

KOMENTARZ DO STANDARDU V.6

OKREŚLANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH ORAZ ZADRZWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH

1. Rynek nieruchomości.

Znajomość rynku nieruchomości jest niezbędnym warunkiem zastosowania podejścia porównawczego. W większości przypadków jako podstawę wyceny przyjmuje się rynek lokalny, który obejmuje obszary gmin wchodzące w skład zasięgu terytorialnego nadleśnictwa.

Obrót nieruchomościami leśnymi na tym rynku musimy traktować selektywnie, dostosowując tworzoną bazę danych do warunków jakie określa p. 4.4 standardu.

Spełnienie tego warunku ogranicza i tak ubogi w transakcję rynek nieruchomości leśnych, z uwagi na konieczność wyselekcjonowania z tego rynku jedynie transakcji nieruchomościami leśnymi, które spełniają cechy podobieństwa do nieruchomości wycenianej wymienione w p. 4.4 standardu.

Samoistny obrót nieruchomościami zadrzewionymi lub zakrzewionymi praktycznie nie występuje. Grunty zadrzewione lub zakrzewione stanowią z zasady części nieruchomości rolnych nabywanych w obrocie między rolnikami w celu powiększenia gospodarstwa rolnego.

Również rynek dzierżaw nieruchomości leśnych jest praktycznie bardzo ograniczony i zastosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej z powyższych względów stanowi istotne ograniczenie.

2. Stan prawny nieruchomości leśnych.

Badając stan prawny nieruchomości leśnych musimy brać pod uwagę regulacje szczególne dotyczące tych nieruchomości zawarte w art. 13 ustawy o lasach. Regulacje te dotyczą między innymi obowiązków jakie ciążyą na właścicielach lasu w zakresie:

- 1) ponownego wprowadzenia roślinności leśnej (upraw leśnych) w lasach w okresie do 2 lat od usunięcia drzewostanu,
- 2) przebudowy drzewostanu który nie zapewnia osiągnięcia celów gospodarki leśnej zawartych w planie urządzenia lasu, uproszczonym planie urządzenia lasu lub decyzji starosty.

Regulacje te tworzą obciążenie nieruchomości leśnej prawem którego realizacja wiąże się z poniesieniem określonych kosztów. Rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny nieruchomości leśnej w odniesieniu do której zachodzą przesłanki wymienione w p. 1 i 2 powinien zaznaczyć w operacie skutki finansowe wynikające z tego prawa.

Dotyczy to w szczególności nieruchomości leśnych pozbawionych drzewostanów lub nieruchomości leśnych pokrytych uprawami i młodnikami.

3. Określenie wartości nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

W obecnych warunkach mało rozwiniętego rynku nieruchomości leśnych, podejście mieszane, metoda wskaźników szacunkowych gruntów, będzie najczęściej stosowana. Stosując tę metodę określamy wartość gruntów.

W tym celu podano w tab. 1 – jako informacje pomocnicze dla rzeczoznawcy majątkowego – wysokości współczynników korekcyjnych v_i zależne od tych cech

nieruchomości leśnych które mogą wpływać na ich wartość niezależnie od parametrów określających wysokość wskaźnika szacunkowego gruntu leśnego.

Tabl. 1. Skale ocen cech nieruchomości (działek) leśnych oraz wynikających z tych cech wysokości współczynników korekcyjnych.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Stopień degradacji siedliska Leśnego	- bardzo dobry	0,1
		- dobry	0,05
		- częściowo zdegradowane	- 0,05
		- znacznie zdegradowane	- 0,1
2.	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	- nie występuje	0,2
		- uszkodzenia słabe	0,05
		- uszkodzenia średnie	- 0,1
		- uszkodzenia silne	- 0,2
3.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje	+0,05
		występuje	- 0,05
4.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje	+0,05
		występuje	- 0,05
5.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre	+0,1
		dobre	+0,05
		słabe	- 0,1
6.	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre	0,2
		dobre	0,1
		średnie	0
		trudne	- 0,1
		b. trudne	- 0,2
7.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	+0,1
		dobra	+0,05
		niska	- 0,05
8.	Sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne	+0,05
		korzystne	0,00
		przeciętne	- 0,05
		niekorzystne	- 0,1
9.	Walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dużej przydatności	0,1
		duża przydatność	0,05
		mała przydatność	0,00
		nieprzydatne	- 0,05

W celu określenia wartości nieruchomości leśnej do wartości gruntów należy dodać wartość drzew oraz drzewostanów, jeśli na wycenianej nieruchomości się znajdują. Wartość drzew i drzewostanów określamy zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 5 Standardu.

4. Określenie wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

Wartość tych nieruchomości określamy jako sumę wartości gruntów oraz części składowych nieruchomości w rozumieniu art. 47 i 48 Kodeksu Cywilnego. Wysokości wskaźników szacunkowych gruntów zadrzewionych i zakrzewionych określa się zgodnie z p. 4.15 Standardu.

W procesie określenia wartości gruntów zadrzewionych i zakrzewionych - z uwagi na nie występowanie tych nieruchomości w obrocie rynkowym – będzie to najczęściej stosowana metoda. W metodzie tej uwzględniono wpływ na wartość gruntów cech nieruchomości innych niż cechy wyznaczające wysokości wskaźników szacunkowych gruntów.

W tym celu podano w tab. 2 – jako informacje pomocnicze dla rzeczoznawcy majątkowego – wysokości współczynników korekcyjnych v_i dotyczące tych cech nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych, które mogą wpływać na ich wartość, niezależnie od parametrów określających wysokość wskaźnika szacunkowego gruntu określonego w zał. Nr 1 p.1.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Tabl. 2. Skale ocen cech gruntów zadrzewionych i zakrzewionych oraz wynikających z tych cech współczynników korekcyjnych.

Numer cechy	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne
1.	Możliwość przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre	+ 0,2
		dobrze	+ 0,1
		średnie	0,0
		trudne	- 0,1
		bardzo trudne	- 0,2
2.	Dostępność i związana z tym możliwość transportu drewna (warunki dojazdu)	droga utwardzona	+ 0,1
		droga gruntowa	0,0
		brak dojazdu	- 0,1
3.	Walory rekreacyjne	bardzo duża przydatność	0,1
		duża przydatność	0,05
		mała przydatność	0,0
		nieprzydatne	- 0,05

5. Określenie wartości rynkowej drzew i drzewostanów.

Wartość rynkową drzew i drzewostanów określono jako iloczyn metrów sześciennych drewna występującego w drzewostanie oraz ceny tego drewna jaka występuje na rynku lokalnym lub sprzedawana jest na tym rynku przez nadleśnictwa. Ponieważ jednostką miary w obrocie drewnem jest m³ wyrażający miąższość netto, zatem zachodzi potrzeba przeliczenia zinventaryzowanego na nieruchomości zapasu brutto na netto. Współczynniki przeliczeniowe służące do obliczenia miąższości netto zawiera tabela 3.

Tabl. 3: Współczynniki służące do obliczania miąższości netto.

Rodzaj drzewa	Klasy wieku			
	II	III	IV	V i wyżej, KO, KDO, BP, przestoje
Sosna, modrzew	0,72	0,75	0,77	0,79
Świerk, jodła, daglezwia	0,78	0,80	0,82	0,82
Dąb, jesion, klon, jawor, wiaź i inne twaroliściaste	0,70	0,72	0,73	0,75
Buk, grab	0,81	0,84	0,86	0,87
Brzoza, olsza	0,73	0,75	0,77	0,79
Osika, topola, wierzba, lipa	0,74	0,77	0,79	0,80

Źródło: Instrukcja urządzania lasu; część ogólna. Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych. Warszawa 1994

6. Słownik do Standardu V.6.

Użyte w Standardzie określenia oznaczają:

- 6.1. **Degradacja siedliska leśnego** – obejmuje grunty których leśna wartość użytkowa zmalała, w szczególności w wyniku pogorszenia się warunków przyrodniczych albo wskutek zmian środowiska oraz działalności przemysłowej a także działalności leśnej.
- 6.2. **Drobnica użytkowa** – sortymenty nie korowanego drewna okrągłego w grubszym końcu o 5 cm przeznaczone do przerobu przemysłowego; np. drobnica leśna do wyrobu płyt pilśniowych; stanowią ją zdrowe tyczki o grubości w cieńszym końcu od 0,5 cm, okrzeseane gałęzie, chrust brzozowy hutniczy, kołki faszynowe itp..
- 6.3. **Drogi leśne** – drogi położone w lasach nie będące drogami publicznymi w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

- 6.4. **Drzewa** - rośliny wieloletnie wytwarzające zdrewniały naziemny pęd główny (pień) oraz koronę składającą się z pędów bocznych.
- 6.5. **Drzewostan bliskorębny** – drzewostan należący do przedostatniej klasy wieku przyjętej dla drzewostanu rębego, np. dla sosny IV klasy (60 – 80).
- 6.6. **Drzewostan przeszłorębny** – drzewostan który przekroczył przyjęty wiek rębności.
- 6.7. **Drzewostan rębny** – drzewostan który ze względu na wiek i wymiary drzew umożliwia zaspokojenie określonych potrzeb społecznych na surowiec drzewny (dojrzałość rębna).
Drzewostan ten należy do ostatniej klasy wieku określonej w planie urządzania lasu dla danego gatunku; przykładowo dla sosny V klasa wieku (80 – 100).
- 6.8. **Gospodarka leśna** – działalność leśna w zakresie urządzenia, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania – z wyjątkiem skupu – drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów, oraz realizację pozaprodukcyjnych funkcji lasu.
- 6.9. **Grubizna** – drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu bez kory co najmniej 5 cm.
- 6.10. **Halizna** – grunt leśny pozbawiony drzewostanu dłużej niż dwa lata oraz uprawy i młodniki I klasy wieku o stopniu zadrzewienia niższym niż 0,5.
- 6.11. **Inwentaryzacja stanu lasu** – dokumentacja sporządzona dla lasów o powierzchni do 10 ha nie stanowiących własności Skarbu Państwa zawierająca opis lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia; szczegółowy opis tej dokumentacji zawiera Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzenia planu urządzania lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu oraz inwentaryzacji stanu lasu (Dz.U. z 1999 Nr 3 poz. 16).
- 6.12. **Klasa bonitacji drzewostanu** – wskaźnik możliwości produkcyjnej siedliska leśnego i drzewostanu.
- 6.13. **Klasa wieku** – umowny okres, zwykle 20-letni umożliwiający zbiorcze przegrupowanie drzewostanów według ich wieku. I kl. wieku obejmuje drzewostany do 20 lat, II – do 40 lat, III – do 60 lat. W młodszych klasach wieku wyróżnia się również podklasy, np. Ia – do 10 lat, Ib – do 20 lat, IIa – do 30 lat, itd.
- 6.14. **Krzewy** – rośliny drzewiaste, które nie tworzą wyraźnego pnia, lecz rozgałęziają się do samej ziemi. Ich wysokość wynosi od 1 do 5 m.
- 6.15. **Linie podziału powierzchniowego** – zespół linii ostępowych (gospodarczych) i oddziałowych dzielących kompleks leśny na oddziały. Szerokość linii oddziałowej wynosi najczęściej 3-4 m.; gospodarczej czyli ostępowej od 4 do 10 m. Zadaniem linii gospodarczych jest uniezależnienie od siebie sąsiednich drzewostanów przez wytworzenie ścian ochronnych.

- 6.16. **Linie podziału przestrzennego** – zespół linii podziału powierzchniowego, oraz linii stanowiących pasy przeciwpożarowe, pasy lub rowy graniczne i inne linie, np. nartostrady, szlaki turystyczne itp..
- 6.17. **Mięszczość drzewa** – objętość drewna w części nadziemnej drzewa, tj. w strzale (pniu), gałęziach i pniaku pozostającym po ścięciu drzewa.
- 6.18. **Mięszczość drzewostanu** – suma miąższowości drzew tworzących drzewostan.
- 6.19. **Młodniki** – obszary odnowione lub zalesione w I klasie wieku (do 20 lat) od chwili osiągnięcia zwarcia.
- 6.20. **Oczka wodne** – naturalne, śródlęśne zbiorniki wodne o powierzchni do 1 ha, nie podlegające klasyfikacji gleboznawczej.
- 6.21. **Park narodowy** – obejmuje obszar chroniony, wyróżniający się szczególnymi wartościami naukowymi, przyrodniczymi, społecznymi, kulturowymi i wychowawczymi, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 ha, na którym ochronie podlega całość przyrody oraz swoiste cechy krajobrazu.
- 6.22. **Plan urządzenia lasu** – podstawowy dokument gospodarki leśnej opracowany dla określonego obiektu, zawierający opis i ocenę stanu lasów oraz cele, zadania i sposoby prowadzenia gospodarki leśnej.
- 6.23. **Płazowiny** – grunt leśny porośnięty drzewami II klasy wieku o zadrzewieniu do 0,3 włącznie, albo drzewami III i wyższych klas wieku o zadrzewieniu do 0,2 włącznie z wyjątkiem drzewostanów w klasie odnowienia oraz w klasie do odnowienia.
- 6.24. **Pozyskanie** – zespół czynności związanych ze ścinką drzew i wyrobieniem sortymentów.
- 6.25. **Rrezerwat przyrody** – jest obszarem, obejmującym zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym ekosystemy, określone gatunki roślin i zwierząt, elementy przyrody nieożywionej mające istotną wartość ze względów naukowych, przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych.
- 6.26. **Runo leśne** – najniższa warstwa roślinności w drzewostanie, złożona z roślin zielonych oraz mchów, porostów i grzybów. Skład gatunkowy runa leśnego zależy od siedliska, zwarcia drzewostanu, stopnia zniekształcenia (degradacji) siedliska przez człowieka i innych czynników/.
- 6.27. **Siedlisko leśne** – przestrzeń zajmowana przez dane środowisko roślinności leśnej w określonym układzie warunków glebowych i klimatycznych.
- 6.28. **Siedliskowy typ lasu** – podstawowa jednostka typologicznego podziału siedlisk leśnych łącząca fragmenty lasu o zbliżonym potencjale produkcyjnym.
- 6.29. **Szacunek brakarski** – określenie ilości i jakości masy drzewnej przewidzianej do

pozyskania; szacunek ten polega na ocenie ilości masy drewna w poszczególnych klasach jakościowo – wymiarowych określonych w normach polskich i branżowych.

- 6.30. **Sortyment** – materiał drzewny stanowiący przedmiot obrotu towarowego, ujednoczony pod względem gatunku drewna, kształtu i wymiarów.
- 6.31. **Szkodniki pierwotne** – owady leśne, które żerują na drzewach żywych i pozornie zdrowych. Zasadlają przeważnie drzewa osłabione działaniem czynników abiotycznych wywołanych np. brakiem pokarmu w glebie, obniżeniem poziomu wód gruntowych. Do przedstawicieli szkodników pierwotnych zalicza się strzygonia choinówka, osnuja gwiaździsta, brudnica nieparka.
- 6.32. **Szkodniki wtórne** – owady leśne, które zasiedlają drzewa chore, uszkodzone lub osłabione przez np. pożary, susze, działanie przemysłowych zanieczyszczeń powietrza. Przedstawiciele szkodników wtórnych np., sosny to cetyniec mniejszy, cetyniec większy, drwalnik paskowany, kornik ostrozębny i sześćozębny. Informacje o obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych, szkodników wtórnych znajdują się w operatach urządzenia lasu.
- 6.33. **Szkołka leśna** – wydzielona powierzchnia na której produkuje się materiał sadzeniowy (siewki, sadzonki) drzew i krzewów leśnych do odnowień i zalesień.
- 6.34. **Szkołka zadrzewieniowa** – wydzielona powierzchnia do produkcji materiału sadzeniowego do zadrzewień.
- 6.35. **Uprawy** – obszary odnowione lub zalesione od chwili ich powstania do osiągnięcia zwarcia.
- 6.36. **Uproszczony plan urządzania lasu** – plan opracowany dla lasu o obszarze co najmniej 10 ha, stanowiącego zwarty kompleks leśny, zawierający skrócony opis lasu i gruntów przeznaczonych do zalesienia oraz podstawowe zadania dotyczące gospodarki leśnej.
- 6.37. **Urządzenia turystyczne** – rozumie się przez to parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne) i miejsca widokowe.
- 6.38. **Utrata albo ograniczenie wartości użytkowej gruntów** – rozumie się przez to całkowity zanik albo zmniejszenie wartości produkcyjnej gruntu.
- 6.39. **Zreby** – grunt leśny pozbawiony drzewostanu w ciągu ostatnich dwóch lat.
- 6.40. **Zrywka** – zespół czynności związany z przemieszczeniem drewna z miejsca śinki do punktów załadowniczych położonych przy drogach dostępnych dla transportu zmechanizowanego.
- 6.41. **Zwarcie drzewostanu** – rodzaj i stopień wypełnienia przestrzeni przez korony drzew w drzewostanie. Określa się zwarcie w 4-stopniowej skali cyfrowej (pełne, umiarkowane, przerywane, luźne).

7. Opracowania komentarza.

Niniejszy komentarz opracowany został łącznie ze Standardem V.6. Dane o opracowaniu zawarte są w punkcie 6 Standardu V.6.