

Kryteria jakości operatów określania wartości rynkowej nieruchomości

Dla wielu rzeczoznawców majątkowych, także dla władz stowarzyszeń rzeczoznawców, świadomość braku ścisłych reguł pozwalających na określanie wartości nieruchomości, jest bardzo deprimująca. Stan ten chce zmienić Federacja Stowarzyszeń, dążąc do administracyjnego ustanowienia rejestru cen transakcyjnych nieruchomości, oraz grupy aktywnych rzeczoznawców stanowiących odpowiednie komisje i zespoły opracowujący zunifikowane standardy, czy procedury wycen. Krytycy poczynają rzeczoznawców majątkowych zarzucają im, że sporządzane przez nich operaty szacunkowe i określone w nich wartości rynkowe nieruchomości są „niepewne”, „ekstensywne”, „historyczne”, „zbyt przybliżone”, „tendencyjne”, „oparte na błędnych założeniach” i sporządzone bez „należytej staranności”. Zbiór tych określeń nie stanowi epitetów pochlebnych i pozytywnych. Nie mniej, statystyki różnych spraw arbitrażowych, odwoławczych i „zaskarżeń” decyzji administracyjnych opartych na sporządzonych wycenach itp. mają swoją wymowę i nie są bezpodstawne. Występujące błędy są tym bardziej znaczące, ponieważ niektóre regulacje prawne w zakresie gospodarki nieruchomościami zakładają jednostronne przyjmowanie oznaczonych w operatach wartości rynkowych nieruchomości nie dopuszczając żadnych form analizy czy dyskusji nad operatami określającymi poszczególne rodzaje wartości nieruchomości. Takie kompetencje ma np. Komisja ds. zwrotu nieruchomości związkom wyznaniowym przy MSWiA, działająca na podstawie odpowiedniej ustawy. Na tym tle powstaje szereg nieporozumień i bardzo złożonych trybów odwołań. Znane z codziennej prasy problemy zwrotu nieruchomości zakonom (s. elżbietanek, b. bonifratrów) opisują konflikty polegające na różnicy poglądów na temat wartości zwracanych nieruchomości. Równie nie oznaczone są wartości nieruchomości utraconych przez te podmioty, nie mniej kontrowersje dotyczą aktualnie wykonywanych operatów. Ogólnie rzecz biorąc są to postępowania administracyjne, które w swym trybie pierwszej instancji zakładają ocenę operatów szacunkowych, a właściwie jej brak, przez urzędników. Dopiero tryby odwoławcze dopuszczają pewne sposoby ich oceny i kwalifikacji. Jest to pewien dyskomfort stron postępowania i osób zainteresowanych jakością operatów

bowiem w wielu przypadkach prowadzi do powstawania decyzji administracyjnej, w rozumieniu *kpa*, opartych na fałszywych przesłankach.

W znacznie lepszej sytuacji znajdują się autorzy operatów wykonujący oszacowania dla Sądów jako dowody z opinii biegłych. Tego rodzaju operaty podlegają praktycznie na każdym etapie ocenie Sądu a także krytyce i argumentacji stron procesowych. Pozwala to na wnikliwe korekty ich treści i ustaleń co w praktyce prowadzi do właściwych rozstrzygnięć i skuteczniejszych orzeczeń.

Mówiąc o jakości opracowanych operatów należy przede wszystkim przyjąć kryteria i miary tej jakości. Zwraca też uwagę wzajemne powiązania i koniunkcyjne następstwa błędów w zasadniczych elementach wyceny wpływających na jakość. Ilustruje to na przykład diagram 1. Z całą pewnością za kryterium jakości operatu nie można uważać tzw trafności czyli zbieżności określonej wartości rynkowej z rzeczywistą wartością nieruchomości. Operaty sporządzane są dla różnych celów i często nie poznajemy wartości rzeczywistej czyli ceny transakcyjnej, a ponadto wartość rynkowa jest określana na podstawie cen zaszłych, czyli retrospektywnie.

Podstawowe kryteria jakości to głównie poprawność zestawienia i wykorzystania w operacie trzech bloków informacyjnych występujących w każdym operacie lub opinii rzeczoznawcy majątkowego.

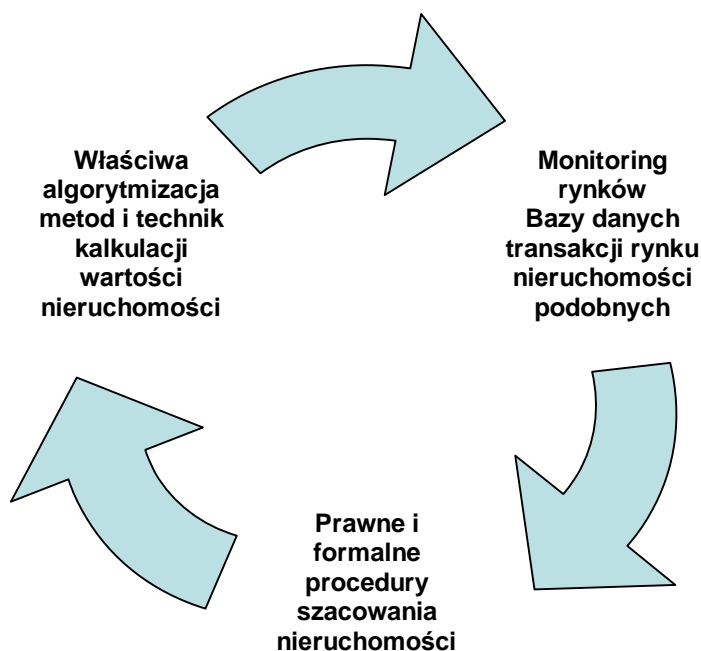


Diagram1.

Od szeregu lat nieustannie środowisko zawodowe stara się tworzyć takie ramy działalności rzeczoznawcy majątkowego, aby zredukować różne niedostatki i podnosić jakość sporządzanych wycen. Środkiem do tego celu są również, a może przede wszystkim opracowywane standardy wycen nieruchomości, których pomocnej roli w pracy rzeczoznawcy majątkowego nie sposób nie docenić.

Jak wiadomo, nowa wersja standardów powstaje na tle niektórych orzeczeń NSA, oraz wieloletnich doświadczeń i dyskusji w stosowaniu dotychczasowych. Standardy zawodowe, obecnie *PKZW* i *NI* należą do bloku formalnych i prawnych procedur w szacowaniu wartości nieruchomości, których relacja z *[ugn]*, a co za tym idzie innymi regulacjami ustawowymi, nie ulega wątpliwości.

Doświadczenie wskazuje, że w istocie rzeczy wartość rynkową danej nieruchomości wyznacza rynek. Rzeczoznawca jedynie dokonuje korekt tych wartości i stąd się też wywodzi jedna najbardziej popularnych metod to technika korygowania określonej wartości rynkowej nieruchomości. Łatwo jednak zauważyć, że większość opracowań korekty te przeprowadzane mało starannie i często pobieżnie. W trakcie procesu wykonywania wartości nieruchomości rzeczoznawca operując pewnymi niezmiennikami i twierdzeniami, dokonuje szeregu założeń, ustaleń warunków brzegowych, analizy różnych baz danych z rynku i informacji gospodarczych. Stąd też można wnioskować, że jakość operatu zależy od rodzaju i ilości wymienionych elementów.

W odniesieniu do operatów określających wartość odtworzenia nieruchomości może zależeć głównie od jakości wszelkich katalogów i wydawnictw pomocnych w tym zakresie. Na ogół na wnikliwe analizowanie ich treści rzeczoznawca nie ma czasu. Polega jedynie na ich formach opisu, które dla poszczególnych obiektów są albo zbyt ubogie, albo nie zrozumiałe, albo zbyt obszerne.

Analiza elementów jakości może być oparta również na strategii typu *SWOT* dla dzieła typu operat szacunkowy eksponowanego na rynku odbiorców. Jest to jedna z najprostszych technik analizy, służąca do określenia wewnętrznego i zewnętrznego środowiska dowolnego produktu, przedsięwzięcia, marki lub firmy. Ten rodzaj analizy strategicznej wyodrębnia cztery kategorie cech wpływających na określony produkt, przedsięwzięcie czy markę. W analizowanym przypadku jako;

- produkt możemy określić – operat, opinie i inne opracowanie z zakresu wycen nieruchomości,
- przedsięwzięciem jest sam proces wyceny i zespół czynności zmierzających do wykonania wyceny,

- marką jest rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat w wyniku zespołu czynności zwanych procesem wyceny,

Jako cztery kategorie cech i oceny pozycji danego obiektu wymienia się;

- **S** (*Strengths*) – mocne strony: wszystko to, co stanowi atut, przewagę, zaletę analizowanego obiektu, marki lub przedsięwzięcia,
- **W** (*Weaknesses*) – słabe strony: wszystko to, co stanowi słabość, barierę, wadę analizowanego obiektu, marki lub przedsięwzięcia,
- **O** (*Opportunities*) – szanse: wszystko to, co stwarza dla analizowanego obiektu, marki lub przedsięwzięcia szansę korzystnej zmiany,
- **T** (*Threats*) – zagrożenia: wszystko to, co stwarza dla analizowanego, obiektu, marki lub przedsięwzięcia niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej, np. jakości

Mocne i słabe strony, są to kategorie stanu obecnego, natomiast szanse i zagrożenia to spodziewane zjawiska cechy, które mogą się wydarzyć. W tym podziale [2 x 2] może być analizowany niemal każdy z wyżej wymienionych składowych elementów kategorii podstawowych. Diagram 2.

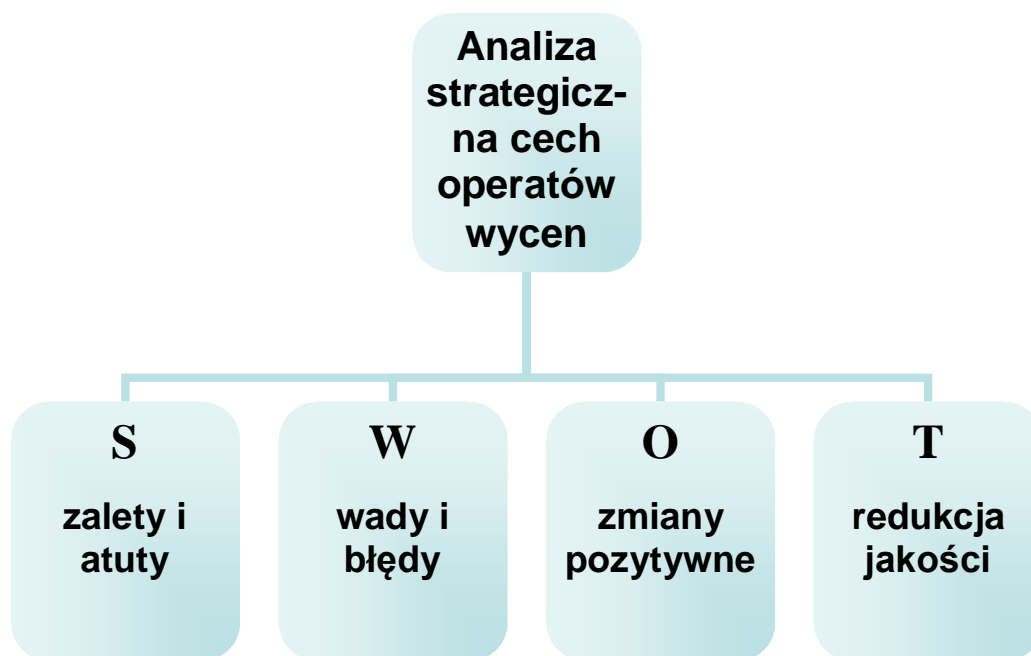


Diagram 2.

Znaczące obniżenie jakości operatów wynika z następujących błędów na nie właściwościach;

1. - doboru założeń podstawowych, identyfikacja rynków,
2. -struktury baz danych, zbiorów porównawczych,
3. - uchybienia dyspozycji i informacji zlecniodawcy,

4. - selekcji regulacji prawnych i formalnych,
5. - interpretacji aktów prawnych i formalnych,
6. - deformacji algorytmów metod i technik szacowania,
7. - aplikacje hipotez i subiektywnych sądów jako obowiązujących,

[np. powstałych jako przekonania prelegentów i wykładowców szkoleń doskonalenia zawodowego]

Ogół tych błędów, które w istotny sposób redukują jakość operatów można zestawić w bloku T na diagramie 3.

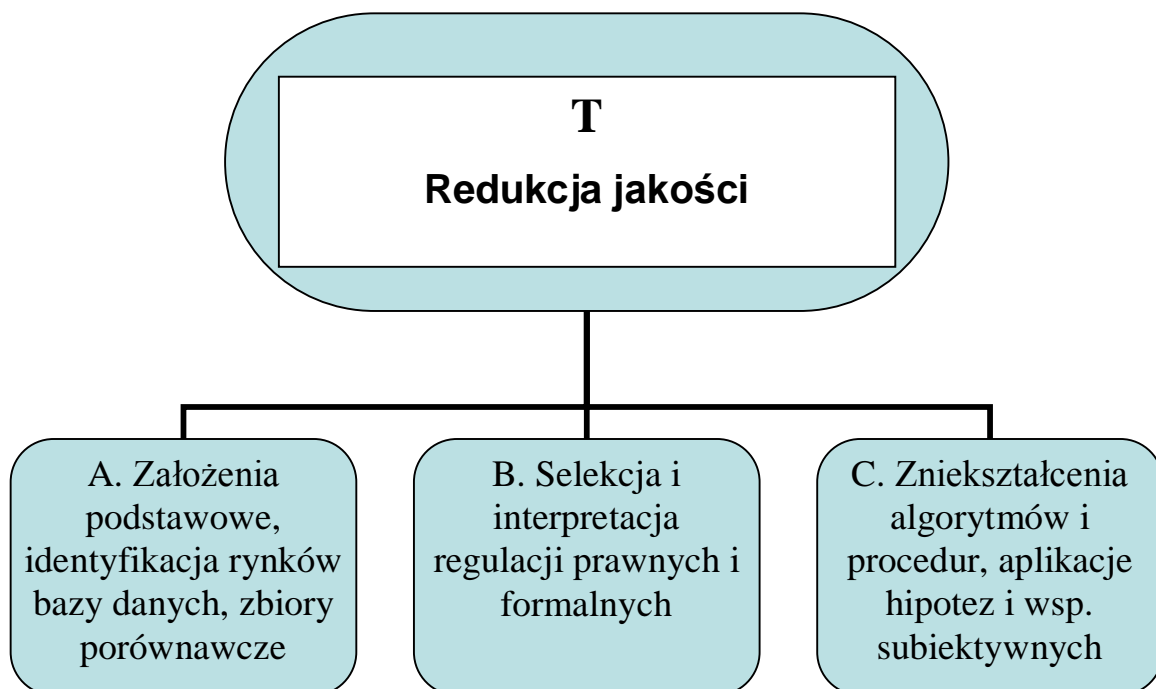


Diagram 3.

Obok tych ogólnych analiz i specyfikacji, można przytoczyć wiele konkretnych przykładów braku należytej staranności i błędów pochodzących bezpośrednio z roboczych lektur operatów. Odpowiadają one z grubsza trzem wymienionym grupom ABC obejmując formułowane wyżej punkty od 1 do 7. Skupiając się na tym podziale można omówić choćby grupę A. Brzmienia poszczególnych art. [ugn] dość imperatywnie określają konieczność tworzenia baz danych i zbiorów porównawczych z transakcji nieruchomości podobnych. Stan takiego zbioru porównawczego jest często trudny do osiągnięcia bowiem opisy źródeł informacji o takiej transakcji są często nad wyraz lakoniczne. Nawet wówczas gdy są to oryginalne akty notarialne poszczególnych transakcji. Lustracja zewnętrzna poszczególnych

kilkunastu nieruchomości przedmiotu obrotu często nie zmienia wiele, nie mówiąc już o tym, że jest dla pewnych regionów gospodarczych bardzo trudna lub wręcz nie wykonalna. Powstają więc zbiory porównawcze często odległym lub znikomym stopniu podobieństwa. W przypadku stosowania metody porównania parami powstają bardzo skażone lub z goła błędne rezultaty określania wartości rynkowej nieruchomości wycenianej. Wystarczy przypomnieć, że u zarania opracowywania tej metody tj. w pozycji; *Prystupa M., Gradkowski K., Migdalski G. Szacowanie nieruchomości metodą dualną Przegląd Budowlany nr.4, 2003, str. 29 do 30*; zakłada się kalkulacje wartości dla nieruchomości zupełnie podobnych. Dla innych przypadków stosowania podejścia porównawczego nie istnieją przepisy zabraniające rzeczoznawcy majątkowemu tworzenia zbiorów nieruchomości podobnych lecz o cenach ustalanych w inny sposób. Niemal każdy rzeczoznawca gromadzi własną bazę danych i prowadzi analizę rynku nieruchomości we własnym zakresie. Do tego celu może wykorzystywać cały arsenał sposobów ustalania cen polegający na; prowadzeniu negocjacji bezskutecznych, projekcji transakcji nieruchomości oferowanych na rynku, *semi* transakcjach [umowy przedwstępne], selekcjonowaniu zestawień transakcji przeprowadzonych przez kilka biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami, itp. Wydaje się, że celem nadrzędnym przy tworzeniu zbiorów porównawczych jest zestawienie nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, niż nieruchomości o wątpliwy stopniu podobieństwa lecz o znanych cenach transakcji obrotu. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony, że osłabia zarzuty otoczenia, iż rzeczoznawcy majątkowi określają jedynie „historyczne” wartości nieruchomości. Trzeba też wziąć pod uwagę okoliczności, że dla wielu wycenianych nieruchomości zabudowanych o określonym typie, klasie i standardzie będących przedmiotem zastawu kredytu finansowego nie występują w ogóle transakcje obrotu rynkowego.

Krzysztof Gradkowski

✉ <http://wektor.il.pw.edu.pl/~zik/p-gradkowski-o.html>
e-mail k.gradkowski@il.pw.edu.pl