



MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU ¹⁾

Warszawa, dnia

STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NR 2 WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

Na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270), ustalam standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 2 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, o następującej treści:

1. Przedmiot i zakres stosowania standardu

- 1.1. Ilekroć w niniejszym standardzie jest mowa w szczególności 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.
- 1.2. Standard określa zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego, w zakresie:
 - metody porównywania parami,
 - metody korygowania ceny średniej.
- 1.3. Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych zbywalnych 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 położonych 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 położonych 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) prawnym,
 - b) przeznaczenia,

¹⁾ Minister Inwestycji i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz. U. poz. 94 i 175).

- c) pozostałych elementów stanu nieruchomości.
- 2.2. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu i sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się rynek nieruchomości podobnych poprzez 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, podstawą wyceny może być rynek regionalny, krajowy lub zagraniczny. Przyjęcie innego rynku niż rynek lokalny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- 2.3. Obszar analizowanego rynku powinien odzwierciedlać faktyczne podobieństwo ekonomiczne i społeczne wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.
- 2.4. Dla potrzeb wyceny określa się rynek nieruchomości w miarę możliwości jednorodny pod względem:
- a) cech fizycznych nieruchomości (np.: zbliżone powierzchnie gruntów, lokali, budynków, ich zużycie itp.),
 - b) stanu prawnego nieruchomości i przeznaczenia wynikającego z uwarunkowań planistycznych,
 - c) cech użytkowych i ekonomicznych (np.: podobny sposób użytkowania, renoma, dochód z nieruchomości itp.).
- 2.5. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości na tle otoczenia społeczno-ekonomicznego przydatna dla potrzeb wyceny zawiera w szczególności:
- liczbę analizowanych transakcji i informację o ofertach,
 - preferencje nabywców,
 - inne istotne informacje.
- 2.6. Informacje o cenach transakcyjnych przyjmowanych do wyceny pozyskuje się z umów sprzedaży zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek analizowania treści aktów notarialnych dla oceny przydatności przy szacowaniu nieruchomości udokumentowanych tymi umowami transakcji.
- 2.7. 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 mogą być stosowane różne jednostki porównawcze z zachowaniem zasady współmierności w procesie porównywania. W uzasadnionych przypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.
- 2.8. Cechy nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości ustala się dokonując oględzin tych nieruchomości, a także wykorzystując wszelkie niezbędne i dostępne informacje zawarte w dokumentach i rejestrach zawierających dane o nieruchomościach. Na tej podstawie tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
- 2.9. Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W miarę możliwości, uwzględniając stan rynku, dostępność danych oraz zachowanie warunku podobieństwa, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości podobnych.
- 2.10. Ceny nieruchomości podobnych należy zaktualizować na datę określenia wartości rynkowej w przypadku wyraźnych zmian poziomu cen na analizowanym rynku nieruchomości. Aktualizacji dokonuje się analizując ceny nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. 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 dla przyjętego wskaźnika zmian cen lub dla odstąpienia od aktualizacji cen transakcyjnych.

- 2.11. W operacie szacunkowym należy przedstawić zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny ze wskazaniem cen transakcyjnych z umów sprzedaży oraz cen zaktualizowanych na datę określenia wartości rynkowej. W operacie szacunkowym należy również zamieścić niezbędne przy dokonywaniu wyceny opisy cech wszystkich nieruchomości z tego zbioru. Opisy te 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.
- 2.12. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości ma również na celu ustalenie cech rynkowych, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi. Cechy rynkowe nie mają uniwersalnego charakteru. Są to te atrybuty ze zbioru cech użytkowych, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cen transakcyjnych i cech wszystkich nieruchomości podobnych wykorzystywanych w wycenie, opisanych w operacie szacunkowym.
- 2.13. Jeżeli przepis szczególnie nakazuje uwzględnić w procesie wyceny określone cechy, należy przeanalizować możliwość ich wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
- 2.14. Dla każdej z przyjętych cech rynkowych należy określić i opisać ich stany według przyjętej skali ocen. Stany cech można przedstawić w sposób przymiotnikowy, binarny lub liniowy.
- 2.15. Cechy rynkowe mogą w różnym stopniu wpływać na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Rzeczoznawca majątkowy ocenia ten wpływ poprzez określenie wag cech rynkowych.
- 2.16. Wagi cech rynkowych określa się na podstawie analizy cen i cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. Wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. W ten sposób mogą być określane wagi wszystkich, bądź tylko niektórych cech rynkowych. Wagi cech rynkowych mogą być także określane na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości, na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Wagi cech rynkowych należy zaokrąglać do 5 %.

3. Zasady 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 poprzedzającym datę, na którą określa się wartość rynkową, lecz nie dłuższym niż dwa lata od tej daty.
- 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.
- 3.3. Metodę porównywania parami można stosować zarówno wówczas, gdy podstawą wyceny jest zbiór co najmniej trzech nieruchomości podobnych, jak również w przypadku większej (dowolnej) liczby takich nieruchomości.
- 3.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się zbiór co najmniej jedenastu nieruchomości podobnych z rynku stanowiącego podstawę wyceny.

4. Etapy postępowania przy wykorzystaniu metody porównywania parami

- 4.1. Wybór do bezpośrednich porównań ze zbioru nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
- 4.2. Ocena nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań w odniesieniu do przyjętych skal ocen cech rynkowych.
- 4.3. Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z wybranymi nieruchomościami na podstawie ocen tych nieruchomości w skalach cech rynkowych i określenie wielkości poprawek (korekt cen) wynikających z różnicy ich ocen.
- 4.4. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości porównawczej przy użyciu sumy poprawek.
- 4.5. Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej ze skorygowanych cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej z uzasadnieniem przyjętych wag.
- 4.6. Określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych, np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu.

5. Etapy postępowania przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej

- 5.1. Ustalenie ceny minimalnej (C_{\min}), ceny maksymalnej (C_{\max}) i obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) w zbiorze zaktualizowanych cen transakcyjnych stanowiącym podstawę wyceny.
- 5.2. 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.

- 5.3. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, z uwzględnieniem obliczonych zakresów i położenia ceny średniej w przedziale [C_{\min} , C_{\max}].
- 5.4. Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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 i liczby jednostek porównawczych.

6. Uwarunkowania szczególne

- 6.1. W przypadku gdy podstawą wyceny jest rynek ponadlokalny lub gdy rozpiętość cen $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ przewyższa znacznie C_{\min} zaleca się stosowanie metody porównywania parami.
- 6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy oceny cech szacowanej nieruchomości zawierają się w przyjętej skali ocen cech rynkowych.
- 6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę ekstrapolacji, gdy oceny cech szacowanej nieruchomości wykraczają poza skale ocen cech rynkowych.
- 6.4. Stosowanie zasady interpolacji lub ekstrapolacji w obliczeniach wartości rynkowej wymaga przyjęcia jednoznacznych kryteriów ocen rynku lokalnego w zakresie poszczególnych cech rynkowych oraz odpowiadających tym kryteriom ocen nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej. Zaleca się, aby zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny był tworzony w taki sposób (według przyjętych kryteriów ocen rynku nieruchomości), by nieruchomości o cenie

- minimalnej (C_{\min}) charakteryzowała się najniższymi ocenami cech rynkowych, a nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}) ocenami najwyższymi.
- 6.5. Przy stosowaniu 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, np. gdy nieruchomości posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K” wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
 - 6.6. Zasady podejścia porównawczego mogą być stosowane do określania rynkowych stawek czynszów i dochodów pozaczynszowych z nieruchomości, w tym dla potrzeb wyceny tych nieruchomości w podejściu dochodowym.
 - 6.7. Zasady stosowania podejścia porównawczego mogą być także wykorzystywane do określenia innych rodzajów wartości, a których mowa w odrębnych przepisach.
 - 6.8. W przypadkach gdy wyceniana nieruchomość zawiera części o różnych funkcjach lub stanie techniczno-użytkowym, a na rynku nieruchomości brak jest nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, dopuszcza się określenie wartości poszczególnych jej części odrębnie. Wartość nieruchomości przyjmuje się wówczas jako sumę wartości tych części. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

7. Obowiązki standardu

Niniejszy standard stosuje się do wycen nieruchomości dokonywanych od dnia

MINISTER

INWESTYCJI I ROZWOJU