

GŁOS W DYSKUSJI O SPOSOBACH WYCENY PRZEDSTAWIONYCH W ARTYKULE „METODY ELIMINOWANIA PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU NOWYCH MOŻLIWOŚCI SKUTECZNEGO OBSŁUGIWANIA PROCESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI”



Monika Nowakowska
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 126
Biegły Sądowy

Streszczenie

W artykule przedstawiono głos w dyskusji o wykorzystaniu metod analizy statystycznej rynku w procesie wyceny nieruchomości. Polemika z treściami zawartymi w artykule T. Kotraśińskiego i W. Nurka zamieszczonym w Biuletynie Nr 1/2015 (43) dotyczy zaproponowanej przez Autorów „możliwości obsługi procesu wyceny”. Krytycznie oceniono opracowywanie i kartograficzny sposób prezentacji wyników analiz oraz publikowanie map średnich cen nieruchomości.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, metody statystyczne wyceny, mapy średnich cen

1. Wstęp

Tytuł artykułu autorstwa Tomasza Kotraśińskiego i Wojciecha Nurka „Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanie procesu wyceny nieruchomości”, sygnalizowany już na stronie tytułowej pierwszego numeru „Problemy Rynku Nieruchomości”, nowej formuły wydawniczej Biuletynu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego jednego z najlepszych periodyków z dziedziny szacowania nieruchomości musi zafascynować każdego rzeczoznawcę majątkowego.

Ustawiczne kształcenie w naszym zawodzie nie jest tylko nakazem prawa. Rzeczoznawcy majątkowi stale się doskonalą, w tym nieustannie poszukują nowych sposobów wyceny nieruchomości. Prace nad metodyką szacowania trwają co najmniej od czasu opracowania w 1990r. na zlecenie Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przez pracowników ART w Olsztynie dwutomowego opracowania streszczonego następnie w „Instrukcji” MGPIB.

Potem ruszyła lawina kursów, szkoleń, studiów podyplomowych oraz badań wielu uczelni, a także licznych publikacji z tego zakresu. Tłumaczono opracowania europejskie i światowe. Zmieniane były przepisy prawa. Organizowano stowarzyszenia, powstała Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Głównym celem tego ruchu było i jest opracowanie metod wyceny nadążających za rozwijającym się rynkiem nieruchomości, tworzeniem standardów wyceny. Sposoby szacowania były dostosowywane do rozwiązywania problemów związanych z transformacją ustrojową, w tym przekształceniami własnościowymi w obszarze gospodarki nieruchomościami.

Dzisiaj już wiele się zmieniło. Cieszymy się coraz lepszym dostępem do informacji o nieruchomościach, w tym:

„Najistotniejszym
i naturalnym powołaniem
człowieka jest jego
doskonalenie się”

T. Mann

do ksiąg wieczystych, planów miejscowych, map i danych o cenach transakcyjnych. Doceniamy także nowe techniczne możliwości analizy rynku i sporządzania operatów (komputeryzacja, Internet, zaawansowane instrumenty analityczne) oraz poszukujemy nowych możliwości wykorzystania i obsługi strumieni informacji płynących z rynku nieruchomości.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych, jak niewiele innych zawodów, regularnie kształci się i doskonali swoją wiedzę. Stąd informacja o istnieniu „metod eliminowania problemów związanych z wyceną” wzbudziło duże zainteresowanie, analizowano zaproponowane rozwiązania metodologiczne, albowiem jak wszyscy wiemy, niewiele wycen da się wykonać bezproblemowo...

Zdaniem Panów T. Kotraśińskiego i W. Nurka przedstawiona w Ich artykule „nowoczesna” metoda wyceny, określana jako MASR (metoda analizy statystycznej rynku), jako „dopuszczona prawem i niosąca największe korzyści dla gmin” prowadzi do „uzyskania optymalnej efektywności i skuteczności, gdyż charakteryzuje się pożądaną wydajnością, a jednocześnie pozwala na

eliminowanie sporów i konfliktów utrudniających gospodarowanie nieruchomościami a stanowiącymi uciążliwy koszt obsługi zasobów publicznych". Czyli otrzymujemy propozycję sposobu wyceny, na który rzeczoznawcy i ich zleceniodawcy oczekują od lat. Można zatem wg wspomnianej metody wyce- niać szybko, łatwo i tanio, a w dodatku bez zagrożenia odwołaniami i kierowa- niem operatów do Komisji Arbitrażowej i Komisji Odpowiedzialności Zawo- dowej.

Niestety, nie tylko moim zdaniem, sposób wyceny zaproponowany przez Autorów artykułu nie powinien być wykorzystany do szacowania wartości nieruchomości. Tezy zawarte w artykule mogą wydawać się bardzo przekonujące dla czytelnika nieposiada- jącego wiedzy specjalnej z zakresu wyceny nieruchomości oraz dla niedo- świadczonych rzeczoznawców nieposiada- jących praktyki w analizie rynku, poszukiwaniu nieruchomości podob- nych oraz ustalania ich rynkowych cech różnicujących.

Przede wszystkim korzystanie z map średnich cen nieruchomości, która jest esencją „nowoczesnego” sposobu wy- ceny, prowadzić będzie na manowce odbiorców wycen, a także tworzyć liczne konflikty wynikające z błędów związa- nych z korzystaniem informacji doty- czących indywidualnej wartości nieru- chomości. Ponadto przedstawienie nowych możliwości technologicznych w tworzeniu i obsłudze aplikacji może wprowadzić dezinformację w środo- wisku rzeczoznawców majątkowych.



2. Ocena wykorzystania wyników wycen metodą analizy statystycznej rynku, w tym map cen średnich

W środowisku rzeczoznawców majątkowych od ponad dwóch lat trwa dyskusja dotycząca stosowania do wyceny nieruchomości metody analizy statysty- cznej rynku.

Proponowane przez Panów T. Kotra- sińskiego i W. Nurka sposoby wyceny, m.in. w publikacjach:

1. „Możliwości zastosowania nowo- czesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st.Warszawy”. Nierucho- mości C.H.Beck” Nr 01(197) styczeń 2015r.;
2. Materiały Konferencji PIRM w dniu 10 grudnia 2013r. „Praktyczne rozwiązania systemowe w procesie wyceny nieruchomości eliminujące problemy przy ustalaniu opłat publicznych” dotyczące rozwiązań zastosowanych w gminie Pysko- wice;

oraz sposoby wyceny przedstawiane w trakcie prac Zespołu ds. opracowania systemu obiektywizacji wycen nieru- chomości gruntowych w m.st. Warszawie powołanego zarządzeniem Prezydenta miasta stołecznego Warszawy wywołały fale głosów krytycznych.

Zaniepokojenie budziła obawa „pój- ścia na łatwiznę” przez niedoświad- czonych rzeczoznawców, którzy mogą uwierzyć w „nowoczesny” sposób wy- ceny. Sam komputer z nowym progra- mem nie zanalizuje lokalnego rynek nieruchomości, nie określi poszukiwanej wartości nieruchomości. Potrzebna jest wiedza i doświadczenie człowieka, który przygotuje odpowiednie dane. Komputer może wszystko obliczyć i jeszcze wyniki prac zobrazować graficznie na mapie z poziomem cen.

Rzeczoznawcy majątkowi podnosili, przede wszystkim, niezgodność z prze- pisami prawa, proponowanej metody, wskazując, że przyjmowanie bardzo dużej ilości nieruchomości do porówna- nia, np. z całego miasta, powoduje dopuszczenie do analiz nieruchomości niespełniających warunku podobień- stwa. Metoda analizy statystycznej rynku jest jedną z metod wyceny w podejściu porównawczym. Zgodnie z art.153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada*

cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nierucho- mości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nierucho- mości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Natomiast definicja nieruchomości podobnej jest zawarta w art.4 ust.16 ustawy. Nieruchomość podobna to „*nieruchomość porównywalna z nieru- chomością stanowiącą przedmiot wy- ceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzysta- nia oraz inne cechy wpływające na wartość*”.

Problem ten jest opisuje prof. Mie- czysław Prystupa w artykule „*Wyko- rzystanie metod statystycznych w proce- sie wyceny*” opublikowanym w kwartal- niku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „Rze- czoznawca Majątkowy” Nr 2(86) kwie- cień czerwiec 2015r.: „*Dla potrzeb wy- ceny nieruchomości rzeczoznawcy po- winni sami określać rynki nieruchomości podobnych. Stąd też należy określić rodzaj rynku, okres badania cen oraz obszar rynku. W szczególności nie należy traktować całej Warszawy jako rynku dla potrzeb wyceny nieruchomości. War- szawa składa się z wielu rynków lo- kalnych i na podstawie takich rynków należy dokonywać wyceny*”.

Mój głos w tej dyskusji, nie tylko jako rzeczoznawcy majątkowego, ale też jako doświadczonego geodety, autorki opracowań mapowych, doty- czy możliwości korzystania z map średnich cen gruntów.

Na przykładzie fragmentu mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze miasta stołecznego War- szawy załączonej do omawianego artykułu pragnę omówić nieprawidło- wości i zagrożenia z korzystania z tego źródła informacji. Mapa ta jest dostępna w całości w Internecie na stronie firmy REAL EXPERTS Sp. z o.o. Moim zda- niem nieporozumieniem jest wykorzy- stanie izolinii („warstwic”) obrazujących poziom cen. Pozwól sobie przypo- mnąć, że na mapach przedstawiane są zagadnienia dotyczące różnorodnych elementów środowiska przyrodniczego oraz procesów o charakterze gospodar- czym i społecznym. Nie wszystkie metody prezentacji można zastosować i uznać, że są właściwe dla przedsta- wiania zagadnień rynku nieruchomości.

Kartograficzne metody prezentacji ze względu na charakter przedstawianych zjawisk można podzielić na:

1. **Metody jakościowe** z wykorzystaniem metod:

- a) **metody sygnaturowej** sygnaturami są symbole obrazujące lokalizację obiektów na mapie, którymi mogą być:
- sygnatury punktowe np. nieruchomości stanowiąca przedmiot transakcji lub obiekt w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości istotny dla jej wartości np. stacja metra itp.; rozróżniamy sygnatury punktowe: geometryczne, obrazkowe i literowe;
 - sygnatury liniowe np. obrazujące przebieg dróg, sieci infrastruktury technicznej, cieków wodnych; rozróżniamy sygnatury liniowe:
 - geometryczne abstrakcyjne,
 - symboliczne np. z zastosowaniem koloru rzeki niebieskie i obrazkowe np. obraz widziany z góry tor kolejowy,
 - ilościowe.
 - sygnatury powierzchniowe np. powierzchnia zabudowy budynku, obiekt w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości istotny dla jej wartości np. teren zieleni park, lub obrazujący uciążliwości składowisko odpadów;
- b) **metody zasięgów** zasięg na terenie przyjętego obszaru rynku występowania określonych zjawisk np. uciążliwości drgań metra w strefie 40m od skraju tunelu szlakowego; obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im.Fryderyka Chopina w Warszawie. Rozróżniamy wtedy zasięgi: liniowy (linia rozdziela obszary), plamowy (plamy koloru lub deseni), opisowy (napis na mapie) i sygnaturowy;
- c) **metody powierzchniowej** (zwana też choro chromatyczna) tzw. tła jakościowego, gdy obiekty lub zjawiska mają charakter powierzchniowy i nie mogą na siebie zachodzić (wzajemnie wykluczające się zasięgi) np. granice nieruchomości, granice obszarów planistycznych.

2. **Metody ilościowe** z wykorzystaniem metod:

- a) **metody izolinii** izolinia jest linią łączącą punkty o jednakowych wartościach na mapie, służą wyłącznie do prezentacji różnych zjawisk, **mających charakter ciągły w przestrzeni** takich jak:
- ukształtowanie powierzchni gruntu (poziomice zwane też warstwicami lub izohipsy); dna zbiorników wodnych (izobaty), mapa jest wykonywana najczęściej poprzez bezpośrednie pomiary w terenie lub interpretację fotografii lotniczych;
 - zjawisk hydrologicznych i klimatycznych: ciśnienie atmosferyczne (izobary), opady (izohiety), temperatura powietrza (izotermy), nasłonecznienie (izohele), zasolenie wód (izohaliny), w geologii miąższość (izopachyta);
 - odległości np. odległości od centrum miasta (ekwidystanty), odległości liczone w czasie dojazdu np. do lotniska (izochrony);
 - innych zjawisk np. gęstość zaludnienia (izodensa).
- b) **metody kropkowej** służącej do lokalizacji i wielkości zobrazowania zjawiska (nie zawsze jest to kropka, może być inny symbol np. domek, drzewo), przy czym każdemu symbolowi przyporządkowana jest konkretna wartość;
- c) **metody kartogramu** służącej do prezentowania intensywności zjawiska w obrębie wyróżnionych jednostek powierzchni (np. przy analizie rynku ilość transakcji na 1 km²), przy opracowaniu kartogramu uzyskane dane uporządkowuje się hierarchicznie i dzieli na przedziały np. rozróżnione kolorem;
- d) **metody kartodiagramu** służącej do przedstawienia zarówno wielkości jak i struktury zjawiska; diagramy mogą mieć postać słupków, figur, brył geometrycznych, wykresów obrazujących np. w analizie rynku ilość transakcji obejmujących różne rodzaje nieruchomości: mieszkalne, handlowe, produkcyjne, itp.

Zastosowanie na mapie cen nieruchomości metody izolinii (gr. isos „równy” + linia) – czyli linii krzywej łączącej na mapie punkty o jednakowych wartościach liczbowych danej cechy, **nie jest prawidłowe, gdyż nie prezentuje zjawisk mających charakter ciągły, lecz zjawiska o charakterze punktowym.**

Wg opisu **topograficznego** „mapa izolinii to płaska forma wykresu przestrzennego” w przypadku cen nieruchomości nie można mówić z obrazie przestrzennym. Poza efektem wizualnym izolinie pozwalają na dokonywanie obliczeń parametrów (interpolacja kriging). Mapa średnich cen nie może służyć do interpolacji cen nieruchomości. Oczywiście komputer może przeprowadzić taką czynność automatycznie korzystając z odpowiednich algorytmów zaimplementowanych do odpowiednich programów komputerowych. Jednakże otrzymuje się wtedy niewiarygodny, bezsensowny wynik. Warstwicami są podstawą do przeprowadzenia interpolacji między nimi dla potrzeb określenia wartości pośrednich, co w żadnym przypadku nie może mieć miejsca na mapie cen. Pojęcie izolinii zostało wprowadzone przez niemieckiego geografa i przyrodnika Aleksandra Humboldta (1769-1859) dla potrzeb wprowadzenia na mapach linii o równych wartościach liczbowych w rozmieszczeniu danego zjawiska o charakterze ciągłym. Szczególnie w dużych miastach, o dużych różnicach cen nieruchomości, na które wpływa bardzo wiele cech rynkowych (atrybutów różnicujących ceny) nie można zakładać uzyskiwania wiarygodnych wyników na podstawie interpolacji cen nieruchomości sąsiednich.

Ponadto należy zauważyć, że w tym przypadku nie mamy także do czynienia z **izopletami** czyli pseudoizoliniami, liniami na wykresach lub mapach łączącymi punkty o tej samej wartości cechy dla zjawisk występujących wyspowo, które mogą być interpretowane tylko jako ciągłe, jeżeli zostaną odniesione do innego zjawiska o charakterze ciągłym (ceny nieruchomości nie mają charakteru wyspowego, lecz punktowy).

W artykule przywołana jest podobne pojęcie **izoprety**, które nie występuje w żadnym słowniku języka polskiego. Wg Internetu autorem tego terminu jest Pan Tomasz Kotrasiński (izoplety – linie łączące punkty na mapie o tych samych cenach; łac. *pretium* – cena). Co nie

bardzo ma sens, bo na mapie taka linia np. przez setki metrów (a na mapie w małej skali nawet kilka kilometrów) wskazywałaby, że wszystkie, podkreślam wszystkie, nieruchomości wzdłuż tej linii, musiałyby mieć tę samą dokładnie cenę co do złotówki i na mapie Autorów mają! W świecie wirtualnym być może byłoby to możliwe...

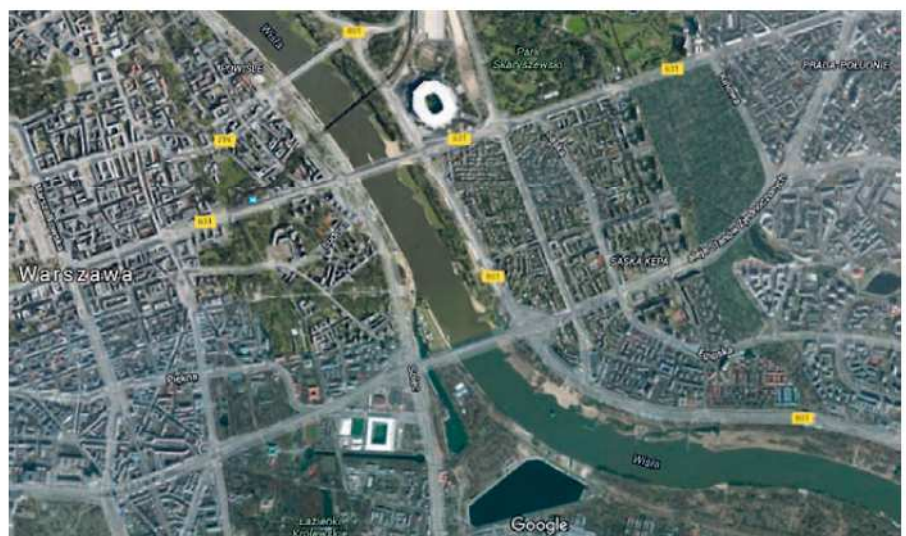
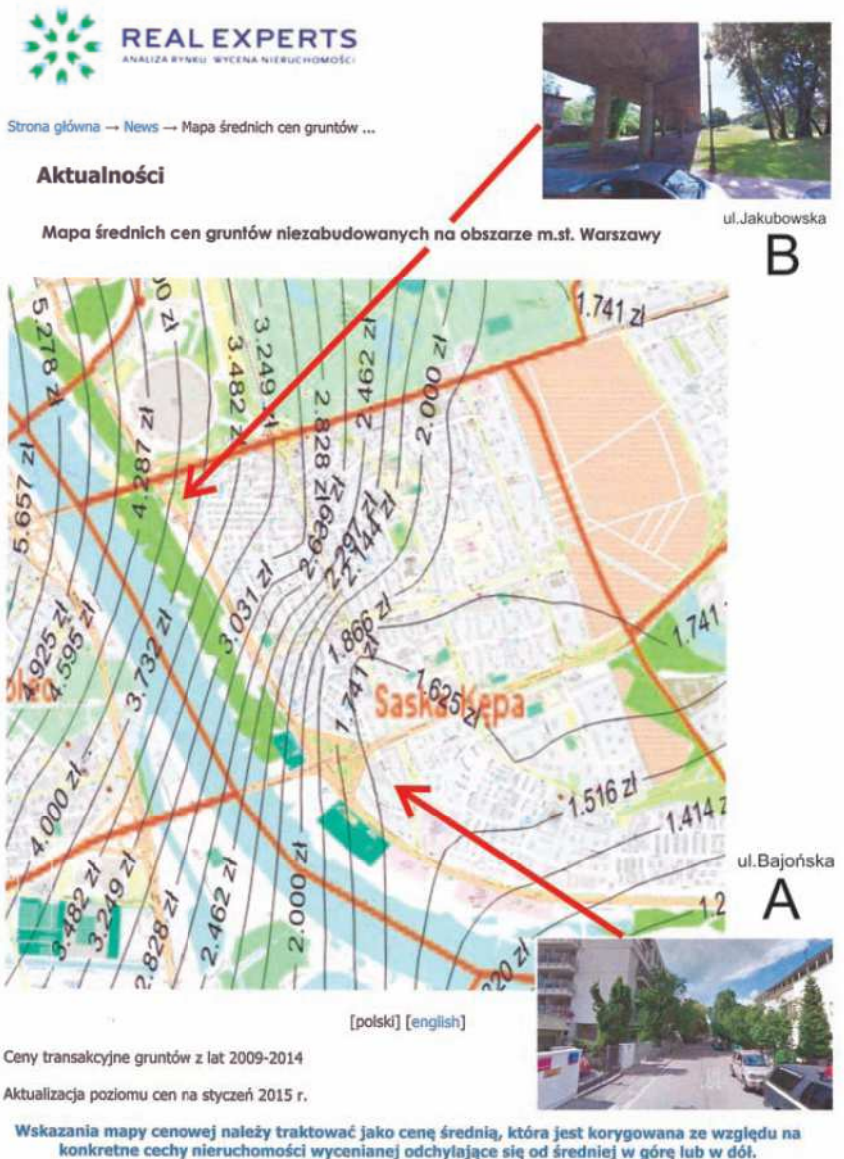
Dla wyjaśnienia problemu porównajmy obiekty z analizy rynku (zbiór punktów o równych cenach) z obiektami w topografii gdzie izohipsy warstwice łączą punkty o tej samej wysokości i obrazują profil terenu (por. Rysunek 1) stanowiący linię ciągłą (a nie zbiór punktów).

Nie mamy wątpliwości, że pomiędzy dwiema cenami transakcjami dotyczącymi gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o cenie 1.000 zł/m², nie mamy do czynienia z taką samą ceną dla nieruchomości przeznaczonej np. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przypadku nieruchomości nie mamy do czynienia z linią ciągłą, stąd nie należy stosować metody izolacji i na mapie kreślić „warstwice” obrazujących ceny średnie.

Dla uzasadnienia powyższego przedstawiam fragment mapy Autorów artykułu cen średnich gruntów na terenie Saskiej Kępy w Warszawie, na której zarówno grunty jak i budynki oraz lokale uzyskują ceny jedne z najwyższych w mieście. Wysokie ceny nieruchomości na Saskiej Kępie są przede wszystkim związane z bliskością ścisłego centrum Warszawy, dobrym dojazdem (wiele linii autobusowych i tramwajowych), korzystnym kształtem działek wynikającym z interesującego układu urbanistycznego z lat XX-tych ubiegłego wieku, renomą eleganckiej dzielnicy z zachowanymi przedwojennymi budynkami o ciekawej architekturze, w tym licznych ambasad i przedstawicielstw firm zagranicznych oraz lokalizacją często wybieraną do zamieszkania przez prawników, architektów, lekarzy oraz artystów i cudzoziemców, bliskością obiektów oświatowych (m.in.: renomowane Liceum im. B. Prusa i Liceum im. A. Mickiewicza, Szkoła Francuska), sąsiedztwem terenów zieleni: Park Skaryszewski im. I. Paderewskiego oraz pas zieleni nad Wisłą.

Jednakże są też lokalizacje, szczególnie przy trasach komunikacyjnych, gdzie ceny są znacznie niższe, stąd znaczne różnice notowanych cen transakcyjnych.

Rysunek 1



Warszawa, Saska Kępa, źródło: google.pl/maps

Analiza cen na mapie średnich cen gruntów przedstawiona przez Autorów, nie tylko tego nie obrazuje, a wręcz temu zaprzecza.

Analizując lokalizacje zaznaczone na mapie:

- A. Rejon ulicy Bajońskiej prestiżowa lokalizacja, w sąsiedztwie zabudowa willowa i apartamentowa, liczne rezydencje ambasad oraz placówek dyplomatycznych cena średnia wg mapy **1.625 zł/m²** (vide foto przy mapie Rysunek 2)
- B. Rejon ulicy Jakubowskiej skrzyżowanie Al. Ks .J. Poniatowskiego na wysokim nasypie z "ślimakiem" zjazdu na dwupasmową arterię Wał Miedzeszyński, duża uciążliwość hałasu komunikacyjnego, drgań, usytuowanie poniżej nasypu ulicy cena wg mapy **4.287 zł/m²** (vide foto przy mapie Rysunek 2).

Autorzy mapy wskazują, że „wskazania mapy cenowej należy traktować jako cenę średnią, która jest korygowana ze względu na konkretne cechy nieruchomości wycenianej odchylające się od średniej ceny w górę lub w dół”.

W wyżej przedstawionym przypadku nie może być mowy o przyjęciu cen średniej i jej korygowaniu, gdyż przedstawienie wszystkich warstw na mapie jest błędne i nie ma uzasadnienia w uzyskiwanych cenach transakcyjnych. Gdyż należałoby korygować o ponad 200% wartości. Mapa ta nie powinna stanowić podstawy nie tylko określenia wartości nieruchomości, ale nawet podstawy do wstępnych negocjacji cenowych.

Należy zauważyć, że część mapy obejmująca Saską Kępę, o tak różnych cenach, została opracowana dla obszaru, na którym bardzo rzadko dochodzi do transakcji niezabudowanymi gruntami. Jest to mała, stara dzielnica i prawie nie ma na tym terenie nieruchomości niezabudowanych. Inwestorzy zazwyczaj nabywają grunty z zabudową, nawet w dobrym stanie technicznym, w celu ich rozbiórki i realizacji budowy o większej intensywności i wysokim standardzie. W analizowanym okresie zanotowano na Saskiej Kępie m.in. transakcje przedstawione w Tabeli 1.

Ceny te nie znalazły odzwierciedlenia na analizowanej mapie. Warstwice na mapie zostały prawdopodobnie wygenerowane na bazie transakcji, które dotyczyły obiektów odległych, nie mających wiele wspólnego z Saską Kępą.

Rysunek 2

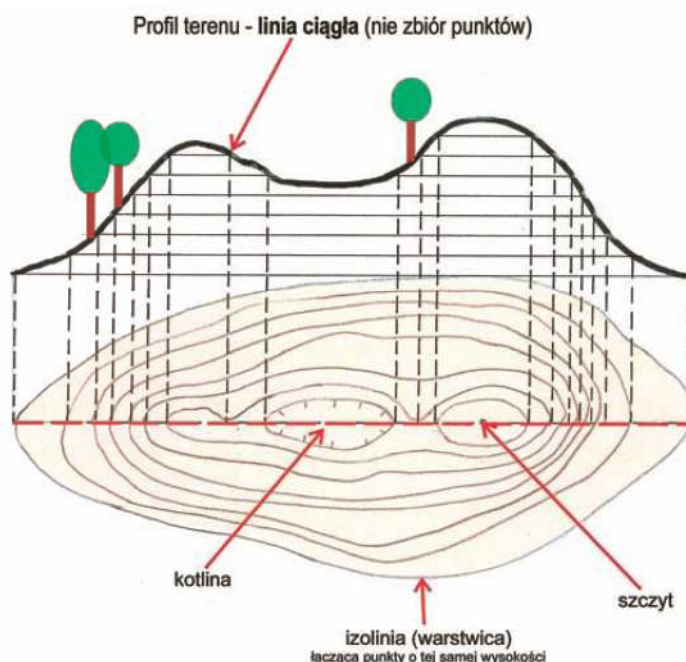


Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Pow. w m ²	Cena 1m ²	Opis transakcji
2015.03.11	Walecznych	499	300	własność; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna; podwórko
2013.12.02	Poselska	921	803	własność; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu + zbycie lokalu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna
2013.06.04	Francuska	122	2 049	własność; MPZP pod zabudowę mieszkaniową, teren ochrony konserwatorskiej, służebność gruntowa przejścia do ul. Francuskiej; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna
2013.06.19	Saska	261	1 609	własność; mpzp pod zabudowę mieszkaniową; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna
2013.09.04	Dąbrowiecka	1 042	2 529	własność; służebność gruntowa dojazdu i dojazdu; Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał prawa pierwokupu; zbywa osoba fizyczna; nabywa spółka
2012.06.13	Walecznych	613	177	prawo u.w.; podwórko, teren pod zabudowę mieszkaniową, usługową o charakterze lokalnym; zbywa osoba fizyczna; nabywa osoba fizyczna; cena prawa u.w. = 159 zł/m kw.
2012.01.21	Szczuczyńska	858	4 921	prawo u.w.; wg MPZP teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług, wydano decyzję – pozwolenie na rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinne i zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym; zbywa osoba fizyczna; nabywa developer; cena prawa u.w. = 4 429 zł/m kw.
2012.05.17	Drezdeńska	499	1 703	własność; budynek mieszkalny do rozbiórki, pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego; zbywa osoba prawna; nabywa osoba prawna.
2012.09.12	Arabska	175	1 417	prawo u.w. do 2069r.; droga, decyzja wżzt dla budowy ulicy Wał Miedzeszyński na odcinku od ul. Wersalskiej do ul. Narodowej, nieregularny, bardzo wydłużony kształt, zbywa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa; nabywa m.st. Warszawa; cena prawa u.w. = 1 276 zł/m kw.

Ponadto nieuzasadnione i absurdalne jest przeprowadzenie „warstw cenowych” po takich nieruchomościach jak:

- Park Skaryszewski ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 1.741 zł/m² do 3.482 zł/m² (na tym wielohektarowym terenie nie było żadnych transakcji);
- Stadion Narodowy ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 3.249 zł/m² do 4.595 zł/m² (także na tym wielohektarowym terenie nie było żadnych transakcji...);
- rzeka Wisła (w rejonie Saskiej Kępy) ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 1.149 zł/m² do 5.276 zł/m² (tutaj raczej trudno wyobrazić sobie transakcje);
- Cmentarz Powązkowski ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 2.462 zł/m² do 4.595 zł/m²;
- Las Marysin ceny wg mapy średnich cen gruntów: od 308 zł/m² do 616 zł/m².

Te prawie „humorystyczne” ceny średnie, wynikające z przedstawionej przez Autorów „mapy”, byłyby może zabawne, ale dotyczą one szeroko pojętej ekonomii dotyczącej obywateli i Urzędów, a ekonomia nie jest zabawą...

3. Podsumowanie

Analiza metody prezentacji wyniku obliczeń z zastosowaniem metody analizy statystycznej rynku w formie mapy średnich cen gruntów z „wizualizacją izopref” opracowanej przez Autorów artykułu, budzi bardzo poważne wątpliwości co do możliwości zastosowania jej dla potrzeb określenia wartości nieruchomości i samej rzetelności tego określenia. Przyjęcie do obliczeń bardzo dużej ilości transakcji z bardzo szerokiego rynku nieruchomości, w tym transakcji o małym podobieństwie do wycenianej nieruchomości, skutkuje chaosem w określeniu wartości nieruchomości, co pokazano na zamieszczonym przykładzie.

Szczególnie błędnym byłoby zastosowanie tego sposobu wyceny i wykorzystywanie mapy cen w przypadku wycen nieruchomości, gdy w operacie szacunkowym należy uwzględnić:

- możliwości inwestycyjne a użytkownik wieczysty odwołuje się do kolegium samorządowego od wyceny dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- odległa data wyceny a poprzedni właściciel nieruchomości, obecnie stanowiącej np. część Stadionu Narodowego (widocznego na załączonej mapie Autorów), który został pozbawiony prawa do nieruchomości dekretem o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy z 1945r. ubiega się obecnie o odszkodowanie z tego tytułu;

- specjalny cel wyceny dla potrzeb wypłaty odszkodowania za drogę przejętą w trybie art.73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

Obawiam się, że fascynacja nowymi technologiami, dogodną dostępnością do źródeł informacji o nieruchomościach oraz możliwością wykorzystania zaawansowanych instrumentów analitycznych może, przeszkodzić, jeśli jest niewłaściwie zastosowana w rozwoju metodyki szacowania. Co więcej, przedstawione metody nie prowadzą do uzyskania „wysokiej wydajności, optymalnej efektywności i skuteczności” wyceny, a raczej kreują wątpliwości.

Jednakże, należy podkreślić, że wyniki analizy rynku nieruchomości przeprowadzonej z wykorzystaniem statystyki opisowej od dawna mają zastosowanie w polityce społecznej i gospodarczej, nie tylko na szczeblu lokalnym, ale co oczywiste, także w skali makro. Jest to metoda sprawdzona, nikt jej nie neguje, ale musi być zastosowana odpowiednio.

Reasumując, moim zdaniem publikowanie opisanej wyżej mapy cen średnich nieruchomości, z kartograficzną prezentacją wyników analizy wykonaną za pomocą izolinii, opracowanej na podstawie „nowoczesnej metody”, nie tylko nie stanowi metody „eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości”, jak napisali Autorzy, lecz wprost przeciwnie, prowadzi do tworzenia nowych sporów i konfliktów pomiędzy uczestnikami rynku nieruchomości.

Bibliografia

1. „Wykorzystanie metod statystycznych w procesie wyceny” M.Prystupa „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2(86) kwiecień czerwiec 2015r. Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. „Możliwości zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy” T.Kotrański, W.Nurek. Nieruchomości C.H.Beck” Nr 01(197) styczeń 2015r.
3. Materiały Konferencji PIRM w dniu 10 grudnia 2013r. „Praktyczne rozwiązania systemowe w procesie wyceny nieruchomości eliminujące problemy przy ustalaniu opłat publicznych” Wystąpienie T. Kotrański, W. Nurek przedstawiciele spółki RealExperts.pl dotyczące rozwiązań zastosowanych w Pyskowicach.
4. „Metodyka kartografii społeczno gospodarczej” L. Ratajski. Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych im. Tadeusza Romera Warszawa, Wrocław 1989r.
5. „Wprowadzenie do kartografii i topografii” J.Pasławski Wydawnictwo Nowa Era, 2010r.
6. „Internetowy atlas metod kartograficznych Metoda izolinii”.
7. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” Wydanie 3. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin Wyd. C.H.BECK Warszawa 2015r.
8. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” Wydanie I. G. Bieniek, M. Gdesz, S. Kalus, G. Matusik, E. Mzyk LexisNexis Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 2012r.
9. „Nieruchomości Problematyka prawna” Wydanie 7. Biblioteka prawnika. G.Bieniek, S.Rudnicki LexisNexis Warszawa 2013r.
10. „Szacowanie Nieruchomości. Rzeczoznawstwo Majątkowe” Wydanie 2. Praca zbiorowa pod redakcją J.Dydenki. Wyd. LEX Wolters Kluwer Business, Warszawa 2014r.

ON VALUATION METHODS PRESENTED IN THE PAPER „METHODS OF ELIMINATING PROBLEMS WITH REAL ESTATE VALUATION WITH THE USE OF NEW OPPORTUNITIES WITHIN REAL ESTATE VALUATION PROCESS MANAGEMENT”

Summary

The article presents a voice in the discussion about the use of statistical analysis in the real estate market valuation. The author discusses the content of the paper by T. Kotrański and W. Nurek printed in Biuletyn No. 1/2015 (43) and focuses on the "opportunities within valuation process management" as proposed by the authors. It also critically rates the development, the cartographic way of presenting the analysis results, and publishing maps of average real estate prices.

Key words

valuation of real estate, statistical methods of valuation, maps of average prices

PRAWO

STRATEGICZNA INFRASTRUKTURA PRZESYŁOWA

15 września 2015r. weszła w życie Ustawa z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1265). Nowe przepisy dotyczą ponad 20 odcinków sieci elektroenergetycznych 400kV planowanych do realizacji na terenie kraju i regulują m. in. kwestie wywłaszczania za odszkodowaniem nieruchomości na te cele. Zgodnie z ustawą, o przebiegu inwestycji będzie decydował wojewoda. Wnioski o zgodę na realizację prac mają być rozpatrywane w ciągu miesiąca, a na wydanie nieruchomości właściciele będą mieli dokładnie 120 dni. Odszkodowanie, do którego prawo przysługuje właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości będzie ustalane w drodze rokowań między nim, a inwestorem. Jeśli w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej stała się ostateczna, nie dojdzie do uzgodnienia, wysokość odszkodowania ustalał będzie wojewoda w drodze decyzji. **Wysokość odszkodowania będzie w tej sytuacji ustalana na podstawie operatu szacunkowego** sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej przez organ pierwszej instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

Źródło: Dz.U. z 2015r., poz. 1265.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI