

EKSTENSYWNOŚĆ OSZACOWANEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W najogólniejszym przypadku oznaczona wartość szacunkowa danej nieruchomości obarczona jest pewną tolerancją i dokładnością szacowania. Wynika to z samej istoty szacowania, czyli przybliżonego określenia wartości. Zakres przybliżenia i jego zależność od przyjmowanych założeń można określić mianem ekstensywności, czyli zmienności granic przedziału dokładności wyniku. Powszechnie uważa się, że różnice $\pm 20\%$ dwóch niezależnych wycen, dla tego samego obiektu, to wyniki zbieżne. Do niedawna, taką granicę przyjmowały też organy skarbowe, przy określaniu wartości nieruchomości w trybie odwoławczym lub kontrolnym. Obecnie za granicę tę przyjmuje się $\pm 33\%$. Natomiast wymagania niektórych instytucji finansowych i banków odnośnie tolerancji i dokładności oznaczeń wartości rynkowej są znacznie wyższe, co wynika między innymi ze struktury i treści Rekomendacji F1. Szacowanie wartości nieruchomości, jest z natury określaniem wartości w jednostkach pieniężnych, z pewnym przybliżeniem. Można mówić raczej o pewnym przedziale w którym znajduje się oznaczona wartość jako prawdopodobna cena rynkowa danej nieruchomości. Zatem, zakres przedziału, czyli zakres dokładności sumy oszacowania, to znaczy jej ekstensywność, jest istotnym problemem dla wielu instytucji finansowych, dla których suma oszacowania jest graniczną wartością symulacji systemu finansowania innych przedsięwzięć. Dokładność oszacowania wartości nieruchomości dla przypadków określenia ceny wywoławczej w licytacji, nie stanowi o istocie problemu bowiem rzeczywistą wartość danej nieruchomości na ogół weryfikują kolejne przetargi. Od czego zależy jednak zakres dokładności sumy oszacowania w przypadkach typowych? Ogólna odpowiedź jest prosta. Jest z pewnością sumą i iloczynem logicznym dokładności parametrów rynku opisujących relacje między popytem a podażą danego typu nieruchomości, które uwzględnia rzeczoznawca w kalkulacjach procesu wyceny. Problem jest w tym, że parametrów tych jest bardzo wiele, a dokładność ich określenia jest bardzo różna, i nie zależy wręcz zupełnie od rzeczoznawcy. Spróbujmy je wyspecyfikować;

Grupa pierwsza;

- parametry makroekonomiczne wpływające na rynek nieruchomości;
 - stopy procentowe NBP [RPP],
 - poziom inflacji,
 - kursy walut,
 - roczna stopa wzrostu gospodarczego,
 - rentowność instrumentów rynku kapitałowego, tj obligacji 2-,5-,10- letnich itp

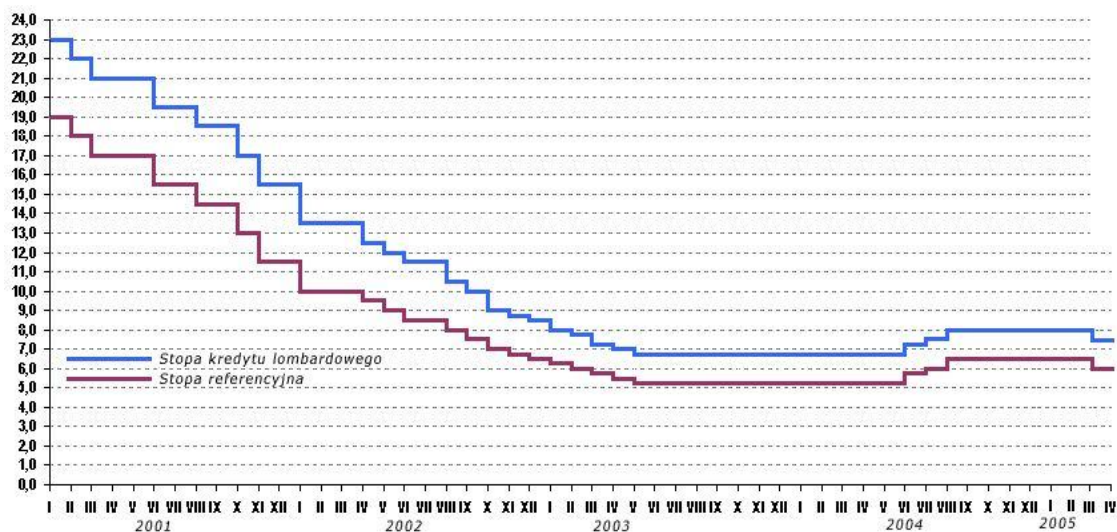
Grupa druga;

- parametry właściwe standardowym technikom szacowania wartości nieruchomości
 - jakość parametry zbioru danych
 - zakres podobieństwa
 - rozmiar porównywalności
 - rozdział wag
 - rozkład wag

Jeżeli nawet stosowne klauzule operatu szacunkowego przewidują „ważność” oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości na okres jednego lub 2-ch lat, to w żadnym przypadku nie istnieje możliwość niezmienności żadnego parametru, a jedynie założenie, że w sumie nie spowodują przekroczenia na przykład +/-20% - go przedziału.

Wpływ czynników grupy pierwszej, można określić jako pośredni bądź wtórny, bowiem na przykład stóp procentowych NBP o 0,5% nie powoduje natychmiastowej zmiany cen transakcyjnych poszczególnych grup nieruchomości, czy też poziomu czynszów wynajmu. Nie zmienia też radykalnie rentowności (ceny) obligacji, ani też poziomu czynszów najmu powierzchni biurowych, czy też trendu do inwestowania na rynku nieruchomości. Jest natomiast oczywiste, że zmiana jednego czynnika w grupie pierwszej, zmienia bezpośrednio relacje między pozostałymi. Bezpośredni wpływ na poziom szacowania wartości nieruchomości mają wtedy gdy metodą szacowania jest technika kapitalizacji prostej, w której wysokość stopy kapitalizacji, którą można przyjmować również jako sumę rentowności średnioterminowych inwestycji kapitałowych, oraz pewnej premii ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości w ogóle. Zatem zmiana podstawowych stóp procentowych NBP np. o 0,25%, niemal równocześnie zmienia o tyleż np. rentowność obligacji pięcioletnich i wywołuje istotną zmianę, w zależności od skali dochodu rocznego z nieruchomości, bezwzględnej

wartości nieruchomości. Przytaczając wykres zmian podstawowych stóp procentowych w okresie od początku 2001r., możemy łatwo spostrzec, że wartość nieruchomości wycenionej na początku tego okresu mogła się zmieniać wielokrotnie w następnych dwóch latach, niezależnie od stałości jej cech fizycznych.



Rys.1. Wykres zmian stopy referencyjnej i kredytu lombardowego w latach 2001/2005
[według źródeł NBP]

Pewną formą asekuracji dla tej zmienności jest jednak fakt, że rzeczoznawcy bardzo często technikę kapitalizacji prostej netto lub brutto, traktują jako uzupełniającą i pomocniczą. Nawet w przypadkach nieruchomości o funkcjach czysto komercyjnych, szacując w podejściu dochodowym, za bardziej miarodajną uznaje się technikę dyskontowania strumieni pieniężnych, mimo że stopa dyskontowa (r) ulega podobnym lecz nie identycznym wahaniom jak pozostałe stopy procentowe regulowane przez NBP (RPP). Można nawet po głębszej analizie dojść do wniosku, że stopa dyskontowa (r) i współczynnik kapitalizacji(R) „reagują” z pewnym opóźnieniem. Występuje wówczas nawet rodzaj „czasu retardacji”, określającego czas płynnej reakcji, lub okres przystosowania do stabilnych wielkości stopy i współczynnika. Na podstawie powyższych argumentów, z dużym stopniem ufności, można stwierdzić że szacowane nieruchomości przy pomocy metod dochodowych cechuje znaczny stopień ekstensywności zależny od stabilności parametrów rynku kapitałowego wymienianych w grupie pierwszej.

Referując zakres wpływu drugiej grupy czynników, właściwych poszczególnym metodom i technikom kalkulacyjnym stosowanym przy obliczaniu wartości rynkowej nieruchomości, należy podkreślić, że ich dokładność i skuteczność w zasadniczy sposób zależy od struktury zbioru danych do porównań. W istocie rzeczy, wszystkie z obowiązujących metod są

porównawczymi i bazują na danych o „historii rynku nieruchomości”, czyli zaszłych transakcjach obrotu, kosztów realizacji bądź czynszów wynajmu. Przewidują szacunkową wartość. Rynek nieruchomości jest przede wszystkim nie jednorodny i wielowymiarowy, obejmuje nieruchomości różnych lokalizacji, rodzajów, grup, klas i standardów, a w odniesieniu do naniesień budynkami i budowlami, wiekiem i właściwym do okresu wzniesienia, technologiami. Różnorodność rynku przekłada się na wielorakość cech fizycznych poszczególnych nieruchomości, które w pewnym zbiorze porównawczym dla konkretnej wyceny, rzadko pokrywają się w większości, lub są zbliżone. Zatem, jeżeli już mamy pewien zbiór danych transakcji porównawczych, można w różny sposób nimi operować, np. eliminując lub grupując. Uogólniając te spostrzeżenia można stwierdzić, że jeżeli na dokładność oszacowania, istotny wpływ ma zbiór danych porównawczych, to ponadto na dokładność ma wpływ;

1. Struktura zbioru danych porównawczych, przyjętych w danej wycenie.
2. Zakres i sposób analizy zbioru danych.
3. Sposób predykcji cech zmienno- czasowych w zbiorze.

Warto też zauważyć, że właściwością niektórych metod wyceny na przykład skorygowanej ceny średniej jest niejako zmuszenie wyceniającego do prowadzenia wymienionej w punkcie 2 analizy. Jednak stosowanie tej metody można prowadzić z różnym stopniem staranności. Poparciem tej tezy może być przykład dwóch wersji obliczeń w którym dla tego samego zbioru danych uzyskujemy znacząco rozbieżne wyniki, poprzez różne zakresy korekty wartości jednostkowej nieruchomości wycenianej. Nieruchomość wzięta do przykładu, to działka w obrębie dużej aglomeracji miejskiej, przeznaczona pod zabudowę, o powierzchni większej niż 5 ha. W przykładzie, operując tą samą bazą danych, oraz ustalając te same C_{\min} , C_{sr} , C_{\max} , analogiczną skalę oceny przedmiotu wyceny, lecz stosując staranniejszą analizę, bardziej precyzyjne i dokładniejsze wartościowanie cech przypisywanych, a wynikających z opisów i stwierdzeń *in situ* danej nieruchomości otrzymujemy, zbiorcze, dokładniejsze zestawienie wartości współczynników korygujących. Poprawnie rozszerzona tabela **wersji II**, [czcionka pogrubej kursywy] została naniesiona na tabelę **wersji I**, stanowiąc tablicę 1. Zabieg ten pozwala na wyeksponowanie tak zwanej właściwej staranności, której brak jest najczęściej formułowanym zarzutem wobec rzeczoznawców majątkowych powołanych jako biegli sądu właściwej instancji. Operat szacunkowy, którego adresatem jest Sąd, podlega w toku procesu (kolejnych sesji) określonej weryfikacji przez strony postępowania, które na ogół adresują do rzeczoznawcy określone zastrzeżenia. Jest to jedyna sytuacja, gdzie sporządzane wyceny są oceniane i weryfikowane poprzez publiczną obronę i

argumentację rzeczoznawcy, zawartych w operacie założeń i zastosowanych sposobów kalkulacji. Negatywnym wynikiem takiej obrony, może być nakazanie przez Sąd sporządzenia ponownej wyceny przez tego samego lub innego rzeczoznawcę.

Tablica 1

Lp	Cechy wpływu rynkowego -kryteria popytu-	war. I	ocena	<i>war. II</i>
		korekta zakres korekty waga	skala opisowa	korekta zakres korekty waga
1	Lokalizacja szczegółowa Mikro-lokalizacja w obrębie miasta, dzielnicy i strefy zabudowy	0,36	bardzo dobra	0,28
		0,17-0,36 25%	b. dobra –dobra -przeciętna-zła	0,14 -0,28 20%
2	Lokalizacja ogólna Makro-lokalizacja Kategoria aglomeracji. <i>Rodzaj i klasa możliwej zabudowy</i>	0,29	dobra	0,20
		0,17-0,36 25%	b. dobra –dobra -przeciętna-zła	0,14 -0,28 20%
3	Otoczenie Charakter i intensywność zabudowy w otoczeniu. <i>Gęstość zaludnienia</i>	0,16	neutralne	0,10
		0,10-0,22 15%	korzystne; neutralne; nie korzystne.	0,07-0,14 10%
4	Perspektywy inwestycyjne Aktualny stan możliwej zabudowy, planistyczne wymagania <i>i ograniczenia warunki przeprowadzenia inwestycji zamierzonych</i>	0,16	przeciętne	0,10
		0,10-0,22 15%	dobre; przeciętne złe	0,07 – 0,14 10%
5	Wielkość działki Kategoria wielkości powierzchni. <i>Możliwości podziału. Zakres komunalnego zaopatrzenia medialnego, warunki świadczeń na rzecz społeczności lokalnej</i>	0,14	dobra	0,14
		0,07-0,14 10%	dobra - przeciętna-zła	0,07 – 0,14 10%
6	Użyteczność Możliwość wykorzystania pełnej powierzchni nieruchomości. <i>Stosunek powierzchni zadanej pod zabudowę bezpośrednią, do powierzchni całkowitej.</i>	0,14	>90 % 70-90%	0,10
		0,07-0,14 10%	>90%/70- 90%/50- 70%/30- 50%/<30%	0,07 – 0,14 10%
7	<i>Zakres porównywalności w zbiorze reprezentatywnym-</i>	-	<i>odległy</i>	0,070
			<i>odległy; zupelny; ogólny;</i>	0,070 – 0,14 10%
8	<i>Położenie na rynku, struktura relacji popyt/ podaż, potencjał zainteresowanego kapitału</i>	-	<i>wystarczające</i>	0,10
			<i>dostateczne; wystarczające brak</i>	0,070 – 0,14 10%
	suma korekt	1,25		1,09

Z zestawienia dwóch wariantów, rutynowego popartego komercyjnym programem obliczeniowym *pc* dla rzeczoznawców (wersja I), oraz staranniejszego (wersja II), jednoznacznie widzimy, że wyniki całkowitej korekty mogą się różnić nawet o 13% , przy czym, zwiększając ilość pozycji cech rynkowych na przykład do 10 można osiągnąć rozbieżność sumy korekt nawet do 28%. Jest to wynik subiektywnego stosowania tej samej metody, skądinąd najpowszechniej stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych i najogólniej akceptowanej przez adresatów wycen. Tocząca się dyskusja w środowisku rzeczoznawców majątkowych nad usprawnieniem i uściśleniem metody skorygowanej metody ceny średniej podejścia porównawczego, jest w pełni uzasadniona. W takich przypadkach jak przedłożony przykład, nie mamy do czynienia już z ekstensywnością wyniku oszacowania, lecz zbyt daleką swobodą interpretacji, wieloznacznością pojęć i niedopuszczalnych praktyk uproszczeń w metodzie.

W konkluzji można stwierdzić, że ekstensywność sumy oszacowania danej nieruchomości jest znaczna, zależna od pośrednich i bezpośrednich parametrów rynku nieruchomości, a także od stopnia szczegółowości analizy stosowanej przez rzeczoznawcę i w skrajnym przypadku może osiągnąć przedział $\pm 35\%$, niezależnie od liczby sporządzonych operatów.