

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 3/22 • Wrzesień 2009

Krzysztof Gradkowski

NALEŻYTA STARANNOŚĆ KOREKT WARTOŚCI RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI



Dr inż.
Krzysztof
Gradkowski
Politechnika
Warszawska

W praktyce rzeczoznawcy majątkowi napotykają różne problemy, które nie zawsze opisywane są odpowiednimi standardami bądź odpowiednimi przykładami. Nietypowe wyceny polegające na oszacowaniu wartości rynkowej związane są głównie z koniecznością przeliczenia na jednostki pieniężne wartości historycznych, kulturotwórczych, emocjonalnych i innych nie materialnych i nie komercyjnych. Wartość rynkowa takich nieruchomości jest równa zeru lub nieskończoności. W tym przedziale zawierają się dowolne wartości umów stron transakcji, które też mogą mieć wyraz rynkowy lecz unikalny i okryty tajemnicą handlową. Powzięcie tych informacji nie oznacza ich ujawnienia, zwłaszcza w operacie szacunkowej wyceny. Stan prawny decyduje praktycznie o wszystkim.

Na paradoks zasługują *żądania zleceńodawców wyceny wpływu drogowych ekranów akustycznych na obniżenie wartości nieruchomości*. Roszczenia mają dotyczyć budowli, których realizacja podnosi wartość danej zabudowy mieszkalnej, zaś ich istnienie nie narusza estetyki otoczenia.

Ogólnie sformułowana okoliczność jest wykorzystywana przez prawników jako zarzut nie właściwego sporządzenia wyceny w danym operacie zawierającym na ogół określenie wartości rynkowej przy pomocy podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. W języku prawniczym przyjmuje on często brzmienie;*operat jest wykonany z brakiem należytej staranności polegającej na nie zachowaniu wymagań zawartych w [ugn] [rwso], oraz sporządzony bez zachowania dobrej praktyki stosowanej w rzeczoznawstwie majątkowym, a polegającej na nadwyreżeniu zasad formalnych zawartych w PKZW a w którym rzeczoznawca odstąpił od racjonalnego postępowania w przyjęciu odpowiednich założeń, a określone w ten sposób wyniki obliczeń i wnioski należy uznać za błędne i rozmiągające się w zasadniczy sposób ze stanem rynku obejmującym przedmiotową nieruchomość*. Sformułowanie takie często bywa nie odpowiednio uzasadnione i wówczas mamy do czynienia z odrzuceniem takich tez. Niemniej w przypadku podejścia porównawczego algorytm postępowania przy określaniu wartości zadanej nieruchomości jest relatywnie jasny i pozwala na przytoczenie istotnych argumentów uzasadniających. Spróbujmy kolejno prześledzić ich zasadność takiej argumentacji.

Argument 1- najczęściej dotyczy podobieństwa i porównywalności przyjętych do analizy porównawczych zbiorów cen transakcyjnych przyjętych do obliczeń przez rzeczoznawcę. Jak wiadomo każdy taki zbiór może zawierać nieruchomości o różnych stopniach podobieństwa, które są kwalifikowane przez rzeczoznawcę w sposób uznaniowy. Należy jednak zwrócić uwagę na sformułowany przez prof. Z. Adamczewskiego projekt odpowiedniego standardu;

„Rozróżnia się w zbiorze n nieruchomości:

- 1) *podobieństwo zupełne nieruchomości*, kiedy wszystkie spośród m cech nieruchomości X_1, X_2, \dots, X_m mogą być uznane przez rzeczoznawcę za identyczne, ponieważ posiadają równe (z przyjętą tolerancją) oceny liczbowe, $x_{i1} = x_{i2} = x_{i3} = \dots = x_{im} = x_m$, $i = 1, 2, \dots, n$;
- 2) *podobieństwo ogólne*, kiedy oceny liczbowe odpowiednich cech w danym zbiorze nieruchomości różnią się w zakresie uznanym przez rzeczoznawcę za dopuszczalny dla uznania tych nieruchomości za podobne.

Oceny liczbowe cech wyraża się liczbami naturalnymi w skali od 1 do n, przy czym jako najniższą ocenę przyjmuje się 1, zaś najwyższą oceną w przyjętej skali dla danej cechy nie może przekraczać liczby 5 (może być np. 2,3,4,5).”

Argument 2,- wg prof. Z. Adamczewskiego;

„ proponuje się prosty i klarowny algorytm korygowania ceny średniej, łatwy do obliczeń ręcznych i prosty do zaprogramowania komputerowego, wraz z prostym Gaus-

sowskim oszacowaniem transakcji odszakujących. W projektowanym komentarzu do standardu wyjaśniono istotę korygowania ceny średniej.

Proponuje się rezygnację z wstępnego oszacowania przedziału rozrzutu cen transakcyjnych $[C_{\min}, C_{\max}]$. Nie podano w istniejącym Standardzie III.7(*) i Komentarzu klarownego, jednoznacznego algorytmu, ani źródła literatury (?), gdzie ten obowiązujący (?) algorytm standardu jest opisany. Zdaniem autora niniejszego projektu Standard III.7(*) nie spełnia podstawowego kryterium jednoznaczności lub dopuszczalnej interpretacji przepisu normatywnego (np. rzeczoznawca może korzystać z dowolnej literatury, często zawierającej poglądy wzajemnie się wykluczające, notabene nie ma w standardzie wzmianki o pozycjach bibliograficznych, z których rzeczoznawca mógłby skorzystać, jeżeli chce realizować coś standardowego)."

„Jeżeli w zbiorze nieruchomości porównawczych wraz z dołączoną nieruchomością wycenianą występuje podobieństwo zupełne, to jako cenę jednostkową nieruchomości wycenianej cw przyjmuje się średnią arytmetyczną cśr cen transakcyjnych c_1, c_2, \dots, c_n , czyli

$$c_w = c_{śr} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n c_i = \frac{[c]}{n}$$

Dygresja;

W artykule; Prystupa M., Brodaczewski Z., Szaraniec G.; *Określenie wartości w zależności od ceny średniej*. Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2008 są zamieszczone przykłady liczbowe, które dowodzą następujących tez;

1. Z obliczeń wynika, że ocena przeciętna nieruchomości w obrębie jakiegokolwiek cechy rynkowej powoduje, że wartość odpowiadającego jej współczynnika jest zawsze równa wartości wagi cechy rynkowej określonej ułamkiem dziesiętnym a suma współczynników jest zawsze równa 1.
2. Określone wartości [nieruchomości] są funkcją ceny średniej.

Zacytowane tezy nie mogą być bardziej oczywiste niż są. Nie umniejsz to omówionym wcześniej sytuacjom, gdzie rzeczoznawca może „manipulować” wartością na kilka sposobów;

1. W różny sposób ustalać $C_{śr}$ a co za tym idzie uśr których **suma wag zawsze musi równać się 1**.
2. Im mniejsza ilość u , tym mniejsza dokładność obliczeń i mniejszy wkład rzeczoznawcy w zakresie rozpoznania wszelkich właściwości nieruchomości kształtujących wartość danej nieruchomości.

Stosowanie tzw. **złotego podziału** wag w proporcjach 0.66, o czym traktuje powołany artykuł jest ograniczeniem tej wyżej wymienionych zasad i prowadzi do nazbyt oczywistych wniosków niwecząc potrzebę jakichkolwiek obliczeń.

Argument 3

W przykładzie wykonanym przez autora niniejszego opracowania, *operując tą samą bazą danych*, oraz ustalając te same C_{\min} , $C_{śr}$, 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 czerwona 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	wariant I	ocena	wariant II
		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	b. dobra, dobra, przeciętna, zła	0,14 – 0,28
		25%		20%
2.	Lokalizacja ogólna Makro-lokalizacja Kategorie aglomeracji. Rodzaj i klasa możliwej zabudowy	0,29	dobra	0,20
		0,17-0,36	b. dobra, dobra, przeciętna, zła	0,14 – 0,28
		25%		20%
3.	Otoczenie Charakter i intensywność zabudowy w otoczeniu. Gęstość zaludnienia	0,16	neutralne	0,10
		0,10-0,22	korzystne neutralne niekorzystne	0,07 – 0,14
		15%		10%
4.	Perspektywy inwestycyjne Aktualny stan możliwej zabudowy, planistyczne wymagania i ograniczenia warunki przeprowadzenia inwestycji zamierzonych	0,16	przeciętne	0,10
		0,10-0,22	dobre, przeciętne, złe	0,07 – 0,14
		15%		10%
5.	Wielkość działki Kategoria wielkości powierzchni. Możliwości podziału. Zakres komunalnego zaopatrzenia medialnego, warunki świadczeń na rzecz społeczności lokalnej	0,14	dobra	0,14
		0,07-0,14	dobra, przeciętna, zła	0,07 – 0,14
		10%		10%
6.	Użyteczność Możliwość wykorzystania pełnej powierzchni nieruchomości. Stosunek powierzchni zdatnej pod zabudowę bezpośrednią, do powierzchni całkowitej.	0,14	> 90% 70-90%	0,10
		0,07-0,14	> 90%/ 70-90%/50- -70%/30- -50%/<30%	0,07 – 0,14
		10%		10%
7.	Zakres porównywalności w zbiorze reprezentatywnym	–	odległy	0,070
			odległy, zupełny, ogólny	0,070 – 0,14 10%
8.	Położenie na rynku, struktura relacji popyt/ podaż, potencjał zainteresowanego kapitału	–	wystarczające	0,10
			dostateczne, wystarczające, brak	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.

Na tle powyższych rozważań można skonstatować, że określanie wartości nieruchomości sposobem korygowanej ceny średniej należy do metod aproksymujących, a stosowanie tego sposobu wymaga od rzeczoznawcy majątkowego pewnego doświadczenia zawodowego nabytego drogą wieloletniej praktyki.



**Sławomir
Kukawka**
Rzeczoznawca
Majątkowy Nr 4421

Sławomir Kukawka

PRAKTYCZNE ASPEKTY UWZGLĘDNIENIA OPŁAT ZA USUWANIE DRZEW I KRZEWÓW W PRZYPADKU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD INWESTYCJE ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

WSTĘP

Nieodłącznym elementem krajobrazu są drzewa i krzewy. Spełniają one wielorakie funkcje, w zależności od gatunku, formy zwarcia oraz od tego gdzie rosną. Najszerzy zakres funkcji przewidziano dla drzewostanów leśnych. Ustawa o lasach wymienia funkcje produkcyjne, sprowadzające się do maksymalizacji procesu wytwarzania surowca drzewnego oraz funkcje pozaprodukcyjne, obejmujące ochronę powietrza, gleby, wody itp. Do funkcji pozaprodukcyjnych zaliczamy również funkcje estetyczne. Inne jest przeznaczenie drzew rosnących na plantacjach, a jeszcze inne drzew rosnących w sadach, czy zadrzewieniach.

Elementem wspólnym wszystkich drzew i krzewów jest to, że stanowią części składowe gruntu i jako takie wpływają na wartość nieruchomości oraz podlegają wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Innym wspólnym łącznikiem jest objęcie drzew i krzewów jako elementów przyrody ożywionej prawną ochroną państwa. Ochrona ta przybiera różne formy, począwszy od ochrony całych ekosystemów a skończywszy na ochronie gatunkowej i ochronie pomników przyrody.

Głównym aktem prawnym dotyczącym ochrony przyrody, jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami). W dalszej części opracowania akt ten będzie określany skrótem uoop. Podstawowe regulacje dotyczące ochrony drzew i krzewów zostały zawarte w rozdziale 4, zatytułowanym „Ochrona terenów zieleni i zadrzewień”.

ZEZWOLENIE NA USUWANIE DRZEW

Zgodnie z art. 83 ust.1 uoop, usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem przewidzianych wyjątków, po uzyskaniu **zezwolenia** wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem – do wniosku winien dołączyć, zgodę jej właściciela. Zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje wojewódzki konserwator zabytków