

Seminarium naukowe Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Radosław Wiśniewski Komunikat piątek, 5 Marzec 2010

23 lutego br. odbyło się kolejne seminarium naukowe wchodzące w skład cyklu zebrań naukowych członków Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Gospodarzem spotkania był Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, którego kierownikiem jest prof.dr hab. Wojciech Wilkowski.

Ponad 30 osób zgromadzonych w sali konferencyjnej debatowało nad problematyką stosowania metod analizy statystycznej w wycenie nieruchomości. Wstępu do dyskusji dokonał dr Sebastian Kokot z Uniwersytetu Szczecińskiego, któremu wnikliwie przysłuchiwali się tacy wybitni przedstawiciele w tej dziedzinie jak np. prof. Zdzisław Adamczewski, prof. Józef Czaja, prof. Wojciech Wilkowski, prof. Ryszard Żróbek, którzy przybyli na to spotkanie ze swoimi zespołami badawczymi, pracownicy naukowcy z Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Politechniki Łódzkiej, Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, zespołu prof. Józefa Hozera z Uniwersytetu Szczecińskiego.

Temat seminarium okazał się także interesujący dla praktyków wyceny i administracji rządowej. Świadczyła o tym obecność na sali m.in. przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej ds. rzeczoznawców majątkowych, a jednocześnie szefa zespołu przygotowującego Notę Interpretacyjną Zastosowanie metod statystycznych w wycenie nieruchomości p. Zbigniewa Brodaczewskiego i przewodniczącego zespołu zajmującego się tym problemem kilka lat wcześniej p. Tomasza Telegi, a także pracowników Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury.

Obrady prowadziła prof. Sabina Żróbek – Prezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Dyskusję otworzył prof. Witold Pruszyński, Dziekan gościnnego Wydziału, który wyraził uznanie dla wielu pracowników naukowych, którzy zajmują się tak interesującą i jednocześnie skomplikowaną problematyką analiz rynku i wyceny nieruchomości, wykorzystując w badaniach swoją wiedzę i doświadczenie zdobyte w geodezji i kartografii. W wielu wypowiedziach podkreślano celowość stosowania metod analizy statystycznej do wyceny nieruchomości a szczególnie do wyceny masowej, rozumianej jako wycena dużej liczby nieruchomości według stanu w określonym dniu, przy zastosowaniu standardowej metodologii, jednakowych kategorii danych i przy uwzględnieniu testowania statystycznego.

Wskazano, że pojęcia masowa wycena nieruchomości nie jest pojęciem tożsamym z powszechną taksacją nieruchomości, uregulowaną na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przez chwilę wymianę poglądów zdominował problem stosowania w wycenie metody porównywania parami, wywołaną wypowiedzią jednego z dyskutantów, który nazwał ją rzemieślniczą metodą rachunkową i którą, jako anachroniczną, nie wypada stosować w tych nowoczesnych czasach.

Zwolennicy tej metody przytoczyli wiele argumentów za pozostawieniem tego sposobu określania wartości jako przejrzystego, przekonywującego często zważnione strony, co do wartości przedmiotu sporu i najczęściej używanego przez osoby dokonujące wycen na całym świecie. Nie wykluczono jednak możliwości wprowadzenia do procedury tej metody elementów modelowania matematycznego. Zwrócono także uwagę na często podnoszony w kręgach naukowych i przez praktyków dokonujących wycen nieruchomości problem poprawności merytorycznej procedury dochodzenia do wartości rynkowej przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Ożywiona merytoryczna dyskusja trwała ponad 3 godziny zegarowe, podczas której oprócz samej istoty stosowania metod analiz statystycznych do wyceny nieruchomości poruszono również ważne zagadnienie uregulowań prawnych w zakresie klasyfikacji i nazewnictwa sposobów (metod) określania wartości nieruchomości.

W tym zakresie padały różne propozycje m.in. takie, aby wszystkie metody podzielić na dwie grupy – klasyczne i zaawansowane. Wyrażono także pogląd, iż metoda (metody?) analizy statystycznej rynku

powinna być wyłączona z podejścia porównawczego, bowiem zgodnie z art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w podejściu porównawczym należy korygować ceny uzyskane za nieruchomości podobne ze względu na cechy różnicujące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniać zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Dopiero na podstawie tak skorygowanych cen można określić wartość szacowanej nieruchomości. Natomiast w rozporządzeniu RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zapisano, że przy metodzie analizy statystycznej rynku wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Zapisy zawarte w obu aktach prawa mogą w wielu przypadkach wzajemnie się wykluczać.

Na zakończenie obrad sformułowano wiele konstruktywnych wniosków, co do bieżącego i przyszłościowego działania Towarzystwa, m.in. takich jak:

1. należy wypracować kompromis pomiędzy teorią i praktyką wyceny, gdyż teoria ze swej natury powinna wyprzedzać i wyprzedziła także w naszym kraju praktykę, szczególnie w odniesieniu do umiejętności oraz świadomości możliwości i ograniczeń stosowania metod analizy statystycznej do wyceny; TNN może podjąć się przeprowadzenia szkoleń w tym zakresie;
2. członkowie Towarzystwa są gotowi do pomocy merytorycznej Komisji Standardów PFSRM w przygotowaniu Noty Interpretacyjnej Zastosowanie metod analizy statystycznej;
3. z paragrafu 4.5 rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego należy usunąć zapis o konieczności przyjęcia zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy;
4. nazwa metoda analizy statystycznej rynku powinna być zamieniona na metody analizy statystycznej rynku i ,o ile to możliwe, metody te powinny być zapisane w rozporządzeniu jako oddzielna grupa metod ;
5. należy dążyć do wprowadzenia zmian w aktualnie stosowanej procedurze wyceny metodą korygowania ceny średniej, aby wyeliminować z niej błędy logiczne.

Przeprowadzona dyskusja na seminarium, udział pracowników znaczących ośrodków naukowych, praktyków wyceny i przedstawicieli administracji centralnej daje gwarancję kontynuowania prac związanych z modernizacją dotychczasowych metod objętych podejściem porównawczym.

Warto także dodać, że seminarium to spełniło wszystkie kryteria uznawane przez Ministerstwo Infrastruktury jako forma doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami, stąd też jego uczestnicy otrzymali stosowne świadectwa.

Source URL: <http://tnn.org.pl/pl/komunikat/seminarium-naukowe-towarzystwa-naukowego-nieruchomo%C5%9Bci>