



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) NOTA INTERPETACYJNA

(PROJEKT)

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. Nota określa zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości, przy wykorzystaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej.
- 2.2. Przedstawione w niniejszej notce zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości.
- 2.3. Podejście porównawcze stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi, a także nieruchomości lokalowych oraz do wyceny gruntu, bez uwzględniania jego części składowych. Podejście porównawcze można stosować także dla potrzeb wyceny wartości czynszu lub szacowaniu innych praw do nieruchomości.

3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I DEFINICJE

- 3.1. Ilekroć mowa w niniejszej notce o:
 - a) **podejściu porównawczym** - należy przez to rozumieć podejście polegające na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także warunki dokonania transakcji.
 - b) **nieruchomości podobnej** - należy przez to 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.
- 3.2. W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość (część nieruchomości) zawierająca różne funkcje planistyczne, rzeczoznawca majątkowy winien określić wartość poszczególnych funkcji, chyba, że na badanym obszarze rynku istnieją transakcje nieruchomościami (częściami nieruchomości) o podobnym



- procentowym udziale tych funkcji do nieruchomości wycenianej lub istnieje możliwość ustalenia cechy różniącej uwzględniającej te udziały.
- 3.3. 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) oraz inne czynniki, które uzna za istotne.
 - 3.4. Dobór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny powinien być poprzedzony analizą rynku w wyniku, której rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić, które cechy rynkowe decydują o podobieństwie nieruchomości na danym rynku, a następnie dokonać wyboru transakcji nieruchomościami możliwie najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. W oparciu o te transakcje rzeczoznawca dokonuje wyceny, a także określa wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 - 3.5. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:
 - a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości,
 - b) analogię do podobnych rodzajowo rynków nieruchomości,
 - c) obserwację i analizę preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
 - 3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną, z nieruchomościami podobnymi, są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 - 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 transakcyjnych podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.
 - 3.8. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni użytkowej budynku, ha lub całej nieruchomości). Jednostki te stosuje się dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Ceny transakcyjne przelicza się na jednostkę porównawczą otrzymując jednostkowe ceny transakcyjne.

4. METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

- 4.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji wynikające z zapisów w akcie notarialnym oraz cechy tych nieruchomości.
- 4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.
 - 4.2.1. Identyfikacja przedmiotu wyceny pod względem prawnym, przeznaczenia



- i stanu techniczno-użytkowego.
- 4.2.2. Określenie rynku pod względem rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych oraz jego analiza w celu uzyskania informacji na temat cen transakcyjnych nieruchomości oraz ich cech.
 - 4.2.3. Utworzenie z określonego rynku, zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, o znanych cenach transakcyjnych i cechach.
 - 4.2.4. Wybór odpowiednich jednostek porównawczych i obliczenie ceny jednostkowej.
 - 4.2.5. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości podobnych, transakcji nieruchomościami możliwie najbardziej podobnymi pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką. Liczbę nieruchomości przyjętych do porównań określa rzeczoznawca majątkowy z uwzględnieniem dostępności danych transakcyjnych.
 - 4.2.6. W uzasadnionych przypadkach aktualizacja jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na datę wyceny.
 - 4.2.7. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.
 - 4.2.8. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
 - 4.2.9. Ustalenie wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny w postaci wag lub w inny uzasadniony sposób.
 - 4.2.10. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 - 4.2.11. Przeprowadzenie porównań cech rynkowych nieruchomości wycenianej kolejno z cechami rynkowymi nieruchomości podobnych, wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek procentowych lub kwotowych wynikających z różnicy cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
 - 4.2.12. Obliczenie skorygowanej jednostkowej ceny transakcyjnej dla każdej nieruchomości przyjętej do porównań jako sumy jednostkowej ceny transakcyjnej tej nieruchomości i sumy obliczonych poprawek.
 - 4.2.13. Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub ważonej ze skorygowanych jednostkowych cen transakcyjnych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
 - 4.2.14. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

- 5.1. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Nieruchomości podobne należy wybrać z rynku właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych



cechach tych nieruchomości.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- 5.2.1. Identyfikacja przedmiotu wyceny pod względem prawnym, przeznaczenia i stanu techniczno-użytkowego.
- 5.2.2. Określenie rynku pod względem rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych oraz jego analiza w celu uzyskania informacji na temat cen transakcyjnych nieruchomości oraz ich cech.
- 5.2.3. Utworzenie z określonego rynku, zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, o znanych cenach transakcyjnych i cechach.
- 5.2.4. Wybór odpowiednich jednostek porównawczych i obliczenie ceny jednostkowej.
- 5.2.5. Wybór z utworzonego zbioru nieruchomości podobnych co najmniej kilkunastu nieruchomości możliwie najbardziej podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
- 5.2.6. W uzasadnionych przypadkach aktualizacja jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na datę wyceny.
- 5.2.7. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.
- 5.2.8. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny w postaci wag lub w inny uzasadniony sposób.
- 5.2.9. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych w danym zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.
- 5.2.10. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.11. Obliczenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru jednostkowych cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} w tym zbiorze.
- 5.2.12. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących jako

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} ; \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

- 5.2.13. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości na tle zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny, 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.
- 5.2.14. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i nieruchomości o cenie maksymalnej C_{max} , z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, jeśli jest to uzasadnione innym sposobem ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 5.2.15. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według wzoru



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

gdzie:

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

5.2.16. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

6. UWAGI DODATKOWE

- 6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny K z przedziału $[0,9; 1,1]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny lub, gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 6.2. W przypadku, gdy oceny cech rynkowych szacowanej nieruchomości są zawarte w zakresie ocen nieruchomości porównawczych tworzących zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, należy zastosować metodę interpolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.
- 6.3. W przypadku, gdy oceny cech rynkowych szacowanej nieruchomości są poza zakresem ocen cech rynkowych nieruchomości porównawczych tworzących zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, należy zastosować metodę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.
- 6.4. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech rynkowych lepsze od innych nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych lub, gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny gorsze od innych nieruchomości podobnych z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.
- 6.5. Jeżeli nieruchomość wyceniana oraz co najmniej trzy nieruchomości położone w tej samej lokalizacji posiadają oceny identyczne w zakresie cech rynkowych, to wartość rynkową można określić jako iloczyn średniej arytmetycznej zaktualizowanych jednostkowych cen tych nieruchomości i liczby jednostek porównawczych.

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. Odejścia od noty powinny być przez rzeczoznawcę uzasadnione.

8. OPRACOWANIE I CZAS OBOWIĄZYWANIA NOTY