



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

NOTA INTERPETACYJNA NR 1

NI 1

ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

1. WPROWADZENIE	2
2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA NOTY	2
3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I DEFINICJE	2
4. METODA PORÓWNYWANIA PARAMI	4
5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.....	5
6. UWAGI DODATKOWE	6
7. ODEJŚCIA OD NOTY	7



1. WPROWADZENIE

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. Niniejszą notę stosuje się do określania wartości rynkowej, jak również wartości nierynkowych odpowiednio do regulacji standardów KSWP1 i KSWP2.
- 2.2. Nota określa zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego przy użyciu metod:
 - porównywania parami,
 - korygowania ceny średniej.
- 2.3. Przedstawione w niniejszej notce zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Przy wycenie innych zbywalnych praw do nieruchomości rozwiązania niniejszej noty stosuje się odpowiednio.
- 2.4. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze może być także stosowane 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 wpływające na te ceny, a 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. Rzecznawca majątkowy określa dla potrzeb 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 rzeczoznawca uzna za istotne.
- 3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzecznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, która może 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. Rzecznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny.
- 3.8. Wagą 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. Rzecznawca 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).
- 3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:
- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
 - b) analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
 - c) badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
 - d) 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 w drodze korekty 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 ($C_{\text{śr}}$) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] 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 – oznacza wielkość 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 zastosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
- 6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (np.: 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 posiada oceny cech najgorsze na danym rynku, a nieruchomość o cenie maksymalnej oceny najlepsze, a ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
- 6.4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada 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 posiada niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.

7. ODEJŚCIA OD NOTY

7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania sposobów wyceny nieruchomości przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, a ponadto prezentowane rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.

7.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od zasad określonych w niniejszej notcie. Zastosowane odstępstwa należy jednoznacznie wskazać i uzasadnić.

7.3. Nie są dopuszczalne odstępstwa od noty powodujące niezgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz pozostałymi zasadami dobrej praktyki zawartymi w odrębnych regulacjach PKZW.