



STANDARDY ZAWODOWE POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

NOTA INTERPETACYJNA

ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Celem niniejszej noty jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zasad dobrej praktyki w zakresie stosowania podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA NOTY

- 2.1. Niniejsza nota stosowana jest do określania wartości rynkowej, jak również wartości nierynkowych.
- 2.2. Nota określa zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego.
- 2.3. Nota przedstawia zasady stosowania podejścia porównawczego przy wykorzystaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej.
- 2.4. Przedstawione w niniejszej notcie zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, stąd przy wycenie nieruchomości jako przedmiotu innych praw prezentowane rozwiązania należy stosować odpowiednio.
- 2.5. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze może być stosowane także do określania odrębnej wartości gruntu, bez uwzględniania jego części składowych.

3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I DEFINICJE

- 3.1. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki



dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

- 3.2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
- 3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.
- 3.4. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:
 - a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
 - b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
 - c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
 - d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.
- 3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.
- 3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
- 3.7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.



- 3.8. Waga cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.
- 3.9. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.
- 3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:
- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
 - analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
 - badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
 - inny wiarygodny sposób.

4. METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

- 4.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
- 4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.
- 4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
 - 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
 - 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.



- 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

- 5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.
- 5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
 - 5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,



- 5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- 5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.

- 5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).



6. UWAGI DODATKOWE

- 6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
- 6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku gdy, stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.
- 6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
- 6.4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.
- 6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.



7. ODEJŚCIA OD NOTY

- 7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Prezentowane rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji, z jakimi może spotkać się rzeczoznawca majątkowy podczas wyceny.

8. OPRACOWANIE I CZAS OBOWIĄZYWANIA NOTY

- 8.1. Założenia i redakcję Noty przygotował zespół pracujący pod kierunkiem Mieczysława Prystupy w składzie: Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Radosław Celmer, Jerzy Adamiczka, Radosław Gaca, Kazimierz Rygiel, Grzegorz Szaraniec. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Magdalena Małecka-Pilujka, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Noty ze zmianami.
- 8.2. Nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Uchwałą Rady Krajowej z dnia 7 kwietnia 2014 r. dokonano zmiany w ramach PKZW polegającej na rezygnacji z dotychczas stosowanej numeracji poszczególnych standardów i not interpretacyjnych. W dniu 07 sierpnia 2014 r. treść Noty poddana została korekcie redakcyjnej przeprowadzonej przez Komisję Standardów (pkt. 2.1, 6.1, 7, 8.2, 8.3)
- 8.3. Nota jest zalecana do stosowania od dnia 1 stycznia 2009 r.