POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY
POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS
THE BOARD OF ADMISTRATION

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

BIULETYN PSRWN

Nr 101

czerwiec 2014 r.

Szanowne Koleżanki!
Szanowni Koledzy!

Drugi pod moją redakcją biuletyn naszego Stowarzyszenia udało się zredagować zgodnie z planem. Dziękuję w tym miejscu autorom zamieszczonych w nim tekstów, za włożony w nie trud i czas. W naszym Biuletynie my, rzeczoznawcy majątkowi, możemy dzielić się naszymi doświadczeniami i spostrzeżeniami zawodowymi, i podejmować nurtujące nas tematy. A jeśli tak, zwracam się do Was o nadsyłanie tekstów, którymi chcielibyście te doświadczenia i spostrzeżenia upowszechnić w środowisku rzeczoznawców majątkowych, członków PSRWN.

W niniejszym numerze znajdziecie kontynuację uwag uzupełnionych o najnowsze uregulowania dotyczących wyceny mienia zabużańskiego autorstwa Stanisława Kolanowskiego, także kontynuację podjętej w poprzednim numerze przez Adama Illera tematyki wyceny nieruchomości leśnych i obszerne opracowanie Jerzego Filipiaka zawierające zestawienie regulacji dotyczących określania wartości godziwej. Ponadto próbę odpowiedzi na pytanie co dalej z użytkowaniem wieczystym?, pismo jakie Zarząd Główny PSRWN wystosował do Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie zasad oceny operatów szacunkowych w orzecznictwie sądowo administracyjnym oraz indeksy cen mieszkań.

Zachęcam „czytania" i jeszcze raz do „pisania"!

Sebastian Kokot

SPIS TREŚCI

Ważne zmiany prawne dot. mienia zabużańskiego 4
Co dalej z użytkowaniem wieczystym? 9
Wybrane aspekty praktyczne wyceny części składowych nieruchomości leśnych 15
Aktualne uregulowania wyceny wartości godziwej nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych 27
Pismo Zarządu Głównego PSRWN do Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie 45
Indeksy cen mieszkań 49

Stanisław Kolanowski

Ważne zmiany prawne dot. mienia zabużańskiego

Zgodnie z art.174 ust.3a p.1) ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy uprawniony jest do czynności doradztwa w zakresie rynku nieruchomości. Uprawnienie to oznacza, przy kontaktach z klientami zlecającymi nam wycenę mienia zabużańskiego, że badając dokumenty podstawowe (dowody w rozumieniu przepisu art. 6 ust. 4 ustawy zabużańskiej) powinniśmy poinformować naszego rozmówcę o zakresie wyceny, wynikającą z treści dokumentów, a także doradzić drogę postepowania w przypadku, gdy postanowienie wojewody (art. 7 ust.1 u.zab.) zawiera sformułowania rozbieżne z treścią dowodów (a to się zdarza niestety), i to z reguły na niekorzyść strony.

Niezbędna jest więc znajomość istotnych zmian prawnych, jakie zaistniały ostatnio w dziedzinie postępowania i wyceny dot. mienia zabużańskiego.

Oto najważniejsze z nich.

1. Art. 2 p.1 ustawy zabużańskiej stanowi: *„Prawo do rekompensaty przysługuje właścicielowi nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spełnia on łącznie następujące wymogi:*
   1) Był w dniu 1 września 1939 r. obywatelem polskim, zamieszkiwał w tym dniu na byłym terytorium RP oraz opuścił je z przyczyn, o których mowa w art.1;”

   W praktyce zdarza się, że osoba będąca właścicielem

nieruchomości położonej na Kresach Wschodnich RP zamieszkiwała poza tym obszarem. Miałem kilka takich przypadków – jeden z nich dotyczył właściciela dużego gospodarstwa leśnego we wschodniej części Puszczy Białowieskiej, a osoba ta zamieszkiwała w Białowieży. Organ prowadzący postępowanie oczywiście zakwestionował prawo tej osoby do rekompensaty, gdyż zamieszkiwała na obecnym terytorium Polski. Sytuacja dość absurdalna!
Obecnie absurd ten został zlikwidowany. Mianowicie Trybunał Konstytucyjny w składzie 5 sędziów w wyroku z dnia 23 października 2012 r. sygn..akt SK 11/12 orzekł:

„I. Art. 2 pkt 1 ustawy 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 2006 r. Nr 195, poz. 1437, z 2008 r. Nr 197, poz. 1223 oraz z 2010 r. Nr 257, poz. 1726)* ***w zakresie, w jakim uzależnia prawo do rekompensaty od zamieszkiwania 1 września 1939 r. na byłym terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.***

II. Przepis wymieniony w części I, w zakresie tam wskazanym, traci moc obowiązującą z upływem 18 (osiemnastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej."

Sentencja wyroku została ogłoszona dnia 30 października 2012 r. w Dz. U. z 2012 r. poz. 1195. Oznacza to, że orzeczenie TK weszło w życie z dniem 30 kwietnia 2014 r. i sprzeczna z prawem zasada domicylu już nie obowiązuje.

Odrębnym problemem jest, czy osoby pokrzywdzone wcześniejszą rygorystyczną interpretacją będą mogły wznowić postępowanie i uzyskać należną rekompensatę.

2. Ustawa zabużańska stanowi w art. 11 ust.5 stanowi: "*Wartość nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się według stanu na dzień ich*

pozostawienia…”. Chodzi więc o fizyczne opuszczenie nieruchomości, o faktyczne pozbawienie władztwa nad nieruchomością, co z reguły nie było równoznaczne z pozbawieniem właściciela własności nieruchomości. Dotyczy to m.in. takich okoliczności jak przymusowe wysiedlenie związane np. z aresztowaniem i osadzeniem w więzieniu, wywózką do łagrów lub „na Sybir”, wyrzucenie z domu zajętego przez władze okupacyjne, a także włączenie gospodarstwa rolnego do kołchozu lub sowchozu. Dotyczy to też porzucenia nieruchomości i ucieczki właścicieli przed prześladowaniami lub nieuchronną śmiercią (np. na Wołyniu) oraz innych okoliczności będących skutkami wojny i okupacji (zarówno sowieckiej jak i niemieckiej).

Często niestety zdarza się, że organy prowadzące postępowanie nadinterpretują zapisy ustawy na niekorzyść strony. W tym przypadku zastępują ustawową datę „pozostawienia nieruchomości” datą opuszczenia terenu b. Kresów Wschodnich RP. Prowadzi to do takich sytuacji patologicznych jak np. przy przejmowaniu gospodarstw rolnych do kołchozów w latach 1939 – 1941 i następnie po 1944 r. W momencie opuszczania terenu b. Kresów Wschodnich RP w 1945 lub 1946 r. osoby ewakuowane nie dysponowały swoim majątkiem lub jego znaczącą częścią jaką były grunty i lasy. Zgodnie z podaną wyżej nadinterpretacją mienie, za które przysługuje rekompensata to jedynie dom z ogródkiem i ew. budynkiem gospodarczym. Podobną sytuację miałem z nieruchomością we Lwowie stanowiącą super elegancką willę zajętą w 1939 r. przez władze okupacyjne i następnie kompletnie zdewastowaną – i taki właśnie stan nakazał przyjąć organ prowadzący postępowanie, choć opuszczenie nieruchomości dotyczyło domu o bardzo wysokim standardzie.

I na nic zdały się moje przekonywania, że decyzje władz okupacyjnych nie mają znaczenia dla polskiego systemu prawnego (pisałem na ten temat również w Nieruchomościach Beck’a) – na szczęście w tej sprawie organ odwoławczy zadziałał prawidłowo.

Szczęśliwie za ten skandal wziął się Naczelny Sąd

Administracyjny, który w składzie 7 sędziów podjął uchwałę z dnia 16 grudnia 2013 r. (I OPS 11/13):

„Włączenie do kołchozu lub nacjonalizacja z innych przyczyn nieruchomości, których dotyczy art. 1 ustawy 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 ze zm.), samo przez się nie wyklucza prawa do rekompensaty, określonego w art. 2 tej ustawy."

W obszernym uzasadnieniu, w części stanowiącym glosę, Sąd rozważał zróżnicowane sytuacje związane z nacjonalizacją mienia obywateli polskich na terenach objętych władzą okupacyjną oraz różne spotykane interpretacje i delikty orzecznicze. W konkluzji Sąd stwierdził m.in.:

„W tych warunkach, wymaganie by przedwojenny właściciel nieruchomości położonej na Kresach, w celu otrzymania rekompensaty legitymował się w stosunku do niej tytułem własności, w dacie repatriacji, stanowi, niczym nie uzasadnioną nadinterpretację przepisów ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej polskiej."
„… formalne pozbawienie prawa własności nieruchomości samo przez się nie oznacza, iż obywatel polski nie pozostawił nieruchomości na byłym terytorium Rzeczypospolitej Polskiej."
„Istotne jest również to, że anektowanie w 1939 r. przez ZSRR wschodnich terenów Rzeczypospolitej Polskiej i rozciągnięcie obowiązywania prawa radzieckiego na te tereny, nie może być akceptowane przez Polskę i nie może oddziaływać na prawa polskich obywateli, którzy byli właścicielami nieruchomości na tych terenach."

Podobnie jak wyżej budzi się pytanie, czy osoby pokrzywdzone wcześniejszą rygorystyczną interpretacją będą mogły wznowić postępowanie i uzyskać należną rekompensatę.

3. Przez kilka ostatnich lat niektóre organy prowadzące postępowanie w sprawach mienia zabużańskiego (urzędy wojewódzkie) rygorystycznie egzekwowały przestrzegania

w wycenach nieruchomości pozostawionych na Kresach, zapisów opracowania noszącego nazwę „Standard KSWS 1.1. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczpospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty". Podobnie postępowały niektóre komisje opiniodawcze (o różnych nazwach w rozmaitych stowarzyszeniach), a nawet Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Jest to sytuacja prawnie niedopuszczalna, gdyż opracowanie to nie jest, i nigdy nie było, standardem zawodowym w rozumieniu art. 175 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie tylko nie został uzgodniony z właściwym ministrem, ale Minister ten odmówił uzgodnienia przesłanego do uzgodnienia „Standardu". Co więcej – w niektórych pismach Ministra dotyczących metodyki wyceny nieruchomości zabużańskich powoływane są w opinii zapisy tego „Standardu", co sugeruje zalecenie jego stosowania. I powoływano się na opinię środowiska rzeczoznawców majątkowych, jaka rzekomo ma wyrażać ten „Standard". Choć, z ostrożności, zabezpieczeniem przed konsekwencjami prawnymi jest umieszczanie klauzuli, że ministerstwo nie posiada kompetencji do wykładni przepisów, zaś treść pisma jest jedynie opinią, która nie może stanowić podstawy w orzekaniu.

Zadziwiające i zawstydzające!

Należy więc przypomnieć, że „Standard" ten opracował zespół powołany przez PFSRM (bez mojego udziału) a Rada Krajowa zatwierdziła go do stosowania w 2009 r. I przez 5 lat trwał taki „chocholi taniec"- formalnie standard nie istnie ale pomimo to należy go stosować. Po upływie lat Rada Krajowa Federacji uchwaliła wreszcie (uchwała nr 4/12/2013 z dnia 16.12.2013 r.) wycofanie tego standardu ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Uchwala weszła w życie dnia 16 marca 2014 r. i od tego czasu to pełne błędów prawnych i metodycznych opracowanie nie może być ani powoływane w operatach ani tym bardziej egzekwowane przez organy i komisje opiniodawcze.

Warszawa, 11 maja 2014 r.

Sebastian Kokot

Co dalej z użytkowaniem wieczystym?

Problematyka użytkowania wieczystego jest złożona i jednocześnie dyskusyjna niemal od początku pojawienia się tej instytucji w polskim prawodawstwie. Doniesienia prasowe oraz informacje płynące z instytucji państwowych dowodzą, że kontrowersje wokół użytkowania wieczystego nie gasną, lecz wręcz przeciwnie, nabierają na sile. Należy więc oczekiwać, że w perspektywie kilku lat rządzący na poważnie będą musieli zmierzyć się po raz kolejny z problemem adekwatności tej instytucji do współczesnych uwarunkowań społecznych i ekonomicznych. Co nas zatem czeka? Tego dziś pewnie nie wie nikt. Możemy jednak poddać dyskusji spotykane w tym temacie trendy w wymiarze praktycznym i naukowym.

Przyszłość użytkowania wieczystego zapewne ziści się jako jedna z następujących alternatyw:

1. zachowanie użytkowania wieczystego bez poważniejszych ingerencji w jego konstrukcję prawno-ekonomiczną,
2. zachowanie użytkowania wieczystego w formie zmodyfikowanej, zastąpienie użytkowania wieczystego formą prawną władania nieruchomościami o innej nazwie oraz innej konstrukcji prawnej i ekonomicznej, lub też wprowadzenie formy nowej obok użytkowania wieczystego,
3. definitywna likwidacja użytkowania wieczystego na rzecz prawa własności.

Pierwsza z wymienionych opcji wydaje się mało realna.

Użytkowanie wieczyste w obecnej postaci ma zbyt wielu sceptyków, zarówno po stronie użytkowników wieczystych jak i właścicieli nieruchomości udostępniających je w użytkowanie wieczyste tj. jednostek samorządu terytorialnego i skarbu państwa. Badania gmin dowodzą, że w większości postrzegają one rolę użytkowania wieczystego w prowadzonej przez nie gospodarce nieruchomościami jako małą lub zupełnie marginalną. Wbrew powszechnym przekonaniom wpływy do gminnych budżetów z opłat za użytkowanie wieczyste stanowią w większości gmin nie więcej niż kilka procent dochodów uzyskiwanych w ramach gospodarki nieruchomości, a w odniesieniu do wszystkich przychodów gminnych budżetów są wyrażane w promilach, a często w ułamkach promili. W praktyce wpływy te są postrzegane jako istotne jedynie w dużych miastach. Wydaje się więc, że użytkowanie wieczyste w obecnej formie będzie trwało jedynie do chwili ostatecznego wypracowania nowej koncepcji funkcjonowania konstrukcji, która miałaby tę obecną formę zastąpić oraz przeprowadzenia procesu legislacyjnego. Potrzeby takie są postulowane w piśmiennictwie oraz w znacznej mierze także i przez właścicieli nieruchomości. W literaturze od wielu lat toczy się dyskusja nad celowością dalszego utrzymywania tego prawa w katalogu form władania nieruchomościami i tym samym praktyce rynku nieruchomości. Zwraca się przy tym uwagę, że „użytkowanie wieczyste przeżywa dziś kryzys i wymaga radykalnych decyzji co do jego dalszego istnienia (aż do rezygnacji z tej konstrukcji) lub koniecznych zmian. Wskazuje się, że użytkowanie wieczyste w obecnym kształcie prawnym nie może być utrzymane w przyszłym polskim prawie cywilnym.

Szeroko rozumiana modyfikacja użytkowania wieczystego, zastąpienie użytkowania wieczystego formą prawną władania nieruchomościami o innej nazwie oraz innej konstrukcji prawnej i ekonomicznej, czy też nawet wprowadzenie nowej formy obok użytkowania wieczystego wydaje się najbardziej prawdopodobnym scenariuszem. Naprzeciw takiemu rozwiązaniu wychodzi projekt zmian w kodeksie cywilnym opracowanym przez Komisję Kodyfikacji Prawa Cywilnego, zgodnie z którym do obrotu

gospodarczego ma zostać wprowadzona nowa forma prawna władania nieruchomościami o nazwie prawo zabudowy. W odróżnieniu od użytkowania wieczystego, prawo zabudowy, miałoby dotyczyć nie tylko gruntów należących do państwa lub gminy, ale też gruntów prywatnych. Miałoby pozwolić na wznoszenie budynków i urządzeń na cudzym gruncie, ale ponadto też nad nim i pod nim, dzięki czemu na cudzym gruncie mogłyby powstawać np. tunele oraz różnego rodzaju także instalacje przesyłowe, takie jak sieci, słupy, rurociągi. Prawo zabudowy miałoby być ustanawiane na okres od 30 lat do 100 lat odpłatnie lub nieodpłatnie. Wynagrodzenie może polegać na zapłacie określonej sumy pieniężnej albo na świadczeniu opłat okresowych, a w odniesieniu do nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego lub skarbu państwa zasady ustalania wynagrodzenia byłyby określone w odrębnych przepisach. Prawo zabudowy byłoby wpisywane do księgi wieczystej. Można byłoby je sprzedawać, dziedziczyć, a także ustanowić na nim inne prawa rzeczowe. Proponowane zmiany, co prawda nie idą w parze z likwidacją czy też zastąpieniem przez nowe prawo użytkowania wieczystego, lecz należy je postrzegać jako formę, która będzie stanowiła dla użytkowania wieczystego na tyle atrakcyjną konkurencję, że z biegiem czasu użytkowanie wieczyste zostanie wyparte przez prawo zabudowy w sposób naturalny. Niezależnie od propozycji rządowych, obserwujemy inne inicjatywy, których celem jest modyfikacja użytkowania wieczystego. Z inicjatywą taką wystąpiło Stowarzyszenie Interesu Społecznego „Wieczyste", które opracowało obywatelski projekt ustawy „o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie innych ustaw". Jednak proponowane w projekcie zmiany dotyczą głównie zmniejszenia stawki procentowej opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe z 1 do 0,3% wartości nieruchomości i ułatwień przy przekształcaniu użytkowania wieczystego we własność sprowadzających się do tego, że przekształcony mógłby zostać udział w prawie użytkowania wieczystego na udział w prawie własności.

Całkowita likwidacja użytkowania wieczystego jest poglądem

modnym wśród użytkowników wieczystych, którzy w większości przypadków chętnie widzieliby siebie w roli właścicieli, zwłaszcza gdyby umocnienie ich statusu nastąpiłoby za darmo. Wniosek taki wyciągam na podstawie własnych doświadczeń rzeczoznawcy majątkowego wykonującego wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i z tej okazji kontaktującego się osobiście z użytkownikami wieczystymi, a także poprzez analizę składanych przez nich odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Doświadczenie to jest o tyle istotne, że ukazuje olbrzymi stopień nieświadomości i braku elementarnej wiedzy dotyczącej zasad funkcjonowania użytkowania wieczystego wśród użytkowników wieczystych. Oderwany od wiedzy, negatywny stosunek użytkowników wieczystych do tej instytucji jest podsycany, także często negatywnymi w swym wyrazie publikacjami prasy codziennej, pojawiającymi się zwykle w związku z przeprowadzaną przez właścicieli nieruchomości aktualizacją opłat rocznych. Nie brak też krytyki użytkowania wieczystego i postulatów jego likwidacji wyrażanych w poważnym tonie za pomocą masmediów, nie wspominając już o wypowiedziach chcących się przypochlebić wyborcom polityków. O powierzchownej i wycinkowej znajomości problematyki użytkowania wieczystego przez dziennikarzy i polityków wywierających duży i prawdopodobnie zasadniczy wpływ na świadomość społeczeństwa w tym względzie może świadczyć fakt, że wcale nierzadko posługują się oni nawet błędną, bo spotykaną już tylko znaczeniu potocznym nazwą tej formy władania nieruchomościami – „wieczysta dzierżawa”.

W literaturze przedmiotu zwolennicy likwidacji użytkowania wieczystego, nierzadko wymieniają główne argumenty za tym przemawiające. Za najważniejsze z nich, częściowo przynajmniej wiążące się z problematyką ekonomiczną należy uznać:

- niespełnienie przez użytkowanie wieczyste pokładanych w nim oczekiwań w procesach uwłaszczeniowych, które doprowadziły do faktycznego zamrożenia stanu majątkowego z okresu PRL-u,
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego stanowi w rzeczywistości formę prowadzenia przez nie działalności gospodarczej, w celu pozyskiwania środków finansowych na ich działalność, podczas gdy środki takie powinny pochodzić z obciążeń typu daninowego,

- złe praktyki przetargowe przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste prowadzące do windowania cen nieruchomości przez deweloperów i przerzucania obciążeń z tytułu wysokich opłat rocznych na nabywców lokali w budynkach wzniesionych przez tych deweloperów,
- praktyka wymieniona w pkt. 3 pociąga za sobą nieuzasadniony wzrost cen nieruchomości na lokalnym rynku,
- redukowanie do minimum zasadniczej funkcji użytkowania wieczystego jaką ma być wspieranie preferowanych inwestycji (głównie mieszkaniowych), poprzez dążenie zwłaszcza przez gminy do maksymalizacji wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- obecny mechanizm aktualizacji opłat rocznych wywołuje negatywne skutki społeczne i gospodarcze. Często zdarza się, że wysokie, zaktualizowane opłaty roczne są dla użytkowników lokali mieszkalnych ciężarem trudnym do udźwignięcia, a dla podmiotów gospodarczych nieplanowanym wzrostem kosztów prowadzonej działalności,
- wysokie koszty wycen nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych,
- bardzo skomplikowane procedury przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zwolennicy likwidacji użytkowania wieczystego postulują zwykle dokonanie tego poprzez powszechne, z mocy samego prawa uwłaszczenie wszystkich, bez żadnych wyjątków, użytkowników

wieczystych, niezależnie od tego w jakim trybie i w jakim czasie prawo to uzyskali. Według nich ma to doprowadzić do znacznego uproszczenia konstrukcji przekształcenia, oszczędzając pracę urzędów i koszty. Proponują także dokonanie stosownych wpisów do ksiąg wieczystych z urzędu w chwili pierwszej czynności dotyczącej danej księgi. Zgodnie też jako najtrudniejszy do rozwiązania przy przyjęciu takiej koncepcji problem wskazują kwestię wynagrodzenia należnego dotychczasowym właścicielom, w związku z utratą przez nich własności nieruchomości. Propozycje w tym względzie idą w kierunku zachowania na uwłaszczonych użytkownikach wieczystych obowiązku wnoszenia opłat rocznych w okresie, na jaki zostało ustanowione, przekształcone już we własność prawo użytkowania wieczystego. Spotykane też są propozycje usankcjonowania tych opłat w nowej formie prawnej – „opłaty wieczystej". Opłata wieczysta stanowiłaby ograniczone prawo rzeczowe i funkcjonowała w oderwaniu od użytkownika wieczystego. Propozycje w tym względzie skłaniają się nawet do możliwości ustanawiania opłaty wieczystej na nieruchomościach nią dotychczas nieobciążonych, z zasadą określania wysokości stawki procentowej przez strony umowy oraz z możliwością wykupienia tej opłaty w każdej chwili poprzez jednorazowe uiszczenie całej jej skapitalizowanej wysokości. Wysokość stawki procentowej opłaty wieczystej podlegałaby wpisowi do księgi wieczystej nieruchomości opłatą ta obciążoną.

Trudno nie zgodzić się z większością podnoszonych przeciw użytkowaniu wieczystemu argumentów. Ale też trudno przychylić się do poglądu, że likwidacja użytkowania wieczystego jest jedyną słuszną metodą zwalczenia patologii związanych z funkcjonowaniem użytkowania wieczystego.

Adam Iller

Wybrane aspekty praktyczne wyceny części składowych nieruchomości leśnych

Część II. Wycena drzewostanu - uwagi do uregulowań zawartych w Standardzie V.6. Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (status - tymczasowa nota interpretacyjna)

Kilka uregulowań Standardu V.6. „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych" budzi wątpliwości. Poniżej uwagi do kontrowersyjnych zapisów:

1). Największe rozbieżności, w określaniu wartości drzewostanów, pomiędzy wyceną wykonaną zgodnie ze Standardem V.6. a praktyką wyceny, powstają w wyniku określenia w Standardzie V.6. 20 lat, jako granicznego wieku określania wartości odtworzeniowej drzewostanu, natomiast powyżej 20 lat wartości rynkowej. Zapis o ograniczeniu wieku określania wartości odtworzeniowej nie jest zamieszczony wprost w Standardzie V.6. ale wynika on z interpretacji pkt. 4.3.a. w związku z definicją pojęcia „młodniki", zamieszczoną w słowniku pojęciowym do Standardu V.6.

Standard V.6. pkt. 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 wywłaszczeniem w których wartość rynkowa drzewostanu jest niższa od jego wartości odtworzeniowej (art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami),*
c) *nieruchomości zadrzewionych objętych wywłaszczeniem 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 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.*

Słownik do Standardu V.6. pkt. 6.19. ***„Młodniki - obszary odnowione lub zalesione w I klasie wieku do 20 lat, od chwili osiągnięcia zwarcia".***

Standard V.6. pkt. 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".*

W powyższym tekście brak stwierdzenia o wycenie według zasady większej wartości poniesionych kosztów lub wartości drewna, natomiast w związku z treścią pkt. 4.3.a oraz definicją pojęcia młodniki często można spotykać interpretacje o wieku 20 lat jako granicy określania wartości odtworzeniowej drzewostanu.

Treści zamieszczone w punktach 4.3.b oraz 4.3.c są zgodne z art. 135 ust. 5, Rozdział 5

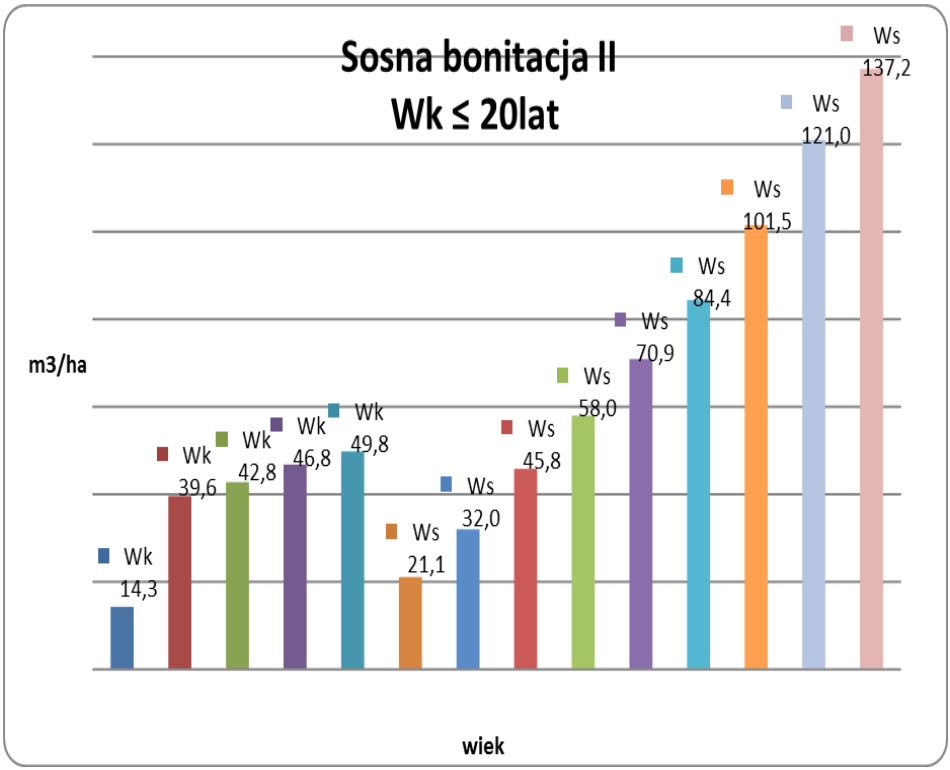
Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, ustawy o gospodarce nieruchomościami - *„Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie*

występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia". Powyższa zasada obliczania wartości drzewostanów, według większej wartości, poniesionych kosztów lub wartości drewna niezależnie od wieku drzewostanu, określona została również w pkt. 3 Tablic wartości drzewostanów z 1985 roku opracowanych przez T. Partykę i T. Tramplera (IBL), które stanowiły załącznik numer 3 do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 roku: „*wartość według wyłożonych kosztów (WKi) ustala się dla drzewostanów, w których jest ona wyższa od wartości sprzedażnej (WSPi*)". W przypadku interpretacji zapisów Standardu V.6. pkt. 4.3.a, jako zasady określania wartości odtworzeniowej drzewostanu do 20 lat, w następnym przedziale wiekowym 25 lat wartości rynkowe określone w oparciu o wartość wytworzonego drewna (sosna - Tablica numer 1b), obniżają się do poziomu kilkuletniej uprawy (tabela poniżej, sosna bonitacji Ia - III), dla sosny bonitacji IV i V wartość rynkowa nie została określona. Wyceniając natomiast według wyłożonych kosztów, zgodnie z zasadą zawartą w pkt. 3 Tablic wartości drzewostanów z 1985 roku, wartość odtworzeniowa drzewostanu sosnowego w wieku 25 lat wzrasta w stosunku do poprzedniego przedziału wiekowego 20 lat. W skrajnym przypadku, dla sosny bonitacji V, wartość odtworzeniowa obliczona na podstawie wyłożonych kosztów jest wyższa, od wartości rynkowej obliczonej na podstawie wartości wytworzonego drewna „na pniu", do wieku 60 lat.

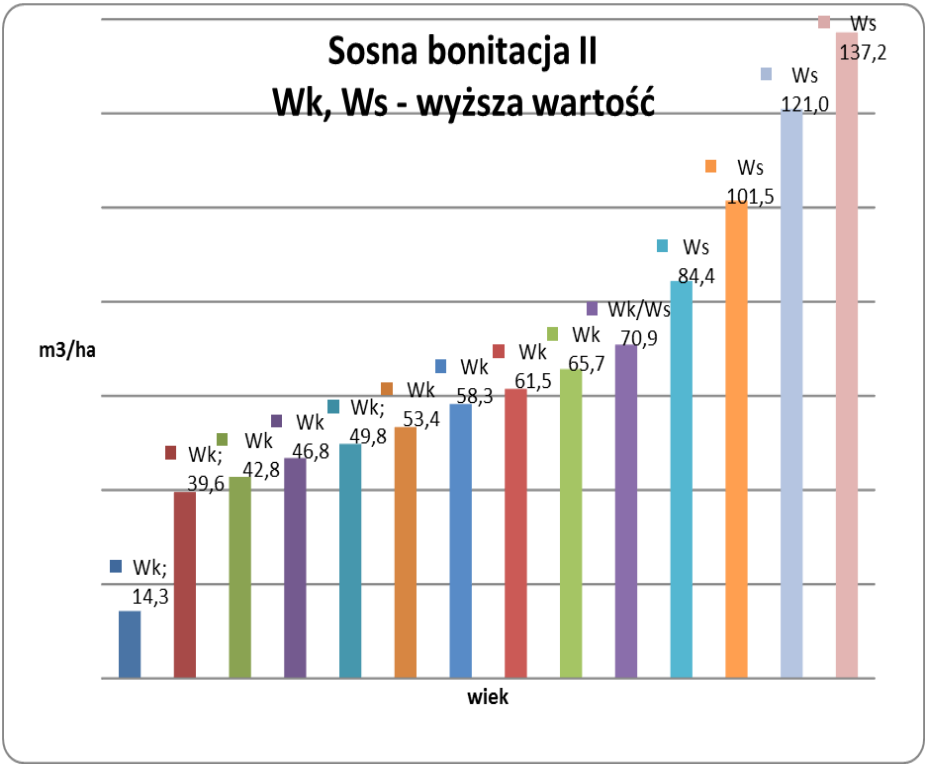
W poniższej tabeli, kolorem intensywnie zielonym, wyróżnione zostały przelicznikowe wartości odtworzeniowe (Wk), dla sosny w wieku powyżej 20 lat, które są wyższe od wartości rynkowych (Ws).

Wiek	Rodzaj wartości	Bonitacja (sosna)					
		Ia	I	II	III	IV	V
		Przelicznik w m3 surowca tartacznego sosna II kl. jakości (WB0)					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ws	0	0	0	0	0	0
	Wk	19,8	17	14,3	11,3	8,7	6,4
5	Ws	0	0	0	0	0	0
	Wk	55,1	47,4	39,6	31,3	24,5	17,7
10	Ws	0	0	0	0	0	0
	Wk	59,4	51,3	42,8	33,6	26,4	19,1
15	Ws	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Wk	64,9	56,2	46,8	36,8	28,9	21,1
20	Ws	27,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Wk	69.4	59.8	49.8	39.4	30.9	22.3
25	Ws	46,5	33,7	21,1	8,7	0,0	0,0
	Wk	**74,3**	**64,3**	**53,4**	**42,1**	**33,2**	**24**
30	Ws	65,6	49	32	19,5	5,8	0,0
	Wk	**81,1**	**70,0**	**58,3**	**46,0**	**36,2**	**26,2**
35	Ws	81,3	63,7	45,8	29,5	13,5	2,6
	Wk	**85,3**	**73,6**	**61,5**	**48,5**	**38,1**	**27,7**
40	Ws	101,8	79,7	58,0	39,6	20,9	7,2
	Wk	101,7	79,6	**65,7**	**51,9**	**40,6**	**29,6**
45	Ws	126,5	101,8	70,9	50,7	29,2	13,9
	Wk	0,0	0,0	70,9	**54,3**	**42,6**	**30,9**
50	Ws	159,2	126,4	84,4	60,2	37,4	19,8
	Wk	0,0	0,0	0,0	60,2	**44,3**	**32,1**
55	Ws	181,1	144,0	101,5	67,1	44,4	25,9
	Wk	0,0	0,0	0,0	0,0	**46,2**	**33,4**
60	Ws	197,3	160,1	121,0	77,3	51,2	31,0
	Wk	0,0	0,0	0,0	0,0	51,1	**34,7**
65	Ws	219,6	177,8	137,2	93,9	58,1	37,2
	Wk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,0

Wartości przelicznikowe, drzewostanu sosnowego bonitacji II, przedstawione zgodnie z zasadą określania wartości odtworzeniowej, drzewostanu do 20 lat (widoczne załamanie wzrostu wartości w wieku 25 lat).



Wartości przelicznikowe, drzewostanu sosnowego bonitacji II, przedstawione zgodnie z zasadą określania wartości drzewostanu według większej wartości, odtworzeniowej lub rynkowej (widoczny stały wzrost wartości drzewostanu wraz z wiekiem).



Zdaniem autora interpretacja zapisu pkt. 4.3.a, Standardu V.6. jako zalecenie stosowania granicznego wieku 20 lat, do określania wartości odtworzeniowej, jest niewłaściwa. Przeliczając powyższe dane, zawarte w wykresach, na wartości kwotowe (przelicznik So WBO2, cena netto pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki drewna - 280 zł/m3), wartość drzewostanu w wieku **1 roku wynosi - 4004,00zł/ha**, w wieku **20 lat - 13 944,00 zł/ha**, w wieku **25 lat** wartość obliczona **według wartości drewna** (zgodnie z pkt. 4.3.a

Standardu V.6.) obniża się do **5 908,00 zł/ha**, natomiast w wieku **25 lat** obliczona **według poniesionych kosztów** na założenie i pielęgnacje drzewostanu, które są wyższe od wartości wytworzonego drewna - **14 952,00zł/ha.**

2) Tablice wartości drzewostanów.

a) Tablice wartości drzewostanów, opracowane przez T. Partykę i T. Tramplera (IBL), stanowiły załącznik numer 3 do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 roku, dotyczyły obliczania wartości drzewostanów w celu określenia wysokości jednorazowego odszkodowania za straty powstałe z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu, za zniszczenia powodowane w lasach przez pożary oraz szacowania wartości drzewostanów leśnych, wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa. Przeliczniki wartości w tablicach podane są w odstopniowaniu co 5 lat, w przypadku wieku drzewostanu przypadającego między przedziałami, wartość oblicza się przez interpolację liniową miedzy wartościami najbliższych przedziałów lat. Wartości podane w tysiącach złotych (1985 rok), są przeliczone na m^3 surowca tartacznego sosnowego II klasy jakości. Według klasyfikacji jakościowo-wymiarowej drewna (KJW), obowiązującej od 1 lipca 1993 roku, przelicznik ten oznaczany jest jako So WB0 (So - gatunek sosna; W - drewno wielkowymiarowe (kategoria grubości); B - klasa drewna wielkowymiarowego; 0 - drewno bez określania (podklasa drewna wielkowymiarowego).

W literaturze można spotkać oznaczenie przelicznika jako So WB02, „2" oznacza drugą (średnią) klasę wymiarową drewna wielkowymiarowego o średnicy środkowej bez kory od 25 cm - 34 cm. Cenę przelicznika wartości tabelarycznych należy pomniejszyć o koszty pozyskania i zrywki drewna, wynika to z pkt.1.4) tablic: „ …*Aby uzyskać wartość w złotych, mnoży się masę odczytaną z tablic przez aktualną cenę zbytu loco las drewna tartacznego sosnowego II klasy jakości pomniejszoną o koszt pozyskania i zrywki drewna".*

b) Tablice wartości drzewostanów z 1985 roku, znowelizowane zostały przez tych samych autorów w 1991 roku i nazwane „Tablicami przeliczników wartości drzewostanów". Stanowiły one załącznik numer 1 do zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 grudnia 1995 roku w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu (Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski" Nr 3, Warszawa, dnia 19 stycznia 1996r.). Przelicznikiem wartości była cena sprzedaży 1 m^3 drewna tartacznego iglastego, ogłaszana w komunikacie Prezesa GUS. Cena bez pomniejszania, jak to miało miejsce w przypadku Tablic wartości drzewostanów z 1985 roku, o koszty pozyskania i zrywki drewna. Podobnie jak w przypadku Tablic wartości drzewostanów z 1985 roku, korzystając z Tablic przeliczników wartości drzewostanów z 1991 roku, stosowano zasadę większej wartości, wyłożonych kosztów lub wartości drewna - zarządzenie MOŚZNiL z dn. 30.12.1995 r. § 3.1. *„Dla poszczególnych gatunków drzew stosuje się następujące tablice: 2) dla drzewostanów młodszych, w których brak jest wartości sprzedażnej lub jest ona niższa od wartości drzewostanu według wyłożonych kosztów na założenie i pielęgnacje drzewostanu - Tablice przeliczników WKi".*
Z chwilą gdy Prezes GUS przestał ogłaszać komunikaty o cenie sprzedaży drewna tartacznego iglastego, zaszła konieczność opracowania nowych tablic przeliczników wartości drzewostanów.

c) W 2001 roku zespół pod kierunkiem S. Zająca (IBL) opracował kolejną nowelizację Tablic wartości drzewostanów, które pod nazwą - Tablice wskaźników wartości drzewostanów, stanowią załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu (Dz.U. Nr 99, poz. 905). Przeliczniki wartości w Tablicach wskaźników wartości

drzewostanów, podane są w przedziałach jednorocznych, nie zachodzi więc konieczność dokonywania interpolacji, jak to miało miejsce w poprzednio opracowanych tablicach. Przelicznikiem wartości jest aktualna cena sprzedaży 1 m^3 drewna, wynikająca z komunikatu Prezesa GUS, ogłaszana w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski" dla celów podatku leśnego. Ceny nie należy pomniejszać o koszty pozyskania i zrywki drewna, jak to miało miejsce w przypadku Tablic wartości drzewostanów z 1985 roku, ponieważ wskaźniki wartości są już pomniejszone o te koszty. Tablice te uwzględniają zmienioną od 1 lipca 1993 roku klasyfikację surowca drzewnego (KJW).

d) Od 2002 roku dalszej zmianie uległy relacje cen pomiędzy sortymentami drzewnymi, jest to wynikiem między innymi zmian w technologii przerobu drewna, w wyniku których wzrosła wartość sortymentów średnich klas grubości i jakości. W związku z tym zaszła potrzeba następnej nowelizacji Tablic wartości drzewostanów, uwzględniającej powyższe zmiany. **Nowelizację Tablic wartości drzewostanów z 2002 roku, dokonał w 2013 roku prof. dr Stanisław Zając (Instytut Badawczy Leśnictwa).**

3) Wartość drzewostanów w wieku bliskorębnym i rębnym.

Wzór (nr 4) na obliczanie wartości drzewostanów w wieku bliskorębnym i rębnym zamieszczony w pkt. 5.6. Standardu V.6. oddaje ideę szacunku brakarskiego, ale nie jest odpowiedni do zastosowania w praktyce. Szacunek brakarski polega na pomiarze pierśnic w szacowanym drzewostanie i zakwalifikowaniu drzew do odpowiednich grup sortymentów. Następny etap prac to pomiar wysokości, wybranych przeciętnych drzew w przedziałach pierśnic. Na zakończenie prac terenowych, po oględzinach drzewostanu, należy określić szacunkowo, udział procentowy następujących sortymentów:

- % udział klasy WD w drenie wielkowymiarowym,
- % udział drewna S2, S4, M w stosunku do grubizny ogółem.

Poprawne oszacowanie wielkości procentowego udziału, wyżej

wymienionych czterech sortymentów, ma istotny wpływ na dokładność sporządzonego szacunku brakarskiego.
W oparciu o dokonane pomiary pierśnic i wysokości oraz oszacowane udziały czterech sortymentów, obliczana jest masa wszystkich sortymentów występujących w drzewostanie. Jeżeli szacunek dotyczy drzewostanów Lasów Państwowych prace kameralne polegają na wprowadzeniu danych z raptularza terenowego do programu komputerowego do szacunków brakarskich. W oparciu o wprowadzone dane następuje wydruk mas poszczególnych sortymentów w rozbiciu na klasy grubości. W przypadku lasów innych własności, obliczenia mas drewna wykonywane są przy pomocy „Tablic miąższości kłód odziomkowych i drzew stojących" oraz średnich wysokości dla poszczególnych przedziałów pierśnic, odczytanych z wyrównanej krzywej wysokości. Wartość drzewostanu jest sumą wartości sortymentów drzewnych, określonych w wyniku pomnożenia ich mas bez kory (w poszczególnych klasach grubości), przez ceny drewna pomniejszone o koszty pozyskania i zrywki.
Podczas szacunku brakarskiego szacowane są procentowe udziały tylko czterech sortymentów o mniejszej wartości: drewna wielkowymiarowego najniższej klasy (WD), drewna średniowymiarowego S2 i S4 oraz drewna małowymiarowego M2. Pozostałe ilości bardziej wartościowego drewna wielkowymiarowego oraz sortymentów cennych określane są na podstawie pomiarów i klasyfikacji wykonanej podczas prac terenowych. Drzewostany starszych klas wieku, podobne pod względem gatunku, wieku, miąższości, mogą znacznie różnić się pod względem wartości z powodu różnic w jakości technicznej. W drzewostanach opanowanym przez hubę sosnową wystąpi duży udział drewna opałowego (S4), kilkukrotnie większą wartość będzie miał drzewostan z dużym udziałem sortymentów cennych (drewna wielkowymiarowego WA1, WA0, WB1, WB0). W przypadku drzewostanów młodszych klas wieku tak istotne różnice nie wystąpią, ponieważ dominuje w nich udział sortymentów średniowymiarowych, wśród których rozpiętość cen nie jest

tak znaczna a sortymenty cenne wielkowymiarowe nie wystąpią. Z powyższych względów drzewostany w wieku rębnym i bliskorębnym należy szacować techniką szczegółową szacunku brakarskiego.

Na rynku dostępny jest program komputerowy do sporządzania szacunków brakarskich, jednak istotnie różni się on od programu w którym pracują Lasy Państwowe. W programie LP wydruk mas sortymentów, w rozbiciu na klasy grubości, otrzymuje się po wprowadzeniu ilości drzew z poszczególnych przedziałów pierśnic, pomierzonych wysokości i procentowego udziału czterech sortymentów. Natomiast do programu opartego na wzorze numer 4 w Standardzie V.6. należy, między innymi, wprowadzić miąższość grubizny drzewostanu w korze obliczoną w oparciu o wyniki prac terenowych, procentowe udziały w grubiźnie drzewostanu obliczonych już mas poszczególnych sortymentów drzewnych. Lecz mając obliczone ilości poszczególnych sortymentów, chcąc otrzymać wartość drzewostanu, nie potrzeba dokonywać pracochłonnych obliczeń procentowych udziałów, wystarczy pomnożyć te wielkości (bez kory) przez ceny drewna pomniejszone o koszty pozyskania i zrywki.
Obliczenie wartości drzewostanu wykonane w oparciu o obliczoną miąższość i wprowadzone do wzoru numer 4, lub programu komputerowego, wielkości procentowych udziałów wszystkich sortymentów występujących w drzewostanie, pochodzących z innych drzewostanów niż wyceniany, spowoduje że tak określona wartość będzie mało wiarygodna i może zasadniczo różnić się od rzeczywistej.
Szacunek brakarski, w Lasach Państwowych, można sporządzać poza metodą powierzchni próbnych (II i III klasa wieku) i szacunku posztucznego na całej powierzchni (IV i starsze klasy wieku), również metodą porównawczą w oparciu o zbliżone wyniki uzyskiwane na zrębach zupełnych, w przypadku drzewostanów jednogatunkowych i jednowiekowych.

4). Wielkość powierzchni próbnej na której należy pomierzyć miąższość drzewostanu, celem określenia stopnia zadrzewienia, określona została w pkt. 5.8.3. Standardu V.6: *„Miąższość rzeczywistą w celu określenia stopnia zadrzewienia należy ustalać z dokładnością nie mniejszą niż ± 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*". Zdaniem autora określenie wielkości współczynnika zadrzewienia, który jest elementem wzorów na określanie wartości drzewostanów technikami wskaźnikowymi, nie powinno być tak bardzo pracochłonne. Pomiar drzewostanu na 30% powierzchni jest przesadnie duży nawet dla potrzeb określenia wartości drzewostanu techniką szacunku brakarskiego, metodą powierzchni próbnych.

5) Standard V.6 dotyczy lasów produkcyjnych (gospodarczych), brak w nim uregulowań na temat wyceny lasów o funkcji środowiskowej (ochronnej). Łączna powierzchnia lasów ochronnych z uwzględnieniem powierzchni rezerwatów wynosi 50,6% (w tym rezerwaty 1,4%) całkowitej powierzchni leśnej Lasów Państwowych, które z kolei obejmują 78,4% lasów ogółem w Polsce. Funkcje ochronne wystepują również wśród pozostałych 21,6% lasów.
Do wyceny lasów pełniących funkcję ochronną, odnosi się zapis zawarty w § 45.3. rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109): *„Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe".*

Jerzy Filipiak

Aktualne uregulowania wyceny wartości godziwej nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych

I. Podstawowe uregulowania, obowiązujące przed 01.01.2013

- głównym celem wprowadzenia wartości godziwej do rachunkowości (lata trzydzieste ub. wieku) - **prezentacja w sprawozdaniach finansowych faktycznej, bieżącej, wartości kapitału własnego jako podstawowego kryterium bezpieczeństwa i niezależności jednostki gospodarczej**.
- dla realizacji tego wprowadzono nową wartość: Fair Value (wartość sprawiedliwa); w polskiej ustawie o rachunkowości z 2001 r określoną jako wartość godziwa (kategoria – mimo dość szerokiego potocznego używania – prawnie stosowana tylko do celów rachunkowości).
- wartość godziwa występuje w ponad połowie MSR/MSSF[1]; dla rzeczoznawców szczególnie istotne były MSR 16 (określania wartości godziwej nieruchomości jako środka trwałego) i MSR 40 (wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych); uwaga: do 01.01.2013 wskazania odnośnie procedur wyceny wartości godziwej rozproszone po różnych standardach – nie było jednego standardu poświęconego wartości godziwej.

[1] Aktualny stan obowiązujących MSSF/MSR – patrz teksty w języku polskim na witrynie: WWW.knf.gov.pl/międzynarodowes standardy rachunkowości

- wartość godziwa w polskim prawie bilansowym z 2001 r została zdefiniowana, tak jak wówczas w MSR–ach: „Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę , za jaką dany składnik **mógłby zostać wymieniony** na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, nie powiązanymi ze sobą stronami".
- **zakres stosowania wartości godziwej wg polskiej UOR**[2] (dotyczące interesujących nas aktywów niefinansowych)**:**
  - wystąpienie trwałej utraty wartości składnika aktywów (konieczność dokonania odpisu aktualizacyjnego), gdy brak na rynku ceny sprzedaży netto składnika w podobnym stanie,
  - wycena składnika aktywów przejętych nieodpłatnie, gdy brak możliwości ustalenia ceny nabycia lub ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego składnika,
  - wycena nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji długoterminowych,
  - rozliczenia połączenia spółek metodą nabycia,
  - wycena aktywów netto jednostek podporządkowanych w celu sprzędzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

    Uwagi:

    (1) polska ustawa na razie nie zezwala na przeszacowywanie do wartości godziwej środków trwałych (art. 32, ust. 2);

    (2) w UOR brak wskazówek jak wyceniać wartość godziwą nieruchomości; **wg art. 10 ust.3 – można stosować wtedy uregulowania MSR.**
- **W MSR/MSSF** (które muszą stosować także największe polskie firmy – notowane na giełdzie, fundusze finansowe i ubezpieczeniowe itp. – UOR , art. 2 , ust. 3) w poszczególnych standardach szczegółowe wskazówki zasad określania wartości

[2] UOR – Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994; tekst jednolity: Dz. U. nr 76 z 2012 r., poz.694

godziwej, w tym także okresowe przeszacowywanie środków trwałych do wartości godziwej (MSR 16).

- Podstawowe uregulowania dla rzeczoznawców majątkowych odnośnie określania wartości godziwej nieruchomości zawarte były:
  - **odnośnie nieruchomości jak środków trwałych:**
    * **MSR 16, § 32:** Wartość godziwą gruntów oraz budynków ustala się zazwyczaj na podstawie danych rynkowych w drodze wyceny wykonywanej zazwyczaj przez rzeczoznawcę majątkowego,
    * **MSR 16, § 33:** Jeżeli z powodu szczególnego charakteru rzeczowych aktywów trwałych brak jest wiarygodnych danych rynkowych, a analizowane aktywa są rzadko przedmiotem obrotu na rynku, z wyjątkiem sytuacji gdy są sprzedawane w ramach sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, wartość godziwą można określić na podstawie przychodów lub zamortyzowanego kosztu odtworzenia.
  - **odnośnie nieruchomości inwestycyjnych:**
    * **MSR 40, § 45**: Najlepszą podstawą wyceny są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych
    * **MSR 40 § 46**: przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku można do wyceny brać informacje z innych źródeł, takich jak
      1. po dokonaniu korekty różnic uwzględniać aktualne ceny na aktywnym rynku o innym charakterze, stanie i innej lokalizacji,
      2. uwzględniać niedawne ceny transakcyjne z mniej aktywnych rynków po skorygowaniu o wszelkie zmiany warunków ekonomicznych jakie nastąpiły od czasu przeprowadzenia analizowanych transakcji **(tzn. stosowanie podejścia porównawczego)**,

3. dyskontować projektowane przepływy strumieni pieniężnych oparte na wiarygodnych szacunkach, uwzględniając ceny rynkowe najmu podobnych obiektów (o podobnym stanie i lokalizacji); dyskontowanie powinno odzwierciedlać rynkową ocenę stopnia niepewności uzyskania przepływów środków pieniężnych oraz terminów realizacji tych przepływów **(tzn. stosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej).**

II. Zmiany w zakresie określania wartości godziwej wg nowowprowadzonego od 01.01.2013 MSSF 13 „WYCENA WARTOŚĆI GODZIWEJ".

- Wartość godziwa nie jest wyceną specyficzną dla danej jednostki, lecz wyceną opartą na danych rynkowych. W przypadku niektórych aktywów i zobowiązań może istnieć dostęp do obserwowalnych transakcji rynkowych lub informacji rynkowych. W przypadku innych aktywów i zobowiązań obserwowalne transakcje rynkowe lub informacje rynkowe mogą nie być dostępne. W obydwu przypadkach cel wyceny godziwej wartości jest jednak taki sam – chodzi o oszacowanie, jaka byłaby cena *w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach* zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między *uczestnikami rynku* w dniu wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych.
- Standard zawiera **nową definicję *wartości godziwej* –** wartość godziwa oparta jest na rynkowej cenie , która byłaby uzyskana ze sprzedaży składnika aktywów w zwyczajnej transakcji rynkowej – konsekwentne posługiwanie się przy określaniu wartości godziwej tzw**. „ceną wyjścia"** (inna definicja poprzednia – patrz aktualna definicja wg UOR); inaczej mówiąc, ustalanie wartości godziwej wg MSSF 13 odbywa się punktu widzenia uczestnika rynku, który posiada dany składnik aktywów (cena możliwej sprzedaży danego składnika); wartość godziwa jest jednakże ustalania z punktu widzenia

rynku a nie konkretnej jednostki – przy wycenie jednostka powinna wziąć pod uwagę te cechy wycenianego aktywu, które wzięliby uczestnicy rynku.

- Standard wyznacza ramy wyceny wartości godziwej w jednolitym dokumencie; oznacza to występowanie zarówno uregulowań odnoszących się do aktywów niefinansowych, aktywów finansowych i zobowiązań; dla rzeczoznawców majątkowych szczególnie istotne są te, które odnoszą się do aktywów niefinansowych; w dalszej części wykładu uwaga zostanie skoncentrowana na uregulowaniach dotyczących tych aktywów.
- W załączniku D do standardu wykaz zmian jakie wprowadza się w innych standardach, m. in. **skreśla się:**
  - §§ 32 i 33 w MSR 16,
  - §§ 45 i 46 w MSR 40.
  (patrz wyżej pkt. I).
- Kiedy nie można zaobserwować ceny za identyczny składnik aktywów na rynku aktywnym, jednostka wycenia wartość godziwą za pomocą innej **techniki wyceny**, w ramach której **w jak największym stopniu wykorzystuje się odpowiednie *obserwowalne na rynku dane wejściowe* i w jak najmniejszym stopniu stosuje się *nieobserwowalne (na rynku) dane wejściowe*.**
- Ponieważ wartość godziwa opiera się na danych rynkowych, przy jej wycenie przyjmuje się założenia, które zastosowaliby uczestnicy rynku do ustalenia ceny składnika aktywów. Zatem przy wycenie wartości godziwej nie ma zastosowania zamiar posiadania przez jednostkę składnika aktywów.
- Wprowadza się **hierarchię wartości godziwej wyprowadzaną z tzw. poziomów wejścia danych** (tzw. dane wsadowe) do zastosowanej metody wyceny (w dotychczasowych uregulowaniach hierarchie tą określano na podstawie zastosowanych metod wyceny – porównaj np. MSR 16 i MSR 40).

- Wprowadza się rozszerzony wymóg ujawniania informacji o wycenie wartości godziwej, które pomagają użytkownikowi sprawozdań finansowych w ocenie zastosowanych technika wyceny i danych wejściowych wykorzystanych do wyceny (zakres tych ujawnień – sformułowany w Standardzie – głównie uzależniony od hierarchii wyceny (poziomu danych wejściowych) i typu wycen (wyceny powtarzalne np. dla okresowych sprawozdań finansowych lub wyceny niepowtarzalne).

III. Podstawowe regulacje MSSF 13, istotne dla rzeczoznawców.

A. Podstawowe definicje i określenia.

Wartość godziwa	Cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.
Rynek aktywny	Rynek, na którym transakcje dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwości i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen.
Największe i najlepsze wykorzystanie	Wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez uczestników rynków w sposób zapewniający maksymalną wartość składnika aktywów lub grupy aktywów i zobowiązań, w której składnik aktywów zostałby wykorzystany.
Dane wejściowe	Założenia, na podstawie których uczestnicy rynku dokonaliby wyceny składnika aktywów lub zobowiązania. Dane wejściowe mogą być obserwowalne lub nieobserwowalne.

Dane wejściowe potwierdzone przez rynek	Dane wywodzące się głównie z obserwowalnych danych rynkowych lub potwierdzone przez takie dane poprzez korelację lub w inny sposób.
Obserwowalne dane wejściowe	Dane wejściowe opracowane na podstawie danych rynkowych, takich jak ogólnodostępne informacje na temat aktualnych wydarzeń lub transakcji, i odzwierciedlające założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku podczas wyceny składnika aktywów lub zobowiązania.
Nieobserwowalne dane wejściowe	Dane wejściowe, w przypadku których nie ma dostępnych danych rynkowych i które opracowuje się przy użyciu najlepszych dostępnych informacji na temat założeń, na podstawie których uczestnicy rynku wyceniliby składnik aktywów lub zobowiązanie.
Cena wyjścia	Cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania.
Główny rynek	Rynek o największym wolumenie i poziomie aktywności dla danego składnika aktywów.
Rynek najkorzystniejszy	Rynek , na którym można otrzymać najwyższą kwotę zbycia za zbycie składnika aktywów.

B. Metody wyceny.

Jeżeli jest możliwa bezpośrednia obserwacja transakcji zawieranych na rynku aktywnym, określanie wartości godziwej jest stosunkowo proste (nie korzysta się z ekspertów). Jeżeli takiej możliwości nie ma MSSF 13 zaleca stosowanie poniższych technik wyceny.

Metoda rynkowa

Metoda rynkowa opiera się na wykorzystaniu cen i innych odpowiednich informacji generowanych przez transakcje rynkowe obejmujące identyczne lub porównywalne (tj. podobne) aktywa, zobowiązania bądź grupę aktywów i zobowiązań.

Metoda oparta na cenie nabycia (metoda kosztowa)

Metoda oparta na cenie nabycia odzwierciedla kwotę wymaganą aktualnie, aby odtworzyć wydajność danego składnika aktywów (często określana jako bieżący koszt odtworzenia).

Z perspektywy sprzedającego uczestnika rynku cena, którą otrzymano by za składnik aktywów, opiera się na koszcie poniesionym przez kupującego uczestnika rynku w celu nabycia lub skonstruowania zamiennego składnika aktywów o podobnej użyteczności, skorygowanym o utratę przydatności. Utrata przydatności obejmuje fizyczne starzenie się, funkcjonalną (technologiczną) przestarzałość i ekonomiczną (zewnętrzną) przestarzałość, jest też pojęciem szerszym niż amortyzacja na potrzeby sprawozdawczości finansowej (przypisanie kosztu historycznego) lub do celów podatkowych (użycie określonych okresów eksploatacji). W wielu przypadkach metoda bieżącego kosztu odtworzenia jest używana do wyceny wartości godziwej aktywów materialnych, które są wykorzystywane w połączeniu z innymi aktywami.

Metoda przychodów

Metoda przychodów opiera się na przeliczaniu przyszłych kwot (np. przepływów pieniężnych lub dochodu i wydatków) na jedną bieżącą (tj. zdyskontowaną) kwotę. Kiedy stosuje się metodę przychodów, wycena wartości godziwej odzwierciedla aktualne oczekiwania rynku co do tych przyszłych kwot.

Standard nie określa hierarchii stosowania poszczególnych metod. Hierarchia ta jest wiązana z poziomem danych wejściowych, stosowanych do wyceny. **Metody wyceny są sformułowane w standardzie ogólnie (nie określa się szczegółowych procedur wyceny).**

C. Poziomy wejścia i hierarchia wyceny wartości godziwej.

Wycena wartości godziwej – niezależnie od zastosowanej metody wyceny – powinny maksymalizować wykorzystanie danych obserwowalnych i minimalizować wykorzystanie danych nieobserwowalnych. MSSF 13 sposób wykorzystania kategoryzuje i określa na jego podstawie **hierarchię wartości godziwej odzwierciedlającej wiarygodność wyceny.** Można zatem stwierdzić, że w hierarchii wyceny wartości godziwej priorytety nadawane są danym wejściowym a nie technikom wyceny.
Składają się na nią trzy poziomy danych wejściowych determinujących wiarygodność szacunku wartości godziwej:

Poziom	Charakterystyka
1	Niemodyfikowane ceny identycznych składników aktywów, notowane na rynku aktywnym
2	Dane wejściowe obserwowalne bezpośrednio lub pośrednio , niebędące cenami notowanymi z poziomu **(1).**
3	Nieobserwowalne na rynku dane wejściowe

Uwaga: W niektórych przypadkach dane wejściowe stosowane do wyceny wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania mogą zostać sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej. W takich przypadkach **wycena wartości godziwej zostaje sklasyfikowana w całości na tym samym poziomie hierarchii wartości godziwej jako dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny.** Ocena znaczenia poszczególnych danych wejściowych dla całej wyceny wymaga osądu uwzględniającego czynniki właściwe dla składnika aktywów lub zobowiązania (MSSF 13, § 73).

D. Ujawnianie informacji dotyczących wyceny wartości godziwej.

Ujawnienie informacji w oparciu o tę teorię jest dla jednostki gospodarczej obowiązkowe.

Najważniejsze informacje, które trzeba ujawnić w wycenach aktywów niefinansowych zestawiono poniżej:

Informacje podlegające ujawnieniu	Wartość godziwa **powta-rzalna**	Wartość godziwa **niepowta-rzalna**
Poziom w trójpoziomowej hierarchii wartości godziwej	x	x
W przypadku poziomów 2 i 3 opis zastosowanych technik wyceny i danych wejściowych.	x	x
Jeżeli najlepsze i w najwyższym stopniu wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych różni się od jego faktycznego wykorzystania, należy ujawnić przyczynę odmiennego wykorzystania tego składnika aktywów.	x	x
Wymagania dotyczące ujawniania informacji wyceny wartości godziwej na podstawie znaczących danych nieobserwowalnych (poziom 3)		
Informacje ilościowe dotyczące znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych, wykorzystanych do wyceny wartości godziwej	x	x
Opis procesów wyceny, w tym sposobu i zasad ustalania przez firmę procedur wyceny.	x	x
Opis słowny wrażliwości wartości godziwej na zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych, jeżeli ich zmiana może znacząco podwyższyć lub obniżyć wartość godziwą wynikającą z wyceny, a także opis wzajemnych powiązań między danymi nieobserwowalnymi wraz z objaśnieniem wpływu tych powiązań na wzrost lub spadek wartości godziwej w przypadku zmiany tych danych.	x	-

Objaśnienia charakteru wyceny:

- **powtarzalna –** wycena dla sprawozdania na koniec każdego okresu sprawozdawczego,
- **niepowtarzalna** – wycena wymagana lub dopuszczalna przez inne MSSF w szczególnych okolicznościach.

E. Najlepsze i najwyższym stopniu wykorzystanie aktywów niefinansowych.

Ustalając wartość godziwą składnika aktywów niefinansowych jednostka powinna założyć jego najlepsze wykorzystanie przez uczestników rynku.

Najlepsze i najwyższym stopniu wykorzystanie składnika aktywów oznacza wykorzystanie (MSSF 13 § 28):

- **fizycznie możliwe**, uwzględniające cechy fizyczne składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. lokalizacja lub wielkość nieruchomości),
- **prawnie dopuszczalne**, uwzględniające wszelkie ograniczenia prawne wykorzystania składnika (np. strefowe regulacje mające zastosowanie odnośnie nieruchomości),
- **wykonalne finansowo,** prowadzące do wytworzenia odpowiedniego dochodu lub przepływów pieniężnych w celu uzyskania zwrotu inwestycji wymaganego na rynku w przypadku.

Najlepsze wykorzystanie składnika jest określane z punktu widzenia uczestników rynku. Obecne wykorzystanie składnika przez jednostkę niekoniecznie musi być takie samo , jak najlepsze możliwe wykorzystanie.

UWAGI:

(1) „ Zakłada się jednak, że **aktualne wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez jednostkę jest największe i najlepsze, chyba że czynniki rynkowe lub inne wskazują, że inne wykorzystanie** przez uczestników rynku

skutkowałoby maksymalnym zwiększeniem wartości składnika aktywów". (MSSF 13 § 29).

(2) Wartość godziwa składnika aktywów niefinansowych opiera się na założeniu**, że składnik aktywów podlega zbyciu zgodnie jednostką rozliczeniową określoną w innych MSSF. Dzieje się tak nawet jeżeli wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że największym i najlepszym wykorzystaniem składnika aktywów jest użycie go w polaczeniu z innymi aktywami** (Wycena wartości godziwej opiera się wtedy na założeniu iż uczestnik rynku posiada aktywa uzupełniające). MSSF 13 § 32.

IV. Uwagi odnośnie postępowania przy wycenie wartości nieruchomości jako środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

A. Szczególne uwarunkowania wyceny aktywów niefinansowych, w tym nieruchomości.

Cechą charakterystyczną nieruchomości jako aktywów jest ich występowanie i używanie w grupie z innymi aktywami, stanowiącymi w rachunkowości odrębne pozycje obrachunkowe (np. grunt i naniesienia).
Podstawa wyceny takich aktywów zależy od okoliczności ich współwystępowania i obrotu na rynku.
Przykładowe wskazówki w MSSF 13, mogące mieć zastosowanie do określenia wartości godziwej odrębnych aktywów tworzących nieruchomość.

- Wartość godziwa składnika aktywów niefinansowych opiera się na założeniu, że składnik aktywów podlega zbyciu zgodnie z jednostką rozliczeniową określoną w innych MSSF (może to być pojedynczy składnik aktywów). Dzieje się tak, nawet jeżeli wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że największym i najlepszym wykorzystaniem składnika aktywów jest użycie go w połączeniu z innymi aktywami, ponieważ wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że uczestnik rynku posiada już aktywa uzupełniające (MSSF 13 § 32).

- Kiedy jednostka wykorzystuje składnik aktywów w grupie aktywów, może wycenić składnik aktywów według kosztu, który jest zbliżony do jego wartości godziwej, kiedy przypisuje wartość godziwą grupy aktywów do poszczególnych aktywów w grupie. Może tak być w przypadku, gdy wycena obejmuje nieruchomość, a wartość godziwa ulepszonej nieruchomości (tj. grupa aktywów) jest przypisana do wchodzących w jej skład aktywów (takich jak grunt i ulepszenia) – MSSF 13 zał. B pkt. B3 (d).
- Wykorzystanie składnika aktywów w połączeniu z innymi aktywami lub z innymi aktywami i zobowiązaniami może zostać włączone do wyceny wartości godziwej poprzez korekty wartości składnika aktywów wykorzystanego w sposób odrębny. Może tak być w przypadku, gdy składnikiem aktywów jest maszyna, a wycenę wartości godziwej ustala się przy użyciu obserwowanej ceny za podobną maszynę (niezainstalowaną ani nieskonfigurowaną w inny sposób do użycia) skorygowanej o koszty transportu i instalacji, tak aby wycena wartości godziwej odzwierciedlała aktualny stan i lokalizację maszyny (zainstalowanej i skonfigurowanej do użycia); MSSF 13 zał. B pkt. B3 (b).
- W wycenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej warta odnotowania jest następująca wskazówka:

  (1) „Przyjmuje się możliwe do odrzucenia założenie, że jednostka będzie w stanie wiarygodnie I regularnie wyceniać wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych. **Jednak w wyjątkowych przypadkach zdarza się, że w chwili nabycia nieruchomości inwestycyjnej po raz pierwszy (lub zakwalifikowania po raz pierwszy danej nieruchomości do tej kategorii po zmianie sposobu jej użytkowania) jednostka posiada bezsprzeczne dowody na to, iż nie będzie w stanie regularnie i wiarygodnie wyceniać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej. Może się tak zdarzyć wyłącznie wówczas, gdy rynek porównywalnych nieruchomości jest nieaktywny (np.**

istnieje kilka nowych transakcji, notowania cen nie są aktualne lub z obserwowalnych cen transakcyjnych wynika, że sprzedawca był zmuszony do sprzedaży) a alternatywne metody wyceny wartości godziwej (np. na podstawie projekcji zdyskontowanych przepływów pieniężnych) nie są dostępne. Jeżeli jednostka stwierdzi, że wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy nie można wiarygodnie wycenić, ale oczekuje, że wartość godziwą takiej nieruchomości będzie można wiarygodnie wycenić po zakończeniu budowy, wycenia nieruchomość inwestycyjną w trakcie budowy w wartości kosztu do czasu, kiedy jej wartość godziwą będzie można wiarygodnie wycenić, lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej)**. Jeżeli jednostka stwierdzi, że wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej (innej niż nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy) nie można wiarygodnie i regularnie wyceniać, wycenia nieruchomość inwestycyjną przy użyciu modelu ceny nabycia lub kosztu wytworzenia w MSR 16. Przyjmuje się, że wartość końcowa nieruchomości inwestycyjnej wynosi zero. Jednostka stosuje MSR 16 aż do czasu zbycia takiej nieruchomości inwestycyjnej". (MSSF 13 zał. D pkt. 119).**

(2) Jednostka ujawnia wyjaśnienie, dlaczego wartości godziwej nie można wiarygodnie wycenić" (zał. D. pkt.73).

B. Wskazówki dotyczące największego i najlepszego wykorzystania nieruchomości.

Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych wiąże się z podstawą wyceny używaną do wyceny wartości godziwej składnika aktywów zgodnie z poniższymi wskazówkami (MSSF § 31):

- Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych może zapewniać maksymalną wartość uczestnikom rynku w wyniku wykorzystania go w połączeniu z innymi aktywami w formie grupy (jako składnika zainstalowanego lub inaczej skonfigurowanego do użycia).
- Jeżeli największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów polega na użyciu składnika aktywów w połączeniu z innymi aktywami, wartością godziwą składnika aktywów jest cena, którą otrzymano by w aktualnej transakcji zbycia składnika aktywów przy założeniu, że składnik aktywów zostałby wykorzystany z innymi aktywami a te aktywa (tj. aktywa uzupełniające) byłyby dostępne dla uczestników rynku;
- Założenia dotyczące największego i najlepszego użycia składnika aktywów niefinansowych są konsekwentne w przypadku wszystkich aktywów (do których odnosi się największe i najlepsze wykorzystanie) w grupie aktywów, w ramach której składnik aktywów byłby wykorzystany.
- Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych może odrębnie zapewniać uczestnikom rynku maksymalną wartość. Jeżeli największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów oznacza jego odrębne wykorzystanie, wartością godziwą składnika aktywów jest cena, którą otrzymano by w aktualnej transakcji zbycia składnika aktywów uczestnikom rynku, którzy wykorzystaliby składnik aktywów w sposób odrębny.

C. Podstawowe czynniki, które musza być ustalone przy przystąpieniu do wyceny.

Celem wyceny wartości godziwej jest oszacowanie ceny w transakcji przeprowadzanej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku na dzień wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych. Wyceniając wartość godziwą, jednostka powinna uwzględnić następujące czynniki:

- konkretny składnik aktywów lub zobowiązanie, które jest przedmiotem wyceny (zgodnie z jednostką rozliczeniową[3]),
- w przypadku składnika aktywów niefinansowych podstawę wyceny, która jest właściwa dla wyceny (zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem),
- główny (lub najkorzystniejszy) rynek dla składnika aktywów,
- techniki wyceny odpowiednie do wyceny z uwzględnieniem dostępności danych, na podstawie których zostaną opracowane dane wejściowe odpowiadające założeniom, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie składnika aktywów,
- poziom hierarchii wartości godziwej, na którym dane wejściowe są sklasyfikowane.
  (patrz: MSSF 13 zał. B pkt.2)

D. Określenie poziomu danych wejściowych z osądem znaczenia w przyjętej metodzie danych nieobserwowalnych.

- Wycena nieruchomości głownie opiera się na danych wejściowych **z poziomu (2)** – rynek nieruchomości w głównej mierze zaliczany jest do rynków nieaktywnych; dane rynkowe pochodzą z:
  - rynków transakcji bezpośrednich (zarówno pierwotne jak i wtórne),[4]
  - *składnik aktywów wypracowujący środki pieniężne*; danymi wejściowymi na poziomie 2 byłaby wycena dochodów lub przychodów lub podobne , wynikające z obserwowalnych danych rynkowych obejmujących porównywalne (tj. podobne) jednostki gospodarcze z uwzględnieniem czynników operacyjnych, rynkowych, finansowych i niefinansowych.

---

[3] Jednostka rozliczeniowa – poziom na którym składnik jest agregowany lub dezagregowany w urządzeniach księgowych

[4] MSSF 13 zał. B pkt. 35 podaje jako przykład danych wejściowych na poziomie 2: Posiadany lub użytkowany budynek – cena za metr kwadratowy budynku wynikająca z cen obserwowalnych transakcji , obejmujących podobne budynki w podobnej lokalizacji.

- dane z lokalnego rynku budowlanego (podejście kosztowe).

- Dane wejściowe **z poziomu (3)** to nieobserwowalne na rynku dane wejściowe:
  - Nieobserwowalne dane wejściowe są używane do wyceny wartości godziwej w zakresie, w jakim odpowiednie obserwowalne dane wejściowe są niedostępne, co pozwala uwzględnić sytuacje, w których aktywność rynkowa związana z danym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem na dzień wyceny jest niewielka, o ile w ogóle istnieje. Jednakże cel wyceny wartości godziwej pozostaje taki sam: chodzi o ustalenie ceny wyjścia na dzień wyceny z perspektywy uczestnika rynku, który posiada składnik aktywów. Zatem nieobserwowalne dane wejściowe odzwierciedlają założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku na potrzeby kalkulacji ceny składnika aktywów.
  - Jednostka opracowuje nieobserwowalne dane wejściowe, wykorzystując najlepsze informacje dostępne w danych okolicznościach, które mogą obejmować własne dane jednostki. Opracowując nieobserwowalne dane wejściowe, jednostka może na początku wykorzystać własne dane, lecz koryguje je, jeżeli z racjonalnie dostępnych informacji wynika, że inni uczestnicy rynku wykorzystaliby inne dane lub istnieje pewna specyfika jednostki, która nie jest dostępna dla innych uczestników rynku (np. właściwa dla jednostki synergia). Jednostka nie musi podejmować szczególnych starań w celu uzyskania informacji na temat założeń przyjmowanych przez uczestników rynku. Uwzględnia jednak wszystkie racjonalnie dostępne informacje na temat założeń przyjmowanych przez uczestników rynku.

- W przypadkach gdy dane wejściowe zastosowane do wyceny wartości godziwej składnika aktywów zostały sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej, wycena wartości godziwej zostaje sklasyfikowana w całości na tym

samym poziomie hierarchii wartości godziwej jako dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny. Ocena znaczenia poszczególnych danych wejściowych dla całej wyceny wymaga osądu eksperckiego uwzględniającego czynniki właściwe dla składnika aktywów.

E. Czynności rzeczoznawcy związane z obowiązkiem ujawniania przez jednostkę informacji pomagających użytkownikowi jej sprawozdania w ocenie aktywów wycenianych wg wartości godziwej.

- Standard nakłada na jednostkę szczegółowe obowiązki w zakresie informacji o prezentowanej wartości godziwej; zakres tych informacji w zależności od zastosowanych poziomów wejść i rodzajów wyceny podano w zestawieniu tabelarycznym wyżej w pkt. II. D niniejszego opracowania.
- Nawiązując do tego zestawienia w swym opracowaniu określającym wartość godziwą rzeczoznawca jest zobowiązany do zamieszczenia co najmniej następujących informacji:
  - opis zastosowanych technik wyceny i danych wejściowych(źródła danych),
  - jeśli najlepsze wykorzystanie składnika aktywów różni się od faktycznego wykorzystania ujawnić przyczynę tego odmiennego wykorzystania,
  - poziom w trójstopniowej hierarchii wyceny,
  - informacje dotyczące znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie (omówienie źródła tych danych),
  - opis słowny wrażliwości wartości godziwej na zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych jeśli zmiany mogą znacząco zmienić wartość godziwą wynikającą z wyceny.

Pismo Zarządu Głównego PSRWN do Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców 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 22 828 64 54

e-mail: zarzad.glowny@psrwn.pl www.psrwn.pl

Członek - Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Warszawa, 14 kwietnia 2014

Szanowany Pan
Prof. dr hab. Roman Hauser

Prezes Naczelnego Sądu
Administracyjnego w Warszawie

ul. Gabriela Piotra Boduena 3/5
00-011 Warszawa

NACZELNY SĄD ADMINISTRACYJNY
BIURO PODAWCZE
Wpł. dnia 2014 -04- 15
załącznik 05 1324

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości zwraca się z prośbą do Pana Prezesa o spowodowanie podjęcia uchwały w składzie poszerzonym, dotyczącej ujednolicenia zasad oceny operatów szacunkowych, sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych stanowiących dowód w sprawach administracyjnych.

Uzasadnienie

Na przestrzeni ostatnich lat w orzecznictwie sądowo administracyjnym można zauważyć dwie przeciwstawne linie dotyczące oceny operatów szacunkowych, a mianowicie: z jednej strony opowiadające się za pełną oceną prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, rozumianą także jako ocena czynności rzeczoznawcy majątkowego, które wymagają wiadomości specjalnych, oraz z drugiej strony, że ocena operatów nie jest możliwa w takim zakresie w jakim miałaby dotyczyć owych wiadomości specjalnych.

Zgodzić się trzeba, że operat szacunkowy powinien podlegać ocenie jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym. Przepisy art. 77 i art. 80 k.p.a. nakazują organom administracji oceniać, na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Okolicznością tą w przypadku operatów szacunkowych jest określona w nich wartość nieruchomości. Chodzi jednak o to jak daleko, w granicach wyznaczonych w art. 80 k.p.a., może sięgać zakres kontroli legalności tych operatów.

Zachodzi pytanie, czy zakres tej kontroli może obejmować nie tylko badanie stanu faktycznego, czy też może dotyczyć oceny operatów pod względem metodologii wyceny należącej do sfery wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego. Przez wiadomości specjalne rozumiemy wiedzę z określonej dziedziny (w tym przypadku rzeczoznawstwo majątkowe), która wykracza poza zakres wiedzy ogólnej, co jest powodem powołania odpowiedniego biegłego w sprawie.

W przypadku sporządzania opinii o wartości nieruchomości, wiadomości specjalne wymagane są przy: wykonywaniu analizy i charakterystyki odpowiedniego rodzaju rynku nieruchomości, określaniu stanu

...cd

nieruchomości, doborze właściwego sposobu wyceny (podejścia, metody i techniki wyceny), ocenie nieruchomości podobnych, doborze cech i ich wpływu na wartość nieruchomości, ustalaniu rodzaju i wielkości współczynników korygujących, itp.

O wyborze sposobu określenia wartości nieruchomości decyduje wyłącznie rzeczoznawca majątkowy (wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 września 2013 r., sygn. akt I SA/Wa 1372/13) – podstwę prawną stanowi art 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozbieżna linia orzecznicza sądów administracyjnych, dotycząca oceny operatów szacunkowych, wynika z braku określenia granicy między zakresem przeprowadzanego postępowania dowodowego, o którym mowa w art. 80 k.p.a. a zakresem oceny treści opinii rzeczoznawcy majątkowego występującego w charakterze biegłego, o którym mowa w art. 84 k.p.a. powołanego w sprawie wymagającej wiadomości specjalnych.

Opinie o wartości nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawcę majątkowego (biegłego) w formie operatów szacunkowych oparte są o zasady wynikające z przepisów prawa i obowiązujące standardy zawodowe, w których zawarte są regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości oraz treści operatu szacunkowego. Uważamy, że ocena w zakresie metodyki wyceny nieruchomości dokonywana przez organy lub sądy, wykracza poza zakres oceny przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Pełną ocenę merytoryczną operatów szacunkowych, obejmującą także czynności wchodzące w zakres wiadomości specjalnych, ustawodawca powierza (na zasadzie wyłączności) organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych (art 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W niektórych wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego prezentowany jest trafny pogląd co do zakresu oceny dowodu jakim jest operat szacunkowy, zgodnie z którym organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, przykładowo wyrok NSA z dnia 28 maja 2013 r. sygn. akt I OSK 2430/11, w którym stwierdzono:

„Podkreślić w tym miejscu należy, że organ rozpoznający sprawę nie posiada wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły, dlatego też może ocenić operat szacunkowy jako dowód w sprawie mając na uwadze przepisy prawa oraz to, czy treść operatu jest logiczna i kompletna, a także czy sporządzona wycena została należycie uzasadniona. Ma zatem obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym: czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny. Oznacza to, że prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy."

Podobny pogląd został jednoznacznie wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.12.2009 r. sygn. akt I OSK 1087/09. Sąd stwierdził : „Nie ulega wątpliwości, iż art. 80 k.p.a. stanowi dla organów administracji prawną podstawę dokonywania oceny wszystkich dowodów wartości nieruchomości. Operat szacunkowy stanowi jednak sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Ocena operatu szacunkowego organu administracji nie jest więc możliwa w takim zakresie, w jakim miałaby dotyczyć owych wiadomości specjalnych. Jeżeli bowiem organ administracji prowadzący postępowanie administracyjne mógłby wiążąco weryfikować we własnym zakresie wszystkie ustalenia i oceny zawarte w operacie szacunkowym, to w takim przypadku operat ten traciłby ustawowy walor opinii z zakresu wiadomości specjalnych, wynikający z art. 7 i art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 84 § 1 k.p.a."

Niemniej jednak w postępowaniach prowadzonych przez organy administracji publicznej, samorządowe kolegia odwoławcze oraz niektóre wojewódzkie sądy administracyjne, w dalszym ciągu stosowana jest praktyka

...cd

dokonywania szczegółowej oceny operatów szacunkowych, nie tylko pod względem formalnym czy opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna, lecz również w zakresie w jakim dotyczy ona wiadomości specjalnych.

Przykładem akceptacji sądu wkraczania w sferę wiadomości specjalnych przez organy administracji publicznej i samorządowe kolegia odwoławcze może być wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 marca 2013 r. sygn. akt II SA/Kr 1746/12, w którym, po szczegółowej krytycznej analizie dotyczącej ściśle metodyki wyceny, stwierdzono między innymi:

„W rozpoznawanej sprawie wątpliwości budzi także dobór nieruchomości gruntowych, w oparciu o które ustalone zostało przedmiotowe odszkodowanie. Co prawda wszystkie wybrane przez rzeczoznawcę transakcje dotyczyły nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obrębów [...] w K. to jednak należy się zgodzić z zarzutem skargi, że większość tych transakcji dotyczyło nieruchomości z obrębu [...], a nie z obrębu nr [...] lub z obrębów sąsiednich. W przypadku krótkiej i ogólnikowej analizy lokalnego rynku nieruchomości zawartej w przedmiotowym operacie, w której nie wskazano czy rynek ten na obszarze całego P. jest względnie jednorodny, czy też zróżnicowany jak podnosi strona skarżąca, powstaje wątpliwość czy dokonany wybór jest prawidłowy. Z analizy wynika tylko, że na całym obszarze [...] ceny spadły, spadła również liczba zawieranych transakcji. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy kwestię tę wyjaśnić, tym bardziej, że jak wynika z tab. Nr 1 operatu niższe jednostkowe ceny za 1 m2 gruntu uzyskano z transakcji dotyczących nieruchomości położonych w innych obrębach niż obręb [...]. Wyjątkiem jest transakcja z pozycji nr 1 w tab. nr l, dotycząca nieruchomości z obrębu nr [...]przy ul [...],

a także stwierdzenie:

„Należy podkreślić, że podobieństwo przyjętych do porównań nieruchomości nie może budzić wątpliwości, ponieważ strona musi mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne, a także i to, dlaczego biegły przyjął takie, a nie inne nieruchomości do porównania.

Zdarza się również, że podobne stanowisko wyraża Naczelny Sąd Administracyjny, czego przykładem może być wyrok NSA z dnia 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2012/06, w którym stwierdzono, między innymi że:

„Operat szacunkowy winien spełniać wymogi formalne określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących...". Wyrok ten w dalszej części zawiera wręcz szczegółową instrukcję w zakresie metodologii wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Niezależnie od powyższych zagadnień rozbieżność w orzecznictwie sądowo administracyjnym zarysowała się również w sprawach dotyczących ustalania wysokości opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dla ustalenia opłaty adiacenckiej zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości przed podziałem i po jej podziale. W wyrokach sądów administracyjnych kwestionowany jest sposób określania wartości nieruchomości po podziale na podstawie sumy wartości wydzielonych działek gruntu. Pogląd taki reprezentowany jest na przykład w wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 1110/12 i z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt. IV SA/Po 151/13. W tym ostatnim wyroku Sąd stwierdził między innymi:

„Z istoty opłaty adiacenckiej i celów jakim służy je ustalenie nie sposób wyprowadzić wniosku na temat zasadności przyjmowania do określenia wartości nieruchomości po podziale wartości nieruchomości podobnych do działek ewidencyjnych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości. Zwrócić bowiem należy uwagę, że nieruchomością podobną w rozumieniu art. 4 pkt 16 ugn jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny (...). Punktem odniesienia zatem, każdorazowo jest nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny, a nie działka, stanowiąca jej część."

...cd

Nie ulega wątpliwości, że organ prowadzący wcześniej postępowanie dokonując oceny operatu szacunkowego w myśl wyrażonego przez Sąd poglądu wkracza w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego. Ocena przez organ samego sposobu dojścia do wartości nieruchomości po jej podziale nie jest możliwa, gdyż dotyczyłaby oceny wiadomości specjalnych, w dodatku o charakterze warsztatowym.

Odmienny pogląd w omawianej sprawie prezentowany jest w innych wyrokach sądów administracyjnych, np. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 11 lipca 2012 r. sygn. akt II SA/Gd 223/12. Sąd stwierdził, że: „Nie jest uzasadniony podniesiony w skardze zarzut naruszenia art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie powierzchni nieruchomości przyjętych do porównania i wyceny. Szacując nieruchomość skarżącego przed podziałem do porównania wytypowano działki wielkopowierzchniowe, a do wyceny działek powstałych wskutek podziału prawidłowo przyjęto działki odpowiadające ich wielkości po podziale."

W przypadkach gdy, wydawane przez wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast decyzje są uchylane przez samorządowe kolegia odwoławcze, brak jest środków odwoławczych ze strony wydających te decyzje organów I instancji. Brak jest wtedy również możliwości weryfikacji negatywnej oceny operatów szacunkowych dokonywanej przez organy odwoławcze w postępowaniu sądowo administracyjnym. Jest to tym bardziej niekorzystne dla rzeczoznawców majątkowych, że często wydawane przez kolegia decyzje przesyłane są wielokrotnie do ponownego rozpatrzenia sprawy przez organy I instancji z powodu wysuwanych do operatów szacunkowych zastrzeżeń wkraczających w merytoryczną zasadność tych operatów.

Jako środowisko rzeczoznawców majątkowych jesteśmy przekonani, że podjęcie uchwały, o której mowa na wstępie, mającej charakter zasady prawnej, przyczyniłoby się do zaniechania błędnej praktyki stosowanej w ocenie operatów szacunkowych, zarówno w postępowaniu administracyjnym jak też sądowo administracyjnym.

Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia usprawnienia realizacji zadań i uprawnień organów administracji publicznej w takim zakresie jak: aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, naliczania opłat adiacenckich i planistycznych, wypłaty rekompensaty za mienie zabużańskie, odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości, ustalania wynagrodzeń z tytułu służebności gruntowych oraz roszczeń cywilnoprawnych.

Ponadto należy dostrzec, że brak jednoznacznej wykładni w ocenie operatów szacunkowych powoduje niepotrzebne koszty dla zamawiających, w tym organów i sądów z uwagi na konieczność sporządzenia nowego operatu, albo poprawienia dotychczasowego operatu, jak też po stronie autora operatu szacunkowego.

Uważamy też, że operat szacunkowy uwzględniający zalecenia organu kontroli administracyjnej i sądowej przestaje być opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego, traci charakter niezależności, może być powodem naruszenia tajemnicy zawodowej (udostępnienie informacji uzyskanych w procesie wyceny), a rzeczoznawca traci walor osoby zaufania publicznego.

Dla zilustrowania szerokiego wkraczania organu kontroli administracyjnej może posłużyć fragment uzasadnienia decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu z dnia 29 listopada 2012 r. nr SKO I/40/2977/2012/li, odnoszący się do merytorycznej zasadności opinii rzeczoznawcy majątkowego. (Zał. 1.)

Z poważaniem,

POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY
ul. Czackiego 3/5 p. 422 blok. B
00-043 Warszawa, NIP 525-20-09-115
(2)

PREZYDENT
Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Wyceny Nieruchomości

ANDRZEJ HOPFER

Indeksy cen mieszkań

	Szczecin	Poznań	Warszawa	Białystok	Toruń	Lublin	Zielona Góra	Łódź
06-2013	0,9993	1,0000	0,9989	0,9916	1,0016	0,9992	0,9981	0,9944
07-2013	0,9986	1,0011	1,0011	0,9952	1,0031	1,0004	1,0040	0,9973
08-2013	0,9948	1,0044	0,9985	1,0021	0,9963	0,9994	1,0160	1,0027
09-2013	0,9976	1,0025	1,0034	0,9920	0,9946	0,9950	1,0000	1,0097
10-2013	1,0005	1,0070	1,0000	0,9995	0,9910	0,9971	0,9952	1,0000
11-2013	0,9983	1,0062	1,0000	0,9942	0,9979	1,0011	0,9982	0,9987
12-2013	0,9969	1,0074	1,0009	1,0109	1,0146	0,9926	0,9963	0,9995
01-2014	0,9913	0,9982	1,0000	1,0051	1,0012	1,0060	1,0064	0,9912
02-2014	1,0034	0,9972	0,9991	0,9984	0,9915	1,0019	1,0040	1,0024
03-2014	0,9983	0,9920	0,9996	0,9927	0,9941	1,0021	1,0009	1,0008
04-2014	1,0007	1,0069	1,0023	0,9993	1,0050	1,0164	1,0024	0,9941
	Kraków	**Opole**	**Rzeszów**	**Wrocław**	**Gdańsk**	**Katowice**	**Kielce**	**Olsztyn**
06-2013	1,0005	1,0010	0,9941	1,0007	0,9963	0,9989	1,0047	0,9986
07-2013	1,0006	0,9930	1,0059	0,9996	1,0006	1,0019	1,0000	0,9915
08-2013	1,0051	1,0145	1,0141	1,0037	0,9996	1,0061	1,0000	1,0000
09-2013	1,0048	1,0000	0,9967	0,9880	0,9948	0,9897	1,0035	0,9986
10-2013	0,9965	0,9962	1,0133	0,9986	1,0037	0,9955	0,9949	0,9970
11-2013	0,9981	1,0029	0,9901	1,0061	0,9939	0,9917	0,9863	0,9900
12-2013	1,0026	1,0010	1,0056	1,0054	1,0071	1,0030	0,9960	1,0119
01-2014	1,0040	1,0005	1,0008	1,0066	0,9993	1,0000	0,9969	1,0019
02-2014	1,0017	1,0014	1,0000	1,0016	0,9978	1,0149	0,9972	1,0007
03-2014	1,0000	1,0000	1,0010	0,9960	0,9989	0,9987	0,9969	1,0028
04-2014	1,0000	0,9974	0,9959	1,0011	0,9987	1,0000	0,9998	0,9972

Opracowali: Sebastian Kokot, Marcin Bas.

Aby zinterpretować w procentach zmiany cen należy od wartości indeksu odjąć 1, a następnie uzyskany wynik pomnożyć przez 100.

Przykładowe interpretacje:

- w Lublinie w kwietniu 2014r. w porównaniu do marca 2014r. ceny mieszkań wzrosły przeciętnie o 1,64%,
- w Łodzi w czerwcu 2013r. w porównaniu do maja 2013 r. ceny mieszkań spadły przeciętnie o 0,56%.

Aby obliczyć zmianę cen w okresie obejmującym kilka miesięcy należy pomnożyć przez siebie odpowiednie indeksy.