



## **POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)**

### **KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 1**

# **KSWP 1**

## **WARTOŚĆ RYNKOWA I WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA**

### **1. Wprowadzenie**

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości rynkowej i odtworzeniowej, a także wyjaśnienie podstawowych pojęć i wymagań dotyczących wspomnianych definicji oraz ich zastosowania w wycenie nieruchomości w sytuacji, gdy cel wyceny wymaga określenia wartości rynkowej i/lub odtworzeniowej.
- 1.2. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej, podanej w niniejszym standardzie. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.
- 1.3. Definicje wartości rynkowej oraz wartości odtworzeniowej wraz z ich interpretacjami, przedstawione w niniejszym standardzie, stanowią integralną całość.
- 1.4. Przedstawione regulacje niniejszego standardu, dotyczące wartości rynkowej, uwzględniają odpowiednie regulacje zawarte w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS), opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC), w Europejskich Standardach Wyceny (EVS), opracowanych przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) i w dyrektywach Unii Europejskiej.
- 1.5. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym do otoczenia instytucjonalno-prawnego.
- 1.6. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.
- 1.7. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.
- 1.8. Analiza wariantów sposobów użytkowania nieruchomości stanowi przedmiot odrębnego opracowania. Po uzgodnieniu z zamawiającym, operat szacunkowy może jednak zawierać taką analizę.
- 1.9. Jeśli cel wyceny wymaga dodatkowych interpretacji określonej wartości rynkowej (dotyczących np. sprawozdań finansowych, opłat za użytkowanie wieczyste, opłat za trwałe zarząd, podatków i innych opłat publiczno-prawnych, wywłaszczeń), to w operacie szacunkowym należy zamieścić dodatkowe wyjaśnienia, dotyczące w szczególności przyjętych uwarunkowań prawnych i założeń wyceny.



- 1.10. Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.
- 1.11. W szczególnych przypadkach, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa, określona w wyniku zastosowania podejścia kosztowego, może być wykorzystana do celów, dla których powinna być określona wartość rynkowa – jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych i relacjach rynkowych zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu, jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia. Wartość odtworzeniowa nieruchomości nie może jednak być utożsamiana z jej wartością rynkową, gdyż wartości te oznaczają odrębne kategorie ekonomiczne.
- 1.12. Przyjęcie wartości odtworzeniowej, zamiast wartości rynkowej, może dotyczyć nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości z innymi odtwarzalnymi częściami składowymi. Odnosić się to może do wycen na potrzeby rynkowe (np. sprzedaż, aport) nieruchomości niewystępujących lub rzadko występujących w obrocie rynkowym, dla których nie ma liczby danych rynkowych wystarczających do określenia wartości rynkowej. Warunkiem koniecznym jest przyjęcie do wyceny gruntu oraz zużycia jego części składowych parametrów opartych na danych rynkowych.
- 1.13. Wykorzystując podejście kosztowe do określenia wartości odtworzeniowej, zamiast wartości rynkowej, należy szczegółowo uzasadnić takie postępowanie. W operacie szacunkowym należy jednoznacznie wskazać, że wynikiem wyceny jest wartość odtworzeniowa, podać przyjęte uwarunkowania prawne i założenia wyceny oraz omówić dane, na podstawie których wartość ta została określona.
- 1.14. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

## **2. Zakres stosowania Standardu**

KSWP 1 stosowany jest do określania wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości.

Definicje oraz interpretacje wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości mogą dotyczyć także innych składników mienia szacowanych przez rzeczoznawców majątkowych.

## **3. Definicja wartości rynkowej (WR) i jej interpretacja**

### **3.1. Definicja wartości rynkowej**

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.



### 3.2. Interpretacja definicji wartości rynkowej

3.2.1. Pojęcie *jej najbardziej prawdopodobna cena* oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

3.2.2. Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

3.2.3. Pojęcie *w dniu wyceny* stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

### 3.3. Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

3.3.1. *strony umowy są od siebie niezależne* – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

3.3.2. *nie działają w sytuacji przymusowej* – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie. Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

3.3.3. *kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy* – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzecznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.



- 3.3.4. *sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy* – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ *sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy* oznacza typowego właściciela.
- 3.3.5. *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku* – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.
- 3.4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.
- 3.5. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.
- 3.5.1. Pojęcie *użytkowanie fizycznie możliwe* oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie optymalnego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne, wynikające w szczególności z takich czynników, jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość będzie nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania.
- 3.5.2. Pojęcie *prawnie dopuszczalne* oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.
- 3.5.3. Analizy *możliwości fizycznych* użytkowania i *zgodności z prawem* poprzedzają analizę *opłacalności ekonomicznej* w rozumieniu pkt 3.5.5.
- 3.5.4. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób optymalnego użytkowania.



- 3.5.5. Pojęcie *opłacalności ekonomicznej* oznacza w szczególności, że nieruchomości, przy przyjętym do wyceny sposobie użytkowania, może przynosić dochód równy lub wyższy od sumy potrzebnej do pokrycia wydatków operacyjnych i zwrotu zaangażowanego kapitału.
- 3.5.6. Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.
- 3.5.7. Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości może być rozpatrywany oddzielnie dla gruntu, analizowanego jako niezabudowany i możliwy do przystosowania do danego sposobu użytkowania oraz oddzielnie dla nieruchomości, analizowanej jako nieruchomość zabudowana.
- 3.5.8. Przyjmując do wyceny optymalny sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić w operacie założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania.

#### **4. Definicja wartości odtworzeniowej (WO) i jej interpretacja**

##### 4.1. Definicja wartości odtworzeniowej

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

##### 4.2. Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej

- 4.2.1. *Wartość odtworzeniowa* może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.
- 4.2.2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.
- 4.2.3. Przez *koszt nabycia gruntu* rozumieć należy jego wartość rynkową.
- 4.2.4. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.
- 4.2.5. *Koszt odtworzenia* to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.
- 4.2.6. *Koszt zastąpienia* to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.



- 4.2.7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.
- 4.2.8. Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.
- 4.2.9. Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.
- 4.2.10. Przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych, jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości.
- 4.2.11. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględniania dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.

## **5. Wartość rynkowa określana przy przyjęciu szczególnych założeń**

- 5.1. Wartości określone przy przyjęciu założeń, wynikających w szczególności z przepisów prawa i przedstawione poniżej nie stanowią odrębnych podstaw wyceny. Wywodzą się one z definicji wartości rynkowej.
  - 5.1.1. Ze względu na cel wyceny rzeczoznawca majątkowy może określić wartość rynkową przy przyjęciu *aktualnego* bądź *alternatywnego* sposobu użytkowania.
  - 5.1.2. Wartość przy przyjęciu *aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości* oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest możliwa do sprzedaży.
  - 5.1.3. Wartość przy przyjęciu *alternatywnego sposobu użytkowania* oznacza wartość rynkową, przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie w przyszłości użytkowana przy wskazanym innym, niż aktualny, sposobie.
  - 5.1.4. W przypadku określania wartości przy przyjęciu alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości rzeczoznawca opiera się na informacjach wskazujących na możliwość lub konieczność zmiany sposobu jej użytkowania. Określenie alternatywnego sposobu użytkowania będzie stosowane w przypadku, gdy wynikać to będzie z przepisów prawa lub, gdy wyniki analiz różnych wariantów zagospodarowania nieruchomości nie dadzą jednoznacznych podstaw do wskazania któregoś ze sposobów użytkowania jako optymalnego.

## **6. Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji**

W operacie szacunkowym należy bezpośrednio odnieść się do definicji i interpretacji wartości rynkowej lub odtworzeniowej, podanych w niniejszym standardzie oraz przytoczyć wszystkie istotne uwarunkowania i założenia wyceny.



## **7. Opracowanie i czas obowiązywania Standardu**

- 7.1. Założenia do Standardu przygotowali Sabina Żróbek i Jan Konowalczuk z wykorzystaniem materiałów przygotowanych przez Ewę Kucharską-Stasiak na zamówienie PFSRM. Opracowanie Standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Sabina Żróbek.
- 7.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję Standardu.
- 7.3. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ostateczna treść niniejszego standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 13 grudnia 2007 r.
- 7.4. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r., a od 1 stycznia 2008 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

## **8. Klauzula o uzgodnieniu**

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) niniejszy standard w dniu ..... został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Warszawa, 13 grudnia 2007 r.