

RealExperts™

KOTRASIŃSKI, NUREK I WSPÓLNICY
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Tomasz Kotrański
RealExperts S.K.A.
www.realexperts.pl



01100011 01101000
01101010 00100000
00100000 01100100

PROPOZYCJA JEDNOLITEGO SYSTEMU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

dla celów aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste
i innych celów gospodarki mieniem publicznym



Konferencja *Reforma prawa użytkowania wieczystego – prawo zabudowy. Kierunki zmian*
25 maja 2009, Warszawa

Conference *Reform of Realm of Perpetual Leaseholds - the Hereditary Building. Rights Directions of Change*
May 25, 2009, Warsaw



wady dotychczasowego systemu wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste

wyrywkowość

aktualizacje wartości nieruchomości robione są wyrywkowo, tylko dla niektórych obszarów

przypadkowość

aktualizacje robione są nie tam, gdzie nastąpił najistotniejszy wzrost cen a tam, gdzie od dłuższego czasu nie była robiona aktualizacja

rozproszenie

aktualizacje dokonywane są przez rozproszone, zazwyczaj drobne podmioty gospodarcze, które nie posiadają wystarczającego zaplecza analitycznego i badawczego dla rzetelnego wykonania postawionych zadań

przyczyny takiego stanu

- ❖ ogólny brak nawyku do wdrażania rozwiązań systemowych, w tym także dotyczących monitoringu cen i wartości nieruchomości oraz symulacji efektów finansowych aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste
- ❖ fałszywie pojmowane oszczędności poprzez organizowanie przetargów na wyceny nieruchomości, w których jedynym kryterium jest najniższa cena, powodujące zaoszczędzenie tysięcy i stratę milionów
- ❖ brak na rynku wyceny nieruchomości wystarczająco zorganizowanych podmiotów gospodarczych, które mogłyby zaproponować rozwiązania całościowe oparte na zaawansowanej technologii i metodyce
- ❖ niedorozwój praktyki badań rynku i masowej wyceny nieruchomości, zwłaszcza w porównaniu z krajami o rozwiniętej kulturze rzeczoznawstwa

skutki takiego stanu

- ❖ niski stopień obiektywności uzyskanych wyników ze względu na brak umiejętności zastosowania zaawansowanej metodyki mogącej wyjaśnić rzeczywiste zróżnicowanie cen na bazie obiektywnie zdefiniowanych kryteriów
- ❖ bardzo duży stopień rozbieżności wyników wyceny, będący wynikiem często zupełnie przypadkowego doboru cech i danych rynkowych, różnego u różnych rzeczoznawców
- ❖ wysoki stopień społecznej konfliktogenności wynikającej z braku obiektywności i jasności kryteriów aktualizacji i częstego zaskoczenia użytkowników wieczystych wynikającego ze skali podwyżek
- ❖ przy niskiej jakości uzyskiwanych wyników i rozbieżności wycen długotrwałe procedury odwoławcze i znaczny stopień skutecznych odwołań - problem narasta wraz z powstawaniem specjalistycznych firm doradztwa

rozwiązanie problemu

**stworzenie systemu monitoringu cen i wartości nieruchomości
pozwalającego okresowo (np. kwartalnie/półrocznie)
przeprowadzać kompleksową wycenę całego zasobu
nieruchomości oraz symulacje efektywności
i wyników aktualizacji wartości**

elementy systemu monitoringu wartości nieruchomości

- ❖ jednolity system opisu cech rynkowych nieruchomości pozwalający na obiektywizację i standaryzację analizy rynku obejmującego cechy topologiczne (położenie), geometryczne (kształt), funkcjonalne, mikrośrodowiskowe, itp. oraz cechy szczególne
- ❖ jednolity model wyceny nieruchomości uwzględniający wpływ zestandaryzowanych cech na wartość nieruchomości (w oparciu o jednolity system opisu cech rynkowych)
- ❖ aktualizowany okresowo (kwartalnie/półrocznie) przegląd i wycena wszystkich nieruchomości włączonych do jednolitego modelu wyceny pozwalający na bezpośrednią symulację efektywności aktualizacji

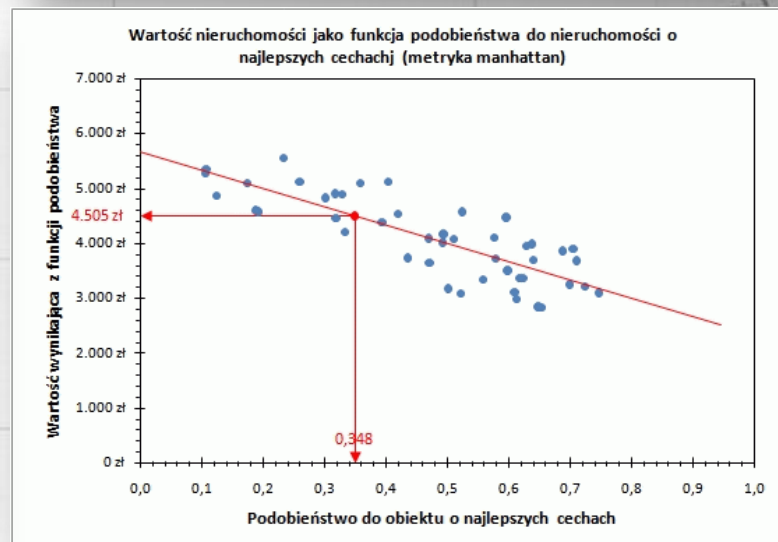
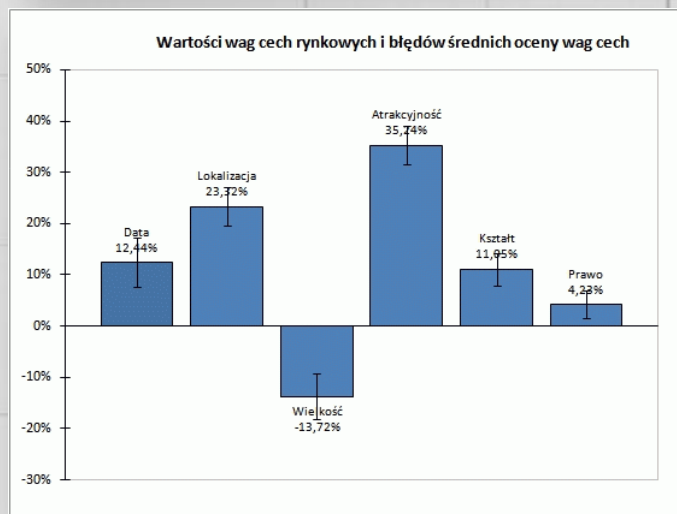
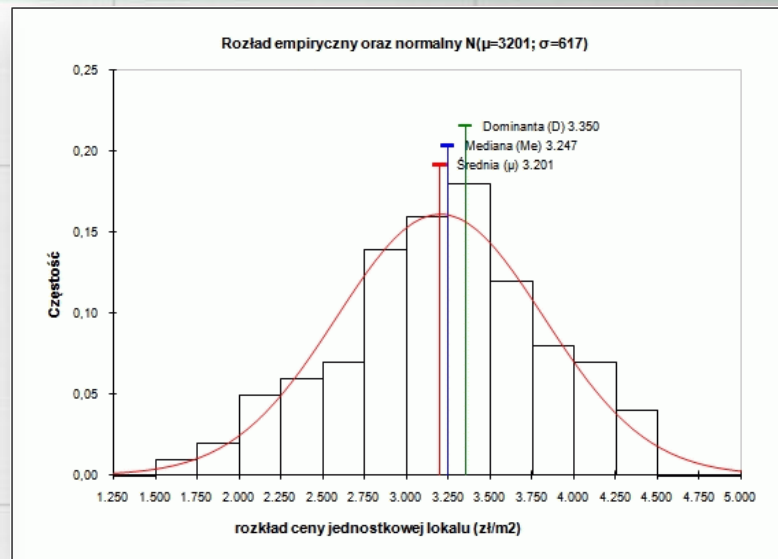
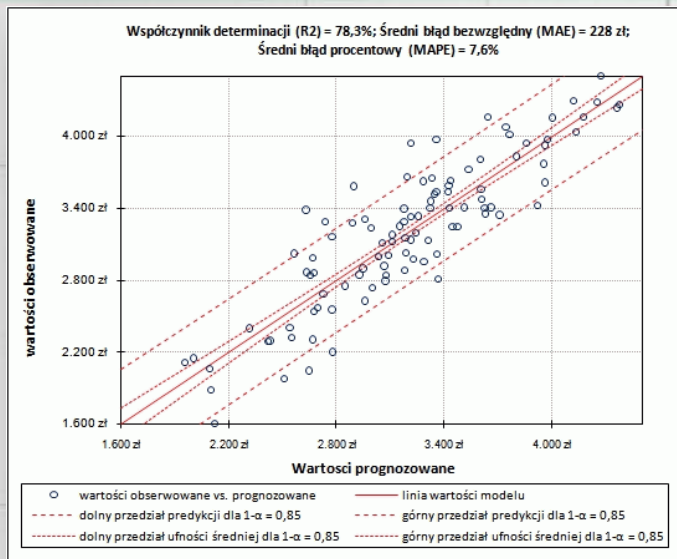
jawność i współpraca z użytkownikami wieczystymi

- ❖ stworzony system powinien mieć w miarę możliwości charakter jawny z możliwym dostępem użytkowników wieczystych do zestandaryzowanego opisu ich nieruchomości z możliwością wnoszenia ewentualnych poprawek i sugestii ze strony użytkowników wieczystych
- ❖ jawność systemu opisu nieruchomości i współpraca ze strony użytkowników wieczystych, po okresie wdrożeniowym systemu, powinny dać efekt radykalnego zmniejszenia konfliktogenności systemu wyceny dla potrzeb aktualizacji spowodowanej naturalną tendencją do rozbieżności stron co do percepcji walorów nieruchomości
- ❖ docelowo system mógłby udostępniać użytkownikom wieczystym także okresowy monitoring wartości nieruchomości, co stanowiłoby przygotowanie użytkowników do ewentualnych aktualizacji wartości i zmniejszyłoby konfliktogenność poprzez wyeliminowanie zjawiska nagłych i niespodziewanych dla użytkowników podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste

zalety systemu

- ❖ **pełna obiektywność procesu wyceny** – w oparciu o jednolity zobiektywizowany system opisu cech rynkowych nieruchomości taki sam dla całego obszaru miasta
- ❖ **jednolitość systemu** - minimalizująca konflikty wynikające z nierównego traktowania różnych użytkowników wieczystych przez różnych rzeczoznawców wyceniających o różne kryteria, opierających się na różnych zbiorach cen i stosujących różne założenia metodologiczne
- ❖ **realność wyceny** – zapewniona przez stałe badanie i monitorowanie rynku przy zastosowaniu zaawansowanych metod analizy danych pozwalających na uchwycenie faktycznego wpływu różnych czynników rynkowych na kształtowanie się cen

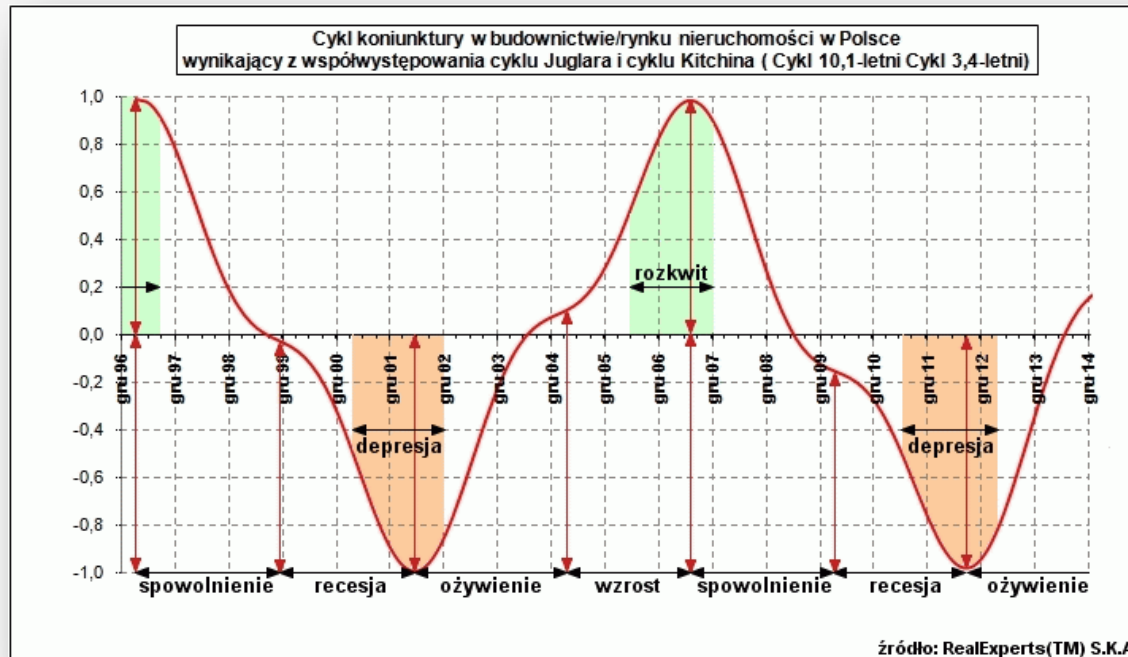
- ❖ **zastosowanie zaawansowanych metod statystycznych** - daje pewność i sprawdzalność metodyki szacowania, łącznie z możliwością stwierdzenia efektywności (sprawności) zastosowanego modelu szacowania
- ❖ **wysoka jakość wycen** - pozwalająca na minimalizację skuteczności procesów odwoławczych i blokowania postępowań
- ❖ **duża wydajność systemu** – system pozwalałby na jednoczesną wycenę i aktualizację całego zasobu nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym tworząc engine dla pojedynczych wycen stanowiących podstawę poszczególnych aktualizacji
- ❖ **działający w czasie rzeczywistym system** - pozwalałby zasadniczo na wycenę dowolnej nieruchomości zasobu w dowolnym momencie bez konieczności wszczynania formalnych procedur przetargowych





transparentność i antykorupcyjność

- ❖ zastosowanie transparentnych procedur opartych na w pełni obiektywnych, jednolitych i jawnych kryteriach wyceny nieruchomości dla celów gospodarowania mieniem publicznym, pozwala stworzyć system w znacznym stopniu odporny na zjawiska korupcyjne na styku urzędnik/obywatel i rzeczoznawca/obywatel, co w dzisiejszych czasach jest niebagatelną zaletą takiego systemu (*fraud prevention*)
- ❖ dodatkowo system pełnić może funkcje pomocnicze w zadaniach kontroli i audytu wewnętrznego poprzez detekcję procedur i czynności „odstających” od typowych, które powinny być zbadane w trybie nadzoru (*fraud detection*)

czynniki sprzyjające wdrożeniu rozwiązań systemowych w wycenie nieruchomości



❖ kryzys gospodarczy, który na rynku nieruchomości może trwać jeszcze stosunkowo długo, nawet do 2012 roku, wymusza znacznie staranniejsze i znacznie efektywniejsze gospodarowanie nieruchomościami, co bez całościowych rozwiązań jest niemożliwe

- 
- 
- ❖ wynikające z implementacji zasad unijnych otwarcie polskiego rynku zawodów regulowanych, w tym usług rzeczoznawstwa majątkowego - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20.01.2009 r. **w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności w toku postępowania o uznanie kwalifikacji zawodowych do wykonywania zawodów regulowanych** i przewidywane wejście na polski rynek zachodnich firm wyceny nieruchomości z całym bagażem technologii i metodologii
 - ❖ rozwój technologii teleinformatycznych, zwłaszcza on-linowych, pozwalających na budowanie i integrację rozproszonych do tej pory systemów informacji o terenie, w tym informacji o cenach nieruchomości
 - ❖ powstanie i rozwój wyspecjalizowanych firm doradztwa rzeczoznawczego na rynku nieruchomości, które znacznie wzmocnią pozycję obywatela względem organów publicznych gospodarujących nieruchomościami, i które są coraz skuteczniejsze w eliminacji słabszych przejawów aktywności na rynku rzeczoznawstwa majątkowego

RealExperts™

KOTRASIŃSKI, NUREK I WSPÓLNICY
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Powstanie zintegrowanych, całościowych, systemowych rozwiązań w wycenie nieruchomości dla wszystkich celów, w tym dla celów gospodarowania mieniem publicznym jest już nieuniknione.

Życie samo wymusi ich zastosowanie.

Za ich zastosowaniem przemawia efektywność gospodarowania mieniem i efektywność procedur odwoławczych.

Pierwsze wdrożenia powinny pokazać zdecydowaną wyższość tego typu rozwiązań nad dotychczasowym nieefektywnym modelem wyceny nieruchomości.

Tomasz Kotrasiński

www.realexperts.pl

