

Rzecznawca Majątkowy Zbigniew Szwaja

Podobieństwo nieruchomości lub jego brak – trochę faktów, trochę mitów

1. Problem ΔC

Problem stary jak rodzime rzeczoznawstwo – mała delta, duża delta.

Zarzuty pełnomocników o wykorzystaniu do porównań niepodobnych – bo zbyt mocno różniących się ceną nieruchomości stanowi pokłosie często emitowanego stanowiska, niedawno skwitowanego następująco:

*„... fantazja rzeczoznawców majątkowych ma bardzo szerokie granice, a do tego policzalne: 150-300% ceny minimalnej. Przy tak szerokim przedziale cen oczywistym staje się fakt, iż przedmiotem doboru są nieruchomości niepodobne albo opatrzone specjalnymi warunkami transakcyjnymi”.*¹

Z tonu dalszej argumentacji wywnioskować można, że powyższe to prawda absolutna, niepodważalna, uniwersalna – czyli właściwa dla każdego przypadku.

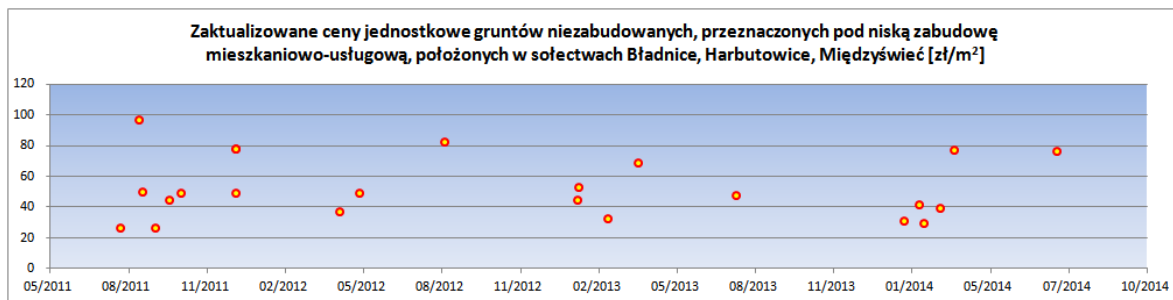
Zgłaszam zatem veto formalne: wśród kryteriów podobieństwa (art. 4, ust. 16 ugn) nie ma kryterium cenowego. Cena stanowi zmienną objaśnianą, zaś cechy to zmienne objaśniające. Nie można bezkrytycznie eliminować jako niepodobnych transakcji o mocno zróżnicowanych cenach – jeśli nie zbadano, czy owe ceny nie są proporcjonalne do cech nieruchomości. Może się bowiem okazać, iż znaczna rozpiętość cen jest uzasadniona.

Fragment przykładowej odpowiedzi na zarzuty, w których wykorzystano podobną do przywołanej argumentację:

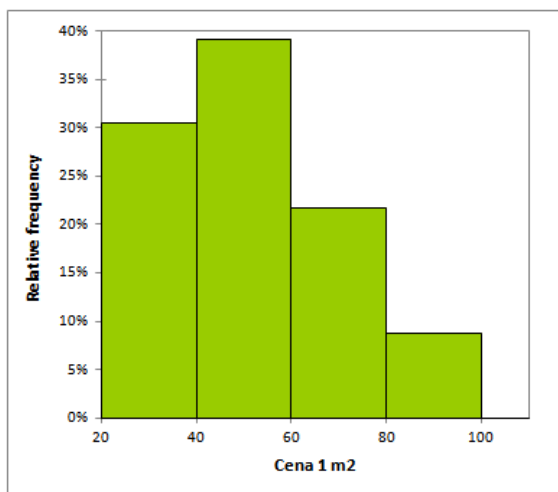
Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, wykorzystane do kalkulacji wartości gruntu wytypowane zostały z uwzględnieniem kryteriów selekcji opisanych w Rozdziale VIII opinii. Nieruchomości podobne typowane były z uwzględnieniem ich cech fizycznych i przeznaczenia – które decydują o podobieństwie bądź jego braku. Jako kryterium selekcji danych nie może być wykorzystana cena nieruchomości – bo uwzględnienie takiego kryterium wiązałoby się z predefiniowaniem wyniku wyceny. O podobieństwie nieruchomości decydują ich cechy, a nie poziom ich cen – jak to sugeruje strona pozwana. Rozrzut cen jednostkowych od 21,12 zł/m² do 61,27 zł/m² niczego w tym zakresie nie zmienia – transakcje z takimi cenami to obiektywne fakty, które biegły odwzorował w wycenie, zaś zarzut, iż tak szerokie widełki cenowe powodują „niepodobieństwo” nieruchomości powinien być kierowany do stron transakcji, a nie do biegłego. Przy tym – o ile jest biegłemu wiadome – to żaden przepis nie krępuje stron transakcji przy ustalaniu cen nieruchomości.

Wbrew przywołanemu na początku cytatawi, sprawa wcale nie jest oczywista. Gdyby bowiem chcieć traktować poważnie sugerowany odnośnie cen nieruchomości rygor, to w wielu przypadkach wyceny w podejściu porównawczym nie dałoby się wykonać, ponieważ rozrzut cen był znaczny, pomimo zbieżności cech zaistniałych w obrocie nieruchomości.

Przykładowo: po wieloetapowej, szczegółowej selekcji danych, z towarzyszącym temu rozpoznaniem cech nieruchomości i eliminacją tych transakcji, które nie odpowiadały wąskim ramom fizycznego i jakościowego podobieństwa, uzyskano zestaw danych zilustrowanych poniżej.



Parametry cenowe dla grupy 23 transakcji: $C_{\min} = 26,28$, $C_{\max} = 96,76$, $C_{\max} / C_{\min} = 368\%$.



Rozkład cen charakteryzuje zamieszczony obok histogram i choć rozkład ten nie jest symetryczny, to notowania mają charakter ciągły, bez niepokrytych cenami szerszych obszarów.

Zatem które z nich ewentualnie pominąć aby zredukować niebezpieczną „deltę C” do postulowanego wymiaru i jaka – poza sugerowaną – miałaby być logiczna tego podstawa, skoro transakcje ze skrajnymi cenami to obiektywne fakty, właściwe dla poddanego analizie rynku?

Czy pominięcie transakcji z któregoś przedziału cenowego, uzasadniać miałyby jedynie położenie w tym konkretnym przedziale?

Jeśli tak, to jesteśmy bardzo blisko akceptacji predefiniowania wyniku wyceny – gdzie poprzez „obiektywny inaczej” dobór danych można wskazać wartość nieruchomości na dowolnie wybranym poziomie.

Należałoby zatem zastanowić się, czy naszym zadaniem jest:

- a) odwzorowanie rynku, wraz z jego niedoskonałościami, tj. znaczną rozpiętością cen podobnych nieruchomości, powodującą szeroką tolerancję wyniku wyceny?
- b) czy wprowadzanie do oszacowań sztucznej precyzji – poprzez pomijanie, niekiedy sporej części danych transakcyjnych – co do których nie mamy dowodów (ani podstaw sądzić), iż zawarte zostały w warunkach odbiegających od rynkowych?

Jeśli cena miałaby być jednym z kryteriów selekcji, powodując wąski rozstęp cenowy, to w ekstremalnym przypadku skrajnie podobnymi miałyby być nieruchomości o zbliżonych cenach (ΔC bliska 0). Ale czy faktycznie wąska ΔC , gwarantuje podobieństwo nieruchomości?

Niestety, nie gwarantuje, ani nawet nie uprawdopodobnia. Żeby przekonać się, że postulat wniosku o podobieństwie poprzez ceny jest założenia nietrafna, przyjrzyjmy się zestawowi 64 spreparowanych (dla czytelności wyводу) danych. Ceny w tych „transakcjach” dają się całkowicie wyjaśnić ($R^2=100\%$), a ich rozpiętość jest pochodną zróżnicowania nieruchomości w zakresie 4 kategorii cenotwórczych: *lokalizacji, kształtu działki, uzbrojenia, dostępu do drogi*. Ten sam zestaw danych był podstawą rozważań w dwóch wcześniejszych opracowaniach:

- <http://www.ptm.pl/praktyka/standardy-wyceny/nota-interpretacyjna-nr-1-konieczna-errata>
- <http://www.ptm.pl/praktyka/warsztat-wyceny/wspolmiernosc-w-podejsciu-porownawczym>

Zestaw notowań i oceny cech „sprzedanych” nieruchomości dokumentuje poniższa tabela:

Lp.	Transakcja	Cena zł/m ²	Lokalizacja	Kształt działki	Uzbrojenie	Dostęp do drogi
1	Transakcja nr 1	150,00	2	1	3	3
2	Transakcja nr 2	145,00	1	3	3	2
3	Transakcja nr 3	135,00	3	1	3	2
4	Transakcja nr 4	150,00	1	3	3	1
5	Transakcja nr 5	135,00	3	2	1	3
6	Transakcja nr 6	130,00	3	2	2	2
7	Transakcja nr 7	120,00	3	3	2	1
8	Transakcja nr 8	145,00	2	2	3	1
9	Transakcja nr 9	170,00	1	2	2	2
10	Transakcja nr 10	145,00	3	1	2	2
11	Transakcja nr 11	145,00	3	1	2	2
12	Transakcja nr 12	150,00	2	1	3	3
13	Transakcja nr 13	130,00	3	3	1	1
14	Transakcja nr 14	145,00	3	2	1	1
15	Transakcja nr 15	175,00	1	1	3	2
16	Transakcja nr 16	155,00	1	2	3	3
17	Transakcja nr 17	160,00	2	2	1	2
18	Transakcja nr 18	155,00	2	1	3	2
19	Transakcja nr 19	120,00	3	3	2	1
20	Transakcja nr 20	160,00	2	2	1	2
21	Transakcja nr 21	155,00	2	2	1	3
22	Transakcja nr 22	160,00	1	3	1	3
23	Transakcja nr 23	120,00	3	3	2	1
24	Transakcja nr 24	150,00	3	1	2	1
25	Transakcja nr 25	145,00	2	2	2	3
26	Transakcja nr 26	165,00	1	2	2	3
27	Transakcja nr 27	165,00	1	3	1	2
28	Transakcja nr 28	140,00	2	3	2	1
29	Transakcja nr 29	160,00	2	2	1	2
30	Transakcja nr 30	150,00	3	1	1	3
31	Transakcja nr 31	150,00	3	1	1	3
32	Transakcja nr 32	170,00	2	1	1	3
33	Transakcja nr 33	160,00	1	3	2	1
34	Transakcja nr 34	170,00	1	1	3	3
35	Transakcja nr 35	155,00	2	1	3	2
36	Transakcja nr 36	160,00	2	1	2	3
37	Transakcja nr 37	160,00	2	2	1	2
38	Transakcja nr 38	150,00	3	1	2	1
39	Transakcja nr 39	150,00	3	1	1	3
40	Transakcja nr 40	125,00	3	2	3	1
41	Transakcja nr 41	180,00	1	1	2	3
42	Transakcja nr 42	160,00	2	2	1	2
43	Transakcja nr 43	170,00	1	2	2	2
44	Transakcja nr 44	150,00	1	3	2	3
45	Transakcja nr 45	160,00	2	1	2	3
46	Transakcja nr 46	170,00	1	1	3	3

Fakty i ułomności w wycenie nieruchomości

Lp.	Transakcja	Cena zł/m ²	Lokalizacja	Kształt działki	Uzbrojenie	Dostęp do drogi
47	Transakcja nr 47	155,00	1	3	2	2
48	Transakcja nr 48	140,00	3	1	3	1
49	Transakcja nr 49	160,00	1	3	2	1
50	Transakcja nr 50	150,00	3	1	2	1
51	Transakcja nr 51	145,00	1	3	3	2
52	Transakcja nr 52	155,00	2	1	3	2
53	Transakcja nr 53	140,00	3	2	1	2
54	Transakcja nr 54	135,00	3	2	2	1
55	Transakcja nr 55	130,00	3	3	1	1
56	Transakcja nr 56	130,00	2	3	3	1
57	Transakcja nr 57	155,00	2	1	3	2
58	Transakcja nr 58	145,00	2	2	2	3
59	Transakcja nr 59	135,00	2	3	2	2
60	Transakcja nr 60	165,00	1	3	1	2
61	Transakcja nr 61	140,00	2	2	3	2
62	Transakcja nr 62	150,00	2	2	2	2
63	Transakcja nr 63	140,00	2	2	3	2
64	Transakcja nr 64	160,00	2	2	1	2

Proszę zwrócić uwagę, iż nieruchomości w obrębie każdej cechy ocenione zostały na jednym z trzech poziomów – czemu odpowiadają oceny 1, 2 lub 3.

Z przywołanej na początku sugestii wnioskować można, że w grupie danych z węższego przedziału cenowego, mniej zróżnicowane będą oceny cech – a to miałyby świadczyć o większym podobieństwie pomiędzy nieruchomościami. Sprawdźmy zatem takie założenie i zamiast danych z pierwotnego przedziału cen tj. 120,00÷180,00 zł, przyjrzymy się zróżnicowaniu cech nieruchomości, „sprzedanych” za ceny z węższego przedziału, np. 140,00÷160,00 zł

Lp.	Transakcja	Cena zł/m ²	Lokalizacja	Kształt działki	Uzbrojenie	Dostęp do drogi
1	Transakcja nr 1	150,00	2	1	3	3
2	Transakcja nr 2	145,00	1	3	3	2
4	Transakcja nr 4	150,00	1	3	3	1
8	Transakcja nr 8	145,00	2	2	3	1
10	Transakcja nr 10	145,00	3	1	2	2
11	Transakcja nr 11	145,00	3	1	2	2
12	Transakcja nr 12	150,00	2	1	3	3
14	Transakcja nr 14	145,00	3	2	1	1
16	Transakcja nr 16	155,00	1	2	3	3
17	Transakcja nr 17	160,00	2	2	1	2
18	Transakcja nr 18	155,00	2	1	3	2
20	Transakcja nr 20	160,00	2	2	1	2
21	Transakcja nr 21	155,00	2	2	1	3
22	Transakcja nr 22	160,00	1	3	1	3
24	Transakcja nr 24	150,00	3	1	2	1
25	Transakcja nr 25	145,00	2	2	2	3
28	Transakcja nr 28	140,00	2	3	2	1
29	Transakcja nr 29	160,00	2	2	1	2
30	Transakcja nr 30	150,00	3	1	1	3

Lp.	Transakcja	Cena zł/m2	Lokalizacja	Kształt działki	Uzbrojenie	Dostęp do drogi
31	Transakcja nr 31	150,00	3	1	1	3
33	Transakcja nr 33	160,00	1	3	2	1
35	Transakcja nr 35	155,00	2	1	3	2
36	Transakcja nr 36	160,00	2	1	2	3
37	Transakcja nr 37	160,00	2	2	1	2
38	Transakcja nr 38	150,00	3	1	2	1
39	Transakcja nr 39	150,00	3	1	1	3
42	Transakcja nr 42	160,00	2	2	1	2
44	Transakcja nr 44	150,00	1	3	2	3
45	Transakcja nr 45	160,00	2	1	2	3
47	Transakcja nr 47	155,00	1	3	2	2
48	Transakcja nr 48	140,00	3	1	3	1
49	Transakcja nr 49	160,00	1	3	2	1
50	Transakcja nr 50	150,00	3	1	2	1
51	Transakcja nr 51	145,00	1	3	3	2
52	Transakcja nr 52	155,00	2	1	3	2
53	Transakcja nr 53	140,00	3	2	1	2
57	Transakcja nr 57	155,00	2	1	3	2
58	Transakcja nr 58	145,00	2	2	2	3
61	Transakcja nr 61	140,00	2	2	3	2
62	Transakcja nr 62	150,00	2	2	2	2
63	Transakcja nr 63	140,00	2	2	3	2
64	Transakcja nr 64	160,00	2	2	1	2

Pierwsze co można zauważyć, to redukcja puli danych: z pakietu początkowych 64 transakcji, do obecnych 42 transakcji. Te jednak miałyby być mniej zróżnicowane, czyli w większym stopniu podobne – więc może warto było poświęcić część danych, redukując niepodobieństwo.

Czy taki pozytywny efekt występuje? Niestety nie – a świadczą o tym oceny cech, które tak jak poprzednio i dla każdej kategorii zawierają się w przedziale od 1 do 3.

Czy zyskaliśmy cokolwiek poprzez redukcję puli danych? Niestety, nic nie zyskaliśmy, a wręcz odwrotnie – straciliśmy sporą liczbę danych, które tak jak pozostałe były nośnikiem informacji o prawidłowościach analizowanego rynku.

Idźmy jednak dalej, popadając w skrajność – i w tym kroku skupmy uwagę na transakcjach, w których zmienności cen nie było żadnej (delta C = 0):

Lp.	Transakcja	Cena zł/m2	Lokalizacja	Kształt działki	Uzbrojenie	Dostęp do drogi
1	Transakcja nr 1	150,00	2	1	3	3
4	Transakcja nr 4	150,00	1	3	3	1
12	Transakcja nr 12	150,00	2	1	3	3
24	Transakcja nr 24	150,00	3	1	2	1
30	Transakcja nr 30	150,00	3	1	1	3
31	Transakcja nr 31	150,00	3	1	1	3
38	Transakcja nr 38	150,00	3	1	2	1
39	Transakcja nr 39	150,00	3	1	1	3
44	Transakcja nr 44	150,00	1	3	2	3
50	Transakcja nr 50	150,00	3	1	2	1

Lp.	Transakcja	Cena zł/m2	Lokalizacja	Kształt działki	Uzbrojenie	Dostęp do drogi
62	Transakcja nr 62	150,00	2	2	2	2

Cóż się okazuje?

Ano nic nowego – bo poza dalszą redukcją liczby danych, to zmienność w zakresie cech jaka była, taka jest nadal, tzn. w każdej kategorii znajdujemy oceny od 1 do 3. Gdzie więc pożądanym efektem w postaci większego podobieństwa nieruchomości, mający rzekomo wynikać z wykorzystania transakcji o mniej zróżnicowanych cenach?

Zadam w tym miejscu następne, retoryczne pytanie, dedykowane tym rzeczoznawcom, którzy deklarują duże przywiązanie do tzw. „wag cech rynkowych”, które to cechy – jak wiemy – stanowią udział w całkowitej zmienności cen, przypadający na daną cechę. Pytam zatem przewrotnie: jak będą kształtować się wagi cech, jeśli wnioskować o nich musielibyśmy z ostatniego zestawu danych, liczących (sic!) jedenastacie pozycji?

Przywołaną na początku sugestię oceniam jako wadliwą m.in. z tego powodu, że jedną pozytywnie ocenioną cechę o znacznej wadze, mogą równoważyć dwie, trzy – małej wagi cechy, ocenione negatywnie. To powoduje, że ΔC się zawęża, a sam ten fakt nie może stanowić wystarczającego dowodu, że prawidłowo wyselekcjonowano nieruchomości podobne (i odwrotnie).

Analizę rynku i rozpoznanie *wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych*ⁱⁱ przyrównać można do rozwiązywania układu równań z wieloma niewiadomymi. Niewiadomymi w analizie rynku nieruchomości jest wpływ natężenia poszczególnych cech nieruchomości na ich ceny – a tym samym na ich wartości. O ile jednak rozwiązanie układu równań (o ile istnieje) jest precyzyjne, to w przypadku analiz rzeczywistych rynków jest ono w mniejszym lub większym stopniu przybliżone – co odpowiada wymogom ustawowym odnośnie wartości rynkowej nieruchomości, definiowanej jako jej „najbardziej prawdopodobna cena”. Prawdopodobna, a nie pewna – co w zasadzie powinno być oczywiste.

Sugestię autora zacytowanego na początku fragmentu można odczytać jako dyspozycję ingerencji w pierwszą kolumnę zademonstrowanego poniżej układu równań, bez zważania na treść kolumn pozostałych – co niestety może nas skutecznie oddalić od rozwiązania całego układu.

Y_1	=	const	+	A_{-1}	x	a	+	B_{-1}	x	b	+	C_{-1}	x	c	+	D_{-1}	x	d
Y_2	=	const	+	A_{-2}	x	a	+	B_{-2}	x	b	+	C_{-2}	x	c	+	D_{-2}	x	d
Y_3	=	const	+	A_{-3}	x	a	+	B_{-3}	x	b	+	C_{-3}	x	c	+	D_{-3}	x	d
Y_4	=	const	+	A_{-4}	x	a	+	B_{-4}	x	b	+	C_{-4}	x	c	+	D_{-4}	x	d
Y_5	=	const	+	A_{-5}	x	a	+	B_{-5}	x	b	+	C_{-5}	x	c	+	D_{-5}	x	d
Y_6	=	const	+	A_{-6}	x	a	+	B_{-6}	x	b	+	C_{-6}	x	c	+	D_{-6}	x	d
Y_7	=	const	+	A_{-7}	x	a	+	B_{-7}	x	b	+	C_{-7}	x	c	+	D_{-7}	x	d
Y_8	=	const	+	A_{-8}	x	a	+	B_{-8}	x	b	+	C_{-8}	x	c	+	D_{-8}	x	d
Y_9	=	const	+	A_{-9}	x	a	+	B_{-9}	x	b	+	C_{-9}	x	c	+	D_{-9}	x	d
Y_{10}	=	const	+	A_{-10}	x	a	+	B_{-10}	x	b	+	C_{-10}	x	c	+	D_{-10}	x	d
Y_{11}	=	const	+	A_{-11}	x	a	+	B_{-11}	x	b	+	C_{-11}	x	c	+	D_{-11}	x	d

Wartość nieruchomości opisać można funkcją wielu zmiennych – liczba zmiennych raz będzie większa, innym razem mniejsza, ogólnie rzecz ujmując – zależy od rygoru selekcji, a ten z kolei zależy od stanu rynku (dostępności danych transakcyjnych). Jako nieruchomości podobne należy uznać te, których zróżnicowanie cen jesteśmy w stanie wyjaśnić zróżnicowaniem cech – co odpowiada wymogom art. 4 ust. 16 i co ważniejsze: odpowiada wymogom logiki. Jakikolwiek sztuczne, a priori przyjmowane ograniczenia co do zakresu dopuszczalnej zmienności cen – są tu formalnie nieuprawnione i nie znajdujące logicznego uzasadnienia. Natomiast podejście od drugiej strony, czyli

postulat aby dobierać jako nieruchomości podobne te, które mieszczą się w wąskich granicach poszczególnych kategorii cenotwórczych jest postulatem zasadnym, tyle że:

- a) nierzadko niemożliwym do spełnienia,
- b) stanowiącym de facto dążność do wyegzekwowania nie tyle podobieństwa nieruchomości, co ich tożsamości.

O wartości nieruchomości można z podobnym skutkiem wnioskować w oparciu o większe i mniejsze zestawy danych (w tym o różnych rozstępach cenowych). Podstawą prawidłowego oszacowania musi być jednak wynikający z analizy prawidłowy model rynku, skonstruowany w oparciu m.in. o rozpoznane cechy różnicujące i ich stany. Model ten winien dowodzić (na pewnym poziomie ufności – czyli z określonym prawdopodobieństwem) proporcji pomiędzy cechami i cenami nieruchomości. Na rynkach klarownych precyzja szacowania będzie znaczna (wysoki poziom ufności, wąski przedział tolerancji wyceny), zaś na rynkach „rozmemłanych” takich efektów nie należy oczekiwać – zaś nieuzasadnione pominięcie części puli danych rynkowych można uznać za manipulację. Sugestia jakoby jedynie poprawne były te oszacowania, które oparte są na zestawach danych z których wynikają wąskie rozstępy cenowe (co miałyby świadczyć o znacznym podobieństwie nieruchomości – w skrajnym przypadku graniczącym z tożsamością) są dla nas niebezpieczne, bowiem z wnioskowaniem o wartości z użyciem takiej bazy poradzi sobie każdy. Nie trzeba bowiem rzeczoznawcy do policzenia średniej czy mediany. Nasza fachowość pozwala znaleźć związek cen z cechami mniej lub bardziej zróżnicowanych nieruchomości, zaistniałych w obrocie – zaś wspomniana sugestia rodzi przypuszczenie, iż jej emitenci naszą fachowość poddają w wątpliwość. W wielu przypadkach być może zasadnie ☺ – ale nie we wszystkich, dlatego nie akceptuję krytyki „szerokich delt”, jako krytyki słusznej co do zasady.

2. Metoda korygowania ceny średniej

Przez długi okres wskazywano nam klasyczne w formie kalkulacje, oparte o średnią cenę i zakres współczynników korygujących, jako osobną metodę mieszczącą się w zakresie podejścia porównawczego.

Metoda ta - w jej klasycznym wydaniu:

- a) nie stanowi żadnego novum w zestawieniu w metodą porównywania parami – jest z nią tożsama (przy spełnieniu podstawowych założeń) i daje identyczne wyniki,
- b) w znanej nam postaci nie jest formalnie zgodna z wymogami rozporządzenia, ponieważ w przepisach wspomina się o *korekcie średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi*, a nie o mnożeniu ceny średniej przez sumę współczynników. Można powiedzieć, że to prawie to samo, ale *prawie, robi wielką różnicę* ☺,
- c) ma pewne „walory”, z powodu których jest chętnie i często stosowana – pozwala umocować wynik wyceny na dowolnie wybranym poziomie (zależnym wyłącznie od C_{min} i C_{max}) i zamaskować do pewnego stopnia fakt owego mocowania.

Pomijając wspomniane uroki metody korygowania ceny średniej, to jako rzekome dowody błędnego jej wykorzystania wskazuje się m.in. znaczny zakres współczynników korygujących wynikający z cen skrajnych, co miałyby wskazywać na wykorzystanie w wycenie danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości niepodobnych – czyli... wracamy do poprzedniej kwestii.

Zdaniem niektórych rzeczoznawców, metoda ta nadaje się do wyceny jedynie w sytuacji, gdy w krótkim okresie, zawarto kilkanaście transakcji z cenami różniącymi się w niewielkim stopniu (15-20% ceny minimalnej).ⁱⁱⁱ Już w tym momencie wypadałoby zapytać, czemu ceny minimalnej, a nie średniej – skoro ta ma stanowić fundament kalkulacji wartości?

Zdaniem innych rzeczoznawców (podobno i członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej), sam fakt występowania kilkunastu transakcji wyłącza możliwość wykorzystania metody porównywania parami, zamiast której niejako z urzędu powinno się stosować metodę korygowania ceny średniej.

A ja nie zgadzam się z obu twierdzeniami, bo:

- a) w odniesieniu do pierwszej tezy - nie uznaję takich stanowczych osądów. Co jest zasadne, pożądane i do zrealizowania (wąski zakres cen i wynikający z niego niewielki zakres współczynników korygujących) na jednym rynku, niekoniecznie jest sensowne i możliwe na innym – gdyż stan rynku przeczy takim założeniom i z konieczności dyscyplinę szacowania należy poluzować, z oczywistymi skutkami w postaci rozszerzenia tolerancji diagnozy „rozmemłanego” rynku,
- b) w odniesieniu do obu tez – klasyczna metoda KCS jest tożsama z metodą porównywania parami, dlatego więc miałyby podlegać innym ograniczeniom niż metoda porównywania parami?

3. Opis stanu cech różnicujących

Mitem jest, jakoby zapis w NI nr 1 o konieczności wyartykułowania opisów:

- a) minimum trzech nieruchomości porównawczych – w metodzie porównywania parami (pkt 4.2.6),
- b) nieruchomości o cenach skrajnych – w metodzie korygowania ceny średniej (pkt 5.2.8),

zaspokajał wymóg w zakresie możliwości weryfikacji wyceny i w odniesieniu do tej części operatu gwarantował autorowi spokój.

Spełnienie wymogów noty nie dokumentuje bowiem tego, czego prawodawca wymaga od operującego metodami porównawczymi rzeczoznawcy, tj. znajomości m.in. cen i cech dotyczących nieruchomości podobnych. Wydaje się, że znajomość cech można udokumentować w jedynie jeden sposób – przez ich ujawnienie – z tym, że dotyczyć to ma wszystkich nieruchomości zakwalifikowanych jako podobne, a nie tylko nieruchomości wykorzystanych do bezpośrednich porównań (najczęściej tylko trzech), lub nieruchomości o cenach skrajnych.

Szczęśliwie, forma opisu nie została sprecyzowana – nie można więc wymagać aby była to forma słowna. Stan cech można skwantyfikować liczbowo (z odpowiednim ich objaśnieniem) – bo i tak oceny są miarami względnymi, przy tym właściwymi konkretnemu rzeczoznawcy, a nie zunifikowanymi. Innymi słowy: nie ważne jakimi jednostkami „mierzymy” cechy nieruchomości – ważne jest, aby do nieruchomości podobnych i nieruchomości wycenianej przykładać tę samą miarę.

4. Dwa następne aspekty podobieństwa nieruchomości, w tym jeden rzekomy

Spotkałem się ze stwierdzeniem, że o nieruchomości podobnej można mówić, kiedy spełnia ona łącznie dwa warunki:

- a) ma zbliżone do nieruchomości wycenianej parametry fizyczne,
- b) jest w zasięgu możliwości finansowych potencjalnego nabywcy nieruchomości wycenianej^{iv}.

O ile pierwszy warunek jest oczywisty, to drugi jest co najmniej dyskusyjny.

Jako uzasadnienie podaje się, że *nabywców nieruchomości o minimalnych parametrach fizycznych nie stać na nabycie nieruchomości o najwyższych parametrach fizycznych, zaś nabywcy najdroższych nieruchomości nie są zainteresowani najtańszymi nieruchomościami* (przykłady rzekomo błędnych połączeń: działki 500-2000 m², domy PU 80-180 m², obiekty komercyjne 150-450 m²).

Uwzględnianie łącznie tak zróżnicowanych nieruchomości miałyby stanowić błąd, polegający na analizie kilku segmentów rynku, których uczestnicy kierują się wzajemnie wykluczającymi się strategiami.

Dlaczego jest to co najmniej dyskusyjne.

Moim zdaniem dlatego, że:

- a) możliwości finansowe potencjalnych nabywców nie są przez nas zgłębiane i analizowane,
- b) możliwości owe nie stanowią cechy nieruchomości tylko przymiot podmiotu zainteresowanego zakupem,
- c) wymaga się od nas określenia wartości nieruchomości jako pochodnej jej cech, w powiązaniu z cechami i cenami nieruchomości podobnych – a nie jako pochodnej cech nieruchomości wycenianej i możliwości finansowych potencjalnych jej nabywców.

Zauważyć także należy zjawisko korelacji cen i cech nieruchomości. Nieruchomość nie dla tego jest droga, że kupuje ją majątny nabywca – tylko dlatego, że jej cechy predestynują ją jako nieruchomość tej ceny wartą. To cechy nieruchomości – których zmienność (w odniesieniu do nieruchomości podobnych) wywołuje zmienność notowań – lokują ją na odpowiednim pułapie cenowym. Zaś to, że ten pułap „obsługują” zróżnicowani, czyli odpowiedni nabywcy – jest właściwością wtórną.

W wartości – jako przewidywanej cenie – pośrednio zawarta jest informacja o tym, jaki prawdopodobny nabywca wejdzie w jej posiadanie, ale to dla nas nie jest istotne. Nabywca nie stanowi parametru objaśniającego zmienność cen – tę bowiem wyjaśnia zróżnicowanie w cechach. To są prawdziwe parametry objaśniające, a rodzaj nabywcy i jego poziom zamożności z cechami nieruchomości i ich cenami jedynie współgra (koreluje).

W prawidłowo zdiagnozowanym i zamodelowanym rynku znajdziemy zależności opisujące jak zróżnicowanie w zakresie poszczególnych cech ilościowych i jakościowych wpływa na zróżnicowanie cen nieruchomości w poddanych analizie transakcjach. Dopóki jesteśmy w stanie to uczynić (rozwiązać ów pakiet równań), to nie można stawiać nam zarzutu, że przekroczyliśmy granice podobieństwa – ponieważ ścisłych jego granic nie ma. Owe granice są płynne i zależą od stanu rynku – na rynku bogatym w transakcje i przy tym klarownym można przyjąć je, jako dość wąskie. Na rynkach płytkich i „rozmemłanych”, z konieczności muszą być szersze.

Oczywistym jest przy tym, że za każdą transakcją stoi nabywca o odpowiednich możliwościach finansowych, lecz po pierwsze: tych możliwości nie znamy, po drugie... nieładnie tak komuś do portfela zaglądać ☺.

5. Analiza rynku contra „analiza rynku”

Staram się nie przywoływać przepisów jako argumentów na poparcie tez w dyskusjach dotyczących wyceny nieruchomości – tym razem zrobię jednak wyjątek, ponieważ przepis koresponduje z logiką – co należy docenić. ☺

Logicznym jest, że aby wypowiedzieć się odnośnie wartości rynkowej mienia, to właściwy dla owego mienia rynek trzeba znać. Tego rynku znajomość z niczego innego zrodzić się nie może, jak tylko z jego analizy. Powie może ktoś: że może zrodzić się z doświadczenia. Dobrze, ale doświadczenie owe skąd się bierze, jeśli nie z analiz – być może nawet zrealizowanych podświadomie – wykombinowanych przez autora w oparciu o znajomość cen i cech zaistniałych w obrocie nieruchomości.

Jakby nie było, w rozporządzeniu wskazano konieczność przedstawienia *analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny (par 56.7)* – jako dokumentującej sposób dokonania wyceny.

A z czym się spotykamy?

Analiza rynku jako tytuł rozdziału przeważnie w operacie jest – lecz to, czym te rozdziały są wypełnione wzbudza niekiedy uśmiech... politowania. Autorzy niektórych „analiz” wykazują się wysoką zręcznością w wykorzystywaniu sekwencji Ctrl-C / Ctrl V – za miejsce eksploracji

wykorzystując np. Wikipedię, a o rynku pisząc, że owszem jest... centralnym punktem miasta, wytyczono go za czasów Kazimierza Wielkiego, a w jego centralnej części stoi ratusz, z zegarem na wieży. Potem cała masa poważnie brzmiących informacji, które cytując Wojtka Nurka można skwitować jako „pierdu-pierdu” – które jeśliby miały być przytoczone, to w zupełnie innym miejscu (do którego odnosi się art. 4 ust. 17 ugn). Następnie jedno, dwa zdania na temat trendu – najczęściej, że nieistotny, lecz bez wskazania z czego ta nieistotność wynika. Co ambitniejsi piszą o podstawowych wskaźnikach ekonomicznych, cenach ofertowych, czy relacji popytu do podaży – tyle, że bez konsumpcji tego w późniejszej kalkulacji wartości. A w finale rozdziału standardowo zadeklarowany pakiet cech i ich wag – z powołaniem na analizy preferencji potencjalnych (czemu nie faktycznych?) nabywców.

Tak udawało się przez lata całe, ale przyszedł temu kres. Dziś o rzeczoznawcach w takim zakresie analizującym rynki można powiedzieć, że to „kamikadze wyceny”, lub co najmniej dużego kalibru ryzykanci.

Jako mit można już dziś uznać, że opracowania zawierające takiego typu powierzchowne, o rynku nie mówiące wiele „analizy”, są do obrony przed profesjonalnym pełnomocnikiem, czy przed w miarę rozgarniętą stroną. Tego typu operaty gdziekolwiek już legają pokotem, a proces ten będzie zyskiwał na intensywności. Zmienia się jedna rzecz – do zamawiających (tym można wiele zarzucić – bo w części sami prowokują taki stan, poprzez bezrefleksyjne stosowanie przepisów o zamówieniach publicznych) oraz do zainteresowanych – dotarło już powszechnie, że kosztami związanymi z utylizacją wadliwego operatu, można obarczyć autora tegoż.

Analiza rynku to fundament wyceny. To najwartościowsza – bo najbardziej pracołębna jej część. A przez wielu rzeczoznawców traktowana bardzo lekko. Nie wierzycie? To spójrzcie na fragment autentycznej kalkulacji:

Średni koszt jednostkowy (stały brutto) do opracowania x 75szt.	
- wypis 240 szt x 3,60	864,0zł.
- mapy średnio 50 zł. x 75 szt.	3750,0zł
- koszty materiału biurowego – 4,65 zł. x 75szt.	~ <u>348,70zł</u>
Koszt jednostkowy (ruchomy brutto) do opracowania x 75szt.	
- koszty badania KW (bez kosztowo)	0,0zł
- koszty analizy rynku (bez kosztowo)	0,0zł
- koszty sprawdzenia m.p.z.p. (bez kosztowo)	0,0zł
- koszty dojazdu ~	~ <u>1000.0zł.</u>

Wyniki owych bezkosztowych analiz rynku są niejednokrotnie wielce intrygujące, np.:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek [zł]	Nieruchomość A 53,17 zł/m ²	Nieruchomość B 24,55 zł/m ²	Nieruchomość C 84,30 zł/m ²
		$\Delta C = 84,30 - 24,55 = 59,75$ [zł/m ²]			
Położenie (lokalizacja terenu)	24	14,34	zadowalające	zadowalające	zadowalające
Otoczenie (sąsiedztwo)	35	20,91	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Uzbrojenie terenu	19	11,35	częściowe	częściowe	częściowe
Dojazd (dostępność terenu)	22	13,15	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Razem:		59,75			

Autora tej czerpanej z sufitu analizy wypadłoby zapytać, jakim sposobem udało mu się rozparcelować całkowity rozstęp cenowy na poszczególne kategorie, skoro nieruchomości z cen których ten rozstęp wynika, były identycznie ocenione?

Parafrazując, w oparciu o rynek samochodowy: w jakim stopniu kolor nadwozia samochodów wpływa na ich ceny, skoro w grupie sprzedanych wszystkie były czerwone?

6. Kłapki na oczach przesłaniające paralelność rynków

Wielokrotnie powtarzana wiadomość z Ogólnopolskiej Listy Dyskusyjnej Rzecznawców Majątkowych: „poszukuję transakcji dotyczących... (tu wstawić przedmiot wniosku). Zobowiązuję się przekazać zestawienie wszystkim darczyńcom”.

Tego typu prośbom, gdy dotyczą nieruchomości których rynkiem właściwym jest obszar całego kraju (lub znacznej jego części) – nie można odmówić racjonalności. Gorzej gdy dotyczą nieruchomości z segmentów właściwych rynkom lokalnym – a zdarzały się prośby o dane dotyczące gruntów mieszkaniowych, czy mieszkaniowo-usługowych. Chęci wejścia w posiadanie brakujących danych w zasadzie krytykować się nie powinno, jednak gdy chodzi o dane właściwe rynkom lokalnym, to pozyskanie z tego rynku ich tylko, powoduje, że nie można ich efektywnie wykorzystać do porównań.

Natknąłem się niedawno na stwierdzenie takowe: *żeby rynek równoległy był podobny musi wykazywać podobieństwo uwarunkowań ekonomicznych. Wielkość jednostki administracyjnej, średni poziom wynagrodzeń, stopa bezrobocia, wielkość inwestowanego kapitału, czy średnie pkb na mieszkańca, odzwierciedlają poziom zamożności lokalnej społeczności. (...) Rynki równoległe muszą charakteryzować się podobnymi wielkościami wskaźników ekonomicznych.*^v

Powyższy cytat odpowiada prawdzie, tyle że to prawda niepełna – bo pomijająca w analizie uwarunkowań umożliwiających wykorzystanie danych z rynku równoległego, analizę jego samego. Może się bowiem zdarzyć (i zdarza się), że w ośrodkach o zbliżonych wskaźnikach ekonomicznych, mocno odmiennie ukształtowane są rynki nieruchomości – czego nie badając, nie będziemy mogli skorygować przy konsumpcji importowanej transakcji. Bezkrytyczne wykorzystanie puli danych wyciętych z większej całości – pozbawionych tła z którym się owe transakcje komponują, jest bardzo ryzykowne – bo szczegółów owej kompozycji nie mamy szansy uwzględnić.

Dominującym – zdaje się – jest wykorzystanie pozyskanych z rynku równoległego danych transakcyjnych w sposób tradycyjny, tzn. do bezpośrednich porównań. A przecież można wykorzystać i porównywać relacje pomiędzy cenami – z bardzo dobrymi wynikami, empirycznie zweryfikowanymi na rynku.

Poszerzanie rynku też jest tylko w jeden sposób realizowane – uwzględnia się szerszy obszar, większe terytorium.

A przecież poszerzyć można horyzont czasowy – ujmując w analizach (i porównaniach) dane z tego samego obszaru, ale z okresu wcześniejszego (np. 5÷7 lat) – oczywiście z odpowiednimi korektami (jak kalkulowanymi, to już inna para kaloszy, ale ogólnie rzecz ujmując – da się). Zamiast rozszerzać eksplorowany rynek w układzie X,Y, rozszerzmy w kierunku odwrotnym do wskazywanego przez oś czasu. Ma to tę zaletę, że zachowamy postulowaną zgodność wskaźników ekonomicznych, która w tym przypadku będzie skrajna.

ⁱ B. Wieczorek: 66 Najczęstszych błędów wycen nieruchomości. Rozwiązania praktyczne. Real Estate Management. Łódź 2014. s. 10

ⁱⁱ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Nota interpretacyjna nr 1. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2008, s. 3, pkt. 3.5.

ⁱⁱⁱ B. Wieczorek: 66 Najczęstszych błędów wycen nieruchomości. Rozwiązania praktyczne. Real Estate Management. Łódź 2014. s. 14

^{iv} Ibidem, s. 89

^v Ibidem, s. 102