

STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W ZAKRESIE METODY PORÓWNYWANIA PARAMI I KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

1. Przedmiot i zakres stosowania standardu

- 1.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
- 1.2. Ilekroć w niniejszym standardzie jest mowa o operacie szacunkowym, podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej, rzeczoznawcy majątkowym, określaniu wartości nieruchomości, wartości rynkowej, stanie nieruchomości, nieruchomościach podobnych, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
- 1.3. Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości.
- 1.4. Stosując podejście porównawcze przy wycenie nieruchomości gruntowych zabudowanych określa się wartość prawa własności gruntu wraz z częściami składowymi lub wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie.
- 1.5. Podejście porównawcze stosuje się także do wyceny gruntu bez jego części składowych lub do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu bez uwzględnienia budynków i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, jeżeli jest to uzasadnione celem wyceny.

2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości przy wycenie w podejściu porównawczym

- 2.1. Określenie rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny i jego analizę poprzedza się identyfikacją i opisem przedmiotu wyceny pod względem:
 - a) stanu prawnego,
 - b) przeznaczenia,
 - c) stanu zagospodarowania, stanu techniczno-użytkowego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu otoczenia nieruchomości, w tym wielkości, charakteru i stopnia zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.
- 2.2. Rynek nieruchomości podobnych określa się odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu i sposobu wyceny oraz dostępności danych przez jednoznaczne wskazanie w operacie szacunkowym:
 - a) rodzaju rynku,
 - b) obszaru rynku,
 - c) okresu badania cen.Znajomość rynku nieruchomości, jest niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego. Co do zasady, podstawę wyceny stanowi rynek lokalny. W szczególnych przypadkach może to być rynek regionalny, krajowy lub

zagraniczny. Przyjęcie innego rynku niż rynek lokalny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

- 2.3. Obszar analizowanego rynku powinien odzwierciedlać podobieństwo ekonomiczne i społeczne wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.
- 2.4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości na tle otoczenia społeczno-ekonomicznego przydatna dla potrzeb wyceny może zostać uzupełniona informacjami o ofertach, preferencjach nabywców nieruchomości oraz o inne istotne informacje.
- 2.5. Dla potrzeb wyceny określa się rynek nieruchomości w miarę możliwości jednorodny pod względem:
 - a) cech fizycznych nieruchomości (np. zbliżone powierzchnie gruntów, lokali, budynków, zużycie),
 - b) stanu prawnego nieruchomości i przeznaczenia wynikającego z uwarunkowań planistycznych,
 - c) cech użytkowych i ekonomicznych (np. podobny sposób użytkowania, renowacja).
- 2.6. Ceny transakcyjne nieruchomości należy odnosić do wybranej jednostki porównawczej, np. 1 m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych można przyjąć różne jednostki porównawcze z zachowaniem zasady współmierności w procesie porównywania. W uzasadnionych przypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Rzeczoznawca majątkowy powinien wskazać jednostki porównawcze, których zamierza użyć przy szacowaniu nieruchomości i konsekwentnie je stosować w całym procesie wyceny.
- 2.7. Ceny transakcyjne wykorzystywane do określenia wartości rynkowej z zasady nie powinny uwzględniać podatku VAT. Nie powinny także uwzględniać innych podatków i opłat.
- 2.8. Cechy nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości, ustala się wykorzystując niezbędne i dostępne informacje zawarte w szczególności w: aktach notarialnych, rejestrach cen prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, ewidencji gruntów i budynków, ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości w możliwym do wykonania zakresie ze względu na dostępność nieruchomości. Informacje zawarte w aktach notarialnych mogą być wykorzystane w szczególności do ustalenia warunków zawarcia transakcji. Na tej podstawie tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
- 2.9. Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych. W miarę możliwości, uwzględniając dostępność danych, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości.
- 2.10. W operacie szacunkowym należy przedstawić zbiór nieruchomości stanowiący podstawę wyceny ze wskazaniem cen transakcyjnych oraz cen zaktualizowanych na datę określenia wartości rynkowej, w przypadku dokonania takiej aktualizacji. Opisy nieruchomości stanowiących podstawę wyceny powinny umożliwiać zrozumienie uwarunkowań dokonanych czynności, przyjętych rozwiązań i toku obliczeń oraz weryfikację operatu szacunkowego pod względem jego zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a także pod kątem logiczności, zupełności oraz wiarygodności.

- 2.11. W przypadku wyraźnych zmian poziomu cen na analizowanym rynku, ceny nieruchomości w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny należy zaktualizować na datę określenia wartości rynkowej. Podstawę aktualizacji stanowi analiza cen nieruchomości w tym zbiorze. W przypadku niewystarczających danych, określenia zmian poziomu cen można dokonać na podstawie rozszerzonego obszaru rynku i okresu badania cen lub na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości. W operacie szacunkowym należy zamieścić uzasadnienie sposobu aktualizacji cen lub odstąpienia od aktualizacji cen transakcyjnych.
- 2.12. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości ma również na celu ustalenie cech rynkowych, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. Cechy rynkowe nie mają uniwersalnego charakteru. Cechy rynkowe są to te atrybuty, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cen transakcyjnych oraz cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny.
- 2.13. Jeżeli przepis szczególny nakazuje uwzględnić w procesie wyceny określone cechy, należy przeanalizować możliwość ich wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny.
- 2.14. Każdą z przyjętych cech rynkowych należy opisać i określić jej stany.
- 2.15. Rzeczoznawca majątkowy ocenia wpływ cech rynkowych na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny przez określenie wag cech rynkowych. W przypadku niewystarczających danych, określenia wag cech można dokonać na podstawie danych z rozszerzonego obszaru rynku, na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości, analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny uzasadniony i wiarygodny sposób.
- 2.16. Wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy między ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny. W ten sposób mogą być określane wagi wszystkich, bądź tylko niektórych cech rynkowych. Wagi cech rynkowych można zaokrąglić do 5 %, jeżeli nie wpływa to na zniekształcenie wyniku wyceny.

3. Reguły ogólne stosowania metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej

- 3.1. Podejście porównawcze stosuje się, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były przedmiotem sprzedaży w okresie możliwie najbliższym dacie, na którą określa się wartość rynkową, lecz nie dłuższym niż dwa lata przed tą datą.
- 3.2. W przypadkach uzasadnionych małą aktywnością rynku dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży w okresie dłuższym niż dwa lata. Przyjęcie dłuższego okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Etapy postępowania przy metodzie porównywania parami

- 4.1. Ustalenie jednostkowej ceny minimalnej (C_{\min}), ceny maksymalnej (C_{\max}) oraz rozstępu cenowego $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny.

- 4.2. Obliczenie zakresów kwotowych dla każdej z cech rynkowych na podstawie rozstępu cenowego ΔC oraz wag cech rynkowych.
- 4.3. Wybór ze zbioru nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny co najmniej trzech nieruchomości do bezpośrednich porównań. Powinny to być nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- 4.2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości wraz z jej opisem w odniesieniu do przyjętych cech rynkowych.
- 4.3. Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do bezpośrednich porównań. Określenie wielkości korekt zaktualizowanych cen jednostkowych (poprawek kwotowych) wynikających z różnicy ich ocen w zakresach stanów poszczególnych cech rynkowych.
- 4.4. Obliczenie skorygowanej jednostkowej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości wybranej do bezpośrednich porównań jako sumy zaktualizowanej jednostkowej ceny transakcyjnej tej nieruchomości i sumy poprawek kwotowych.
- 4.5. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej albo średniej ważonej, z uzasadnieniem przyjętych wag, ze skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości stanowiących podstawę wyceny.
- 4.6. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych, np. liczby m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu.

5. Etapy postępowania przy metodzie korygowania ceny średniej

- 5.1. Ustalenie ceny minimalnej (C_{\min}), ceny maksymalnej (C_{\max}) oraz obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) w zbiorze zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości stanowiących podstawę wyceny.
- 5.2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości wraz z jej ocenami w odniesieniu do przyjętych cech rynkowych.
- 5.3. Opisy nieruchomości stanowiących podstawę wyceny ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości o C_{\min} i C_{\max} .
- 5.5. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$
 oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla każdej z cech rynkowych.
- 5.6. Określenie wartości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w odniesieniu do stanów poszczególnych cech rynkowych i obliczonych zakresów współczynników korygujących z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$.
- 5.7. Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących odpowiadająca liczbie cech rynkowych.

- 5.5. Określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej nieruchomości i liczby jednostek porównawczych.

6. Uwarunkowania szczególne

- 6.1. W przypadku gdy podstawą wyceny jest rynek ponadlokalny lub gdy rozpiętość cen $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$ przewyższa znacznie C_{min} zaleca się stosowanie metody porównywania parami.
- 6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy oceny szacowanej nieruchomości zawierają się w przyjętej skali ocen cech rynkowych.
- 6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę ekstrapolacji, gdy oceny szacowanej nieruchomości wykraczają poza skale ocen cech rynkowych.
- 6.4. Stosowanie zasady interpolacji lub ekstrapolacji w określaniu wartości rynkowej wymaga przyjęcia jednoznacznych kryteriów skali ocen cech rynkowych. Zaleca się, aby zbiór nieruchomości stanowiący podstawę wyceny był tworzony w taki sposób, by nieruchomość o cenie minimalnej (C_{min}) charakteryzowała się najniższymi ocenami, a nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{max}) ocenami najwyższymi.
- 6.5. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można zastosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten można uwzględniać wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość wyceniana ma szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji między popytem i podażą. Zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K” wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- 6.6. Elementy podejścia porównawczego można stosować do określania rynkowych stawek czynszów i dochodów poza czynszowych z nieruchomości, w tym dla potrzeb wyceny tych nieruchomości w podejściu dochodowym.
- 6.7. Zasady stosowania podejścia porównawczego można także wykorzystać do określenia innych rodzajów wartości, o których mowa w odrębnych przepisach.
- 6.8. W przypadku gdy wyceniana nieruchomość zawiera części o różnych funkcjach lub stanie techniczno-użytkowym, a na rynku brak jest nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, dopuszcza się określenie wartości poszczególnych jej części odrębnie. Wartość nieruchomości jest wówczas sumą wartości tych części. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

7. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach, przy wycenie nieruchomości szczególnego rodzaju, które rzadko występują w obrocie na rynku lokalnym i na rynku regionalnym można odstąpić od określonych

w niniejszym standardzie regulacji dotyczących liczby nieruchomości przyjmowanych do porównań oraz ustalania cech rynkowych, ich stanów oraz wag.