

Rödl & Partner

Echo



Data: 17.11.2020

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

JAK PRAWIDŁOWO USTALIĆ WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Zdecydowana większość operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych dokonywana jest podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Jest to najprostsza i najczęściej stosowana metoda wyceny, która jak większość ma wady i zalety. Przyjrzymy się jej szczegółowo, szczególnie w kontekście niepewności rynkowej związanej z rozprzestrzenianiem się koronawirusa.

W aktualnym stanie prawnym brak jest dokładnej metodyki związanej ze sporządzaniem wyceny nieruchomości, w tym również w metodzie porównywania parami. Poprzednio obowiązujące rzeczoznawców majątkowych standardy zostały uchylone a w ich miejsce nie powstały nowe (poza „Wyceną dla zabezpieczenia wiarygodności”). Stare standardy stanowią więc tylko wzór dobrych praktyk zalecanych do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W powstałej próżni legislacyjnej należy więc stosować przepisy ogólne, tj. ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych. Przepisy te stanowią, że ceny transakcyjne koryguje się o cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

NIERUCHOMOŚCI PODOBNE

W jaki sposób rzeczoznawca majątkowy ma skorygować cechy (atributy) nieruchomości podobnych oraz uwzględnić zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu szczególnie w czasach niepewności związanej z koronawirusem? Przepisy tego nie precyzują. Brak aktualnie obowiązujących standardów, w tym głównie szczegółowej metodyki wyceny nieruchomości może prowadzić do sytuacji, w której wycena tej samej nieruchomości sporządzonej dla tego samego celu przez dwóch niezależnych rzeczoznawców będzie mogła się różnić nawet o 30 proc. Różnice te będą szczególnie widoczne w czasach niepewności związanej z COVID-19 i zależne od subiektywnej oceny rzeczoznawcy.

Na podstawie nieobowiązującej już noty interpretacyjnej 1, wykształciła się praktyka w metodzie porównywania parami, która zalecała korygowanie wag cech (atributów) rynkowych o jej udział procentowy pomiędzy ceną maksymalną a ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen rynkowych. Ceny transakcyjne powinny wynikać z rynkowej analizy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

Subiektywna ocena danego rzeczoznawcy majątkowego rozpoczyna się już przy określaniu konkretnego obszaru rynku, wyborze konkretnych cech rynkowych lub przy doborze nieruchomości podobnych, szczególnie tych o cenie minimalnej i maksymalnej. Każdy z tych wyborów być może błahy na początku, będzie później determinował konkretną zmianę wartości końcowej nieruchomości. Najbardziej „subiektywnym” czynnikiem jest wybór konkretnych cech rynkowych oraz ustalenie dla każdej z nich miarodajnej skali ocen. Prawie każda będzie miała większy lub mniejszy wpływ na wartość rynkową nieruchomości, jeżeli będzie się od niej czymś różniła. Brak aktualnie obowiązujących standardów i szczegółowej metodologii wyceny, w tym w szczególności w zakresie doboru cech rynkowych, wpływa właśnie na tak znaczne zróżnicowanie w wycenach nieruchomości, szczególnie w podejściu porównawczym.

Metoda porównywania parami ma jeszcze jedną wadę, gdyż bazując na danych historycznych nie uwzględnia wpływu przyszłych trendów i przewidywanych zmian na określonym rynku na wartość nieruchomości. Zatem podstawą do jej wyceny są dane historyczne a nie aktualne lub przyszłe dane rynkowe.

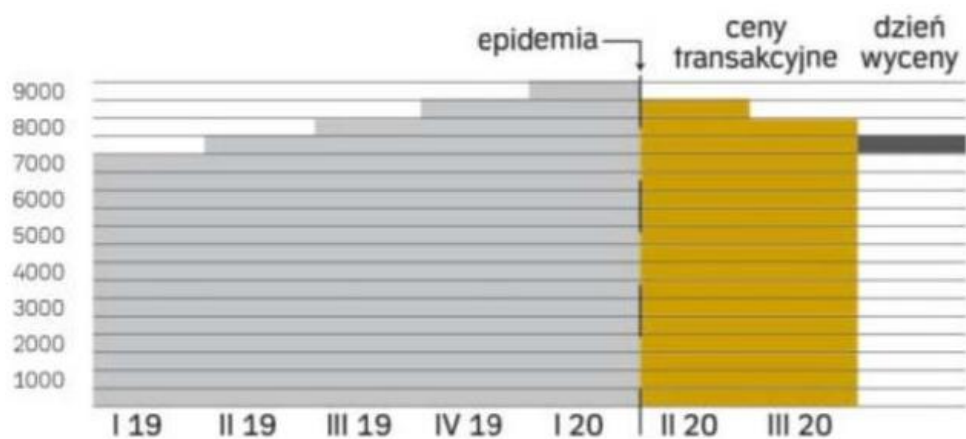
WSPÓŁCZYNNIK KOREKCYJNY

Rzeczoznawcy powinni pamiętać, że prawidłowo ustalona wartość nieruchomości w czasach dużej niepewności i zmienności rynkowej powinna uwzględniać współczynnik korekcyjny (zwany też eksperckim). Współczynnik ten obecnie nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ pozwala rzeczoznawcom majątkowym skorygować wartość rynkową nieruchomości np. o zmiany zachodzące na rynku pomiędzy popytem lub podażą, o aktualnie obowiązującą tendencję inflacyjną lub gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. Zakres współczynnika korekcyjnego przy aktualnej sytuacji epidemiologicznej powinien się wahać w granicach od 0,85 do 1,15. Użycie współczynnika korekcyjnego w wycenie nieruchomości należy odpowiednio wyliczyć i uzasadnić.

W czasach kryzysu spowodowanego koronawirusem współczynnik ten będzie miał szczególne znaczenie, w przypadku gdy będziemy wiedzieli, że na danym rynku nieruchomości nastąpiła już wyraźna zmiana trendu pomiędzy popytem a podażą, a rzeczoznawca majątkowy będzie posiadał informacje tylko o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do tych sprzed wybuchu pandemii. To będzie częste zjawisko, gdyż na przeważającej części rynku nieruchomości nastąpiło dość długie zamrożenie rynku transakcyjnego.

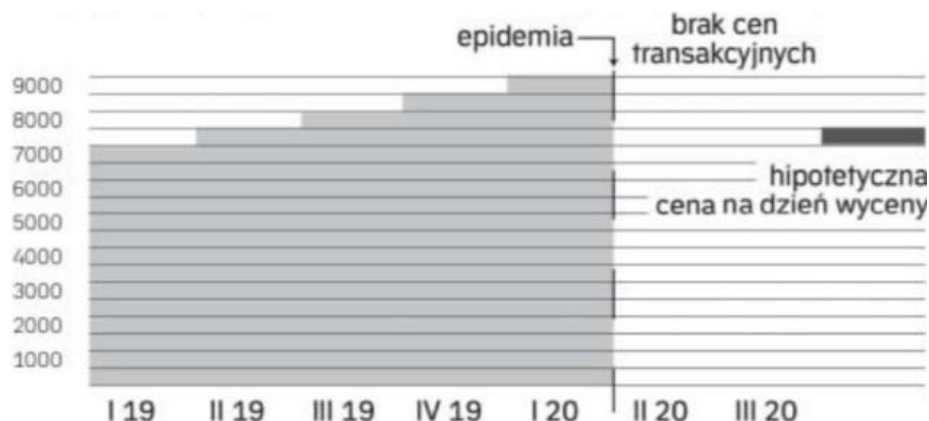
Poniżej przedstawiono przykład ilustrujący ustalenie trendu zmiany poziomu cen m2 w przypadku wystąpienia lub braku cen transakcyjnych po wybuchu pandemii.

Wykres 1. Wyznaczenie trendu zmiany poziomu cen m2 na aktualną datę wyceny w przypadku wystąpienia cen transakcyjnych po wybuchu pandemii



Jak łatwo zauważyć, w przypadku wystąpienia cen transakcyjnych po wybuchu epidemii rzeczoznawca majątkowy nie będzie miał problemu z wyznaczeniem trendu zmiany poziomu cen m2 na datę wyceny, gdyż jest on prostoliniowy.

Wykres 2. Wyznaczenie hipotetycznego trendu zmiany poziomu cen m2 na aktualną datę wyceny w przypadku braku cen transakcyjnych po wybuchu pandemii



W przypadku braku cen transakcyjnych po wybuchu epidemii rzeczoznawca majątkowy będzie miał trudność z wyznaczeniem hipotetycznego trendu zmiany poziomu cen m2 na datę wyceny. W takim przypadku powinniśmy wyznaczyć hipotetyczny trend zmiany poziomu cen, który poprzez współczynnik korekcyjny, skoryguje nam wycenę nieruchomości do jej rzeczywistej wartości zgodnej z aktualnie zmieniającym się na rynku trendem popytu i podaży.

Współczynnik ten najprościej nam wyliczyć poprzez odpowiednią korektę historycznych cen transakcyjnych do aktualnie panującego na rynku hipotetycznym trendu zmiany poziomu cen lub ewentualnie przez dodatkową korektę cech jakościowych. Niestety ustawodawca w poprzednich standardach nie zadbał o metodologię wyliczania współczynnika korekcyjnego, dlatego też w praktyce rynkowej istnieje dowolność w jego wyznaczaniu. Zastosowanie współczynnika korekcyjnego pozwoli uniknąć błędów i prawidłowo ustalić wartość rynkową nieruchomości zgodnie z aktualnie zmieniającymi się warunkami rynkowymi.

ZDANIEM AUTORA

Piotr Derylak, rzeczoznawca majątkowy, biegły rewident, manager w [krakowskim oddziale Rödl & Partner](#)

Rzeczoznawcy nie powinni mieć obaw przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości w czasach zmienności rynkowej spowodowanej koronawirusem. Należy jednak pamiętać, o tym, żeby korzystać ze współczynnika korekcyjnego w celu ustaleniu prawidłowej wartości nieruchomości, szczególnie w przypadkach, gdy większość cen transakcyjnych pochodzi sprzed okresu pandemii, a na rynku wystąpiła już wyraźna zmiana trendu popytu i podaży.