

METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU NOWYCH MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI



Tomasz Kotrański
MPAI



Wojciech Nurek
MPPI

Streszczenie

Jakkolwiek rzeczoznawcy majątkowemu dana jest ustawowa swoboda wyboru podejść i metod szacowania nieruchomości to dokonywany wybór winien prowadzić do uzyskania optymalnej efektywności i skuteczności. Z punktu widzenia Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego za efektywne i skuteczne uznaje się należy wszelkie te metody szacowania, które charakteryzują się pożądaną wydajnością a jednocześnie pozwalają na eliminowanie sporów i konfliktów utrudniających gospodarowanie nieruchomościami a stanowiących uciążliwy koszt obsługi zasobów publicznych. Stopniowa poprawa jakości i dostępności źródeł informacji o nieruchomościach stała się przyczyną powstawania strumienia informacji rynkowych o nieznanym dotąd wymiarze, którego obsługa wymaga użycia zaawansowanych instrumentów analitycznych. Otworzyła przy tej okazji możliwość szerszego wykorzystania wciąż jeszcze mało popularnej i słabo rozpoznanej metody analizy statystycznej rynku, której skuteczność i zalety potwierdzone zostały w toku kilkuletnich doświadczeń nabytych podczas pilotażowych wdrożeń w postępowaniach administracyjnych i sądowych. W artykule omówiono realne możliwości wynikające z wykorzystania nowoczesnych i zaawansowanych rozwiązań obsługujących proces wyceny nieruchomości.

Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, wycena nieruchomości, bazy danych

1. Wstęp

Któż w całkiem nieodległych latach dziewięćdziesiątych mógł przewidzieć, że dostęp do ksiąg wieczystych, map geodezyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, rejestrów cen, zdjęć satelitarnych i różnych innych ciekawych informacji możliwy będzie zza biurka, poprzez niewinny przenośny, osobisty komputer? Któż mógł przypuszczać, że GPS-y będziemy nosić w kieszeni wraz z telewizorem, kamerą, radiem, dyktafonem, odtwarzaczem, aparatem fotograficznym, pocztą elektroniczną, mapami cyfro-

wymi, bazami danych, gazetami, książkami i telefonem? Któż podejrzewał dwadzieścia lat temu, że moce obliczeniowe komputerów personalnych będą pozwalać na rozwiązywanie problemów, którymi do niedawna mogły się zajmować tylko wyspecjalizowane instytucje? A jednak pomimo upływu czasu, nieporównywalnych realiów panujących współcześnie w otoczeniu zawodu rzeczoznawcy majątkowych nieprzerwanie od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku niesłabnącą popularnością cieszą się narzędzia i sposoby wyceny odpowiednie dla ówczesnego stanu rynku nieruchomości, jego wstępnego stadium

rozwoju i wiążącej się z nim ograniczonej przejrzystości i trudnym dostępie do informacji rynkowych oraz technologii. Popularność niegdysiejszych pomysłów na wycenę trudno byłoby dzisiaj kwestionować gdyby stosowane narzędzia dobrze sprawdzały się w codziennej praktyce. Niestety nie sprawdzają się, są źródłem wzmożonych konfliktów, jątrzących się sporów i problemów towarzyszących wycenie nieruchomości, dotyczących z coraz większą intensywnością rzeczoznawców. W zaistniałym stanie rzeczy zasadnym wydaje się uwzględnić współczesne warunki, nowe możliwości i dostępne technologie

i sięgnąć po takie sposoby obsługi procesu wyceny, które pozwolą na wyeliminowanie piętrzących się dziś problemów.

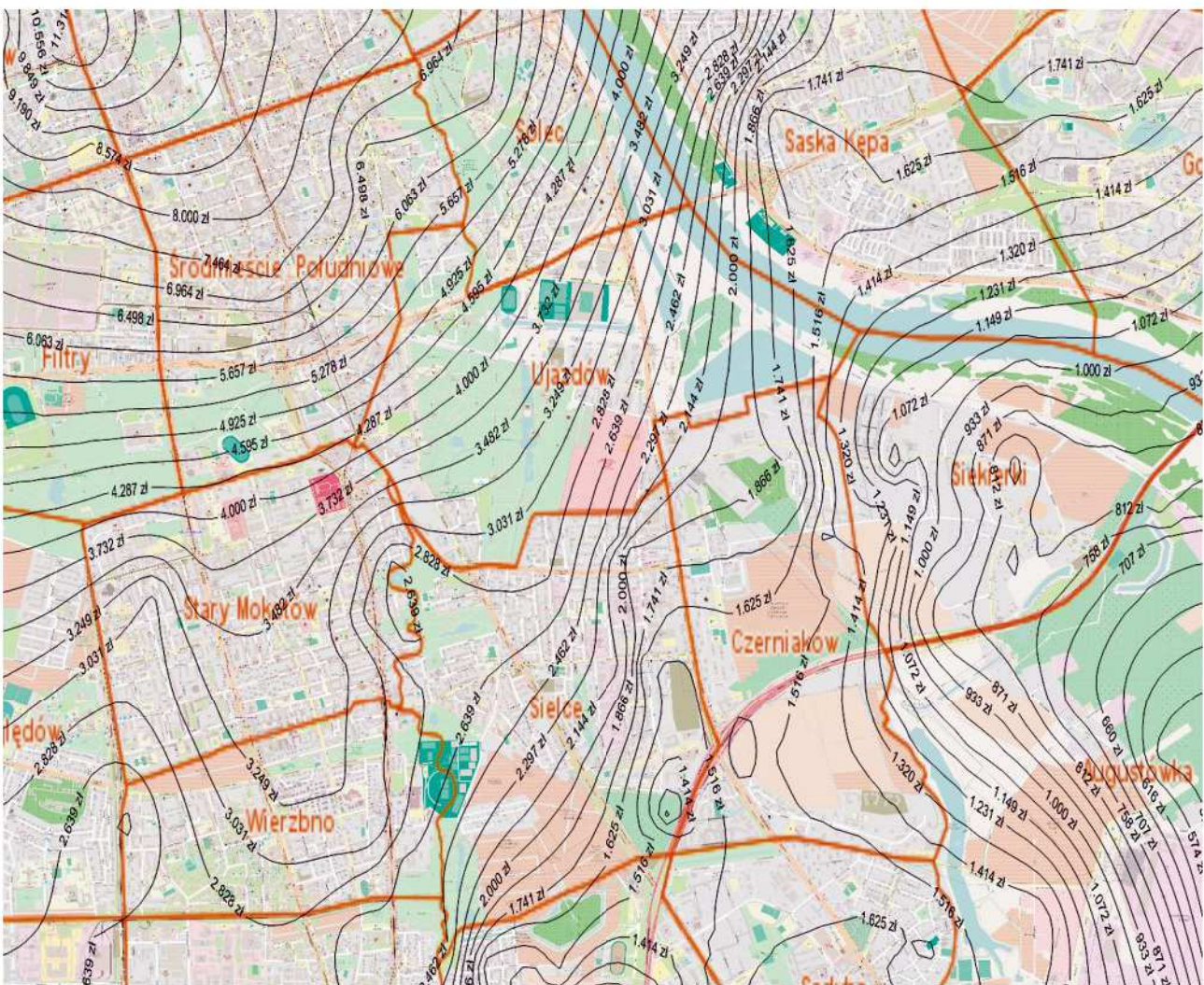
Nasze pierwsze praktyczne efekty zastosowania nowoczesnych rozwiązań na Śląsku ewidentnie wskazują, że istnieją realne możliwości eliminowania wielu dotychczasowych problemów. Sięgnięcie po rozwiązania odpowiednie dla współczesnych warunków i możliwości wymaga nadrobienia wieloletnich zaległości, których pokonanie wymagać będzie niemałego wysiłku. Odczuwalną uciążliwość wykorzystywania nowych rozwiązań w zakresie wyceny jest z pewnością potrzeba korzystania z metod naukowych i obszarów wiedzy, które dotychczas nie były wykorzysty-

wane w wycenie nieruchomości. Korzystny okazuje się jednak fakt, że nowoczesny sposób obsługi procesu wyceny otwiera nowe, nieobsługiwane dotychczas obszary usług wiążące się z wyceną nieruchomości, które mogą przyczynić się nie tylko do wyeliminowania problemów ale także do pożądanego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Przy odpowiednim podejściu do zagadnienia rola rzeczoznawców majątkowych wcale nie musi sprowadzać się wyłącznie do sporządzania wycen w formie wymaganych prawem operatów szacunkowych. Zagadnieniem wymagającym wiedzy specjalistycznej a traktowanym dotychczas po macoszemu jest wciąż analiza rynku nieruchomości. Profesjonalne obsłu-

żenie pokazanego polskiego rynku nieruchomości w zakresie analiz rynkowych wymagać będzie w kolejnych latach sztabu specjalistów dysponujących odpowiednią wiedzą potrzebną do ich opracowywania. Wyraźnym zainteresowaniem zaczynają cieszyć się mapy cenowe. Zważywszy na coraz lepszą dostępność oraz rosnące możliwości zastosowania i wykorzystania map cyfrowych należy spodziewać się, że tutaj także pojawi się z czasem zapotrzebowanie na specjalistów. Wycena nieruchomości to przecież dziedzina wiedzy, w której związek lokalizacji z cenami i wartościami ma znaczenie szczególne. Przydatność prezentacji różnych informacji rynkowych na mapach wydaje się oczywista.

Rysunek 1

Fragment mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze miasta stołecznego Warszawy



Źródło: analiza rynku: Dział Analiz firmy realexperts.pl sp. z o.o., kierownik badań: Tomasz Kotrański, MPAl; opieka merytoryczna nad badaniami: Polski Instytut Wyceny szerzej: wycena.com.pl

Prócz wskazanych wyżej obszarów w nieodległej przyszłości należy spodziewać się pojawienia się różnego typu aplikacji pozwalających na mniej lub bardziej dokładne prezentowanie zgrubnych informacji o cenach i wartościach nieruchomości. Dla takich aplikacji szczególnie przydatne mogą się okazać urządzenia mobilne dające coraz większe możliwości technologiczne. Oczywiście jest, że w tworzeniu i obsłudze takich aplikacji winni aktywnie uczestniczyć specjaliści posiadający wiedzę z zakresu wyceny nieruchomości. Natomiast jeśli chodzi o określanie wartości rynkowych konkretnych nieruchomości w postaci formalnego dokumentu trudno sobie wyobrazić przeprowadzenie procesu wyceny bez aktywnego udziału rzeczoznawcy majątkowego. Warto wskazać, że niezależnie od stosowanej technologii i używanego narzędzia określenie wartości rynkowej nieruchomości wymaga znajomości prawa i wiedzy specjalistycznej niezbędnej do określenia skomplikowanych i niedostępnych dla laika parametrów i aspektów nieruchomości. Pomocne w wycenie systemy ekspertowe nie obędą się bez obsługi ekspertów, rzeczoznawców majątkowych i ich specjalistycznej wiedzy. Wbrew różnym opiniom i obawom obsługa procesu wyceny jest zagadnieniem na tyle skomplikowanym, że wyeliminowanie udziału specjalistów jest wciąż niemożliwe. Mając świadomość, że postęp stał się faktem i nie da się go już skutecznie zablokować warto zmierzać ku temu, by w tworzeniu i obsłudze nowych rozwiązań wiążących się szeroko z wyceną nieruchomości aktywnie uczestniczyli rzeczoznawcy majątkowi.

2. Idea wyceny nieruchomości oraz nowe możliwości obsłużenia procesu wyceny we współczesnych realiach. Elementy składowe procesu wyceny

Choć w środowisku rzeczoznawców majątkowych rzecz wydaje się oczywista to mimo wszystko warto przypomnieć samą ideę wyceny nieruchomości, która jest procesem składającym się z trzech głównych etapów:

1. gromadzenie informacji o dokonywanych transakcjach [Art. 153.1. UOGN, §4.1. RozpWycena],
2. przeprowadzanie analizy zgromadzonego materiału informacyjnego [§3.2. RozpWycena],
3. sporządzanie operatów szacunkowych [UOGN, RozpWycena] przy wykorzystaniu wyników analiz danych rynkowych.

Z powyższego wynika, że warunkiem koniecznym wykonania prawidłowej wyceny nieruchomości jest przeprowadzenie analizy rynku nieruchomości na podstawie uprzednio zebranych danych rynkowych obejmujących ceny transakcyjne oraz cechy rynkowe nieruchomości wpływające na poziom ich cen a także warunki zawarcia transakcji.

Bazy danych informacyjnych wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości winny, zgodnie z prawem, zawierać informacje o cenach transakcyjnych oraz tych cechach nieruchomości podobnych, które mają wpływ na poziom cen. Metodologia wyłaniania cech nieruchomości charakteryzujących się udowodnionym, liczbowo określonym wpływem na poziom cen nie jest regulowana konkretnymi przepisami prawa, wynika z ducha UOGN i innych aktów prawnych dotyczących procesu wyceny nieruchomości, a przede wszystkim wchodzi w zakres wiedzy specjalistycznej niezbędnej w procesie wyceny. W praktyce stanowi ona istotę procesu wyceny nieruchomości oraz sedno analizy rynku a potrzeba użycia tej metodologii występuje niezależnie od stosowanej metody wyceny. Zarówno w przypadku metody porównywania nieruchomości parami (MPNP), metody korygowania ceny średniej (MKCS) jak i w przypadku metody analizy statystycznej rynku (MASR). Każda ze wskazanych metod zgodnie z prawem prowadzi do określenia wartości rynkowej nieruchomości i w każdej z metod

niezbędne jest dokonanie korekty cen nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości z nieruchomością wycenianą.

Przygotowanie bazy danych informacyjnych o odpowiedniej zawartości stanowi niezwykle istotną, wstępną fazę procesu wyceny. Jakość wycen uzależniona jest bowiem bezpośrednio od jakości baz danych. Niekompletne i wrywkowe bazy danych o nieweryfikowanej jakości należą do kluczowych przyczyn rozbieżności wyników wycen. Wartości nieruchomości określane przy użyciu różnych baz o zróżnicowanej zawartości i jakości, opracowywanych przez różne osoby, na podstawie niejednorodnych i niestandardizowanych kryteriów są naturalną przyczyną rozbieżności wyników. Najlepszym praktycznym sposobem wyeliminowania problemów powodowanych niedostateczną i zróżnicowaną jakością danych informacyjnych jest doprowadzenie do stosowania kompletnych zbiorów informacji o standaryzowanej strukturze oraz ujednoliconych i zobiektywizowanych opisach stanów cech nieruchomości. Zasobność i dostępność publicznych oraz komercyjnych źródeł informacji o nieruchomościach tworzą niedostępne wcześniej warunki jeśli chodzi o zakres i stopień szczegółowości informacji możliwych do zarejestrowania. Oczywiście jest, że w obecnych warunkach wykluczone jest obsłużenie tego etapu procesu wyceny jednoosobowo a sposób rozwiązania tego zagadnienia stoi przed środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

Realna możliwość stworzenia dobrych jakościowo i kompletnych baz danych informacyjnych w żadnym razie nie oznacza, że jest to zadanie łatwe i tanie. Przygotowanie profesjonalnej bazy danych informacyjnych jest przedsięwzięciem kosztownym i wymagającym zorganizowania zespołów o odpowiednich kwalifikacjach i umiejętnościach. Trudności w tworzeniu baz danych o dobrej jakościowo zawartości zaczęły być odczuwalne w grupach działających niekomercyjnie, wykorzystujących oprogramowanie WALOR lub programy pokrewne. W grupach tych trudno dziś, z różnych zresztą względów, bez zmian organizacyjnych oraz użycia odpowiednich środków finansowych stworzyć profesjonalne zasoby informacji. Darmowe inicjatywy wykorzystywane następnie do celów komercyjnych sprawdzały się w minionych latach ale dziś mają jak się okazało swoje ograniczenia. Silne zapotrzebowanie na kom-



pletne i dobre jakościowo bazy danych stało się motorem powstawania inicjatyw komercyjnych. Do takich inicjatyw zaliczyć można spółkę Baza.pl utworzoną przez PFSRM. Co prawda jest to na razie idea a nie dostarczytel konkretnego narzędzia do wyceny ale sam pomysł należy uznać za pożyteczny i ciekawy. Prócz tego pojawiły się w przestrzeni gospodarczej pozaśrodkowe komercyjne inicjatywy mające na celu stworzenie zasobów informacji rynkowych o nieruchomościach. Ożywienie w tym obszarze uprzytomnia, że przed środowiskiem rzeczoznawców majątkowych oraz w jego wyraźnym

interesie stoi konieczność ujednolicenia i zestandaryzowania parametrów oraz sposobu opisu danych informacyjnych gromadzonych na potrzeby wyceny nieruchomości. Dotychczas rzeczoznawcy w tej materii musieli sobie radzić po amatorsku, indywidualnie co stało się podłożem wielu problemów. Należy przypuszczać, że ta akurat standaryzacja przyjęta zostanie przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych z zadowoleniem. Są to ewidentnie zagadnienia wciąż pomijane choć ewidentnie stanowią istotny element wiedzy specjalistycznej niezbędnej do sensownej obsługi procesu wyceny. Nie

ma sensu kryć, że stanu środowiskowej wiedzy i świadomości na temat zawartości i jakości baz danych informacyjnych, które mogą i powinny być wykorzystywane w procesie wyceny nie można uznać za zadawalający.

Przykładową zawartość bazy danych nieruchomości gruntowych niezbudowanych na podstawie bazy danych utworzonej przez realexperts.pl sp. z o.o. dla miasta stołecznego Warszawa (opisanych 4730 transakcji dokonanych w latach 2009-2014) przedstawiono w Tabeli 1.

Tabela 1
Przykładowa zawartość bazy danych nieruchomości gruntowych niezbudowanych

Lp.	Cecha	Stany cechy
1	2	3
1	Nr Rep aktu notarialnego	[liczba]
2	Data transakcji	[data]
3	Data umowy wstępnej	[data]
4	KW nieruchomości	[nr KW]
5	Typ prawa	własność; uw 3%; uw 1%; uw inny%; dzierżawa; trwały zarząd;
6	Data końca użytkowania wieczystego	[data]
7	Numery działek (działki główne)	[pole opisowe]
8	Udział w prawie (działki główne bez udziałów w drogach)	[liczba]
9	Udziały w drodze dojazdowej	Nie występują; Występują
10	Numery działek drogowych (udział w drogach dojazdowych)	[pole opisowe]
11	Udział w drodze dojazdowej	[liczba]
12	Waluta transakcji	PLN; USD; EUR; CHF; GBP; inne
13	Cena netto (zł)	[liczba]
14	Cena brutto (zł)	[liczba]
15	VAT (zł)	[liczba]
16	Stawka VAT	0%/zw./nie podlega; 22%/23%; 7%/8%; inna stawka;
17	Typ ceny za udział w drodze	nie występuje udział w drodze; cena drogi w cenie całości; cena drogi podana oddzielnie
18	Cena za udział w drodze (zł)	[liczba]
19	Cena za budynki (zł)	[liczba]
20	Cena za inne składniki (zł)	[liczba]
21	Nazwa sprzedającego	[nazwa] - nie dotyczy osób fizycznych
22	Typ sprzedającego	podmiot komercyjny; osoba fizyczna; likwidator; syndyk; komornik; osoba lub jednostka zagraniczna; skarb państwa; gmina; powiat; województwo; kościół lub związek wyznaniowy; organizacja społeczna; wspólnota gruntowa; deweloper;
23	Nazwa kupującego	[nazwa] - nie dotyczy osób fizycznych
24	Typ kupującego	podmiot komercyjny; osoba fizyczna; likwidator; syndyk; komornik; osoba lub jednostka zagraniczna; skarb państwa; gmina; powiat; województwo; kościół lub związek wyznaniowy; organizacja społeczna; wspólnota gruntowa; deweloper;
25	Podmioty powiązane	nie, tak
26	Sprzedaż w drodze przetargu	tak; nie; ; bezprzetargowo

1	2	3
27	Sprzedaż na przyłączenie	tak; nie;
28	Dzielnica	[nazwa dzielnicy]
29	Obręb	[pole opisowe]
30	Typ ulicy	ulica; aleja; plac; osiedle; droga; szosa; bulwar; ogród; park; rondo; rynek; skwer; wybrzeże; wyspa; inne
31	Nazwa ulicy	[nazwa ulicy]
32	Nr administracyjny	[liczba]
33	Kod pocztowy	[liczba]
34	Powierzchnia działek głównych (m²)	[liczba]
35	Szerokość (m)	[liczba] - szerokość wzdłuż frontu drogi
36	Długość (m)	[liczba] - głębokość od frontu drogi
37	Obwód (m)	[liczba]
38	Liczba działek	[liczba]
39	Typ podziału na działki	Nie dotyczy; Podział zwykły/historyczny; Podział planowy; Podział nieracjonalny
40	Ciągłość obszaru nieruchomości	Obszar ciągły; 2 kawałki; 3 kawałki; 4 kawałki; 5 i więcej kawałków
41	Powierzchnia działek drogowych udziałowych (m²)	[liczba]
42	Szerokość geograficzna N	[liczba]
43	Długość geograficzna E	[liczba]
44	Otoczenie nieruchomości	[rodzaje obiektów, np.: zabudowa jednorodzinna; parki publiczne; tereny skażone/wysypiska/oczyszczalnie] - możliwość wielokrotnego wyboru
45	Hałas drogowy LDWN (dB) mapa akustyczna	[liczba]
46	Hałas lotniczy LDWN (dB) mapa akustyczna	[liczba]
47	Lotnisko	nie dotyczy; Okęcie; Bemowo
48	Strefy ograniczeń użytkowania	OOU - Obszar Ograniczonego Użytkowania; Z1 - Strefa Ograniczeń Zabudowy; Z2 - Strefa Ograniczeń Przeznaczenia
49	% nieruchomości w strefie ograniczeń użytkowania	[liczba w %]
50	Obszary narażona na niebezpieczeństwo powodzi	poza obszarem; obszar bezpośredniego zagrożenia; obszar potencjalnego zagrożenia
51	% nieruchomości w obszarze niebezpieczeństwa powodzi	[liczba w %]
52	Obszar obsuwania mas ziemnych	nie; tak
53	% nieruchomości w obszarze obsuwania mas ziemnych	[liczba w %]
54	Strefy ochrony przyrody	[nazwa obszarów i otuliny obszarów objętych prawną ochroną przyrody] - na podstawie SUIKZP ¹
55	% nieruchomości w strefie ograniczeń przyrodniczych	[liczba w %]
56	Ochrona konserwatorska	[nazwa obszarów objętych prawną ochroną konserwatora zabytków] - na podstawie SUIKZP
57	% nieruchomości w strefie ograniczeń konserwatorskich	[liczba w %]
58	Ochrona archeologiczna	Strefy obserwacji archeologicznej; Stanowiska archeologiczne wpisane do RZ; Obszary archeologiczne wpisane do RZ; brak - na podstawie SUIKZP
59	% nieruchomości w strefie ograniczeń archeologicznych	[liczba w %]
60	Oznaczenie drogi publicznej	[nazwa ulicy]
61	Kategoria drogi publicznej	DK - droga krajowa; DW - droga wojewódzka; DP - droga powiatowa; DG - droga gminna; DW - droga wewnętrzna - kategoria najbliższej drogi publicznej stanowiącej dojazd
62	Sposób dostępu z drogi publicznej	wjazd bezpośredni z drogi; wjazd pośredni z drogi; wjazd drogą wewnętrzną; wjazd przez kompleks zabudowy; wjazd utrudniony; wjazd przez służebność; bez wjazdu/nieregulowany

1	2	3
63	Bocznica kolejowa	nie; tak
64	Źródło danych o uzbrojeniu	Mapa zasadnicza; Mapa sieci MPWiK; Rysunek Studium;
65	Energia elektryczna	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
66	Woda	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
67	Kanalizacja	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
68	Centralne ogrzewanie	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
69	Gaz	poza zasięgiem; w zasięgu; w pobliżu; podłączona
70	Wody na terenie nieruchomości (w %)	[liczba w %]
71	Utrudnienia	[rodzaje utrudnień inwestycyjnych, np.: zadrzewienia, zanieczyszczenia/toksyny, słup WN] - każdy typ utrudnienia odrębnie
72	% obszaru doznający utrudnień 1	[liczba w %]
73	Strefa ochronna instalacji	[nazwy ciągów infrastruktury technicznej] - każda typ strefy ochronnej odrębnie
74	% obszaru w strefie ochronnej	[liczba w %]
75	Strefa funkcjonalna Studium	strefa podmiejska; strefa śródmieścia funkcjonalnego; strefa miejska; strefa centrum
76	Przeznaczenie wg Studium	[nazwa przeznaczenia w SUIKZP] - każdy rodzaj przeznaczenia odrębnie
77	Wysokość wg Studium	brak; 12; 20; 30; .>30
78	Udział przeznaczenia (w %)	[liczba w %] - każdy rodzaj przeznaczenia odrębnie
79	Udział powierzchni biologicznie czynnej wg Studium	brak; 40-60%; 60%; 70%; 80%; 90%
80	Stan planistyczny	studium; mpzp
81	Oznaczenie planu	[pole opisowe - Identyfikacja dokumentu planistycznego]
82	Data wejścia w życie planu	[data]
83	Wydane decyzje	brak decyzji; WZT - warunki zabudowy terenu; PNB - pozwolenie na budowę; LICP - lokalizacja inwestycji celu publicznego;
84	Data decyzji	[data]
85	Zabudowa wg decyzji	[pole opisowe - ogólne rodzaje zabudowy]
86	Powierzchnia użytkowa (m ²) wg decyzji	[liczba]
87	Powierzchnia całkowita (m ²) wg decyzji	[liczba]
88	Oznaczenie przeznaczenia nieruchomości wg planu	[pole opisowe - oznaczenia skrótów planistycznych]
89	Współczynnik intensywności zabudowy wg planu	[liczba]
90	Wysokość (w m) wg planu	[liczba]
91	Liczba kondygnacji wg planu	[liczba]
92	% dopuszczalnej zabudowy wg planu	[liczba w %]
93	Udział (w %) powierzchni biologicznie czynnej wg planu	[liczba w %]
94	SOW - sposób optymalnego wykorzystania	[liczba w %] - każdy rodzaj przeznaczenia odrębnie
95	Zabudowa do wyburzenia	[pole opisowe - ogólne rodzaje zabudowy]
96	Pow. zabudowy (m ²)	[liczba]
97	KUB zabudowy (m ³)	[liczba]
98	Rodzaj nieruchomości (wg RJ)	[pole opisowe - rodzaje nieruchomości wymienione w Rekomendacji J]
99	Okoliczności szczególne (wg RJ)	[pole opisowe - okoliczności wymienione w Rekomendacji J]
100	Nr karty PODGiK-u	[liczba]
101	Data sporządzenia karty w PODGiK-u	[data]

¹⁾ SUIKZP - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Źródło: realexperts.pl.

Zestawione wyżej parametry posłużyły do stworzenia realnie istniejącego, kompletnego zbioru danych o transakcjach nieruchomości gruntowych niezabudowanych dokonanych na obszarze Warszawy w latach 2009-2014. W podobny sposób dla kilkunastu polskich miast możliwe było przygotowanie baz informacyjnych o zbliżonej strukturze dla różnych typów nieruchomości. Możliwość tworzenia kompletnych i szczegółowych baz danych dla dowolnych typów nieruchomości stała się obecnie w Polsce faktem. Właściwa organizacja pracy, niezbędny kapitał oraz odpowiednio dobrane metody i narzędzia pozwalają, przy aktualnym stanie i dostępności źródeł informacji o nieruchomościach, na stworzenie baz danych informacyjnych o niedostępnej wcześniej zawartości, jakości i szczegółowości.

Utworzenie kompletnej bazy danych zawierającej zestawione wyżej parametry nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot transakcji dokonanych na obszarze Warszawy otworzyło możliwość przeprowadzenia kompleksowej analizy rynku nieruchomości oraz wykorzystanie mało popularnej choć w praktyce niezwykle przydatnej, wydajnej i mającej wiele zalet i zastosowań metody analizy statystycznej rynku (MASR). Głównym powodem małej popularności tej ujętej w przepisach metody wyceny nieruchomości (MASR) były przeszkody i ograniczenia stworzenia bazy danych o odpowiedniej zawartości i jakości. Praktyczne korzyści płynące ze wykorzystania metody analizy statystycznej rynku (MASR) pozwalają przypuszczać, że metoda ta stanie się z czasem coraz bardziej popularna i coraz chętniej wykorzystywana przez polskich rzeczoznawców majątkowych.

3. Rola i cel analizy rynku nieruchomości

Skrupulatnie gromadzone dane rynkowe nie dają bezpośrednio możliwości wykonywania wycen, lecz stanowią dopiero tworzywo niezbędne do przystąpienia do kolejnego etapu procesu wyceny jakim jest analiza rynku nieruchomości. Z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej a także obowiązujących przepisów prawa przeprowadzenie analizy jest warunkiem koniecznym prawidłowego sporządzenia wyceny nieruchomości. Na wstępie warto przybliżyć ogólne, słownikowe definicje pojęcia analiza.

analiza <gr. *análysis* 'rozłożenie na części'>

1. *książk.* «rozpatrywanie jakiegoś problemu, zjawiska itp. z różnych stron w celu jego zrozumienia lub wyjaśnienia»
2. *nauk.* «metoda badawcza polegająca na wyodrębnieniu z danej całości jej elementów i badaniu każdego z osobna»

[*Uniwersalny słownik języka polskiego* pod redakcją prof. S. Dubisza, t.I, wyd. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003]

analiza rozbiór, rozłożenie całości na składniki, elementy; badanie poszczególnych cech, właściwości zjawiska albo przedmiotu

[Władysław Kopaliński, *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych z almanachem*, Warszawa 2000].

Przytoczone definicje uzmysławiają jednoznacznie, że zadaniem analizy rynku nieruchomości jest wykonanie czynności polegających na rozłożeniu całości na części, elementy, przeprowadzenie badania poszczególnych cech, właściwości zjawiska lub przedmiotu. Skoro efektem procesu wyceny nieruchomości jest wartość rynkowa nieruchomości to oczywistym staje się, że zadaniem analizy rynku nieruchomości jest wyodrębnienie cech nieruchomości i badanie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na jej wartość cenową/ wartość co zresztą wynika wprost z przepisów. Tworzywem niezbędnym do przeprowadzania analizy jest baza danych informacyjnych zawierająca ceny nieruchomości oraz ich wyodrębnione cechy. Rozpoznanie idei i sensu analizy rynku nieruchomości uzmysławia, że głównym elementem treści

analizy, jej istotą i sednem jest wykazanie wpływu poszczególnych cech na cenę/ wartość rynkową nieruchomości. Uzupełnieniem treści analizy są ogólne informacje o badanym rynku, zakresie i zawartości zarejestrowanych danych rynkowych oraz zastosowanych metodach i narzędziach badawczych. Obowiązkiem przeprowadzenia analizy wynika zarówno z zasad wiedzy specjalistycznej jak i przepisów prawa. Dotychczas analizy rynku nieruchomości o omówionej wyżej zawartości sporadycznie występowały w obiegu gospodarczym w formie samodzielnego opracowania. Systematyczny postęp w dostępie i jakości danych informacyjnych oraz wiążąca się z tym rosnąca objętość materiału informacyjnego wymagającego obróbki powodują, że analiza rynku nieruchomości stopniowo przybiera formę specjalistycznego i samodzielnego opracowania. Upowszechnienie się dostępu do analiz rynkowych sprzyja jakości procesu wyceny stając się motorem stopniowego rozwoju używanych narzędzi i metod badawczych.

4. Dyskusja nad wyborem odpowiedniego podejścia i metody szacowania

Wykorzystywanie na potrzeby wyceny kompleksowych źródeł informacji oraz analiz rynku opracowywanych przy wykorzystaniu zaawansowanych narzędzi badawczych i metod analitycznych otwiera możliwość sięgania po nowoczesne narzędzia, które nie tylko są zgodne z przepisami prawa ale które opierają się krytyce odbiorców wycen dzięki temu, że umożliwiają ściśle i precyzyjnie spełniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa niż jest to możliwe przy dotychczas stosowanych sposobach wyceny. Dla przypomnienia warto przywołać podstawowe przepisy prawa regulujące kwestie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym.

Art. 152 Ustawy: „3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości...”

Zgodnie z §4.2. Rozporządzenia: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

Z przywołanych przepisów wynika, że wartość rynkową w podejściu porównawczym określa się przy użyciu trzech równoprawnych metod:

- metody porównywania nieruchomości parami (MPNP),
- metody korygowania ceny średniej (MKCS),
- metody analizy statystycznej rynku (MASR).

Warunkiem wykorzystania podejścia porównawczego jest zgodnie z Art. 153.1 Ustawy oraz §4.1 Rozporządzenia rozpoznanie cen i cech nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej a także tych cech nieruchomości, które wpływają na poziom ich cen.

Jak wcześniej wykazano w obecnych realiach istnieje praktyczna możliwość pozyskania szczegółowych i kompletnych informacji o transakcjach będących przedmiotem obrotu. Warto mieć na względzie, że możliwość tę mają zarówno rzeczoznawcy jak i odbiorcy usług. Przy tworzeniu wskazanej wyżej przykładowej bazy danych dla obszaru miasta stołecznego Warszawa, przy definiowaniu cech nieruchomości i ich stanów posługiwaliśmy się intuicją i dwudziestoletnim doświadczeniem zawodowym nie mając na etapie kompletowania danych pewności czy rejestrowane w bazie nieruchomości spełniają będą ustawowe kryterium podobieństwa oraz czy wszystkie cechy tych nieruchomości okażą się mieć wpływ na poziom cen. Jak wcześniej zostało wyjaśnione samo stworzenie zbioru danych informacyjnych w żadnym razie nie przesądza o możliwości dokonywania wyceny przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Zgodnie z przywołanymi przepisami w zestawie zarejestrowanych cech nieruchomości niezbędne jest po pierwsze rozpoznanie cech wpływających na poziom cen wraz z określeniem wymiaru tego wpływu a po drugie dowiedzenie podobieństwa nieruchomości przyjmowanych do porównań do nieruchomości będących przedmiotem wyceny. Proces rozpoznawania wpływu oraz określenia podobieństwa nie odbywa się w żadnym razie na etapie kompletowania danych informacyjnych lecz jest przeprowadzany dopiero w kolejnym etapie procesu wyceny, w toku analizy rynku.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości opracowanej przy wykorzystaniu wspomnianej wcześniej bazy danych nieruchomości gruntowych niezabudowanych dla m. st. Warszawa określany jest między innymi zestaw cech mających udowodniony wpływ na

ceny a także liczbowy wymiar wpływu stanów poszczególnych cech nieruchomości na poziom cen w postaci współczynników korygujących. Analiza taka z uwagi na jej zawartość merytoryczną i objętość śmiało może być przedmiotem odrębnego artykułu.

5. Nieruchomości podobne

Dostęp do kompletnej bazy danych pozwala zastosować ustawową definicję nieruchomości podobnej na „żywym organizmie” a więc na konkretnych szczegółowo opisanych nieruchomościach będących przedmiotem transakcji rynkowych. Z Art. 4 pkt 14 Ustawy wynika, że pod pojęciem nieruchomości podobnej rozumieć należy *nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*. Warunkiem ustawowego podobieństwa jest więc porównywalność nieruchomości ze względu na cechy wpływające na wartość. O ustawowym podobieństwie możemy więc mówić tylko wtedy gdy nieruchomości charakteryzują się tym samym zestawem cech wpływających na cenę/wartość. Niepodobieństwo ma natomiast miejsce wtedy gdy nieruchomości charakteryzują się odmiennymi, nieporównywalnymi cechami wpływającymi na cenę/wartość. Przykładem nieruchomości niepodobnych mogą być nieruchomości gruntowe niezabudowane (tzw. grunty) i nieruchomości lokalowe. Cechy istotnie wpływające na wartości nieruchomości lokalowych takie jak powierzchnia użytkowa czy np. kondygnacja nie występują w przypadku gruntów co czyni je nieporównywalnymi a przez to niepodobnymi. Definicja nieruchomości podobnej, stanowiąca przepis prawny, służy jednoznaczemu rozstrzygnięciu o podobieństwie nieruchomości. Ustawowy warunek podobieństwa nieruchomości uznaje można za spełniony tylko wtedy gdy nieruchomości charakteryzują się jednakowym zestawem cech wpływających na wartość zapewniającym ich porównywalność. Jeśli warunek ten nie jest spełniony to mamy jednoznacznie do czynienia z nieruchomościami niepodobnymi. Należy zauważyć, że podobieństwo nieruchomości rozumiane potocznie nie jest tożsame z podobieństwem zdefiniowanym ustawowo. Ustawowa definicja podobieństwa nieruchomości ewidentnie nie służy do wszczynania

dyskusji nad tym czy wśród odnotowanych transakcji znajdują się nieruchomości mniej lub bardziej podobne w rozumieniu potocznym do nieruchomości wycenianej lecz do rozstrzygnięcia czy użyte do porównań transakcje spełniają przepis prawa (*art. 4 pkt 16 Ustawy*) czy też go nie spełniają tak/nie.

Niewłaściwe zrozumienie ustawowej definicji podobieństwa staje się przyczyną częstych nieporozumień powodowanych myleniem porównywalności cech nieruchomości wpływających na cenę/wartość z bliskością stanów tych cech. Uzasadnienia dokonywania porównań nieruchomości charakteryzujących się różnymi stanami poszczególnych cech szukać należy w treści analizy rynku wymaganej zgodnie §3.2 *RozpWycena*. Jeśli w toku analizy udowodniono i określono liczbowy wymiar wpływu stanów poszczególnych cech na wartość/cenę to dokonywanie porównań nieruchomości o różnych stanach tych cech uznać należy za uzasadnione. Skoro uchwycono liczbowy wymiar wpływu zmiany takich przykładowych stanów cech jak powierzchnia, kształt czy uzbrojenie na wartość/cenę to uprawnione jest porównywanie ze sobą nieruchomości o dużych i małych powierzchniach, nieruchomości o kształtach regularnych z nieregularnymi czy też nieruchomości o różnym dostępie do uzbrojenia. Warto zaznaczyć, że ocena sposobu określania liczbowego wymiaru wpływu stanów poszczególnych cech nieruchomości wymaga wiedzy specjalistycznej posiadanej przez rzeczoznawców majątkowych. Dokonywanie oceny zasadności porównywania ze sobą nieruchomości charakteryzujących się różnymi stanami należy do kompetencji rzeczoznawców majątkowych ponieważ ocena taka wymaga wiedzy specjalistycznej. Należy uprzytomnić, że dokonywanie takiej oceny na podstawie potocznego postrzegania podobieństwa nieruchomości, z pominięciem ustawowej definicji nieruchomości podobnej uznać należy za błędne, nieuzasadnione i nieuprawnione. W interesie środowiska rzeczoznawców majątkowych jest wyartykułowanie i uprzytomnienie kwestii wiążących się z ustawowym podobieństwem nieruchomości odbiorcom usług oraz szczególnie prawnikom wykazującym coraz większą skłonność do osądów i zajmowania stanowiska w kwestiach wymagających wiedzy specjalistycznej i odpowiednich kompetencji.

6. Idea podejścia porównawczego

Niezależnie więc od metod wyceny stosowanych w podejściu porównawczym dobór nieruchomości podobnych winien być poprzedzony następującymi czynnościami:

- rozpoznanie cech nieruchomości wpływających na wartość/ceny,
- określenie współczynników korygujących uwzględniających różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rozpoznanie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na poziom cen otwiera dopiero możliwość zdefiniowania zakresu nieruchomości podobnych, które mogą zostać wykorzystane do porównań. W efekcie przeprowadzonej analizy i rozpoznania cech wpływających na poziom cen oraz określenia liczbowego wymiaru tego wpływu dla różnych stanów tych cech staje się możliwe i prawnie uzasadnione zastosowanie jednolitej analizy wykonanej wg jednolitych kryteriów, do wyceny wszystkich nieruchomości na obszarze danego rynku, jeżeli tylko cechy rynkowe nieruchomości szacowanej mieszczą się (przeznaczenie, wielkość, lokalizacja, uzbrojenie itp.) w zakresie zmienności cech przeanalizowanych dla danego rynku. Nieruchomości będące przedmiotem wyceny zawarte w zbiorze określonego w wyniku analizy zakresu zmienności cech spełniają wówczas kryterium podobieństwa do nieruchomości przyjmowanymi do porównań.

Rozpoznanie cech wpływających na poziom cen oraz liczbowego wymiaru takiego wpływu zapewnia realną możliwość korygowania cen nieruchomości podobnych ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Jeśliby wpływ poszczególnych cech na poziom cen nie został rozpoznany to nie byłoby podstaw do dokonywania korekty cen.

Analiza rynku nieruchomości dokonana na kompleksowej i szczegółowej bazie danych informacyjnych otwiera możliwość wykorzystania w procesie wyceny nieruchomości rzadko stosowanej choć ujętej w przepisach prawa metody analizy statystycznej rynku (MASR) w podejściu porównawczym.

Zgodnie z §4.5 Rozporządzenia: „Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.”

Zgodnie z art. 161 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących.”

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa metoda analizy statystycznej rynku (MASR) może być wykorzystana zarówno do określania wartości rynkowej jak i do określania wartości katastralnej definiowanej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości reprezentatywnych. Reguły zastosowania MASR na potrzeby określenia wartości rynkowej nieruchomości są następujące:

- baza danych informacyjnych winna zawierać informacje o cenach transakcyjnych z obszaru co najmniej gminy a w przypadku brak dostatecznej liczby transakcji także z obszaru gmin sąsiadujących,
- wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych co oznacza, że przy metodzie analizy statystycznej rynku obligatoryjne jest sporządzenie pełnej analizy rynku będącej podstawą wyceny dla danego typu nieruchomości dla obszaru minimum jednej całej gminy lub obszaru szerszego niż gmina.



7. Porównanie możliwości zastosowania różnych metod wyceny w podejściu porównawczym

W związku z powyższym istotne jest rozpoznanie możliwości zastosowania różnych metod wyceny w podejściu porównawczym, ze względu na ich skuteczność.

Zgodnie z art. 154. ust 1 Ustawy: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z §4.1 Rozporządzenia: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

Analiza założeń metodycznych i obliczeniowych metody korygowania ceny średniej (MKCS), metody porównywania nieruchomości parami (MPNP) oraz metody analizy statystycznej rynku (MASR) pokazują, że dla nieruchomości gruntowych, traktowanych jako ogół możliwych, a nie jedynie najprostszymi przypadkami największą przydatność wykazuje metoda analizy statystycznej rynku (MASR).

MKCS i MPNP zostały stworzone i pomyślane jako metody proste, do zastosowania w prostych sytuacjach, dla prostych wycen prostych obiektów, takich jak lokale mieszkalne, domki jednorodzinne i działki pod takie budownictwo. Zastosowanie ich w przypadkach trudniejszych, wykraczających poza łatwe sytuacje staje się przyczyną problemów.

Spowodowane jest to znacznym zróżnicowaniem cech nieruchomości gruntowych na terenach zurbanizowanych: lokalizacji ogólnej i szczegółowej, intensywności możliwej zabudowy i jej wysokości, wielkości gruntu, jego kształtu, usytuowania względem układu drogowego, uzbrojenia w poszczególne media, udziału różnych typów powierzchni, występowania różnych stref i ograniczeń, różnych stanów planistycznych, liczby działek itd., którego to zróżnicowania obie te proste metody (MKCS i MPNP) nie zawsze są w stanie uwzględnić.

10. Podsumowanie

Stosowanie metody analizy statystycznej rynku (MASR) ma szansę stać się przesłanką do przeprowadzenia ewolucji zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ metoda ta wytwarza potrzebę wykorzystywania zaawansowanych metod badawczych i analitycznych oraz skłania do sięgania po innowacyjne technologie. Ewolucja może stać się okazją do wzmocnienia znaczenia i roli dosyć mocno zmarginalizowanych w ostatnich latach organi-

zacji zawodowych a także sposobem na wyeliminowanie licznych problemów. Natomiast głównych zagrożeń środowiskowych można upatrywać raczej tylko w niechęci do zmian i opieraniu się przed nieuchronnym rozwojem, który nastąpi niezależnie od tego czy rzeczoznawcy będą jego zwolennikami czy też nie. Oczywiście najlepiej by się stało gdyby rozwój następował z aktywnym udziałem środowiska rzeczoznawców majątkowych.



Bibliografia

1. *Dubisz S. (red.), 2003, Uniwersalny słownik języka polskiego, wyd. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*
2. *Kopaliński W., 2000, Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych z almanachem, Warszawa.*
3. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
4. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*

METHODS OF ELIMINATING PROBLEMS CONNECTED WITH PROPERTY VALUATION WITH THE APPLICATION OF SOME NEW POSSIBILITIES OF THE EFFECTIVE SUPPORT OF THE PROCESS OF PROPERTY VALUATION

Summary

Although certified property valuers have a statutory freedom of the choice of approaches and methods of property valuation, the choice they make has to lead to maximum efficiency. From the perspective of the State Treasury and local government units, the effective valuation methods are those which have the desired efficiency and help to eliminate disputes and conflicts that make it difficult to manage properties and constitute a troublesome cost of housing stock management. The gradual improvement of the availability of the sources of information about real estate has contributed to the rise of a stream of market information of an unprecedented size, the use of which requires the application of advanced analytical tools. It has also paved the way for a wider use of the method of the statistical analysis of the market, which remains to be unpopular and little known, though its efficiency and benefits have been confirmed by the experience of pilot implementations in administrative and court proceedings over the span of a few years. In the paper, real possibilities resulting from the use of modern and advanced solutions supporting the property valuation process have been discussed.

Key words

real estate market, property valuation, data bases

JEL Classification

R10, R15, R39