



**POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOWNAWCÓW
WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY**
*POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS
THE BOARD OF ADMINISTRATION*

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax: 022 828-64-54

**BIULETYN
PSRWN
Nr 100
grudzień 2013 r.**

*Szanowne Koleżanki!
Szanowni Koledzy!*

Po VIII Walnym Zjeździe Delegatów stało się jasne, że Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości czekają duże zmiany organizacyjne i spore wyzwania związane z troską o należyte miejsce naszej organizacji i też samych rzeczoznawców majątkowych w porządku publiczno-prawnym. Zmiany te dotknęły także naszego Biuletynu. Czując potrzebę jego istnienia w naszym życiu zawodowym i mając na uwadze zgromadzony w aż 99 numerach Biuletynu dorobek, nowy Zarząd Główny PSRWN na posiedzeniu 9 lipca 2013 zaproponował powierzenie mi opieki nad naszym periodykiem. Zgodnie z wizją Zarządu Głównego, nieco odmieniony Biuletyn ma przede wszystkim być miejscem, w którym my, rzeczoznawcy majątkowi w otwartej formule dzielimy się własnymi doświadczeniami i spostrzeżeniami zawodowymi, podejmujemy dyskusje problemowe oraz źródłem wzbogacania naszej wiedzy, a w mniejszym stopniu miejscem rejestracji zdarzeń prawnych i organizacyjnych. Wychodząc naprzeciw tym postulatam zwracam się do Was o nadsyłanie tekstów zawierających owe Wasze doświadczenia, spostrzeżenia i problemy zawodowe, którymi chcielibyście się podzielić ze środowiskiem.

W niniejszym, zupełnie przypadkiem – setnym numerze znajdziecie między innymi – spojrzenie Prezydenta PSRWN prof. Andrzeja Hopfera na XX PFSRM, wyjaśnienie podstawowych kwestii dot. wyceny tzw. mienia zabużańskiego autorstwa Stanisława Kolanowskiego, opracowanie Jacka Zygi o doświadczeniach Komisji Arbitrażowej, a także pierwsza część tekstu Adama Illera Wybrane aspekty praktyczne wyceny części składowych nieruchomości leśnych. Zapraszam do lektury!

Sebastian Kokot

SPIS TREŚCI

Moje spojrzenie na XX – lecie PFSRM, <i>Andrzej Hopper</i>	4
Wycena mienia zabużańskiego – podstawy prawne, <i>Stanisław Kolanowski</i> ...	8
O doświadczeniach Komisji Arbitrażowej, <i>Jacek Zyga</i>	12
Czy doczekamy się indeksów cen nieruchomości? <i>Sebastian Kokot</i>	22
Wybrane aspekty praktyczne wyceny części składowych nieruchomości leśnych, <i>Adam Iller</i>	26
Konsultacje w sprawie rozporządzeń wykonawczych do ustawy deregulacyjnej, <i>Stanisław Kolanowski</i>	31
Aleksander Fiutowski – wspomnienie, <i>Stanisław Różanka</i>	35

Andrzej Hopfer



Moje spojrzenie na XX – lecie PFSRM

Jubileusz przywołuje wspomnienia, daje satysfakcję z dokonanych osiągnięć ale także przypomina drogę, trud, kłopoty, które trzeba było pokonać. Pozwala uzmysłwić sobie to, co przed nami.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych działa w środowisku rzeczoznawców majątkowych już 20 lat. Z satysfakcją wspominam, jak w czasie I Krajowej Konferencji Rzecznawców w Częstochowie (7 – 8 grudnia 1992 r.) zgłoszono wniosek o powołanie „związku stowarzyszeń” - federacji – od łacińskiego słowa „federatio” – przymierze, (który gorąco poparłem, a może nawet zgłosiłem?).

Na tej konferencji utworzono podstawy merytoryczne organizacji zawodowej oraz utrwalono nazwę nowopowstającego zawodu : „rzecznawca majątkowy”

Pomysł powstania i zawiązania organizacji ponad stowarzyszeniowej wynikał z pilnej potrzeby uporządkowania całokształtu działalności w zakresie wyceny nieruchomości w Polsce. Celem było tworzenie podstaw prawnych i etycznych nowego zawodu. Potrzeba ta była wynikiem zmian strukturalnych polskiej gospodarki, urynkowaniem i pilną koniecznością sprywatyzowania olbrzymich zasobów państwowych nieruchomości – nie było możliwe stworzenie gospodarki rynkowej bez urynkowania nieruchomości.

Pozwólcie w tym miejscu na refleksje. Przy procesach

reprivatyzacyjnych tak niejednorodnego dobra ekonomicznego, jakim są nieruchomości, zawsze występuje niebezpieczeństwo nieprzejrzystości obrotu i wynikające stąd niebezpieczeństwo korupcji. Stworzenie i rozwinięcie w pierwszym okresie gospodarki rynkowej zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozwoliło zjawisko to w Polsce zmarginalizować. Pozostanie to trwałym osiągnięciem naszego zawodu.

By nadać za społecznymi potrzebami zawód nasz w tym początkowym okresie musiał rozwijać się szybko, nierzadko dostosowując się do zróżnicowanych potrzeb regionalnych. Zaowocowało to wręcz żywiołowym powstawaniem kolejnych stowarzyszeń regionalnych.

Splot tych uwarunkowań i potrzeb doprowadził w kwietniu 1993 r. w Warszawie, na spotkaniu 14 stowarzyszeń, wyłonieniem Tymczasowego Komitetu Porozumiewawczego, w skład którego miałem zaszczyt wchodzić.

Od tej chwili prowadzone były czynności intensyfikujące porządkowanie podstaw funkcjonowania jednolitego zawodu: tworzenie standardów zawodowych, włączenie środowiska w prace nad ustawą o gospodarce nieruchomościami i pochodnych aktów prawnych, dopracowanie statutu zawodu i kodeksu etyki

O wszystkich tych przedsięwzięciach w krótkim jubileuszowym wystąpieniu można mówić co najwyżej hasłowo. Jestem przekonany, że pełen opis dwudziestoletniej działalności Federacji - pracy, sukcesów a także porażek powinien się znaleźć w opracowaniu książkowym – Historii Federacji. Tam należy także umieścić sylwetki osób i stowarzyszeń regionalnych, zasłużonych dla Federacji.

Pozwólcie, że w tym miejscu zwrócę uwagę na problemy , które zdaniem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości i moim własnym, należy wyróżnić jako istotne osiągnięcia Federacji. Były to:

- coroczne Ogólnopolskie Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych,

- intensywne włączanie się w tworzenie otoczenia prawnego funkcjonowania naszego zawodu (mieliśmy zresztą tego przykład ostatnio – z satysfakcją obserwując działania władz Federacji w kierunku zminimalizowania negatywnych dla naszego zawodu skutków tzw. ustawy deregulacyjnej),
- prace nad tworzeniem standardów zawodowych, rozumianych przede wszystkim jako uogólnianie dobrej praktyki, stanowiących dla rzeczoznawców nie tyle „kaganiec” co „kaganek” oświetlający działalność zawodową,
- opracowywanie własnych wydawnictw i wydawanie czasopisma zawodowego,
- organizowanie przez Federację szkoleń z udziałem najlepszych w Polsce znawców prezentowanych zagadnień.
- organizowanie i uczestniczenie w egzaminach na uprawnienia zawodowe,
- zorganizowanie Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej i Arbitrażowej, i udział w pracy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- aktywne uczestniczenie w pracach TEGoVA, w tym uzyskanie dla rzeczoznawców rodzaju uprawnień zagranicznych, tzw. świadectw REV.

Ale były i porażki. Moim zdaniem do porażek zaliczyć należy:

- stworzyliśmy z Federacji strukturę zawodową, którą wielu członków naszych stowarzyszeń traktuje jako zewnętrzną, wyalienowaną od ich rzeczywistych problemów zawodowych, mało im przydatną. Próbowaliśmy to zmienić zwołując w 2008 r. Pierwszy Kongres Rzeczoznawców. Szkoda, że kolejne władze Federacji dorobek tego Kongresu odłożyły głęboko do lamusa (w tym także niezbędne zmiany statutu Federacji),
- zostały zachwiane proporcje w działaniach na rzecz

jakości pracy zawodowej – został rozbudowany system kontroli i ocen pracy rzeczoznawców (KOZ, nasza Komisja Arbitrażowa zajmująca się właściwie tylko oceną operatów a nie arbitrażem rozjemczym) nie rozwinęto prac ekspercko – doradczych, wspomagających warsztat zawodowy rzeczoznawcy (zlikwidowano np. zespół ekspercko – doradczy powołany kilka lat temu przy Federacji),

- brak uporządkowania zasad i zakresu wprowadzania Standardów Zawodowych do praktyki, uporządkowania ich relacji z przepisami prawa,
- nadal odnotowujemy nikłe postępy w usprawnieniu pracy głównego organu Federacji – Rady Krajowej.

Kiedy oceniamy pracę Federacji i porównujemy osiągnięcia z porażkami możemy – w moim przekonaniu - uznać mijające 20 lat funkcjonowania Federacji za lata na ogół dobrze wykorzystane.

Jestem pewny, że dalsze lata będą również pomyślne.

Czego z całego serca Federacji życzę.

Andrzej Hopfer, Warszawa, 08.2013r.

Stanisław Kolanowski



Wycena mienia zabużańskiego – podstawy prawne

Wokół pojęcia „wycena mienia zabużańskiego” narosło wiele nieporozumień i wątpliwości zarówno w środowisku rzeczoznawców majątkowych jak i wśród urzędników prowadzących ta problematykę w organach administracji wojewódzkiej i, niestety, centralnej.

Źródłem tych nieporozumień, co wynika z moich wieloletnich doświadczeń i obserwacji, jest niewystarczająca znajomość istoty prawa, jako systemu. Stwierdzenie to nie neguje powszechnego zjawiska znajomości konkretnego przepisu a nawet konkretnego aktu prawnego lub jego części właściwej dla danej dziedziny działalności zainteresowanego. Jednak brak zrozumienia istoty regulacji prawnej i wzajemnego związku praw prowadzi często do mylących bądź wadliwych interpretacji, a one z kolei rzutują na błędną praktykę stosowania prawa.

Warto więc wyjaśnić kilka kwestii podstawowych.

Podstawą prawną i metodyczną wyceny „mienia zabużańskiego” (a właściwie szacowania nieruchomości pozostawionych na obszarze byłych Kresów Wschodnich RP, będących częścią Państwa Polskiego do 17 września 1939 r.) jest ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U nr 169 poz. 1418 z późn.zm). Ustawa ta zawiera w art.10 i art.11 zasady i wytyczne dot. metodyki wyceny różniące się od regulacji w tej dziedzinie zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami i akcie wykonawczym do tej ustawy jakim jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Podstawowym deliktem interpretacyjnym jest dość powszechne przyjęcie zasady, że regulacje w zakresie wyceny nieruchomości zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami mają charakter nadrzędny nad takimi regulacjami w ustawie z dnia 8.07.2005 r. tzw. „zabużańskiej”. Interpretacja taka stanowi rażące naruszenie jednej z podstawowych zasad systemu praw, wywodzącej się jeszcze z prawa rzymskiego i obowiązującej nadal w państwach prawnych – *Lex specialis derogat legi generali*. Zasada ta oznacza, że jeżeli prawo szczególne reguluje pewien wycinek problematyki prawa ogólnego w sposób odmienny od regulacji ogólnych – należy stosować tą regulację szczególną a nie przepis prawa ogólnego (kodeksu, ustawy generalnej, w tym przypadku ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zasadę tą respektuje też ustawa o gospodarce nieruchomościami w art.2 („Ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami”, sformułowanie „a w szczególności:” oznacza, że wymienione poniżej ustawy są katalogiem przykładowym, otwartym, a norma prawna dotyczy wszystkich innych, również nie wymienionych).

Konsekwencją takiego błędnego założenia interpretacyjnego jest rygorystyczne (a prawnie wadliwe) egzekwowanie od autorów operatów „zabużańskich” ścisłego przestrzegania art. 149 i dalszych ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w konsekwencji odpowiednich przepisów rozporządzenia RM (np. § 4). Tak, przepisy rozdziału 1 w dziale IV ustawy stosuje się do wszystkich nieruchomości, z wyjątkiem tych, o których mówi art.2 ustawy.

Zasada ta została wyłożona w sposób nie budzący wątpliwości w uzasadnieniu do ustawy „zabużańskiej” przesłanego przez Prezesa Rady Ministrów do łaski marszałkowskiej celem jej uchwalenia przez Sejm RP:

„W przypadku nieruchomości pozostawionych za granicą nie można bowiem stosować w pełni zasad ogólnych ze względu na brak możliwości ustalenia stanu nieruchomości na dzień pozostawienia mienia nieruchomego na podstawie obecnie dokonanej wizji na gruncie.” (druk sejmowy nr 3793 str. 12). Taka też była intencja ustawodawcy.

Użyte w art.11 ust.1 omawianej ustawy „zabużańskiej” pojęcie „wartość rynkowa” nie jest tożsame z treścią tego terminu, jaką nadaje mu ustawa o gospodarce nieruchomościami w art.151 ust.1 i definicją tam zawartą, gdyż:

1. wyceniana nieruchomość nie jest, nie była i nigdy nie będzie przedmiotem obrotu rynkowego, a wyceniana jest wg stanu z dnia jej pozostawienia, a więc z okresu kiedy nie istniał na tych terenach jakikolwiek rynek nieruchomości,
2. poszczególne części składowe i części funkcjonalne tej nieruchomości wyceniane są według zróżnicowanych zasad metodycznych, a uzyskana suma wartości korygowana jest współczynnikiem wynikającym z przepisów ustawy,
3. określona wartość nie służy symulacji obrotu rynkowego lecz ustaleniu kwoty stanowiącej podstawę częściowej rekompensaty (tzw. wartość odszkodowawcza).

Warto też mieć na uwadze przepis art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami : „ Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu” – a więc przepisy te nie dotyczą mienia zabużańskiego.

Termin więc „wartość rynkowa” należy w kontekście brzmienia przepisu art.11 ust.1 czytać jako wartość określana w zasadzie z uwzględnieniem „przeciętnych cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne” zbywane na porównywalnym krajowym rynku lokalnym. I taki jedynie jest związek tej wartości z rynkiem. Tyle i tylko tyle. Wszelkie więc dywagacje na temat konieczności dosłownego stosowania metodyki określania wartości rynkowej w sposób właściwy dla

podejścia porównawczego w przepisach o gospodarce nieruchomościami, są nie tylko wadliwe pod względem zgodności z prawem (patrz zasada wyżej wyłożona) ale są nadinterpretacją, stanowiącą zasadniczą wadę pojęciową, gdyż wobec niemożności przeprowadzenia wizji lokalnej nieruchomości i jej otoczenia oraz skrajnej nieraz lakoniczności opisu zawartego w dokumentach, nie ma możliwości określenia cech rynkowych i parametrów korekty właściwych dla metod podejścia porównawczego – tak dla metody korygowania ceny średniej jak i metody porównywania parami, rzetelne więc określenie wartości tymi metodami jest niewykonalne.

Te zasadnicze stwierdzenia nie wykluczają pomocniczego stosowania w wycenie metody korygowania ceny średniej, jednakże jedynie w przypadkach wyjątkowych, gdy dane zawarte w dokumentach stanowiących podstawę wyceny pozwalają na jednoznaczne określenie relacji pomiędzy wycenianą nieruchomością i jej otoczeniem. Nie może jednak być to regułą, gdyż oznaczałoby to (a obecnie często oznacza) wykonywanie wycen opartych na fikcyjnych założeniach, jako że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny nie występuje na porównywalnym rynku krajowym.

Wyłożone tu zasady wynikają zarówno z bogatego doświadczenia autora, jak również o ich prawidłowości upewniają:

- stanowisko prof. dr hab. Stanisławy Kalus (Nieruchomość nr 2/2010 wyd. ŚSRM),
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.10.2011 r. sygn..akt I SA/Wa 5/11,
- konsultacje autora z wyspecjalizowaną kancelarią prawną oraz z kilkoma sędziami NSA.

Jacek Zyga



O doświadczeniach Komisji Arbitrażowej

Komisja Arbitrażowa, zgodnie ze statutem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jest jednostką organizacyjną tejże Federacji, realizującą jej zadania (jako organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych) wynikające z art. 157 Ustawy o gospodarce Nieruchomościami. Początkowo pozostawała w zasadzie jedyną taką organizacją w kraju. Obecnie natomiast jest jedną z wielu jednostek opiniujących. Jej odmienność wyraża się niewątpliwie skalą działania – obszar całego Kraju. Na podstawie obecnego Regulaminu Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM (ostatnia nowelizacja w 2012r.) Komisja również oferuje postępowanie medacyjne.

Komisja Arbitrażowa powstała w roku 1994 grupując 29 rzeczoznawców delegowanych spośród tworzących Federację 15 stowarzyszeń. Wobec wzrostu zapotrzebowań na opinie liczność arbitrów zmieniała się na przestrzeni czasu. Obecnie Komisję tworzy siedemdziesięciu siedmiu rzeczoznawców pod przewodnictwem Iwo Betke. Ośmioro spośród nich jest jednocześnie mediatorami (działającymi w tym zakresie także w swych macierzystych stowarzyszeniach).

Czym tak naprawdę zajmuje się Komisja Arbitrażowa? Komisja ta, na równi z innymi komisjami opiniującymi przy poszczególnych stowarzyszeniach i towarzystwach rzeczoznawców majątkowych, jest powołana do „oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego”. Nie jest zatem instytucją karzącą. Nie pełni też roli swoistego (wewnątrz

stowarzyszeniowego) prokuratora ani też nie zastępuje sądów. Ma za zadanie oceniać formalną oraz merytoryczną treść operatów szacunkowych z punktu widzenia ich przydatności dla celów jakim miały służyć (owe operaty). W ramach działań ocennych autorzy opinii o operatach mają za zadanie skontrolować dzieło ich kolegów z przyjęciem odpowiedzialności za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Obowiązki te zostały narzucone środowisku zawodowemu już z wprowadzeniem ustawy o gospodarce nieruchomościami w 1997 roku. Miały one bowiem czynić z tego zawodu – zawód zaufania publicznego.

Tabela 1. Wykaz liczby arbitrów i wyników ich w pracy latach 2006-2012*

L.p.	Elementy analizy	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Ilość arbitrów:	48	48	47	60	62	62	61
2.	Wnioski do rozpatrzenia	67	68	80	104	120	102	84
	w tym zlecone przez							
	- osoby prywatne	10	4	10	20	31	22	15
	- urzędy adm. publicznej	16	19	31	25	26	18	16
	- agencje, spółki, spółdzielnie,	22	17	28	43	52	31	27
	- prokuratury, Kom. Policji, Sądy,	19	28	11	16	11	31	26
3.	Sprawy zakończone opinią:	54	57	66	85	86	101	79
4.	Ilość operatów szacunkowych objętych opinią	88	90	114	102	162	142	130
5.	Opinie negatywne	ok.80%			85%	74%	77%	80%

*Wg. dostępnej dokumentacji KA PFSRM

Ze smutkiem należy stwierdzić, że rola Komisji Arbitrażowej (jak i pozostałych komisji opiniujących) traci w środowisku zawodowym prestiż i zaczyna być traktowana niekiedy wrogo.

Tak przez bezpośrednio dotkniętych procesem oceny, jak i przez życzliwych obserwatorów. Świadczy o tym chociażby liczba krytycznych uwag na temat jej funkcjonowania. Jest to jednak naturalny odruch podmiotów, których praca podlega krytyce, który to odruch z czasem, w miarę wzrostu poczucia powagi zawodu, powinien ulegać marginalizacji. Wewnątrz Federacji przeprowadzona została międzystowarzyszeniowa dyskusja na temat realizacji art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dyskusji tej przeważają stanowiska krytyczne tak w stosunku do samego art. 157 jak ich sposobów jego realizacji przez Komisję Arbitrażową. Główne, wynikające z niej postulaty to: „wykreślenie artykułu 157”, „wprowadzenie do art. 157 trybu odwoławczego”, „zlikwidowanie Komisji Arbitrażowej” oraz „doprecyzowanie zasad oraz trybu dokonywania ocen operatów szacunkowych”.

Odnośnie „trybu odwoławczego”, należy zgodzić się z poglądem, że najbardziej dotkliwym skutkiem realizacji art.157 w jego obecnej treści jest brak dwuinstancyjności w procedurze oceny operatów szacunkowych. W Komisji Arbitrażowej PFSRM problem ten był i jest obecny. W roku 2010 podjęto inicjatywę zmiany Regulaminu Działania i wprowadzono możliwość składania zastrzeżeń przez niezadowolonych z oceny autorów operatów. Rada Krajowa PFSRM uchwaliła te zmiany. Zastrzeżenia te, po spełnieniu warunku stosownej opłaty, były rozpatrywane przez niezależne Kolegium Arbitrażowe. Opłata była zwracana w przypadku uznania zasadności zgłoszonych zastrzeżeń. Ogółem takich postępowań było 7. Dwa postępowania były z korzyścią dla autorów operatów. Niestety, organ nadzorczy – Prezydent M.st. Warszawy – uznał przyjęty, jak wyżej, udział autorów operatów w postępowaniu oceniającym jako niezgodny z prawem, i Rada Krajowa PFSRM została zobowiązana do dostosowania Regulaminu Działania KA PFSRM do zgodności z prawem, co uczyniono w kwietniu 2012r.

Nie zabrakło jednak głosów wskazujących na postrzeganie instytucji opiniujących (w tym Komisji Arbitrażowej) jako potrzebnych. Autor jednej z uwag w dyskusji wskazał, że „(...)

należy mieć na uwadze niebezpieczeństwo utraty przez organizacje zawodowe nawet ograniczonego wpływu na wizerunek rzeczoznawcy majątkowego [w wyniku wykreślenia artykułu 157]”. Świadczy to o zachowaniu (choć słabo reprezentowanym) instynktu samozachowawczego środowiska rzeczoznawców majątkowych. Brak artykułu 157 lub sama likwidacja Komisji Arbitrażowej (ale za nią także i innych komisji opiniujących) sprowadzi zawód do roli podwykonawczej, pomiatanej przez wszelkie instytucje administracyjne. O potrzebie działania instytucji kontrolujących (działających w obrębie zawodu jako takiego) świadczy także liczba przypadków zgłaszanych do poszczególnych komisji opiniujących, gdy rzetelność efektów pracy rzeczoznawców majątkowych jest kwestionowana. Może nie tyle sama ilość zgłoszeń jest tu miarodajna ale liczba przypadków operatów ocenionych negatywnie. Zestawienie liczbowe przedstawia poniższa tabela.

Zestawienie to pozostaje niepełne, gdyż nie wszystkie Stowarzyszenia odpowiedziały na przeprowadzoną w środowisku ankietę Przewodniczącego KA. Nie mniej jednak w miarę wiarygodnie oddaje realia pracy komisji opiniujących. Na uwagę zasługuje zestawienie liczby ocen negatywnych i liczby zgłoszonych do oceny operatów. Boli oczywiście liczba blisko 80% ocen negatywnych. Jej dopełnienie wykazuje jednak, że operaty poddane ocenie nie są z góry skazane na zakwestionowanie. Na tym tle należy przypomnieć, że zdarzały się przypadki osób drastycznie odbiegających od wymaganego poziomu zawodowego. W ekstremalnym przypadku jeden autor otrzymał (w latach 2008-2010) ponad 40-ci ocen negatywnych.

W ilości spraw przedkładanych Komisji Arbitrażowej do oceny najczęściej pojawiają się operaty związane z obrotem gospodarczym. Wnioskują o nie agencje, spółki, spółdzielnie i dostarczają 35,2 % ogółu zleceń. Operaty dotyczące wycen wykonywanych na potrzeby postępowań administracyjnych oraz organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości to odpowiednio 24,2 % i 22,7% ogółu zleceń. Zgłoszenia osób prywatnych nie są

jednak wcale marginesem bo dają 17,9% ogółu zleceń.

Tabela 2. Realizacja art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez Stowarzyszenia RM zrzeszone z PFSRM w latach 2010-2012*.

Stowarzyszenie	Oceniono operatów			Załatwiono w trybie pojednawczym		
	Ogółem/w tym negat./ %negat					
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
SRM Bydgoszcz	3/2/ 66%	3/3/ 100%	3/3/ 100%	0	0	0
Śląskie SRM	29/17 59%	68/55 81%	39/34 87%	0	0	0
PSRWN –O/Opole	3/2 66%	2/2 100%	1/0 0%	0	0	0
Lubuskie SRM Gorzów	1/0 0%	0/0	1/0 0%	0	0	0
Lubuskie SRM Ziel. G.	2/2 100%	2/2 100%	3/3 100%	0	0	0
Łódzkie SRM	0/0	0/0	0/0	4	1	0
PSRWN – O/Szczecin	5/0 0%	1/0 0%	2/0 0%	1	1	2
SRM Woj. Wlkp.	10/7 70%	8/3 38%	10/8 80%	1	0	0
Świętokrz. SRM -Kielce	6/6 100%	10/7 70%	2/2 100%	0	1	0
PSRWN – O/Łódź	2/0 0%	2/0 0%	1/0 0%	2	1	1
Mazowieckie SRM	10/10 100%	3/3 100%	3/3 100%	0	0	0
Zach-pomor. SRM	6/4 60%	4/2 50%	7/4 57%	2	0	2
Ptrm Gdańsk	15/11 73%	10/5 50%	7/4 57%	0	0	0
SRM Wlk.Poł. Kalisz	0/0	1/1 100%	0/0	0	0	0
SRM Słupsk	2/2 100%	7/5 71%	2/2 100%	0	0	0
Reg. SRM Lublin	8/7 87%	10/8 80%	4/4 100%	0	0	0
Pln-Ws. SRM Białystok	0/0	25/25 100%	20/20 100%	0	0	0
PSRWN O/Piotr. Tryb.	0/0	2/1 50%	0/0	0	1	0
PSRWN O/Bydgoszcz	4/4 100%	7/6 86%	12/8 66%	1	1	2
Podkarpackie SRM	11/4 36%	5/2 40%	13/10 77%	0	0	0
Warszawskie SRM	11/10 91%	10/8 80%	11/10 91%	0	0	0
Legnickie SRM	1/0 0%	2/0 0%	3/1 33%	0	0	0
SRM Wrocław	26/23 88%	17/14 82%	62/54 87%	1	0	0
PSRWN O/Warszawa	10/2 20%	3/3 100%	1/1 100%	6	0	0
Karkonoskie SRM	3/3 100%	6/6 100%	1/1 100%	0	0	0
Małop.SRM	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d
Toruńskie	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d
Sr.Pomorskie	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d
Koszalińskie	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d
SRM Razem	167/115	208/161	208/172	18	6	7
	69%	77%	83%			
KA PFSRM	162/120	142/110	130/104	0	0	0
	74%	77%	80%			
OGÓŁEM	329/235	350/271	338/276	18	6	7
	71%	77%	82%			

*Wg. dostępnej dokumentacji KA PFSRM

Komisja nie prowadzi ścisłej statystyki w tym zakresie. To też przedstawiony podział nie może być uzupełniony liczbami. Nie mniej jednak można pokusić się o następujące zestawienie. W podziale na rodzaje wycen przeważają operaty dotyczące:

- postępowań odszkodowawczych z tytułu:
 - przejmowania gruntów pod drogi publiczne,
 - innych wywłaszczeń,
- naliczania opłat administracyjnych, w tym:
 - opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
 - opłaty jednorazowej (tzw. planistycznej),
 - opłat adiacenckich,

oraz

- określenie wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Państwa Polskiego.

Szczególny ciężar gatunkowy mają zlecenia ze strony organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości. Zlecone do oceny operaty szacunkowe dotyczą rynków historycznych (do 10-ciu lat wstecz) i nieruchomości wycenianych często na bardzo wysokim poziomie wartości. Zlecenia te są bardzo trudne i pracochłonne, a ponadto po opracowaniu opinii często zespoły opiniujące są powoływane do dodatkowych wyjaśnień w postępowaniu prokuratorskim oraz do uczestnictwa w rozprawach sądowych. Komisja Arbitrażowa jest powoływana w trybie przepisów kpc i kpk jako biegły instytucjonalny.

Spośród podejść do wyceny najczęściej obecne jest w procesie opiniowania podejście porównawcze. Co pozostaje w wyraźnej korelacji z celami wyceny wymagającymi zastosowania tego podejścia. Drugie w kolei pod względem częstości wywoływania opinii pozostaje podejście dochodowe. Podejścia kosztowe i mieszane (być może z racji relatywnej rzadkości występowania na rynku w ogóle) pojawiają się rzadko, nie stanowiąc z reguły źródła zbyt wielu zastrzeżeń.

Na obszarze podejścia porównawczego podstawowymi przyczynami kwestionowania przedłożonych operatów

pozostają następujące „wady warsztatu”:

- naruszanie § 3.2 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...) poprzez pobieżne lub lakoniczne przedstawianie analizy rynku lokalnego nie dające podstaw do formułowania dalszych wniosków w wycenie. (Lakoniczność wypowiedzi nie stanowi wady samej w sobie, jednak ujawnia się jako przyczyna niepowodzenia wyceny łącznie z innymi potknięciami w jej procedurze. Ujawnia się w ten sposób nieumiejętność selekcji lokalnego rynku adekwatnego do rodzaju szacowanej nieruchomości.),
- naruszanie art. 153 uogn („Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”), oraz § 4.1, § 4.3, § 4.4 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...), w tym:
 - opieranie wycen na nieruchomościach nie spełniających kryterium podobieństwa (np. wycena nieruchomości o dużej powierzchni w oparciu o grupę działek małych, lub odwrotnie, wycena gruntu rolnego w oparciu o transakcje dotyczące nieruchomości zadrzewione),
 - opieranie wycen na cenach nieruchomości o nieznanym ocenach cech rynkowych lub o jawnie niewłaściwych ocenach tych cech (np. poprzez wyciąganie średniej z grupy cen nieruchomości o nierozpoznanych cechach),
- subiektywna ocena wpływu poszczególnych cech rynkowych na wartość,
- bagatelizowanie stanów prawnych szacowanej nieruchomości.

Zarzuty te pojawiają się także w odniesieniu do wycen sporządzonych w podejściu dochodowym (podnoszony bywa niewłaściwy rodzajowo rynek najmu, kwestionowane oceny podstawowych cech nieruchomości lub lokali) Jako typowy błąd technologiczny w wycenach w podejściu dochodowym powołać

również można prognozę dochodów mającą uzasadnienie tylko w przekonaniu własnym rzeczoznawcy.

Charakterystycznym pozostaje fakt, że w gronie kontrolowanych wycen stosunkowo rzadko pojawia się metoda porównywania parami. Natomiast do kontroli zgłaszane bywają głównie wyceny realizowane metodą korygowania ceny średniej. Druga z metod, nie kwestionowana sama w sobie przez Zespoły opiniujące, potrafi niestety kumulować w sobie wszystkie zagrożenia jakie niesie niepewność i nieprzejrzystość rynku i obnaża swoją niedoskonałość poprzez kwestionowany przez odbiorcę operatu poziom oszacowanej wartości.

Osobnym obszarem wątpliwości tak odbiorców operatów jak i członków poszczególnych zespołów oceniających Komisji Arbitrażowej pozostaje stosowanie zaawansowanych metod statystycznych bezpośrednio w wycenie konkretnych nieruchomości. Z jednej strony jest to metodyka dopuszczona do stosowania, jednak na etapie jej realizacji często napotyka na trudności sprowadzające się z grubsza do problemów nakreślonych dla całego podejścia porównawczego. Tam bowiem gdzie staje się logicznie dopuszczalne stosowanie metod statystycznych, z racji nagromadzenia dużej ilości danych rynkowych (cen transakcyjnych), tam zaczyna być problematyczne sprostanie wymogom podejścia porównawczego (art. 153). Próbą ominięcia tego dylematu bywają próby modelowania ceny poprzez zastępcze, quasiobiektywne cechy nieruchomości, identyfikowane zdalnie. Praktyka ta pozostaje jednak poza ustawowymi zasadami wyceny.

Przyczyną zgłoszeń operatów jako wątpliwych i w części ocenionych jako wadliwe bywają także problemy z interpretacją przepisów prawa. Poza przypadkami szczególnymi jako częstsze można wskazać tu wątpliwości skarżących, których źródłem były nieprawidłowe interpretacje zasad

- wyceny gruntów pod przeznaczonych i zajętych drogi (historyczny już problem i dylemat czy stosować § 36.1 czy § 36.1 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...). Do Komisji Arbitrażowej kierowane były operaty dotyczące

tej materii z dwóch stron: właściciele gruntów zarzucali określanie nierynkowej wartości odszkodowań w przypadku literalnego zastosowania przepisu § 36, a organy administracji publicznej (samorządy, dyrekcje dróg) nie przyjmowały do wiadomości opracowań posługujących się w argumentacji znaną opinią Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM z 2007r., „pouczać” często rzeczoznawców i Komisję Arbitrażową jakie transakcje są mimo wszystko rynkowymi),

- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. (W niektórych miastach „wyczerpują” się zasoby porównywalnych gruntów niezabudowanych i w praktyce obserwujemy „poszerzanie” przez rzeczoznawców pojęcia „grunty niezabudowane” na tereny wykupione przez deweloperów, „bo przecież istniejąca zabudowa nie ma dla dewelopera znaczenia”; pomija się tutaj szczególną pozycję dewelopera na rynku nieruchomości i szczególnie rachunek kosztów jakim kieruje się przy zakupie nieruchomości),
- naliczania opłat planistycznych (mimowolne uwzględnianie w wartości działki sprzedawanej czynnika związanego z podziałem i zmianą wielkości i geometrii działki),
- naliczania opłat adiacenckich (uznawanie wzrostu wartości każdorazowo i jednakowo w odniesieniu do różnych fragmentów dzielonego arealu, ignorowanie art. 92 uogn).

Na koniec warto zaznaczyć, że Komisja Arbitrażowa PFSRM nie działa jak maszyna do wydawania opinii negatywnych. Ich udział w całej liczbie dokonywanych ocen (np. w skali roku) nie różni się istotnie od średniego udziału ocen negatywnych w ocenach dokonywanych przez pozostałe komisje opiniujące w kraju (oczywiście dotyczy to tych stowarzyszeń, które ujawniają informacje na ten temat). Dostrzegalna jest raczej jej „pobłażliwość” na tle rygorystycznych wyników komisji opiniujących niektórych stowarzyszeń. Komisja Arbitrażowa nie

jest też „zakładem pomocniczym Federacji” realizującym jakiś program gospodarczy. Wpływy z przeprowadzonych postępowań oceniających nie są realizacją dyrektywnie zaplanowanego z góry budżetu Federacji. Nieprawdziwym jest zatem zarzut (z doświadczeń autora tekstu), że Komisja działa dla pieniędzy. Działa za pieniądze ale w polskim systemie prawnym zasadą odpłatności objęty jest nawet wymiar sprawiedliwości. Oceniając ten aspekt sprawy należy mieć na względzie, że członkami Komisji Arbitrażowej PFSRM są rekomendowani przez stowarzyszenia najbardziej doświadczeni rzeczoznawcy majątkowi, o ugruntowanym dorobku i autorytecie, obszar działania (cały Kraj) wymaga czasochłonnych podróży służbowych, dyspozycyjność i wymagalność terminów opracowań często koliduje z własną działalnością członków zespołów. Z racji ponoszonej odpowiedzialności członkom zespołów należy się wynagrodzenie a Federacji stosowny zwrot ponoszonych kosztów.



Sebastian Kokot

Czy doczekamy się indeksów cen nieruchomości?

Indeksy cen nieruchomości mogą być niezwykle użytecznym narzędziem w pracy analityków rynku nieruchomości, doradców inwestycyjnych, deweloperów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie i zarządców nieruchomości. W każdej z wymienionych profesji mogą spełniać różne role, które zawsze można sprowadzić do dwóch podstawowych – diagnozowanie i prognozowanie sytuacji na rynku nieruchomości. Niezależnie od przydatności indeksów cen nieruchomości bezpośrednio w praktyce gospodarczej, także w przepisach prawnych spotykamy sytuacje, w których ustawodawca wskazuje na zasadność zastosowania takich indeksów do waloryzacji cen nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wskaźniki takie mają być stosowane m.in. przy obliczaniu:

- zwrotu bonifikaty udzielonej w cenie nieruchomości, jeżeli nabywca, sprzedał nieruchomość przed upływem czasu ustalonego w ustawie (art. 68 ust. 2 i 2b),
- wypłaty odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości (art. 132 ust. 3),
- zwrotu odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jeżeli następuje zwrot tej nieruchomości (art. 140 ust. 2),
- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości spowodowanego pojedynczym podziałem i budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 148 ust. 3)
- przeszacowywaniu wartości katastralnej (art. 163 ust. 2),

- zwrotu sumy opłat rocznych pobranych od użytkownika wieczystego w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed terminem (art. 33 ust 3a),

i inne, w tym także sytuacje powoływane w innych aktach prawnych. Na mocy art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami do publikacji wskaźnika cen nieruchomości został zobowiązany Prezes GUS. Mimo iż powoływany przepis istnieje już 15 lat, wskaźnik nie jest publikowany. Zamiast niego jest stosowany wskaźnik zastępczy – wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych. Ponieważ wskaźnik cen nieruchomości nie istnieje, trudno jest w sposób bezpośredni porównać te dwa wskaźniki ze sobą, jednak nawet pobieżna analiza zjawisk gospodarczych daje powód, by sądzić, że różnice między nimi byłyby bardzo istotne. Ponadto spotykamy w literaturze wyniki badań prowadzonych na wycinkowych rynkach lokalnych dowodzące jak bardzo duże mogą być różnice między dynamiką cen dóbr i usług konsumpcyjnych a dynamiką cen nieruchomości.

Kwestią braku publikacji wskaźnika zajął się na wniosek rzecznika praw obywatelskich Trybunał Konstytucyjny (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 lipca 2011 r. (sygn. K23/08)). W ocenie Trybunału przepis dotyczący publikacji wskaźnika cen nieruchomości nie narusza konstytucji. W uzasadnieniu wyroku Trybunał stwierdził, że ustawodawca nakładając na prezesa GUS obowiązki przygotowania wskaźników nie określił ich metodologii, zlecając to prezesowi GUS w ustawie o statystyce publicznej i to on powinien zadbać o to, by powstały.

GUS wielokrotnie tłumaczył niepublikowanie wskaźnika względami technicznymi i merytorycznymi oraz wskazywał na nieprecyzyjność przepisu zobowiązującego go do publikacji wskaźnika. I rzeczywiście konstrukcja wskaźników cen nieruchomości to trudne zadanie, gdyż rynek nieruchomości jest rynkiem o lokalnym charakterze, co oznacza, że każdy rejon, a nawet miejscowość ma swoją charakterystykę i dynamikę cen nieruchomości. Inaczej zmieniają się ceny nieruchomości w dużym mieście, inaczej w miasteczku położonym niedaleko od

dużego miasta, inaczej na tzw. prowincji. Ponadto mogą występować znaczące różnice w cenach nieruchomości w różnych, pozornie podobnych miastach. Wpływ na to ma wielkość miasta i jakość zasobów mieszkaniowych, w tym tych zrealizowanych wiele lat temu przez lokalnie działające wówczas spółdzielnie mieszkaniowe, lokalizacja zakładów pracy i instytucji państwowych (np. jednostek wojskowych), zamożność lokalnego społeczeństwa, atrakcje turystyczne, uwarunkowania geograficzne i wiele innych. Pochodną różnorodności fizycznej, technicznej i funkcjonalnej nieruchomości jest też charakter segmentowy charakter rynku nieruchomości. Poszczególne rynki rodzajowe charakteryzują się inną dynamiką, są wrażliwe na inne czynniki, a na te same reagują z inną siłą i natężeniem, co powoduje możliwość zaobserwowania na różnych rynkach lokalnych, w zależności od rozmieszczenia lokalizacyjnego w skali kraju, istotnych różnic w poziomach cen nieruchomości mieszkalnych a nawet istnienia przeciwstawnych trendów zmiany cen nieruchomości.

08.10.2013 na stronie internetowej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej pojawiła się informacja, że rząd przyjął założenia do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, dzięki którym możliwe będzie wyznaczanie indeksów cen nieruchomości. W uzasadnieniu tejże informacji czytamy:

„Celem zmian określonych w przyjętych założeniach jest doprecyzowanie zasad ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości, określenie zasad ich stosowania oraz usprawnienie procesu pozyskiwania danych niezbędnych dla prawidłowego obliczania wartości tych wskaźników. Realizacja zaproponowanych zmian pozwoli na sukcesywne ogłaszanie pierwszych wskaźników zmian cen nieruchomości określonych dla poszczególnych ich rodzajów. Pozostawi równocześnie możliwość stosowania, tak jak dotychczas miało to miejsce, wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w przypadkach tych rodzajów nieruchomości, dla których wskaźniki zmian cen nie

zostały jeszcze opracowane. W konsekwencji waloryzacja zobowiązań i należności uczestników rynku nieruchomości powiązana będzie bezpośrednio ze stanem rynku nieruchomości, a nie z poziomem inflacji, jak ma to miejsce obecnie.

W szczególności w założeniach przewiduje się zdefiniowanie okresu, jaki będzie obejmować wskaźnik zmian cen nieruchomości (kwartalny), terminu publikacji wskaźników (w ciągu 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego wskaźnik dotyczy), rodzajów nieruchomości, których dotyczyć będą wskaźniki (klasyfikacja nieruchomości stosowana w ewidencji gruntów i budynków), a także zakresu terytorialnego wskaźników dla poszczególnych rodzajów nieruchomości w przekroju terytorialnym na poziomie województwa.

Przewiduje się też skrócenie terminu przekazywania do starostów (z 30 na 14 dni) oraz określenie maksymalnego okresu (1 miesiąca), w którym starosta zobowiązany jest wprowadzić dane z przekazanych aktów notarialnych do rejestru cen i wartości nieruchomości oraz do ewidencji gruntów i budynków. Zmiany te powinny przyczynić się do bardziej efektywnego pozyskiwania danych o rynku nieruchomości na potrzeby ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a w konsekwencji służyć będą wszystkim uczestnikom rynku nieruchomości.

Rozpoczęcie ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości pozwoli również w dalszej perspektywie na podjęcie prac legislacyjnych nad systemową zmianą niektórych procedur powodujących obciążenia budżetowe, co otworzy drogę do wykorzystania wskaźników zmian cen nieruchomości w innych obszarach z zakresu gospodarki nieruchomościami.”

Czy to oznacza, że w końcu, po prawie ćwierćwieczu wolnego rynku nieruchomości doczekamy się oficjalnie publikowanych indeksów cen nieruchomości – pożyjemy, zobaczymy!

Adam Iller



Wybrane aspekty praktyczne wyceny części składowych nieruchomości leśnych

Część I. Wycena gruntu leśnego w przypadku braku transakcji rynkowych

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109) w § 18 oraz § 45 reguluje wycenę gruntu leśnego, w przypadku braku transakcji rynkowych.

Zgodnie z § 45. 1. „Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:

1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m² tych gruntów jest równa 50 % wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;

2) dla określenia wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określenia ich wartości.

2. Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład

nieruchomości, o których mowa ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych oraz braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe”.

Regulacja prawna zawarta w § 45.1. pkt. 1 pozwala określić wartość gruntu leśnego, pomimo braku transakcji rynkowych, na poziomie zapewniającym właściwe relacje do cen rynkowych innych nieruchomości na lokalnym rynku.

Zgodnie z § 18. 1. Rozporządzenia „Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem sortymentów sprzedawanego drewna.

4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów om podatku rolnym.

5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia”.

Z powyższej regulacji prawnej wynika że wszystkie grunty leśne, poza wymienionymi w § 45.1. pkt. 1 rozporządzenia,

w przypadku braku transakcji rynkowych, mogą zostać wycenione w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów. Ograniczony zakres wartości gruntów leśnych określanych metodą wskaźników szacunkowych, powoduje że może powstać rażąca różnica pomiędzy wartością gruntu leśnego wycenionego powyższą metodą, a cenami rynkowymi odpowiednich, pod względem potencjału inwestycyjnego oraz klasy bonitacji, gruntów rolnych które są najbardziej zbliżone pod względem wartości do gruntów leśnych (grunt leśny ca 50% wartości odpowiedniego gruntu rolnego). Najwyższa wartość gruntu leśnego jaką można aktualnie wycenić, metodą wskaźników szacunkowych gruntu wynosi 1,03 zł/m², przyjmując najwyższy wskaźnik szacunkowy - 31 m³ drewna/ha, dla pierwszego okręgu podatkowego oraz pierwszej grupy typów siedliskowych lasu, średnią cenę drewna ogłoszoną przez GUS w 2013 roku - 171,05 zł/m³ i maksymalną wielkość współczynników korekcyjnych w wysokości 1,95. Wartość gruntu leśnego o dużym potencjale inwestycyjnym, położonego poza strefą zainwestowania miejskiego, w przypadku braku transakcji rynkowych, określona metodą wskaźników szacunkowych gruntu w wysokości ca 1,00 zł/m² może zdecydowanie (kilkudziesięciokrotnie) odbiegać od poziomu cen rynkowych odpowiednich gruntów rolnych. Przed wejściem w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku, zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2011.165.985), zwiększającego wielkość przelicznika gruntów leśnych o koszty pozyskania i zrywki drewna, powyższe rozbieżności byłyby jeszcze wyższe (§ 18 ust. 3 rozporządzenia otrzymał brzmienie „...Cena drewna uwzględniająca koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym”, przed zmianą „...Cena drewna skorygowana o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym”). Trend czasowy średniej ceny drewna, jako przelicznika wskaźników szacunkowych gruntów leśnych, w ostatnich latach, nie jest zgodny z trendem czasowym nieruchomości gruntowych rolnych. Obydwa trendy posiadają

tendencję wzrostową ale różnią się dynamiką wzrostu cen. Średnia cena drewna wzrosła od 120,40 zł/m³ w 2004 roku, do 171,05 zł/m³ w 2013 roku - wzrost o 42%, natomiast średnia cena gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych (V, VI), według danych GUS, wzrosła od 4 245,00zł/ha w IV kwartale 2004 roku, do 19 027,00 zł/ha w II kwartale 2013 roku - wzrost o 348%.Drugim elementem, poza średnią ceną drewna, wpływającym na „urynkowanie” tabelarycznej wartości wskaźników szacunkowych gruntów leśnych, są cechy nieruchomości leśnych wymienione w §19 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne. Jednak nie wszystkie z wymienionych cech mają rzeczywiście istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości, wątpliwości budzi również przypisana im, w komentarzu do Standardu V.6., wielkość współczynników korekcyjnych. Rzeczoznawca majątkowy mający wycenić grunt leśny o dużym potencjale inwestycyjnym, atrakcyjnie położony, z dostępem do drogi publicznej, z możliwością podłączenia mediów (możliwość przekształcenia na cele budowlane), przy braku transakcji rynkowych, stoi przed dylematem wyboru procedury wyceny. Jedną z możliwości jest wycena techniką wskaźników szacunkowych gruntu, zgodnie z § 18.1. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Tak określona wartość będzie zgodna z prawem oraz Standardem V.6., lecz może rażąco odbiegać od cen rynkowych gruntów rolnych o podobnym potencjale inwestycyjnym i klasach bonitacyjnych. Alternatywą jest wycena w podejściu porównawczym do odpowiednich gruntów rolnych. W orzecznictwie sądowym znane są pozytywne oceny operatu, w którym wartość gruntu leśnego, wpisującą się w relacje cen na lokalnym rynku określono, ze względu na brak transakcji rynkowych, w podejściu porównawczym do

odpowiednich gruntów rolnych, a nie operatu w którym wyceniono zdecydowanie niższą wartość tego samego gruntu, określoną metodą wskaźników szacunkowych.

Określanie wartości gruntu leśnego, w wyniku porównania do innych nieruchomości, uregulowane jest w przepisach prawa w następujących przypadkach:

- § 45.1.pkt.1) rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109) - wartość gruntu leśnego, położonego w strefie zainwestowania miejskiego udostępnionego publicznie, w przypadku braku transakcji rynkowych, jest równa 50 % wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych,

- § 26.5.pkt.1) rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz.U. 2012 nr 0, poz. 540) - szacunkową stawkę gruntu określonego w ewidencji gruntów jako grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione ustala się, przyjmując 50 % stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klasy IIIb i IVb; w razie braku klasyfikacji - ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI.

Konsultacje w sprawie rozporządzeń wykonawczych do ustawy deregulacyjnej

W związku z obowiązywaniem ustawy z dnia 13.06.2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829) tzw. „deregulacyjnej” opracowane zostały projekty aktów wykonawczych – rozporządzeń Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej:

- 1) w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
- 2) w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- 3) w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w zakresie szacowania nieruchomości.

Projekty tych rozporządzeń (opublikowane są na stronie internetowej Ministerstwa) zostały poddane konsultacji zainteresowanych środowisk zawodowych, w tym stowarzyszeniom rzeczoznawców majątkowych i Federacji tych stowarzyszeń.

Odbyły się 3 narady konsultacyjne – 15 i 30 października oraz 8 listopada. W każdej z tych narad uczestniczył przedstawiciel naszego Stowarzyszenia a także kilka osób – członków naszego Stowarzyszenia, które zgłaszały indywidualnie uwagi i wnioski. Konsultacje prowadziła dyrekcja Departamentu Gospodarki Nieruchomościami (całą rundę otworzył podsekretarz stanu – min. Piotr Styczeń)

W pierwszej naradzie omówione zostały wnioski i uwagi zgłaszane do projektu rozporządzenia w sprawie K.O.Z. Do tego projekty nasze Stowarzyszenie nie zgłaszało uwag, gdyż w istocie dotyczyło ono spraw związanych z funkcjonowaniem K.O.Z. w sytuacji wyłączenia z jej kompetencji zarządców

nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami (co przesądziła ustawa).

Następne dwa posiedzenia poświęcone były omawianiu uwagi wniosków zgłoszonych do projektu rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych. Do tego projektu zgłoszono w sumie 130 uwag, zastrzeżeń i wniosków, choć wiele z nich, zgłaszanych przez różne środowiska, było podobne lub identyczne. Nasze Stowarzyszenie zgłosiło (poza ogólnie negatywną opinią dot. objęcia naszego zawodu doregulacją) 13 uwag i zastrzeżeń, z czego 11 zostało przyjętych do pozytywnego rekomendowania ministrowi Piotrowi Styczniewi, do którego należy decyzja o uwzględnieniu lub odrzuceniu proponowanych korekt. Najistotniejsze uwagi dotyczyły przepisów regulujących przebieg praktyki zawodowej i egzaminu kwalifikacyjnego.

Nasze uwagi i wnioski dotyczyły:

- Podniesienia wysokości opłaty za praktykę, z projektowanego przez Ministerstwo poziomu 45% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw do 50% (jak stanowi ustawa). Kwota ta i tak stoi w rażącej dysproporcji do obecnego rynkowego poziomu opłat (ok. 1400 zł netto za każdego praktykanta, przy obecnych 5.000 zł i więcej). Podobnie proponowaliśmy podniesienie opłaty za wydanie dziennika praktyki z projektowanych 2,5% do 3% (zgodnie z ustawą). Wnioski te zostały poparte przez ogół dyskutantów i przyjęte.
- - Zmiany terminu składania przez kandydatów wniosku o odbycie praktyki z projektowanego terminu w dniu rozpoczęcia studiów (podyplomowych i stacjonarnych) na termin późniejszy, przed zakończeniem studiów. Wniosek ten został zyskał poparcie i został przyjęty.
- - Projekt rozporządzenia przewiduje wyznaczanie przez organizatora praktyki (Federacja) osoby do prowadzenia praktyki z konkretnym kandydatem. Jest to w istocie instytucja przymusu pracy, w gospodarce rynkowej niedopuszczalna a ponadto sprzeczna

z konstytucyjną zasadą swobody gospodarczej i z ustawą o stowarzyszeniach. Nasz wniosek o zmianę tego przepisu został przyjęty.

- - Ustawa przewiduje, że Państwowa Komisja Kwalifikacyjna składać się będzie w 3/5 z przedstawicieli Ministra TBiGM, zaś w 2/5 z osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Projekt rozporządzenia przewiduje ponadto, że w postępowaniu kwalifikacyjnym może dodatkowo uczestniczyć pracownik ministerstwa w charakterze obserwatora. Nasze wnioski dotyczyły wprowadzenia do przepisu zasady, aby przedstawiciele Ministra dobierani byli z grona osób posiadających uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego i doświadczenie w tej dziedzinie. Proponowaliśmy też wykreślenie przepisu o dodatkowym uczestniczeniu pracownika ministerstwa. Obydwa wnioski zostały odrzucone.
- - Żywą dyskusję wywołały projektowane przepisy dotyczące przebiegu egzaminu kwalifikacyjnego, w szczególności projektowanego usunięcia z części pisemnej rozwiązywania zadania dot. szacowania nieruchomości. Ogół dyskutantów zdecydowanie protestował przeciwko temu przepisowi domagając się zachowania w toku egzaminu zadania. Różne też były propozycje w zakresie punktacji wyników testu i zadania. Nasz wniosek dotyczył konieczności zachowania zadania oraz proponował odmienną od projektowanej punktację wyników. W efekcie kierownictwo departamentu przyjęło następujące stanowisko:
 - opracowana zostanie nowa koncepcja egzaminu, w jej opracowaniu będą brane pod uwagę zgłoszone uwagi i propozycje,
 - naczelną zasadą jest przyjęcie jednolitej formy egzaminu dla wszystkich kandydatów niezależnie od

formy prowadzonej praktyki (indywidualna, uczelniana) lub zwolnienia od niej (norma wprowadzona ustawą),

- każdy kandydat (w tym zwolnieni z praktyki) zobowiązany jest do przedstawienia ustalonej liczby (5 lub 8) projektów operatów, egzamin pisemny z zadaniem, egzamin ustny z obroną projektów operatów.
- - Obydwa nasze wnioski: dotyczące niejasności co do ilości pytań, jakie Zespół Kwalifikacyjny może zadać kandydatowi, oraz użyty termin „pytanie podstawowe”, zostały przyjęte – ilość pytań dotyczy Zespołu a nie każdego z jego członków, a przepis dotyczący „pytania podstawowego” – przyjęty do skreślenia.

Na zakończenie pani dyrektor Małgorzata Kutyla podziękowała za duży i znaczący wkład pracy wszystkim organizacjom biorącym udział w konsultacji, w tym Polskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Opracował Stanisław Kolanowski, 17.11.2013 r.

Aleksander Fiutowski – wspomnienie

Mgr inż. Aleksander Stanisław Fiutowski (1940 –2013)

W dniu 16 października 2013 r. w Łławie, po dramatycznej chorobie, z którą zmagał się przez 12 lat, odszedł nasz Kolega i Przyjaciół Olek. Wylew krwi do mózgu dopadł go w dniu 18 września 2002 roku w czasie wykonywania prac zawodowych w Budynku Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT w Warszawie. Natychmiastowa pomoc lekarska nie pomogła. Pobyt w szpitalu w Warszawie, a później w Łławie uciążliwa walka o niewielkie poprawy zdrowia. Opiekowała się Nim żona Maria. Była to opieka pełna wrażliwości i czułości. Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości pamiętało o swym członku, Honorowym Prezesie Oddziału Warszawskiego. Wspieraliśmy go utrzymując stały kontakt bezpośredni i korespondencyjny.

Aleksander Fiutowski urodził się 29 lipca 1940 roku w Brodnicy. W Brodnicy ukończył szkołę podstawową i średnią, tam zdał maturę. Wyższe studia techniczne odbył na Wydziale Geodezji Politechniki Warszawskiej i w 1963 roku uzyskał tytuł magistra inżyniera geodety. Aleksander Fiutowski legitymował się starannym wykształceniem, znał biegle język angielski i rosyjski, słabo hiszpański

Potrzeba posiadania doskonałego wykształcenia zawodowego wyraziła się przystąpieniem do kolejnych egzaminów na uprawnienia zawodowe. W oparciu o ustawę Prawo Geodezyjne i Kartograficzne, w dniu 16.12.1991 roku uzyskał uprawnienia geodezyjne w zakresie pierwszym i drugim. Egzamin na uprawnienia zawodowe z szacowania nieruchomości zdał już w dniu 18.12.1992 roku, nr uprawnień 120.

Pracę geodety podjął po ukończeniu studiów. Czynności terenowe i kameralne wykonywał przez 28 lat. Był także kierownikiem pracowni geodezyjnej. Dał się poznać jako wyśmienity fachowiec. Posiadane uprawnienia geodezyjne z zakresu: szacowania nieruchomości gruntowych, został wpisany na listę biegłych wojewody Warszawskiego. Przez dwa lata pracował jako biegły w zakresie szacowania gruntów.

Rok 1992 był decydującym w Jego dalszej karierze Zawodowej. W dniu 20 listopada 1991 roku odbyło się w Olsztynie zebranie założycielskie Stowarzyszenia, a w dniu 17-18 lipca 1992 roku I Walny Zjazd Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Był jednym z 241 uczestników Zjazdu. W dniu 18 lipca 1992 r. decyzją Zarządu Stowarzyszenia został członkiem PSRWN.

Od chwili powołania Oddziału Warszawskiego PSRWN włączył się czynnie w prace stowarzyszeniowe. Jego aktywność była szczególnie cenna. Były to początki zawodu, byliśmy niedouczeni, dlatego w piwnicach szkoły przy ul. Górnośląskiej w Warszawie razem z Marianem Szymańskim prowadziliśmy pierwsze szkolenia. Później, kiedy zarejestrowaliśmy w Kuratorium Oświaty szkołę niepubliczną, był stałym jej wykładowcą.

Aleksandra Fiutowski, honorowy członek Oddziału wielokrotnie wybierany w skład Zarządu Oddziału, był Wiceprezesem, a w trzeciej kadencji został wybrany Prezesem Oddziału. W dniu 24 września 2003 roku Walne Zebranie Sprawozdawczo-Wyborcze nadało Mu tytuł Honorowego Prezesa Oddziału Warszawskiego. Za swoje zasługi dla Stowarzyszenia Aleksander Fiutowski był odznaczony złotymi Odznaczeniami Honorowymi Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Z Olkiem wiążą mnie osobiste wspomnienia, nie tylko zawodowe ale także ciepłe koleżeńskie spotkania przy kawie. Było ich wiele. Ale szczególnie mile wspominam rozmowy o geodezji, o stowarzyszeniu w Gdańsku w czasie konferencji

„Rzecznawcy majątkowi – na rzecz jednostek samorządu terytorialnego” (4-5.06.2003 r.).

Tadeusz Koternicki pisał: „Przeszłość zachowana w pamięci staje się częścią teraźniejszości.” Zachowamy przeszłość z Tobą, Olku, w pamięci.

Pozostaniesz z nami

- *Stanisław Różanka*



Aleksander Stanisław Fiutowski

Odszedł na zawsze dnia 16 października 2013 roku po długiej i ciężkiej chorobie nasz Kolega i Przyjaciół, wieloletni Prezes Oddziału Warszawskiego, Członek Honorowy Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, życzliwy dla ludzi, uczynny, doświadczony rzeczoznawca majątkowy, zawsze gotów do dzielenia się swoim bogatym doświadczeniem i gruntowną wiedzą.

Żegnaj, Olku, będzie nam Ciebie brakowało.

Pani
Marii,
i Jego
Najbliższym

składamy
wyrazy serdecznego współczucia

członkowie i Zarząd Oddziału Warszawskiego
Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości