

## 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 przeszłorębnymi; 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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  $m^3$  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 tartacznego 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:

$V_{rzecz/1ha}$  – 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 Rzeczoznawców 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.