego. Zastosowanie tych podejść

wymaga uwzględnienia szczególnych cech nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych o których mowa w pkt. 2.7 i 2.8.

- 4.3. Wartość odtworzeniową nieruchomości leśnej, zadrzewionej i zakrzewionej określa się przy zastosowaniu podejścia kosztowego. Zastosowanie tego podejścia dotyczy:
- a) nieruchomości leśnych których częściami składowymi są drzewostany stanowiące uprawy i młodniki,
 - b) nieruchomości leśnych objętych wyłączeniem w których wartość rynkowa drzewostanu jest niższa od jego wartości odtworzeniowej (art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
 - c) nieruchomości zadrzewionych objętych wyłączeniem w których wartość rynkowa drzew jest niższa od ich wartości odtworzeniowej,
 - d) nieruchomości zadrzewionych lub zakrzewionych stanowiących parki wiejskie udostępnione publicznie o których mowa w § 46 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.
- 4.4. Badany przez rzeczoznawcę rynek nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych powinien być podobny do wycenianych nieruchomości pod względem:
- a) cech fizycznych nieruchomości obejmujących w odniesieniu do nieruchomości leśnych głównie występowanie na nieruchomości drzewostanów oraz ich wiek; przykładowo dotyczy to nieruchomości: pozbawionych drzewostanów, pokrytych uprawami i młodnikami, pokrytych drągowinami, pokrytych drzewostanami bliskorębnymi, pokrytych drzewostanami rębnymi i przeszlorębnymi; w odniesieniu do nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych ich części składowych wymienionych w p. 2.6,
 - c) stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym,
 - d) cech użytkowych i ekonomicznych nieruchomości i cech rynku (podobny wiek drzewostanów, występujące gatunki, relacja popytu i podaży na nieruchomości).
- 4.5. Postępowanie rzeczoznawcy przy określaniu wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podejściu porównawczym odbywa się na zasadach określonych w Standardzie III.7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” z uwzględnieniem zasad określonych w p. 4.4 oraz cech nieruchomości wymienionych w p.2.7 i 2.8 i przyjęciu 1 ha fizycznego jako jednostki porównawczej.

- 4.6. Postępowanie rzeczoznawcy przy określaniu wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podejściu dochodowym odbywa się na zasadach określonych w Standardzie III.6 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego” z uwzględnieniem zasad określonych w p. 4.4 oraz cech nieruchomości wymienionych w p. 2.7 i 2.8 i przyjęciu 1 ha fizycznego jako jednostki porównawczej.
- 4.7. Przy określaniu wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, dochód z nieruchomości określany może być wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności leśnej prowadzonej na tej nieruchomości. Wysokość czynszu dzierżawnego określa się na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszów.
- 4.8. Zasady przewidziane w podejściu porównawczym mogą być także stosowane do określania czynszu i dochodów poza czynszowych z nieruchomości leśnych, nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych dla potrzeb wyceny tych nieruchomości w podejściu dochodowym.
- 4.9. Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu dochodowym, gdy dochodu z nieruchomości nie można ustalić na podstawie czynszów dzierżawnych stosuje się metodę zysków.
- 4.10. Podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów, można stosować przy określaniu wartości nieruchomości leśnych oraz przeznaczonych w planach miejscowych na cele leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.
- 4.11. Przy zastosowaniu metody, o której mowa w punkcie 4.10, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 m³ drewna. Cenę drewna skorygowaną o koszty pozyskania i zrywki przyjmuje się odpowiednio z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości oraz nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna. Wskaźniki szacunkowe gruntów w zależności od grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 27 listopada 2002 r., w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Grupy typów siedliskowych lasów przyjmuje się według danych z planów urządzenia lasów, a okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym.
- 4.12. Przy zastosowaniu metody, o której mowa w punkcie 4.10, uwzględnia się cechy nieruchomości leśnych: stopień degradacji siedliska leśnego,

szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, możliwości przeprowadzenia zrywki, rodzaje gruntów przyległych oraz walory rekreacyjne.

- 4.13. Wartość gruntu leśnego przy zastosowaniu podejścia i metody o których mowa w punkcie 4.10 określa się stosując wzór:

$$W_{gL} = \sum_{i=1}^n (N_{Szi,j} \cdot P_i) \cdot C_{1m}^3 dr (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n) \quad (1)$$

gdzie:

- $N_{Szi,j}$ – wskaźnik szacunkowy dla i-tej grupy typu siedliskowego lasów oraz j-tego okręgu podatkowego,
- P_i – powierzchnia nieruchomości leśnej w i-tej grupie typu siedliskowego,
- $C_{1m}^3 dr$ – cena 1 metra sześciennego drewna, ustalona zgodnie z zasadami określonymi w p. 4.11,
- v_1, v_2, \dots, v_n – współczynniki korekcyjne wynikające z wymienionych w p. 4.12 cech nieruchomości leśnych; współczynniki korekcyjne „ v_i ” ustala rzeczoznawca i mogą przyjmować wartości określone w tabeli nr 1 komentarza do standardu.

- 4.14. Podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów, można stosować przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych w przypadku braku transakcji rynkowych.

- 4.15. Przy zastosowaniu metody o której mowa w p. 4.14, wartość gruntu określa się jako iloczyn 50 % wskaźnika szacunkowego 1 ha i ceny 1 decytony ziarna żyta. Cenę ziarna żyta przyjmuje się odpowiednio z rynku lokalnego dla miejsca położenia nieruchomości. Wskaźniki szacunkowe gruntów w zależności od klas bonitacyjnych i okręgu podatkowego określa załącznik do cytowanego w p. 4.11 rozporządzenia. Klasy bonitacyjne gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości.

W razie braku klasyfikacji wskaźnik szacunkowy przyjmuje się w wysokości określonej dla gruntu ornego klasy VI.

- 4.16. Przy zastosowaniu metody, o której mowa w p. 4.14, uwzględnia się następujące cechy nieruchomości: możliwość generowania dochodu z pozyskiwania surowca drzewnego, możliwość przeprowadzenia zrywki (warunki zrywki), dostępność i związaną z tym możliwość transportu drewna (warunki dojazdu), walory rekreacyjne i ekologiczne, oraz inne cechy mające wpływ na wartość nieruchomości.

- 4.17. Wartość gruntu zadrzewionego i zakrzewionego przy zastosowaniu podejścia i metody o których mowa w p. 4.14 określa się stosując wzór:

$$W_G = \left[\sum_{i=1}^n (N_{sz_{i,j}} \cdot P) \right] \cdot C_q \cdot (1 + v_1 + \dots + v_i + \dots + v_n) \quad (2)$$

gdzie:

- $N_{sz_{i,j}}$ – wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta dla 1 ha gruntu ornego dla i -tej klasy bonitacyjnej i obiektu położonego w j -tym okręgu podatkowym; wskaźnik szacunkowy ustala się, przyjmując 50% wskaźnika dla gruntu ornego w klasie bonitacyjnej przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio wskaźniki szacunkowe gruntu ornego dla klas IIIb i IVb,
- P – powierzchnia nieruchomości zadrzewionej i zakrzewionej w i -tej, klasie bonitacyjnej.
- C_q – cena jednej decytony ziarna żyta, ustalona z rynku lokalnego dla miejsca położenia nieruchomości,
- v_i – współczynniki korekcyjne wynikające z wymienionych w p. 4.16 innych cech nieruchomości niż klasa bonitacyjna i położenie w okręgu podatkowym, mające wpływ na wartość gruntu. Współczynniki korekcyjne „ v_i ” ustala rzeczoznawca majątkowy. Mogą one przyjmować wartości określone w tabeli nr 2 komentarza do Standardu.

- 4.18. Stosując podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntu, w przypadku gdy na nieruchomości leśnej, zadrzewionej i zakrzewionej znajdują się drzewa, drzewostany lub plantacje, wartość tej nieruchomości określana jest jako suma wartości rynkowej gruntu i wartości drzew, drzewostanów lub plantacji.
- 4.19. Wartość rynkowa nieruchomości leśnej zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanym przeznaczeniu określana jest przy uwzględnieniu:
- cech poszczególnych obiektów z uwzględnieniem kompleksowości i funkcjonalności nieruchomości dla prowadzenia określonej działalności,
 - podziału nieruchomości na funkcjonalne części z uwzględnieniem charakteru i potrzeb rynku,
 - zasady, że wydzielone funkcjonalne części nie muszą odpowiadać warunkom przewidzianym przepisami prawa dla podziału nieruchomości,
 - wartości budynków i innych urządzeń (wraz z niezbędnym gruntem) nie związanych z prowadzeniem działalności leśnej.
- 4.20. Dobór nieruchomości podobnych powinien uwzględniać w szczególności: położenie, przeznaczenie, technologię budowy i eksploatacji, wyposażenie, wielkość, stopień zużycia.

4.20.1. Wyboru jednostki porównawczej dokonuje rzeczoznawca majątkowy biorąc pod uwagę funkcję i inne cechy wycenianego obiektu. Jednostkami porównawczymi są w szczególności: powierzchnia użytkowa, pojemność magazynów, kubatura.

4.21. Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalania strat i odszkodowań związanych z utratą lub ograniczeniem wartości użytkowej gruntu dokonuje się poprzez obliczenie sumy strat związanych z obniżeniem produktywności gruntów leśnych zadrzewionych i zakrzewionych oraz zwiększonych nakładów niezbędnych do prowadzenia racjonalnej działalności leśnej.

5. Określenie wartości części składowych nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.

5.1. Części składowe nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych mogą stanowić przedmiot odrębnej wyceny:

- a) przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości z zastosowaniem podejścia mieszanego, metody wskaźników szacunkowych gruntów,
- b) przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości z zastosowaniem podejścia kosztowego; odrębnie określa się wartość gruntu i odrębnie wartość jej części składowych, stosując zasady ogólne,
- c) innych przypadkach wynikających z celu wyceny np. ubezpieczenia majątkowe, odszkodowania za powstałe szkody lub wyłączenie nieruchomości).

5.2. Wartość drzew i drzewostanów określa się w zależności od wytworzenia przez drzewo lub drzewostan materiałów użytkowych poprzez określenie rynkowej wartości spodziewanych pożytków lub obliczenie kosztów poniesionych nakładów.

5.3. Wartość rynkową drzew określa się na nieruchomościach:

- a) leśnych stanowiących płazowiny,
- b) leśnych stanowiących zręby na których pozostawiono nasienniki,
- c) leśnych stanowiących grunty niezalesione, uprawy i młodniki na których pozostawiono przestoje,
- d) zadrzewionych w których drzewa wytworzyły sortymenty użytkowe średnio i wielkowymiarowe.

stosując wzór (3):

$$W_D = (v_G \cdot r_i) \left(\sum_{i=1}^n (k_i \cdot U_i \cdot C_i) \right) \quad (3)$$

gdzie:

v_G – miąższość grubizny drzewa z korą odczytana z tablic na podstawie pomierzonej pierśnicy i wysokości drzewa,
 r_i – współczynnik do obliczania miąższości netto (bez kory), odczytany z tabeli nr 3 zawartej w komentarzu do Standardu na podstawie rodzaju drzewa oraz klasy wieku; współczynnik ten stosujemy do tych gatunków drzew, dla których z tablic miąższości odczytujemy miąższość grubizny łącznie z korą;
 k_i – wskaźnik udziału w grubiznie całkowitej określonego *i*-tego sortymentu;
 C_i – cena sprzedaży przez właściwe terytorialne nadleśnictwo określonego *i*-tego sortymentu ;
 U_i – wskaźnik redukujący ceny sprzedaży „ C_i ” *i*-tego sortymentu o koszty pozyskania i zrywki;

- 5.4. Dane o aktualnych cenach sprzedaży drewna należy uzyskiwać we właściwych terytorialnie nadleśnictwach albo na rynku lokalnym. Ceny te koryguje się o koszty pozyskania i zrywki.
- 5.5. Wartość rynkową drzewostanów w wieku bliskorębny, rębny i starszych należy ustalić uwzględniając ich miąższość całkowitą oraz udziały określonych sortymentów w miąższości grubizny ustalone na podstawie szacunku brakarskiego. Podziału na sortymenty dokonuje się z uwzględnieniem klasyfikacji jakościowo wymiarowej obowiązującej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe.
- 5.6. Wartość drzewostanów o których mowa w p. 5.5 można obliczyć stosując wzór (4):

$$W_D = [(V_G \cdot r_i) (k_1 \cdot U_1 \cdot C_1 + k_2 \cdot U_2 \cdot C_2 + \dots + k_i \cdot U_i \cdot C_i + \dots + k_n \cdot U_n \cdot C_n) + V_{DR} \cdot k_{DR} \cdot C_{DR}]$$

gdzie:

V_G – miąższość grubizny z korą określonego gatunku drzew występujących w drzewostanie (w przypadku drzewostanów mieszanych),
 r_i – współczynniki do obliczenia miąższości netto (bez kory) odczytane z tabeli nr 3 znajdującej się w komentarzu do Standardu,
 $k_1, k_2, \dots, k_i, \dots, k_n$ – wskaźnik (procent) udziału w grubiznie całkowitej określonych sortymentów drewna ustalony na podstawie szacunku brakarskiego,
 $C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n$ – ceny sprzedaży przez właściwe terytorialne nadleśnictwo ze względu na położenie nieruchomości określonych

sortymentów drewna, lub ceny tych sortymentów występujące na rynku lokalnym,

$U_1, U_2, \dots, U_i, \dots, U_n$ – wskaźnik redukcyjny ceny sprzedaży 1 m³ drewna $C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n$ o koszty pozyskania i zrywki odniesiony do określonych sortymentów stosowany przez właściwe terytorialnie nadleśnictwo,

V_{DR} – miąższość drobnicy określona ze wzoru $V_{dr} = V_G \cdot P\%$

P – procentowy udział miąższości drobnicy w miąższości grubizny odczytany z tablic na podstawie wielkości pierśnicy (d) i wysokości (h) przeciętnego drzewa w drzewostanie,

k_{DR} – wskaźnik (procent) przeliczający miąższość drobnicy całkowitej na miąższość drobnicy użytkowej mającej wartość handlową,

C_{DR} – cena sprzedaży drobnicy użytkowej stanowiącej drobnicę tyczkową lub gałęziową przez właściwe terytorialne nadleśnictwo, lub ceny tej drobnicy występujące na rynku lokalnym; ceny te uwzględniają pozyskanie drobnicy przez nabywcę.

5.7. Przy określaniu miąższości grubizny w drzewostanach w wieku bliskorębnym, rębnym i starszych należy stosować metodę całkowitego pomiaru pierśnic drzew w tym drzewostanie.

5.8. Wartość rynkową drzewostanów młodszych z wyjątkiem upraw i młodników, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, a które wytworzyły sortymenty średnio-wymiarowe określa się w zależności od celu wyceny:

- a) według zasad określonych w punkcie 5.5 Standardu,
- b) jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa i ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego stopnia zadrzewienia stosując:

- wzór (5) w przypadku drzewostanów jednogatunkowych

$$W = W_s \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U \quad (5)$$

gdzie:

W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka; T. Trampler),

Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 metra sześciennego drewna tartacznego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla

miejsca położenia nieruchomości,
 U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczego iglastego (WBO) o koszty pozyskania i zrywki,

- stosując wzór (6) w przypadku drzewostanów mieszanych; w tym przypadku określa się wartość drzewostanów jako sumę wartości poszczególnych gatunków drzew i ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego stopni zadrzewienia odniesionych do tych gatunków:

$$W = \left[\sum_i^n \left(w_{SP_i} \cdot Z_i \right) \right] \cdot C \cdot P_{ha} \cdot U \quad (6)$$

gdzie:

Z_i – cząstkowy stopień zadrzewienia dla i- tego gatunku, przy spełnieniu warunku, że suma cząstkowych zadrzewień daje stopień zadrzewienia całego drzewostanu tj.

$$Z = \sum_{i=1}^n Z_i \quad (7)$$

Parametry W_s , P , C i U zdefiniowano we wzorze (5)

5.8.1. Stopień zadrzewienia Z w drzewostanach określa się jako stosunek miąższości rzeczywistej drzewostanu do miąższości określonej na podstawie tablic zasobności w zależności od gatunku, wieku i bonitacji, stosując wzór (8):

$$Z = \frac{V_{rzecz/1ha}}{V_{tab/1ha}} \quad (8)$$

gdzie:

$V_{rzecz/1 ha}$ – miąższość rzeczywista drzewostanu ustalona dla określonego gatunku,

$V_{tab/1ha}$ – miąższość ustalona na podstawie „Tablic zasobności i przyrostu drzewostanów” opracowanych przez Bolesława Szymkiewicza na podstawie gatunku, wieku i bonitacji.

5.8.2. W drzewostanach mieszanych stopień zadrzewienia określa się jako sumę cząstkowych stopni zadrzewień określanych dla poszczególnych gatunków (i grup wiekowych) wchodzących w skład drzewostanu.

5.8.3. Miąższość rzeczywistą w celu określenia stopnia zadrzewienia należy ustalać z dokładnością nie mniejszą niż $\pm 10\%$. Miąższość tę można ustalać na podstawie:

- a) powierzchni próbnych z wyboru, w tym przypadku suma założonych powierzchni próbnych nie powinna być mniejsza od 30 % całkowitej powierzchni drzewostanu; wielkość pól powierzchni próbnych i ich liczba zależy od stopnia jednorodności drzewostanu,
- b) powierzchni próbnych losowych (powierzchnie kołowe lub relaskopowe),
- c) powierzchni próbnych z wyboru (powierzchnie kołowe lub relaskopowe).

Zasady wyznaczania miąższości rzeczywistej drzewostanu na podstawie powierzchni próbnych kołowych lub relaskopowych określone zostały w Instrukcji Urządzania Lasu.

5.9. Wartość rynkową zadrzewień stanowiących zwarte skupiska drzew spośród których można wydzielić obszary charakteryzujące się zbliżonym gatunkiem, wiekiem, zwarcie określamy zgodnie z zasadami określonymi w punktach: 5.5 do 5.8.

5.10. Wartość odtworzeniową drzewostanów w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką szczegółową, określa się stosując wzór:

$$W = W_{ki} \cdot P \cdot k_{1,i} \cdot k_{2,i} \quad (9)$$

gdzie:

W_{ki} – ponoszone koszty związane z przygotowaniem gleby do założenia uprawy, zalesieniem lub odnowieniem, pielęgnacją, ochroną uprawy w zależności od składu gatunkowego drzewostanu i jego wieku, odniesione do powierzchni 1 ha, we właściwym terytorialnie nadleśnictwie lub występujące na rynku lokalnym ze względu na położenie nieruchomości,

P – pole powierzchni drzewostanu w hektarach,

$k_{1,i}$ – współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanów ustaloną na podstawie kryteriów podanych w instrukcji urządzania lasu. Współczynnik $k_{1,i}$ przyjmuje następujące wartości w zależności od jakości drzewostanu:

$k_{1,1} = 1,0$ jakość bardzo dobra i dobra,

$k_{1,2} = 0,9$ jakość zadawalająca,

$k_{1,3} = 0,8$ jakość zła.

$k_{2,i}$ – współczynnik uwzględniający wypadki i przerwy w uprawach i młodnikach, które są przewidziane do poprawek i uzupełnień. Współczynnik $k_{2,i}$ przyjmuje następujące wartości w zależności od stopnia zadrzewienia

określającego stopień zdatności lub stopień pokrycia powierzchni drzewami.

$k_{2,1} = 1,0$ gdy stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 0,8 i wyżej,
 $k_{2,2} = 0,8$ gdy stopień zadrzewienia wynosi 0,7,
 $k_{2,3} = 0,6$ gdy stopień zadrzewienia wynosi 0,5-0,6.

- 5.11. Wartość odtworzeniową drzewostanów w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową, określa się stosując wzory:

$$W = W_K \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U \cdot k_{1,i} \quad (10)$$

gdzie:

W_K – wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w m^3 drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji i wieku drzewostanu odczytany z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T.Partyka, T.Tramper),

Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena $1m^3$ drewna tartaczno-iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki,

$k_{1,i}$ – jak we wzorze (9).

- 5.12. Doboru technik wymienionych w p. 5.8, 5.10 i 5.11 dokonuje rzeczoznawca majątkowy w zależności od celu wyceny, rodzaju i stanu drzewostanów oraz możliwości pozyskania danych o cenach drewna, ponoszonych kosztach o których mowa w punkcie 5.10, we właściwym ze względu na położenie nieruchomości nadleśnictwie.

- 5.13. Wartość odtworzeniową skupisk drzew w zadrzewieniach o których mowa w punkcie 4.3.c Standardu określa się stosując zasady wymienione w p. 5.10 i 5.11 i 5.12.

- 5.14. Wartość odtworzeniową drzew i krzewów w parkach wiejskich o których mowa w punkcie 4.3.d Standardu określa się stosując wzór:

$$W_{\text{Drzewa}} = K_{p.g} + K_s + K_{p.o} \quad (11)$$

gdzie:

$K_{p.g}$ – koszty związane z przygotowaniem gleby do nasadzenia rośliny,

K_s – koszty nabycia bądź wytworzenia sadzonki,

$K_{p.o}$ – koszty pielęgnacji i ochrony.

Przy określaniu kosztów jednostkowych stosuje się ceny rynkowe.

6. Opracowania i obowiązywanie Standardu V.6.

- 6.1. Założenia i opracowanie merytoryczne Standardu wykonał prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski.
- 6.2. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Zygmunt Bojar, Ryszard Cymerman, Krzysztof Grzesik, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega rozpatrzyła i przyjęła projekt Standardu.
- 6.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 9 grudnia 2002 r. i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczników Majątkowych jako opracowanie pierwsze dla tematu.
- 6.4. Standard obowiązuje od dnia 1 lipca 2003 r.
Do daty wejścia w życie Standard V.6. posiada status **zalecanego do stosowania**.

7. Załącznik do Standardu.

Do Standardu opracowano Komentarz do Standardu V.6.