



WWW.ZSRM.SZCZECIN.PL

**ZACHODNIOPOMORSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE
71-414 SZCZECIN, Plac JANA KILIŃSKIEGO 3/129**



tel./fax +48-91-42-34-007

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie

zapraszają do udziału w

XXI KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Analizy rynków w wycenie nieruchomości

Międzyzdroje 12-14 września 2012 r.



Analiza rynku w wycenie jest zadaniem, z którym przy sporządzaniu operatu szacunkowego zmierza się każdy rzeczoznawca. Trudność tego zadania wynika ze specyfiki rynku nieruchomości. Jest kwestią oczywistą, że wszelkie analizy są znacznie łatwiejsze przy dużej liczbie obiektów, dlatego że daje ona możliwość zastosowania metod statystycznych. Ograniczona liczba obiektów z właściwego rynku lub ich brak, wymaga poszukiwania dodatkowych metod analizy. Dyskusyjne, a w praktyce często karkołomne, jest posługiwanie się danymi z „ryнку równoległego” w przypadku braku informacji z rynku lokalnego.

Wyceny nieruchomości najczęściej sporządzane są przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Wówczas analizą obejmuje się ceny transakcyjne na rynku nieruchomości. Samo pojęcie cena niesie ze sobą wiele pułapek, gdyż ceny podlegają subiektywnej ocenie dokonywanej przez rzeczoznawców pod kątem ich przydatności do sporządzenia operatu szacunkowego, a ponadto spotykamy różne jej ujęcia w aktach notarialnych (np. netto i brutto).

Niepowtarzalność nieruchomości i trudne do zrozumienia zachowania uczestników rynku nieruchomości, odzwierciedlone w cenach transakcyjnych nieruchomości, nie ułatwiają prowadzenia analiz.

Wycena w podejściu dochodowym wymaga analizy rynku stawek dzierżawy (najmu) nieruchomości i cen transakcyjnych, a także rynków finansowych, stóp dyskontowych, kapitalizacji i innych parametrów ekonomicznych. Biorąc pod uwagę, że wycena w tym podejściu bazuje na informacjach historycznych, w odniesieniu do mających mieć miejsce dochodów i zdarzeń przyszłych, trudność przeprowadzenia wyceny nieruchomości ujawnia się już na etapie formułowania założeń do wyceny.

Wycena obiektów budowlanych w podejściu kosztowym powinna być poprzedzona analizą rynku inwestycyjnego. Ceny katalogowe dotyczą cen przeciętnych. Dostosowywanie ich przez proste współczynniki przybliża je do rzeczywistych kosztów na rynku lokalnym. Zwykle nie są to przybliżenia

wystarczająco dokładne, gdyż na koszt składają się obok podstawowych składników takich jak robocizna, materiały, sprzęt, także takie czynniki jak warunki w jakich prowadzone są prace, np. zmienność pracy czy wymuszony termin ich zakończenia.

We wszystkich omówionych podejściach problemem o fundamentalnym znaczeniu jest zapewnienie dostępu do odpowiednich danych. Dostępność do nich rzeczoznawcy majątkowego ograniczona została ustawą o ochronie danych osobowych, obawą inwestorów przed konkurencyjnością lub niejasnymi przepisami dotyczącymi zasad dostępu do danych i odpłatności za nie. Kolejną trudnością jest niejednorodność i niekompletność danych w aktach notarialnych i rejestrach cen nieruchomości tworzonych przez Starostwa Powiatowe. Rejestry stawek czynszowych i cen transakcyjnych prowadzone przez urzędy skarbowe nie są udostępniane rzeczoznawcom. Bazy danych cen i stawek czynszów tworzonych przez rzeczoznawców majątkowych mają charakter wybiórczy i niepełny, najczęściej nie są na bieżąco aktualizowane, najczęściej nie dają pełnej informacji o warunkach zawarcia umowy i o cechach nieruchomości wpływających na poziom cen.

Wśród cech nieruchomości występują cechy znane i obiektywne (np. powierzchnia, kształt działki, przeznaczenie, sposób użytkowania, stan prawny), cechy znane ale subiektywne (np. atrakcyjność lokalizacji, atrakcyjność otoczenia), ale także cechy, które w praktyce są najczęściej domniemane i subiektywne (np. standard wykończenia, funkcjonalność). Tymczasem przeprowadzenie rzetelnej analizy rynku wymaga danych wiarygodnych, pełnych i aktualnych.

Dobra analiza rynku prowadzi do właściwych wniosków, a w efekcie do prawidłowo określonej wartości nieruchomości. W praktyce nie jest to łatwe przy ograniczonym dostępie do danych i złożoności zachowań uczestników rynku nieruchomości. Pytaniem bez jednoznacznej odpowiedzi jest: W jakim zakresie należy analizować rynek nieruchomości? Jakie kroki kolejno podejmować? Czy uprzedzając analizę założyć podobieństwo i ograniczyć się do nieruchomości „podobnych”, czy też na podstawie analizy danego rodzaju rynku, obszaru i okresu czasu, dopiero sprecyzować „podobieństwo”?

Pojęcie rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości nie jest jednoznacznie.. Zazwyczaj uważa się że chodzi o rynek właściwy co najmniej ze względu na sposób użytkowania nieruchomości, a nie rozumiany jako rynek nieruchomości mający wszystkie cechy „podobne” do nieruchomości wycenianej.

Nie wszystkie mechanizmy funkcjonowania polskiego rynku nieruchomości są dogłębnie zbadane. Wątpliwości budzi również świadomość uczestników tego rynku, co znajduje odzwierciedlenie w dużej rozpiętości cen. Ponadto jest to rynek który podlega wahaniom okresowym, jest silnie skorelowany z gospodarką i zmianami demograficznymi i reagują na czynniki ekonomiczne.

Zamiarem konferencji jest rozpoczęcie szerokiej dyskusji na temat bliski rzeczoznawcom majątkowym: jak zapewnić rzeczoznawcy dostęp do aktualnych, pełnych i wiarygodnych danych oraz jak będąc w ich posiadaniu przeprowadzać prawidłową analizę rynku prowadzącą do nie budzącej wątpliwości wyceny.

Zapraszamy przedstawicieli instytucji i urzędów państwowych i samorządowych, rzeczoznawców majątkowych, praktyków, naukowców i przedstawicieli innych profesji, których działalność jest związana z rynkiem nieruchomości, do zgłaszania propozycji referatów.

Halina Stankowska
prezes ZSRM w Szczecinie
e-mail: zsrm@zsrm.szczecin.pl