

Warszawa, dnia 30 marca 2020 roku

**Sz. Pani.**

Dyrektor Departamentu

**Małgorzata Kutyla**

Departament Gospodarki Nieruchomościami  
Ministerstwo Rozwoju

Pl. Trzech Krzyży 3/5, 00-507Warszawa

Dot. Stosowania statystyki w wycenie Nieruchomości

Szanowna Pani Dyrektor

W odpowiedzi na Państwa zapytanie z dnia 18.02.2020r. zasygnalizowane na spotkaniu z PINK w Ministerstwie Rozwoju na początku lutego, przedstawiam poniżej kilka poglądów/argumentów:

Profesjonalnie przygotowane modele statystyczne mogą sprawdzać się na dużych zbiorach danych i relatywnie ustandaryzowanym produkcie (np. mieszkania o konkretnej powierzchni od – do, rynek wtórny, wielka płyta, w jednolitej pod względem atrakcyjności lokalizacji, standardowe działki inwestycyjne, w lokalizacjach gdzie jest bardzo duża liczba transakcji) i w przypadku gdy mamy szczegółowe bazy transakcji (których w Polsce brak, tj dostępne bazy są niejednorodne i nieszczegółowe), które umożliwiłyby wybór transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do wycenianej. Nawet jednak w takich przypadkach wątpliwości będzie rodzić między innymi:

- okres badania – wynik cechujący się uśrednieniem może nie uwzględniać ostatnich wzrostów cen,
- usytuowania mieszkań względem kierunków (pn,pd,wsch, zach),
- usytuowania mieszkań względem piętra itp.
- Kwestia widoku (czy wszystkie informacje z próbki zawierają stosowne dane)
- Kwestia balkonu (czy wszystkie informacje z próbki zawierają stosowne dane)
- Kwestia windy/braku windy(czy wszystkie informacje z próbki zawierają stosowne dane)
- Kwestia standardu wykończenia w dacie sprzedaży

- Dla działek inwestycyjnych np. koszt podłączenia mediów i usytuowanie względem dróg i transportu publicznego.

W przypadku wielu tworzonych przez zwolenników metod statystycznych obecnie modeli programów wycena tym sposobem wydaje się być obciążona zbyt dużym ryzykiem błędu.

Odnosnie nieruchomości komercyjnych –tutaj jest jeszcze mniej produktów ustandaryzowanych. Nawet mały obiekt handlowy może być dominujący w lokalizacji lub nie, położony w osiedlu lub poza, położony przy silnej konkurencji lub będący właśnie silną konkurencją. Każda nieruchomość, która może generować dochód z najmu może m.in.:

1. być wynajęta w różnym stopniu,
2. być wynajęta na różny okres (średnioważony czas trwania umów najmu, tzw. WAULT ma wpływ na cenę)
3. być wynajęta w różnej walucie, w tym w PLN
4. może być zmierzona według nieporównywalnych norm
5. być wynajęta przez najemców o zdywersyfikowanej reputacji co ma wpływ na wartość a nie jest ujęte w bazach danych lub rejestrach cen transakcyjnych
6. generować diametralnie różną odpowiedzialność obiektu tzw. „ footfall” i obroty (sales density)
7. być położona w mieście o różnej sile nabywczej
8. być położona w mieście o różnym stopniu nasycenia handlem (ang. saturation)
9. mieć nieporównywalną wielkość transakcji (np. 5 vs 50 mln EUR)
10. Data transakcji może mieć wpływ na dynamicznie zmieniającym się rynku
11. mieć różny i oceniany indywidualnie przez najemców i inwestorów:
  - standard wykonania i aktualny stan techniczny
  - wiek budynku (rok oddania do użytkowania)
  - cechy lokalizacji w szczególności dojazd komunikacją publiczną

Ostatecznie dla nieruchomości komercyjnych wynajętych każdy potencjalny kupujący jest zainteresowany strumieniem dochodu i cechy tego dochodu wymienione powyżej ( punkty 1,2,3,5powyzej) , nigdzie nie publikowane i wymagające analizy danego obiektu w oparciu o znajomość rynku mają zasadniczy wpływ na cenę. Dlatego do oszacowania wartości rynkowej modele statystyczne wydają się nie mieć w ogóle zastosowania.

W dobie szybko rozwijającej się sztucznej inteligencji rozwój systemów do analizy statystycznej jest nieuchronny jednak ich zastosowanie powinno się ograniczać do analiz rynku lub innych niż operat szacunkowy opracowań wykonywanych dla zamawiających. W szacunku wartości rynkowej osąd rzeczoznawcy bazujący na wizytacji nieruchomości i ocenie innych nieruchomości, których warunki zawarcia transakcji są znane jest kluczowy, w celu ograniczenia niepewności wyniku. **Powyższa opinia została przedstawiona wyłącznie na**



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych



RICS®

**podstawie doświadczeń praktyków wyceny**, pracowników firm członkowskich PINK i RICS. Z naszych doświadczeń wynika że na innych rynkach o dłuższej historii wyceny, modele statystyczne nie są używane w celu oszacowania wartości rynkowej. Więcej informacji na temat zastosowania statystyki w wycenie można znaleźć w wielu publikacjach np. w artykule Ewy Kucharskiej - Stasiak prof. zw., Uniwersytet Łódzki, „Tradycyjne czy alternatywne metody wyceny” opublikowanym w „Świat Nieruchomości”, gdzie przedstawiono szereg argumentów i opinii z perspektywy teorii i ekonomii.

Agnieszka Hryniewiecka- Jachowicz,

członek Zarządu, dyrektor

Joanna Plaisant, L L.M.

RICS Poland Country Manager