Ne miško žemėje augančių želdinių (sodinių) vertė, želdinių atkuriamosios vertės (įkainio) nustatymas

Seminaras turto vertintojams

DERLIŲ PRODUKUOJANČIO TURTO VERTINIMO AKTUALIJOS

2023-11-17

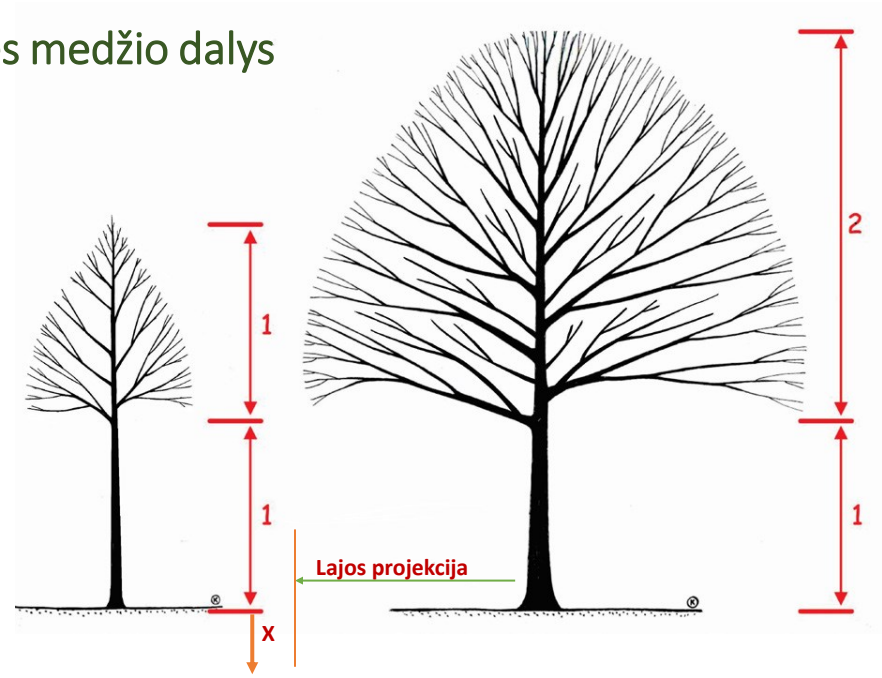
Vietoj įvado:
Ką produkuoja ne miško žemėje augantis medis?

- **Teikia ekosistemines paslaugas**.
- Daugelis tokių paslaugų nėra kasdienės rinkos objektas; dažniau tai „priedas“ prie nekilnojamojo turto (NT) vertės, vietos savybė ir požymis, kurie kuria pridėtinę vertę kitam NT. Arba trukdo plėtoti NT.
- Ar tai nekilnojamasis turtas? Be abejonės...

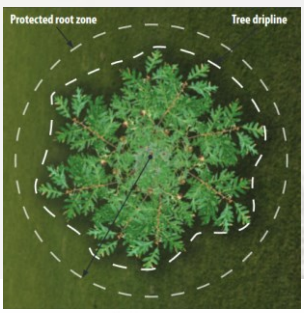
Nejudamai susijęs su žeme taip, kad net nematome visos jo apimties, nes didelė dalis yra dirvožemyje (žemėje). Erdvinis-tūrinis kūnas topografinėje informacijoje atvaizduojamas netinkamai, menku ženklu.

Architektoninės medžio dalys

- Laja
- Liemuo
- Kamienas
- [Šaknies kaklelis]
- Šaknynas



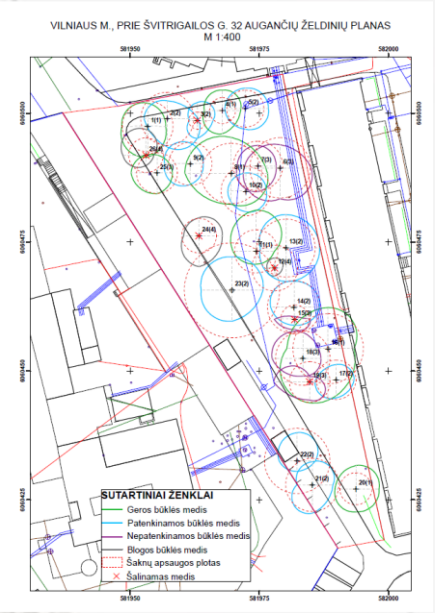
Medžių šaknų sistemų išsidėstymas dirvožemyje (dirvoje)



Watson ir Neely 1994

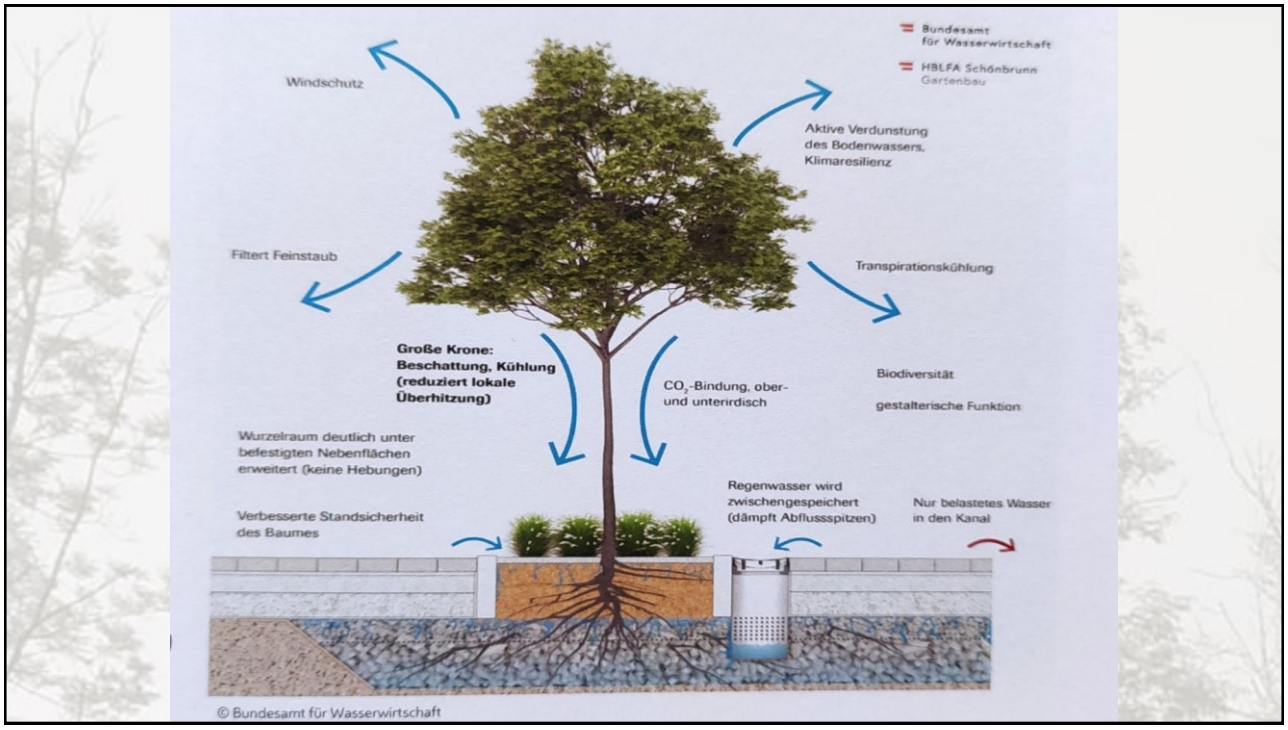
Įprasta teigti, kad medžio šaknys užima nemažesnį nei lajos projekcija plotą. Mokslininkai patvirtina šį faktą teigdami, kad šaknyno užimamas plotas gali būti dvigubai didesnis nei medžio lajos projekcijos plotas.

Situacijos planas ir medžio vieta jame



Priimta medžio šaknų sistemos plotą apskaičiuoti pagal medžio kamieno skersmenį (diametrą)

Medžio diametras, cm	Minimalus šaknų sistemos diametras, m	Minimalus šaknų sistemos plotas, m²
5	0,75	0,5
10	1,5	1,8
15	2,3	4,2
20	3	7,0
25	3,8	11,5
30	4,6	16,6
35	5,3	22,0
40	6,1	30,0
45	6,8	36,3
50	7,6	45,3
55	8,4	55,4
60	9,1	66,4
65	9,9	78,5
70	10,7	91,5
75	11,4	102,0
80	12,2	116,8
85	12,9	132,5
90	13,7	149,5
95	14,5	167,0
100	15,2	181,4



Kaip mes galime vertinti?

- Kaip medienos produkciją? Padarinė mediena, malkinė mediena, biomasė.
- Kaip aplinkoje sukurtą (pasodintą, augintą) objektą, kuris turi funkciją (funkcijas). Skaičiuojamos sukūrimo sąnaudos.
- Supaprastintą vertinimą (įkainavimą) pasiūlo teisės aktas – nuo 2008 m.
- Nauja jo redakcija: Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. rugpjūčio 23 d. įsakymas Nr. D1-289 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. birželio 26 d. įsakymo Nr. D1-343 „Dėl Želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ pakeitimo“ [šaltinis: https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/edcc7680419011ee9de9e7e0fd363afc].
- Keletas svarbių citatų:
  1. Želdinių atkuriamosios vertės įkainiai taikomi norint įvertinti želdinius.

[tęsinys]

2. Medžių atkuriamosios vertės įkainiai (už kiekvieną kamieno skersmens centimetrą 1,3 m kamieno aukštyje, o nupjautą medį matuojant kelmo aukštyje), atsižvelgiant į **1 priede nurodytą medžių grupę**:

2.1. I grupė – 5 eurai;

2.2. II grupė – 9 eurai;

2.3. III grupė – 14 eurų;

2.4. IV grupė – 20 eurų.

3. Pirmos grupės medžiams, kurių skersmuo iki 8 cm, ir invazinių rūšių augalams, įrašytiems į Invazinių rūšių Lietuvoje sąrašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 16 d. įsakymu Nr. D1-433 „Dėl Invazinių Lietuvoje rūšių sąrašo patvirtinimo“, atkuriamosios vertės įkainiai nenustatomi.

4. Iš vieno kelmo augantys keli kamienai laikomi atskirais medžiais. Kai medis šakojasi į kelis kamienus aukščiau kaip 1,4 m nuo šaknies kaklelio, kamienai nelaikomi atskirais medžiais.

5. Medžių atkuriamosios vertės įkainiai, nurodyti 2.1–2.4 papunkčiuose, didinami atsižvelgus į augimo vietą ir neatsižvelgiant į nuosavybės formą. [4 papunkčiai]

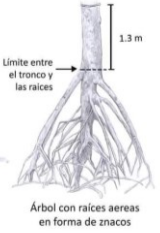
Kaip pamatuoti medžių kamieno skersmenį (apimtį)

Tiesus medis

Tiesus medis šlaite

Medis šlaite ir pasviręs

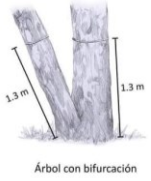
Medis su kontraforsais arba išplatėjusiu pagrindu



Medis su orinėmis inkarinėmis šaknimis

Medis gumbuotu kamienu

Pasviręs medis



Dvikamienis medis

Besišakojantis ties 1,3 m

Galima (reikia) matuoti kamieno skersmenį dviem kryptimis arba kamieno apimtį ir taikyti formulę:
$A = 2\pi r = \pi d$ **, tada** $d = A/\pi$

Medžių sąrašas pagal grupes (1 priedas)

1. I medžių grupė:

1.1. baltalksnis;
1.2. blindė;
1.3. drebulė;
1.4. gluosniai, išskyrus išvardintus II grupėje;
1.5. tuopos, išskyrus išvardintas II grupėje.

2. II medžių grupė:

2.1. karpotasis beržas;
2.2. plaukuotasis beržas;
2.3. baltasis gluosnis, svyranti forma;
2.4. trapusis gluosnis, rutulinė forma;
2.5. kalninė guoba;
2.6. paprastoji eglė;
2.7. paprastoji ieva;
2.8. juodalksnis;
2.9. paprastasis kadagys (augantis medžiu);
2.10. miškinė kriaušė;
2.11. didžialapė liepa;
2.12. mažalapė liepa;
2.13. miškinė obelis;
2.14. paprastoji pušis;
2.15. paprastasis skirpstas;
2.16. paprastasis šermukšnis;
2.17. vakarinė tuja (auganti medžiu);
2.18. tuopa (kolonos formos ar glaustašakė);
2.19. paprastoji vinkšna.

3. III medžių grupė:

3.1. bekotis ąžuolas;
3.2. paprastasis ąžuolas;
3.3. paprastasis klevas;
3.4. paprastasis skroblas;
3.5. paprastasis uosis;
3.6. kiti medžiai, neišvardinti I, II, III ir IV grupėje, išskyrus invazines augalų rūšis, įrašytas į Invazinių Lietuvoje rūšių sąrašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 16 d. įsakymu Nr. D1-433 „Dėl Invazinių Lietuvoje rūšių sąrašo patvirtinimo“.

4. IV medžių grupė:

4.1. dviskiautis ginkmedis;
4.2. tulpmedis;
4.3. dekoratyviniai skiepyti medžiai spalvotais, margais, karpytais lapais, svyruokline, glausta ar rutuliška laja.

Želdinių būklės vertinimas (2 priedas)

1. Želdinių būklė vertinama **apibendrinant kelis rodiklius:** genėjimo intensyvumo laipsnį, defoliacijos laipsnį, ligų intensyvumą, kenkėjų gausumą ir želdinio pažeidimo laipsnį, medžio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumą.
2. **Būklės vertinimui naudojama 5 balų skalė: 1– gera, 2– patenkinama, 3 – nepatenkinama, 4 – bloga, 5 – žuvęs želdinys.** [geriau būtų vadinti indeksu]
3. Želdinių būklė vertinama vizualiai, želdinius lyginant su tokios pat rūšies sveikais želdiniais. Jei vertinamo želdinio būklę vertinimo metu veikia keli veiksniai, tokiu atveju **remiamasi blogiausios būklės balu pagal bet kurį iš paminėtų kriterijų**. [veiksnių]
4. ... **<...>**

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą įgyvendinantys teisės aktai

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo (2008, galiojanti redakcija nuo 2021-12-24);
- Aplinkos ministerijos 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“
- Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymas „Dėl Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių patvirtinimo“ (galiojanti redakcija nuo 2022-01-20; kitas pavad.);
- Aplinkos ministro 2022-11-30 įsakymas Nr. D1-371 „Dėl Medžių ir krūmų, vandens telkinių, esančių želdynuose, priežiūros taisyklių patvirtinimo“ [pakeitė 2008-01-25 įsakymą Nr. D1-45; labai nevykusi nauja redakcija];
- Aplinkos ministro 2008-06-26 įsakymas Nr. D1-343 ir 2023-08-23 įsakymas Nr. D1-289 „Dėl Želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ [4 želdinių grupės, du priedai]
- Aplinkos ministro 2010-03-10 įsakymas Nr. D1-193 „Dėl Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-12-24)
- **Savivaldybės Tarybos ir administracijos funkcijos** (teisės ir pareigos) dėl želdynų ir želdinių tvarkymo, apsaugos nustatytos **Želdynų įstatymo 5 straipsnyje**.

Saugotinų želdinių kriterijai: augimo vieta ir medžio matmenys

Miestų ir miestelių gatvėse: **12 cm** ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės.

Kaimų gatvėse: **20 cm** ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės.

Valstybinės r. krašto ir rajoninio kelio juostoje: **30 cm** ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, bukai, pušys, eglės, maumedžiai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai.

Vietinės reikšmės kelio juostoje: **20 cm** ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės.

Pakrantės apsaugos juostoje: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos – **12 cm** ir didesnio skersmens;

pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, juodalksniai, liepos, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės – **20 cm** ir didesnio skersmens;

beržai, gluosniai – **30 cm** ir didesnio skersmens;

paprastieji kadagiai – didesni kaip **3 m** aukščio.

Ups...

Nuo šių (2023) metų gegužės 1 d. savivaldybių taryboms suteikta teisė pačioms nuspręsti dėl didesnių atkuriamosios vertės įkainių nustatymo savo sprendimu saugotinais paskelbtiems želdiniams. **Palangos miesto taryba** visus anksčiau ministro įsakymu patvirtintus įkainius padidino mažiausiai 10 kartų.

Vilniaus miesto taryba irgi padidino ir kitaip nusprendė.

Turto vertintojams teks domėtis savivaldybių teisės aktais.

Plačiau: https://sa.lt/palanga-desimt-kartu-padidino-atkuriamaja-medziu-verte-uz-nukirsta-pusi-18-tukst-euru/

Ačiū už dėmesį.

Kraštovaizdžio ir želdynų ekspertų grupė

www.kzeg.lt

steponas.deveikis2@gmail.com