

**INFORMACJA KOMISJI STANDARDÓW DOTYCZĄCA ZASAD STOSOWANIA  
OD DNIA 1 MARCA 2008 R. POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASAD WYCENY (PKZW)**

Przypominamy, że zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. od dnia 1 marca 2008 r. obowiązują następujące standardy zawodowe:

**KRAJOWE STANDARDY WYCENY – PODSTAWOWE (KSWP)**

**KSWP 1** „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”

**KSWP 3** „Operat szacunkowy”

**KRAJOWE STANDARDY WYCENY – SPECJALISTYCZNE (KSWs)**

**KSWs 1** „Standardy wyceny dla celów publicznych”:

**KSWs 1.1** „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”

**KSWs 2** „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”

**KSWs 3** „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Dla rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wyżej wymienione standardy stanowią od 1 marca 2008 r. obowiązkowe reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Z tego względu regulacje tych standardów należy uwzględniać przy wykonywaniu oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe.

Ponadto zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 27/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. od dnia 1 marca 2008 r. obowiązują następujące tymczasowe noty interpretacyjne:

- 1) III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- 2) III.4 Zasady ustalania zużycia,
- 3) III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego,
- 4) III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- 5) IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- 6) IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
- 7) V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- 8) V.4 Wycena nieruchomości rolnych,
- 9) V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- 10) V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
- 11) V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- 12) VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Zwracamy uwagę, że status norm zawodowych jest zróżnicowany:

- Standardy nowe (symbole KSWP i KSWS) od dnia 1 marca 2008 r. posiadają status standardów zawodowych.
- Standardy dotychczasowe (symbole np. I.1, III.6, V.4) posiadają one charakter tymczasowych not interpretacyjnych a obowiązują jedynie regulacje wskazane w uchwale Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 27/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. Zwracamy uwagę, że część starych standardów została wycofana ze stosowania ze względu na zastąpienie nowymi standardami lub negatywną ocenę aktualności ich treści.

Regulacje posiadające status tymczasowych not interpretacyjnych wykorzystywane są dobrowolnie przez rzeczoznawców majątkowych w całości lub części, w zakresie dobrej praktyki zawodowej, bez konieczności uzasadniania zastosowanych odstępstw. W zakresie zgodnym z przyjętymi odstępstwami przez autora(ów) opinii regulacje tymczasowych not interpretacyjnych należy uwzględniać przy przeprowadzaniu oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe. W przypadku oceny prowadzonej przez organizacje zawodowe należy więc uwzględniać dobrowolny charakter tymczasowych not interpretacyjnych.

Tymczasowy charakter not interpretacyjnych wskazuję, że zasady wyceny w nich zawarte będą sukcesywnie zastępowane przez nowe noty interpretacyjne. Wprowadzenie w okresie przejściowym, do czasu opracowania aktualnych not interpretacyjnych, norm o statusie tymczasowych not interpretacyjnych wskazuje, że w ocenie Komisji Standardów regulacje tam zawarte wymagają istotnych zmian i uzupełnień.

Aktualny stan zawansowania prac na notami interpretacyjnymi:

- NI 1 „Podejście porównawcze”,
- NI 2 „Podejście dochodowe”,
- NI 3 „Podejście kosztowe”,

wskazuje, że będą one przekazane do dyskusji środowiskowej w pierwsze połowie 2008 r. a ich przyjęcie do stosowania nastąpi do końca 2008 r.

Prezentowany materiał przygotowano na potrzeby Zarządu PFSRM z prośbą o rozpowszechnienie wśród rzeczoznawców majątkowych poprzez lokalne stowarzyszenia.

## ZESTAWIENIE SYNCHRONIZACYJNE PKZW

NR i NAZWA STANDARDU Z WYDANIA 8+		STATUS W PKZW	PKZW OBOWIĄZUJĄCE OD 1 STYCZNIA 2008 R.	DATY	UWAGI
I.1	<i>Zasady stosowania standardów zawodowych</i>	<b>NIE WŁACZONY DO PKZW</b>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
II.1	<i>Rzeczoznawca Majątkowy</i>	<b>NIE WŁACZONY DO PKZW</b>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
III.1	Wartość rynkowa jako podstawa wyceny	NIE WŁACZONY DO PKZW zastąpiony standardem KSWP 1	<b>KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa</b>	Od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiada status noty interpretacyjnej	<i>Nota interpretacyjna podejścia kosztowego w opracowaniu</i>
III.2	Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny	NIE WŁACZONY DO PKZW zastąpiony standardem KSWP 1			
III.3	Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
III.4	Zasady ustalania zużycia	Tymczasowa Nota interpretacyjna	<b>III.4 Zasady ustalania zużycia</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	<i>Nota interpretacyjna w opracowaniu (podejście kosztowe)</i>
III.5	<i>Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych</i>	<b>NIE WŁACZONY DO PKZW</b>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
III.6	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	<i>Nota interpretacyjna w opracowaniu</i>
III.7	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	<i>Nota interpretacyjna w opracowaniu</i>
IV.1	Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
IV.2	<i>Wycena mienia położonego za granicą</i>	<b>NIE WŁACZONY DO PKZW</b>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
IV.3	Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa	NIE WŁACZONY DO PKZW zastąpiony przez KSWP 1.1	<b>KSWP 1.1 Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty</b>	KSWP 1.1. uchwalony 13.04. 2007 r. ze statusem noty interpretacyjnej do czasu uzgodnienia, do 29.02. 2008 r. nadal jako nota interpretacyjna, a od 1.03.2008 r. standard zawodowy.	
IV.4	Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	

V.1	Wycena nieruchomości dla zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony standardem KSW 3	<b>KSW 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności</b>	Od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiada status noty interpretacyjnej	
V.2	<i>Wycena nieruchomości pod autostrady</i>	<i>NIE WŁĄCZONY DO PKZW</i>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
V.3	Wycena nieruchomości zabytkowych	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.4	Wycena nieruchomości rolnych	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>V.4 Wycena nieruchomości rolnych</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.5	<i>Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne</i>	<i>NIE WŁĄCZONY DO PKZW</i>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
V.6	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>V.6. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.7	Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>V.7. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.8	Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.10	<i>Zasady wyceny na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowych</i>	<i>NIE WŁĄCZONY DO PKZW</i>	<b>NIE</b>		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
V.11	Zasady wyceny dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	NIE WŁĄCZONY DO PKZW Zastąpiony przez standard KSW 2.	<b>KSW 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości</b>	KSW 2 uchwalony 13.04. 2007 r. ze statusem noty interpretacyjnej do czasu uzgodnienia, do 29.02. 2008 r. nadal jako nota interpretacyjna, a od 1.03.2008 r. standard zawodowy.	
VI.1	Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	Tymczasowa nota interpretacyjna	<b>VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością</b>	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
VII.7.1	Zasady sporządzania operatu szacunkowego	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony przez standard KSWP 3	<b>KSWP 3 Operat szacunkowy</b>	KSWP 3 od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiada status noty interpretacyjnej	
VII.7.2	Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego	NIE WŁĄCZONY DO PKZW zastąpiony przez standard KSWP 3			