MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

data: 05 marca 2019 roku
znak sprawy: DGN-V.452.2.2018.EG.5
telefon: (22) 522-51-50
e-mail: SekretariatDGN@miir.gov.pl

według rozdzielnika

Dotyczy: konsultacji publicznych projektu obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Uprzejmie informuję, że w ramach prowadzonych w resorcie inwestycji i rozwoju prac nad ustaleniem jednolitych, powszechnie obowiązujących norm postępowania przy wycenie nieruchomości, opracowany został **projekt standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dotyczący wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.**

Projekt został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, w zakładce Prawo/Projekty zarządzeń, uchwał i obwieszczeń (link: https://miir.bip.gov.pl/projekty-zarzadzen-uchwal-i-obwieszczen/).

Projekt przedmiotowego standardu zawodowego określa szczegółową metodologię zastosowania najbardziej powszechnego i najczęściej stosowanego przez rzeczoznawców majątkowych podejścia przy określaniu wartości nieruchomości, jakim jest podejście porównawcze.

Projekt został opracowany przez Radę Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości – organ doradczy Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawach związanych z ustaleniem jednolitych norm postępowania przy szacowaniu nieruchomości.

Resort inwestycji i rozwoju stoi na stanowisku, że brak jednolitych i powszechnie stosowanych zasad postępowania przy wykonywaniu czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego w stale zmieniającym się otoczeniu prawnym i gospodarczym

ma szereg negatywnych skutków. Zestandaryzowanie procesu wyceny nieruchomości w tym katalogu oraz zakresu czynności, jakie podejmuje rzeczoznawca majątkowy, pozwoli zatem z jednej strony na efektywną i bezstronną weryfikację opinii o wartości nieruchomości, a z drugiej na zminimalizowanie ryzyka popełnienia błędów przy sporządzaniu takich opinii.

Błędy te dotykają bowiem wszystkim odbiorców sporządzanych wycen nieruchomości, zarówno podmioty prywatne jak i jednostki sektora finansów publicznych i częstokroć są przyczyną nieufności do umiejętności rzeczoznawców majątkowych, a tym samym obniżają rangę tego zawodu w Polsce. Dlatego też wspólnym celem Ministra Inwestycji i Rozwoju, jako organu nadzorującego sektor gospodarki związany z nieruchomościami, oraz całego środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych powinno być dokładanie wszelkich starań, aby rzeczoznawca majątkowy postrzegany był jako fachowiec posiadający niekwestionowaną wiedzę specjalistyczną w dziedzinie wyceny nieruchomości. Bez wątpienia przyczyni się do tego ustalenie jednolitych i powszechnie stosowanych standardów zawodowych, stanowiących dopełnienie obowiązujących regulacji w zakresie wyceny nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe zwracam się do Państwa z uprzejmą prośbą o zaopiniowanie przedmiotowego projektu w terminie **do dnia 22 marca 2019 roku** oraz przekazanie stanowiska również w wersji elektronicznej na adres: sekretariatDGN@miir.gov.pl oraz Ewa.Galczak@miir.gov.pl.

Jednocześnie w przypadku ewentualnych uwag będę zobowiązany za przedstawienie propozycji konkretnych zapisów wraz z ich uzasadnieniem zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do niniejszego pisma.

Z poważaniem

MINISTER
z up.
Artur Soboń
Sekretarz Stanu

Załącznik: tabela uwag do projektu

Otrzymują:

1. Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości
2. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych
3. Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska
4. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
5. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
6. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
7. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
8. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
9. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
10. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
11. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
12. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA"

Załącznik do pisma nr DGN-V.452.2.2018.EG.5

UWAGI DO PROJEKTU OBWIESZCZENIA MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU W SPRAWIE STANDARDU ZAWODOWEGO RZECZOZNWACÓW MAJĄTKOWYCH NR 2 – WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

Lp.	Zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna projektu	Propozycja zapisu	Uzasadnienie

OBWIESZCZENIE

MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU[1)]

z dnia ..... 2019 r.

w sprawie standardu zawodowego 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) ogłaszam standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 2 - Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, stanowiący załącznik do obwieszczenia.

MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

[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).

projekt z dnia 22 lutego 2019 r.

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 m^2 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 szczególny 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. m^2 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 ($C_{śr}$) w zbiorze zaktualizowanych cen transakcyjnych stanowiącym podstawę wyceny.

5.2. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}}\right]$$

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:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

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 nieruchomość o cenie

minimalnej (C_{min}) charakteryzowała się najniższymi ocenami cech rynkowych, a nieruchomość 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 nieruchomość 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. Obowiązywanie standardu

Niniejszy standard stosuje się do wycen nieruchomości dokonywanych od dnia ……..

MINISTER

INWESTYCJI I ROZWOJU