



## POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

### KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 1.1

# KSWS 1.1

## STANDARDY WYCENY DO CELÓW PUBLICZNYCH

### **Wycena nieruchomości, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, na potrzeby realizacji prawa do rekompensaty**

#### **1. Wprowadzenie**

Niniejszy Standard dotyczy określania wartości nieruchomości do celów wynikających z Ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, nazywanej w dalszej części standardu „Ustawą”.

#### **2. Zakres stosowania Standardu**

Standard dotyczy:

- a. nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej,
- b. nieruchomości nabytych, na podstawie odrębnych przypisów, w ramach realizacji prawa do rekompensaty, których wartość określa się do celów wynikających z przepisów ustawy.

#### **3. Definicje**

*Nieruchomość pozostawiona* – nieruchomość pozostawiona poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., na podstawie:

- a. układu z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego a rządem Białoruskiej Socjalistycznej Republiki Rad (B.S.R.R.), dotyczącego ewakuacji obywateli polskich z terytorium B.S.R.R. i ludności białoruskiej z terytorium Polski;
- b. układu z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego a rządem Ukraińskiej Socjalistycznej Republiki Rad (U.S.R.R.), dotyczącego ewakuacji obywateli polskich z terytorium U.S.R.R. i ludności ukraińskiej z terytorium Polski;
- c. układu z dnia 22 września 1944 r. pomiędzy Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego a rządem Litewskiej Socjalistycznej Republiki Rad (L.S.R.R.), dotyczącego ewakuacji obywateli polskich z terytorium L.S.R.R. i ludności litewskiej z terytorium Polski;
- d. umowy z dnia 6 lipca 1945 r. między Tymczasowym Rządem Jedności Narodowej Rzeczypospolitej Polskiej i Rządem Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich o prawie zmiany obywatelstwa radzieckiego osób narodowości polskiej i żydowskiej, mieszkających w ZSRR i o ich ewakuacji do Polski i o prawie zmiany obywatelstwa polskiego osób narodowości rosyjskiej, ukraińskiej, białoruskiej, rusińskiej i litewskiej, mieszkających na terytorium Polski i o ich ewakuacji do ZSRR;  
a także nieruchomość pozostawiona przez osoby, które, na skutek innych okoliczności związanych z wojną rozpoczętą w 1939 r., były zmuszone opuścić byłe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

*Nieruchomość nabyta* – nieruchomość Skarbu Państwa nabyta na własność lub w użytkowanie wieczyste w ramach realizacji prawa do rekompensaty.



*Rynek porównywalny* – rynek nieruchomości określonego rodzaju, funkcjonujący aktualnie na obszarze miejscowości znajdującej się w porównywalnym województwie, o którym mowa w art. 11 ust.2 ustawy, która to miejscowość pod względem liczby mieszkańców, stopnia urbanizacji i charakteru administracyjnego w dacie pozostawienia nieruchomości była porównywalna do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona. Pojęcie *rynek porównywalny* stosuje się odpowiednio do rynku nieruchomości danego rodzaju, funkcjonującego obecnie na obszarze porównywalnego miasta wydzielonego.

#### **4. Zasady wyceny nieruchomości pozostawionych**

##### **4.1. Czynności wstępne rzeczoznawcy majątkowego**

4.1.1. Czynności związane z opisem i ustalaniem stanu nieruchomości pozostawionej poprzedzane są analizą postanowienia wojewody, o którym mowa w art. 7 Ustawy, oraz dokumentów i innych materiałów uznanych za dowody przez organ prowadzący postępowanie. Czynności te mają na celu w szczególności:

- a. identyfikację nieruchomości pozostawionej w zakresie niezbędnym do wyceny, w tym rodzaju i powierzchni nieruchomości;
- b. ustalenie dat istotnych dla wyceny, w tym: daty pozostawienia nieruchomości oraz dat umożliwiających określenie wieku budynków i budowli, plantacji kultur wieloletnich i drzewostanów.

4.1.2. W przypadku, gdy dane, o których mowa w pkt 4.1.1, są niewystarczające do sporządzenia wyceny lub gdy są rozbieżne, rzeczoznawca majątkowy powinien domagać się od zamawiającego wycenę uzupełnienia dokumentacji o wskazane braki lub usunięcia rozbieżności. Dokumenty uzupełniające sporządzane są na wniosek strony postępowania w trybie przewidzianym przepisach kodeksu administracyjnego. W przypadku nie uzupełnienia braków lub nie usunięcia rozbieżności rzeczoznawca majątkowy odstępuje od sporządzenia operatu szacunkowego.

4.1.3. Przy wycenie nieruchomości pozostawionej nie przeprowadza się oględzin tej nieruchomości.

##### **4.2. Ustalanie stanu nieruchomości pozostawionej i jej opis**

4.2.1. Czynności związane z ustaleniem stanu nieruchomości powinny obejmować: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, faktyczny sposób użytkowania lub przeznaczenie, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość się znajdowała.

4.2.2. Stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania i faktyczny sposób użytkowania nieruchomości pozostawionej przyjmowany jest przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie badania dokumentów i innych materiałów uznanych za dowody przez organ prowadzący postępowanie.

4.2.3. Przy ustalaniu i ocenie parametrów oraz cech rynkowych nieruchomości pozostawionej rzeczoznawca majątkowy przyjmuje kryteria właściwe dla stanu i stopnia rozwoju stosunków społecznych i gospodarczych panujących przed 1939 r.

4.2.4. Stan otoczenia nieruchomości pozostawionej ustala rzeczoznawca majątkowy zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt 4.2.3, wykorzystując dostępne informacje w tym zakresie.



- 4.2.5. Opis stanu prawnego nieruchomości obejmuje tytuł prawa własności nieruchomości w chwili jej pozostawienia, datę pozostawienia nieruchomości przez jej właściciela oraz wyszczególnienie osoby lub osób, którym przysługują prawa do rekompensaty.
- 4.2.6. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości, stanu jej zagospodarowania, a także faktycznego sposobu użytkowania, w tym charakterystykę gruntu i części składowych, sporządzić należy w stopniu szczegółowości wynikającym z dostępnych materiałów (dowodów i innych materiałów uznanych za dowody), dostosowanym do rodzaju nieruchomości pozostawionej i potrzeb wynikających z zastosowanej metodyki szacowania nieruchomości.
- 4.3. Opis miejscowości i otoczenia nieruchomości pozostawionej
- 4.3.1. Opis miejscowości, w której położona była nieruchomość pozostawiona, powinien przedstawiać jej charakterystykę geograficzną, gospodarczą i społeczną w odniesieniu do okresu sprzed 1939 r. W przypadku nieruchomości położonych na terenach wiejskich (miejscowości o statusie wsi lub osady) opis ten powinien dotyczyć obszaru gminy lub powiatu oraz usytuowania tej miejscowości (wsi lub osady) na tym obszarze.
- 4.3.2. Opis miejscowości powinien obejmować w szczególności:
- województwo, powiat, gminę;
  - liczbę mieszkańców;
  - stopień urbanizacji miejscowości, gminy lub powiatu;
  - charakter administracyjny;
  - połączenia komunikacyjne (drogowe i kolejowe);
  - inne cechy istotne ze względu na rodzaj nieruchomości pozostawionej.
- 4.4. Wybór i opis porównywalnego rynku lokalnego funkcjonującego obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej
- 4.4.1 Wybór porównywalnego rynku lokalnego obejmuje w pierwszej kolejności przyjęcie, zgodnie z art. 11 ust. 2 Ustawy, porównywalnego miasta wydzielonego albo jednego porównywalnego województwa położonego w Rzeczypospolitej Polskiej.
- 4.4.2 Na terenie województwa porównywalnego rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru obszaru porównywalnego rynku lokalnego poprzez przyjęcie:
- dla nieruchomości pozostawionej, położonej przed 1939 r. na terenie miejscowości o statusie miasta, rynku lokalnego jednego wybranego miasta;
  - dla nieruchomości pozostawionej, położonej przed 1939 r. w miejscowości o statusie wsi lub osady, rynku lokalnego gmin lub powiatów.
- 4.4.3 W przypadku braku na wybranym porównywalnym rynku lokalnym wystarczającej liczby transakcji pozwalających na określenie wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy może poszerzyć obszar rynku odpowiednio na podobne miasta, gminy lub powiaty, zlokalizowane na obszarze wybranego województwa porównywalnego.
- 4.4.4. Przy wyborze porównywalnego rynku lokalnego dla miasta (gmin lub powiatów), uwzględniać należy podobieństwo w zakresie charakterystyki miejscowości, w której znajdowała się nieruchomość pozostawiona i charakterystyki wybranego miasta (gmin lub powiatów), przyjmując na zasadzie współmierności podobne pod względem rodzajowym dane z okresu sprzed 1939 r.



#### 4.5. Metodyka wyceny

- 4.5.1. Zazwyczaj przy wycenie nieruchomości pozostawionej rzeczoznawca określa jej wartość, przy założeniu, że stanowiła ona przedmiot prawa własności nieobciążony jakimikolwiek innymi prawami, w szczególności ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami zobowiązaniami. Ograniczone prawa rzeczowe oraz prawa zobowiązaniowe, ustanowione na nieruchomości, rzeczoznawca uwzględnia w wycenie w przypadku, gdy mają one wpływ na wartość nieruchomości i gdy ich istnienie wynika bezpośrednio z dokumentów i innych dowodów, o których mowa w pkt 4.2.2 standardu.
- 4.5.2. Wartość nieruchomości określa się wg stanu na dzień jej pozostawienia, w wyniku wypędzenia z byłego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub jego opuszczenia w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r.
- 4.5.3. Jeżeli dzień pozostawienia nieruchomości nie wynika z postanowienia wojewody bądź dokumentów i innych materiałów, uznanych za dowody przez organ prowadzący postępowanie, rzeczoznawca majątkowy może przyjąć dzień pozostawienia nieruchomości na podstawie pisemnego oświadczenia zamawiającego.
- 4.5.4. Na potrzeby wyceny rzeczoznawca majątkowy uwzględnia faktyczny sposób użytkowania nieruchomości pozostawionej. W przypadku, gdy na podstawie dokumentów, o których mowa w pkt 4.2.2, możliwe jest określenie przeznaczenia nieruchomości, różniącego się od faktycznego sposobu użytkowania, przeznaczenie to uwzględnia się w wycenie.
- 4.5.5. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości pozostawionej dokonuje rzeczoznawca majątkowy, przedstawiając uzasadnienie dokonanego wyboru w operacie szacunkowym.
- 4.5.6. Wartość nieruchomości, szacowanej przy uwzględnieniu przeciętnych cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne na porównywalnym rynku lokalnym, rzeczoznawca majątkowy określa przy zastosowaniu zasad podejścia porównawczego, zawartych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- 4.5.7. Nieruchomością podobną dla nieruchomości pozostawionej jest nieruchomość, która jest zlokalizowana na porównywalnym rynku (w porównywalnym województwie lub mieście wydzielonym) i która jest porównywalna z nieruchomością pozostawioną pod względem położenia na właściwie dobranym rynku lokalnym, o którym mowa w pkt 4.4.2, przy uwzględnieniu: stanu zagospodarowania, stanu techniczno-użytkowego, faktycznego sposobu użytkowania lub przeznaczenia oraz innych cech wpływających na jej wartość.
- 4.5.8. Podobieństwo położenia dotyczy w szczególności miejscowości, położonej na obszarze porównywalnego rynku lokalnego funkcjonującego obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej, charakteryzującej się podobnym stopniem urbanizacji, charakterem administracyjnym i zbliżoną liczbą mieszkańców w odniesieniu do okresu sprzed 1939 r. Ponadto uwzględnić należy, w miarę dostępnych danych, położenie nieruchomości w podobnej pod względem funkcjonalnym strefie miejscowości oraz sąsiedztwo wynikające z charakteru i funkcji zabudowy oraz stanu zagospodarowania.
- 4.5.9. Cechy nieruchomości pozostawionej oceniać należy z punktu widzenia stanu i stopnia rozwoju stosunków społeczno gospodarczych przed 1939 r., a cechy nieruchomości podobnej – zgodnie ze stanem i stopniem rozwoju stosunków społeczno-gospodarczych na dzień wyceny.



- 4.5.10. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów zastąpienia. Odstępstwo od tej zasady i przyjęcie jako podstawy wyceny metody kosztów odtworzenia wymaga uzasadnienia.
- 4.5.11. Przy określaniu wartości odtworzeniowej uwzględnia się zużycie techniczne budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.
- 4.5.12. Wartość nieruchomości, których częściami składowymi są drzewa i inne rośliny niestanowiące lasów lub plantacji kultur wieloletnich, określa się stosując podejście porównawcze lub podejście kosztowe. W szczególności dotyczy to nieruchomości, których częściami składowymi są: zasiewy i inne zbiory jednoroczne, sady i ogrody przydomowe, ogrody ozdobne oraz parki.
- 4.5.13. W przypadku, gdy nieruchomość pozostawiona charakteryzuje się znacznym obszarem i gdy jednocześnie ma złożony charakter, wynikający w szczególności ze zróżnicowanych sposobów użytkowania i z różnorodności części składowych, określanie jej wartości może nastąpić poprzez dokonanie podziału na funkcjonalne części podlegające odrębnej wycenie.
- 4.5.14. Bez względu na obszar i stopień złożoności nieruchomości pozostawionej zawsze podlegają wyodrębnieniu funkcjonalne części tej nieruchomości, stanowiące lasy i plantacje kultur wieloletnich.
- 4.5.15. Wartość nieruchomości pozostawionej, szacowanej przy wykorzystaniu podziału na funkcjonalne części, określa się jako sumę wartości tych części.
- 4.5.16. Wartość udziału we współwłasności nieruchomości pozostawionej określa się jako iloczyn wartości nieruchomości i ułamkowego udziału.
- 4.5.17. Wartość nieruchomości pozostawionej, w tym również wartość określoną jako sumę wartości jej części składowych lub funkcjonalnych, mnoży się w operacie szacunkowym przez współczynnik właściwy dla przyjętego porównywalnego województwa.
- 4.5.18. W przypadku, gdy nieruchomość pozostawiona położona była na terytorium więcej niż jednego województwa lub jednego miasta wydzielonego, sporządza się odrębne operaty szacunkowe dla każdego województwa lub dla każdego miasta wydzielonego.

## **5. Zasady wyceny nieruchomości nabytych**

- 5.1. Przy określaniu wartości nieruchomości nabytych zakres wyceny obejmuje prawo własności lub prawo współwłasności nieruchomości, lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków, a także innych urządzeń albo lokali.
- 5.2. Operaty szacunkowe sporządza się dla nieruchomości nabytych przed dniem 1 stycznia 1998 r.
- 5.3. Wartość nieruchomości nabytej określa się według stanu na datę (dzień) jej nabycia oraz według cen albo kosztów odtworzenia na dzień sporządzenia wyceny.
- 5.4. Wartość nieruchomości nabytej określa się według jej przeznaczenia na datę (dzień) nabycia, a w przypadku braku możliwości ustalenia przeznaczenia uwzględnia się faktyczny sposób jej użytkowania na datę (dzień) nabycia.
- 5.5. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości nabytych, które ze względu na sposób użytkowania lub przeznaczenie w dacie nabycia są lub mogą być przedmiotem obrotu.



5.6. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości nabytych, które ze względu na sposób użytkowania lub przeznaczenie w dacie nabycia nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego.

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

6.1 Rzecznawca majątkowy ma obowiązek wskazać w operacie źródła danych, z których korzystał, a w szczególności wskazać dane przyjęte na podstawie oświadczeń oraz ustalenia przyjęte samodzielnie, podając, które cechy nieruchomości ustalone zostały na podstawie dokumentów, a które na podstawie innych źródeł.

6.2. W przypadku, gdy dzień, na który określona została wartość nieruchomości pozostawionej, przyjęty został na podstawie oświadczenia, o którym mowa w pkt 4.5.3 Standardu, rzeczoznawca powinien ujawnić ten fakt w operacie, wskazując, czy w świetle dokumentów, zawartych w aktach sprawy, przyjęcie innej daty miałooby znaczenie dla oszacowania wartości.

## **7. Odejście od Standardu**

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym Standardzie. Odstępstwa wymagają uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu niemających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Rzecznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji standardu w przypadkach, w których mogłoby to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub spowodować odejście od zasady szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej.

## **8. Opracowania i obowiązywanie Standardu**

8.1. Założenia do standardu przygotował zespół w składzie: Krzysztof Bartuś, Edward Berwid, Stanisław Kolanowski i Jarosław Strzeszyński, a 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 i Sabina Żróbek.

8.2. 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

8.3. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 13 kwietnia 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 1.1 (KSW 1.1) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

8.4. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r., od 13 kwietnia 2007 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

## **9. 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.