



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 1 (69) styczeń – marzec 2011 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



mal. Nikodem Bar

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH • www.pfva.com.pl



O KONTROWERSJACH W OKREŚLANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Krzysztof Gradkowski

Bezpośrednim powodem do sformułowania niniejszych uwag jest tocząca się permanentnie dyskusja na podstawowe tematy związane z wyceną nieruchomości. Impuls bezpośredni stanowią dwa artykuły: pani prof. E. Kucharskiej-Stasiak „Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej” i pana prof. M. Prystupy „Polska szkoła wyceny” zawarte w Rzeczoznawcy Majątkowym nr 3/2010, których treści dotyczą najbardziej podstawowych zasad i reguł stosowanych w wycenach nieruchomości w kraju.

Legitymując się wieloletnimi doświadczeniami w tym zakresie, nie sposób powstrzymać się od kilku refleksji na temat też i wypowiedzianych kontrowersji zawartych w wymienionych artykułach. Celem niniejszego artykułu absolutnie nie są rozstrzygnięcia zawartych tam problemów, bądź też opowiedzenie się po którejkolwiek z polemizujących stron, a jedynie ekspozycja podstaw znaczeniowych wycen nieruchomości w Polsce. Zdaniem autora, wyznaczają je dwie aksjomatyczne okoliczności określające kształt wycen nieruchomości wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz implikacje tych dwóch stwierdzeń. W ich świetle, tezy i twierdzenia zawarte w artykułach uzyskują nieco inną wymowę i odmienne interpretacje istoty zagadnień, a oceny ich racjonalności należy pozostawić czytelnikowi.

Po pierwsze. Szacowanie wartości rynkowych nieruchomości gruntowych opiera się w przeważającej części o regulacje formalne zawarte w: *Ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997*, i *Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 2 września 2004*. Ze wstępnej części ustawy (Art. 1) o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wynika, że ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Oznacza to, że ustawodawca obliuguje osoby zainteresowane w zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiących jego własność. Jest to również sposób wykonywania praw właściciela publicznego na swoich nieruchomościach stanowiących zasób materialny. Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi są też delegowani ustawowo do sporządzania wycen, jeżeli właściciel publiczny wywłaszcza, wykupuje lub dzieli z urzędu nieruchomości prywatnych osób (partycypacja aktywna w rynku). Potrzeba sformalizowania wycen nieruchomości narodziła się w początkowym okresie transformacji ustroju gospodarczego, kiedy olbrzymia część majątku narodowego przechodziła (proces ten trwa) w ręce prywatnych podmiotów gospodarczych.

Okoliczności te implikują ważne spostrzeżenia powstałe w praktyce wyceniania nieruchomości:

- Standardy zawodowe jako zalecany zbiór zasad i schematów postępowania przy sporządzaniu wycen zawierające interpretacje i wyjaśnienia zawarte w regulacjach formalnych są jedynie ich uzupełnieniem i rozwinięciem metodologicznym sposobów wycen. Uzgodnienia ich treści z organami administracji państwowej jest nie tylko wyrazem braku pewności co do brzmienia aktów podstawowych, ale przede wszystkim dbałości o sposoby gospodarowania zasobami publicznymi. Nie przypadkiem też, formą standardów są interpretacja wskazań formalnych zarządzeń (noty interpretacyjne). Na tym tle nie należy też oczekiwać zbieżności egzystujących w kraju standardów wycen z Międzynarodowymi Standardami Wycen i standardów europejskich, aczkolwiek dyrektywy UE, które mogłyby być wyznacznikiem kierunku ewoluowania polskich standardów wycen, nie tylko z powodów obowiązków integracyjnych, ale z czysto racjonalnych względów zachowują duży dystans i powściągliwość do tego rodzaju problemów. Z praktycznego punktu widzenia nie sposób jest stworzyć zbiór takich standardowych schematów postępowania przy wycenach, które miałyby uniwersalny, zunifikowany i użyteczny charakter, wyczerpujących wszelkie szczegółowe sytuacje i założenia, występujące w opiniach o wartościach nieruchomości sporządzanych w różnych trybach. Standardy postępowania nie są aktami prawnymi i nigdy nie zyskują rangi aktów porównywalnych z polskimi lub europejskimi normami technicznymi.
- Podane w formalnych regulacjach sposoby podejść do szacowania i ogólne procedury postępowania, w innych przypadkach niż nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego i nie stanowiące ich zasobu, mogą być stosowane nie obligatoryjnie i w ramach innych analogii oraz sposobów opisywania rynków nieruchomości. Rynek gospodarczy podchodzi z dużym dystansem do wycen sporządzanych w oparciu o analogie zawarte w regulacjach formalnych. Inwestorzy i prywatni właściciele nieruchomości, które są

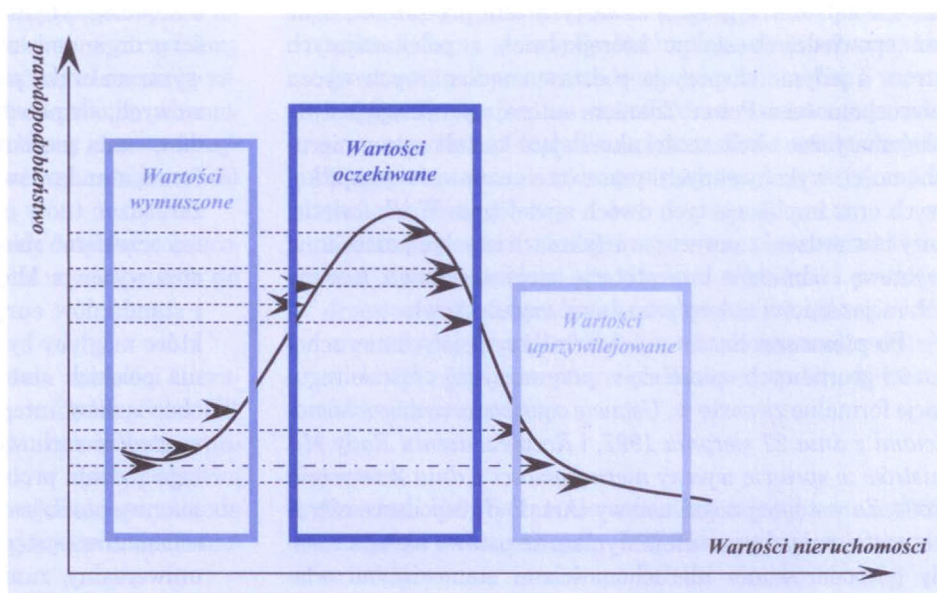


eksponowane na rynku, na ogół nie korzystają wyłącznie z usług rzeczoznawców majątkowych, opierając się głównie na opiniach o potencjalnej wartości i rentowności inwestycji, innych organizacji gospodarczych. Wiele z pośród wycen w tym zakresie sporządzanych jest na zasadzie inercji administracyjnej, w zadeklarowany sposób zgodności z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Trzeba też pamiętać, że obecna forma sporządzania wycen nieruchomości i uprawiania zawodu rzeczoznawcy majątkowego występuje jedynie w Polsce. W żadnym innym kraju nie występują regulacje ustawowe choćby w takim zakresie jak w naszym. Ustawodawcy na ogół pozostawili te kwestie rzeczywistości gospodarczej danego kraju, nie ustanawiając żadnych regulacji w tym zakresie. Nie jest to wyraz szczególnego liberalizmu gospodarczego, a jedynie respekt dla podstawowych praw rządzących ekonomią.

Rekomendacje Komisji Nadzoru Bankowego, a później Komisji Nadzoru Finansowego (F1, M, S (II), T) w zakresie wycen nieruchomości mają analogiczny i odpowiedni dystans do sposobów sporządzania wycen i ich tzw. teorii, wskazując na obowiązki prowadzenia własnych analiz w tym zakresie przez poszczególne banki. W istocie swej wymowy, nie aklamują wielu reguł zawartych w standardach postępowania przy wycenach, formułując jedynie pewien zakres oczekiwań, które powinna spełniać wycena. W innych krajach wycena nieruchomości w takim znaczeniu jak występujące w kraju, należy najczęściej do agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Inna, nie mniej ważna, jest okoliczność, nazbyt często przyjmowana jako oczywista, którą można przywołać w następujący sposób to:

Po drugie. Między innymi i artykuł 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że operat szacunkowy jest pisemną formą wyrażenia opinii o wartości na jaką została oszacowana. Zatem, jakkolwiek nie byłaby określana wartość rynkowa nieruchomości, jest to wartość szacunkowa. Jak wiadomo żadna wartość szacowania nie może być oznaczona w sposób ścisły, jedyna z możliwych, nieodwracalnie oznaczona, nawet wówczas gdy samo jej pojęcie może być ściśle zdefiniowane. Pojęcia wartości rynkowej nie są i nie mogą być jednoznaczne nawet ustawowo (art. 151.1. ugn), bowiem dotyczą pewnych sytuacji ekonomicznych, które mogą ewentualnie zajść. Użyty w tych określeniach tryb warunkowy stwarza znaczny obszar interpretacji. Próby formalnego opisu rozróżnienia pojęć po-

między ceną transakcyjną a rynkową wartością nieruchomości, muszą spełzać na niepowodzeniach bowiem są jedną i tą samą kategorią pojęcia ekonomicznego, to znaczy wartości oszacowania. Mnogość sporządzanych wycen w kraju, w żadnym stopniu nie przesadza o ich trafności, czyli o zbieżności wartości podanej w operacie z rzeczywistą ceną transakcji, którą wykreował rynek. W przeważającej części przypadków transakcja nigdy nie następuje i w gruncie rzeczy mamy do czynienia z oznaczeniem (nadaniem) przez rzeczoznawcę jednej z wielu możliwych wartości oszacowania danej nieruchomości. Z doświadczenia wiadomo, że ile wycen tyle różnych wartości nawet dla tej samej nieruchomości, sporządzanych na tę samą datę. Czy to oznacza, że żadna nie jest właściwa, przeciwnie, śmiem twierdzić, że wszystkie są i mogą być właściwymi opiniami oszacowania, o których przydatności decydują przyjęte założenia. Szacunkowa wartość jakiegokolwiek przedmiotu jest z natury rzeczy ekstensywna i przybliżona. Można też przywołać interpretację graficzną wartości rynkowych G. R. Browna **według poniższego rysunku.**



Źródło: E. Kucharska-Stasiak; *Nieruchomości a rynek*. PWN 2005.

Z wykresu, przywołanego rozkład normalny Gaussa wynika, że przy różnych poziomach prawdopodobieństwa są możliwe różne wartości rynkowe dla tej samej nieruchomości. W różnych obszarach prawdopodobieństwa obok oczekiwanych wartości rynkowych mogą występować wartości wymuszonej sprzedaży (np. likwidacyjnej), potencjalnie przyszłej, itp. W kategorii wartości rynkowej, jako najbardziej oczekiwanej można wyróżnić różne jej wyrazy jako wartości rynkowych dla aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa – jeśli definiuje się ją jako najbardziej prawdopodobną cenę – powinna znaleźć się w zbiorze wartości oczekiwanych, a nie w zbiorze wartości uprzywilejowanych czyli maksymalnych. Zatem, konsekwencja w wypowiedzianych sądach obowiązuje również

prof. Kucharską-Stasiak, zaś problem definiowania tych wartości jest wtórnym w stosunku do założeń przyjmowanych w poszczególnych opracowaniach i nie może być stawiany doktrynalnie. Jako implikacje powyższych uwag występujących w praktyce wycen nieruchomości należy również przytoczyć:

- Operaty szacunkowe przedłożone w jednostkach administracji państwowej lub samorządów terytorialnych, są na ogół kwalifikowanym materiałem dowodowym w postępowaniu administracyjnym. Podlegają ocenie w trybie postępowania administracyjnego. Powstaje jednak problem gdy kilka operatów prawidłowo sporządzonych, opiewa na różne wartości rynkowe tej samej nieruchomości. Z wyjątkiem wycen sporządzanych dla celów procesowych w sądach powszechnych, nie istnieją żadne sposoby weryfikacji i „obrony” wykonywanych operatów. Relatywnie wysoki stopień sformalizowania treści sporządzania operatów w istocie prowadzi do znacznej dowolności doboru sposobów i czynników w określaniu potencjalnej wartości danej nieruchomości, akcentując głównie stronę formalną opracowań nie eksponując wagi ani znaczenia dokonanych założeń i określeń oznaczonych wartości szacunkowych. Niejako domniemana jest na ogół wartość rynkowa aktualnego sposobu użytkowania nawet wówczas gdy nieruchomość jest zupełnie „opuszczona” i nie użytkowana. Alternatywa innego wykorzystania danej nieruchomości niż bieżący pojawia się po pewnym czasie, wobec tego następne, nowe określenie wartości rynkowej będzie przewidywać znowu tę wartość dla aktualnego sposobu użytkowania. W tym kontekście dyskusja nad określeniami pojęć wartości rynkowej traci na znaczeniu, zyskując jedynie opisowe zakresy pewnych rozmytych zbiorów elementów które ją kształtują.

- Oszacowanej wartości nieruchomości można przypisać różne przymiotniki typu: rynkowa, godziwa, dochodowa, zredukowanej amortyzacji, wartość dla aktualnego, optymalnego, przyszłego sposobu itp., w zależności od przyjmowanych założeń podczas wyceny. Nie mniej wartość ta pozostanie szacunkową, w różnym stopniu uwzględniającą realia rynków nieruchomości. Wyceny takie różnią się pewną grupą założeń czynionych w trakcie i zależnie od ich treści są wycenami warunkowymi. Nie przypadkiem, za podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii, należy przyjmować przede wszystkim dyspozycje zamawiającego. Próby nadania formalnych określeń (nie definicji) poszczególnym rodzajom określanej wartości nieruchomości prowadzą tylko do pomnożenia ilości przepisów w nieskończonej ilości i ograniczenia roli rzeczoznawcy majątkowego do niezbędnego minimum.

Z przyczyn obiektywnych można stwierdzić, że wartość nieruchomości określona w sposób porównawczy jest bliższa pojęciu wartości rynkowej niż wartość określa-

na w podejściu dochodowym czy też kosztowym. Jest to realne twierdzenie choćby dlatego, że przy wnioskowaniu o wartości nieruchomości na podstawie potencjalnej emisji dochodów, mamy do czynienia z wieloma parametrami rynku, które są zakładane i również szacowane. Innymi słowy szacujemy wartość nieruchomości przy pomocy kolejnych szacunków (stóp, kosztów eksploatacji, wartości rezydualnej itp.) bowiem rzeczywistość gospodarcza nie generuje wiarygodnych opisów wyłącznych, parametrów rynku nieruchomości. Analogiczna sytuacja następuje w podejściach kosztowych, gdzie powstaje dodatkowa trudność wynikająca z opisów ekonomiczno-technologicznych obiektów budowlanych.

Sformułowane powyżej uwagi są raczej refleksjami natury ogólnej i nie mogą być podstawą do sformułowania wniosków bezpośrednich, które mogłyby usprawnić istniejący system bądź ustalić nowy algorytm wycen nieruchomości. Należy jednak zrekapitulować przesłania zamieszczonych treści formułując następujące poglądy:

- a) System wyceny nieruchomości w kraju jest zbyt mocno sformalizowany i dotyczy tylko pewnego segmentu rynku nieruchomości w którym partycypuje właściciel publiczny. Dalsze formalizowanie, korygowanie i uściślanie określeń i pojęć dotyczących takich wycen nieruchomości będzie prowadzić do powstawania „prawa martwego” opartego na irracjonalnych podstawach ekonomicznych.
- b) Ułomne merytorycznie a poprawne formalnie wyceny nieruchomości (operaty) o zadeklarowanej zgodności z ustawą o gospodarce nieruchomościami, są i będą zastąpione w wielu przypadkach analizami szacunkowej wartości nieruchomości, respektującymi w pełni prawa ekonomii, i istniejące, rzeczywiste parametry rynków.
- c) Aspekt określanego rodzaju wartości rynkowej nieruchomości (WRU, WRA, WRP) jest i powinien być zawsze uzewnętrzony w kategorii przyjętych założeń w danym operacie – opinii o oszacowanej wartości i nie ma pierwszoplanowanego znaczenia w powszechnie stosowanych metodologiach określania wartości.
- d) Skutkiem naturalnych potrzeb rozwoju gospodarki rynkowej będzie następował rozwój teorii wartości nieruchomości, tak jak następuje na przykład rozwój teorii wartości przedsiębiorstw czy metod ekonometrycznych w ogóle. Wówczas odpowiednie *hipotezy, twierdzenia i definicje*, które raczej są właściwe naukom ścisłym, znajdą powszechniejsze zastosowanie.



dr inż. Krzysztof Gradkowski – pracownik Wydziału Inżynierii Lądowej PW, rzeczoznawca budowlany i majątkowy. E-mail: k.gradkowski@il.pw.edu.pl

Artykuł dyskusyjny.