



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 zasad interpretacji definicji wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej, zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- 1.2. Interpretacja wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej ma umożliwić stworzenie wspólnej wykładni rozumienia obu tych kategorii wartości.

2. Zakres stosowania Standardu

Interpretacje wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej nieruchomości mogą być także stosowane przy szacowaniu innych składników mienia.

Zasady przedstawione w niniejszym standardzie stosuje się odpowiednio do szacowania maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

3. Definicja i interpretacja wartości rynkowej

3.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

„**Wartość rynkową nieruchomości** stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

3.2. Interpretacja wartości rynkowej

Definicję wartości rynkowej, o której mowa w punkcie 3.1. interpretuje się następująco:

- 3.2.1. Pojęcie **jej najbardziej prawdopodobna cena** należy rozumieć jako cenę, przy której prawdopodobieństwo zawarcia transakcji przez rozsądnie działające strony umowy jest największe. Cena ta, wyrażona w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie), oznacza kwotę, którą racjonalnie postępując, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie jest równoznaczna z ceną, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki transakcji lub jej okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.



Określenie wartości rynkowej jako najbardziej prawdopodobnej, czyli najkorzystniejszej ceny dla obu stron transakcji, powinno odwzorowywać najkorzystniejszy sposób użytkowania. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na przyjęciu innego sposobu użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku z uwzględnieniem punktu 3.2.14. niniejszego standardu, a więc ze szczególnym uwzględnieniem faktu, że musi istnieć na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla wybranego sposobu jej użytkowania. Wynik otrzymany przez rzeczoznawcę majątkowego, w oparciu o przyjęty najkorzystniejszy sposób użytkowania, musi więc odzwierciedlać najwyższą cenę możliwą do zaakceptowania przez sprzedającego i najniższą cenę możliwą do zaakceptowania przez kupującego.

- 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, na który wartość rynkowa została określona, można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
- 3.2.3. Pojęcie **określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych** oznacza, że wartość rynkowa może być określona poprzez analizę cen rynkowych dotyczących m.in. sprzedaży nieruchomości podobnych, rynkowych dochodów i stóp zwrotu z nieruchomości podobnych oraz odpowiednio rynkowych kosztów.
- 3.2.4. Pojęcie **strony umowy były od siebie niezależne** oznacza, że strony, które zawarły lub zamierzają zawrzeć transakcję dotyczącą szacowanej nieruchomości, nie łączą żadne relacje mogące powodować, że poziom ceny nie był lub nie będzie typowy dla rynku.
- 3.2.5. Pojęcie **nie działały w sytuacji przymusowej** oznacza, że zarówno każda ze stron zawartych transakcji, jak i każda ze stron, która będzie zawierać transakcję miała i ma motywację do jej zawarcia oraz, odpowiednio, nie była 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 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, na który określana jest wartość rynkowa. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie oraz 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.



- 3.2.6. Pojęcie ***miałoby stanowczy zamiar zawarcia umowy*** dotyczy kupującego jak i sprzedającego. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po cenie zbyt wygórowanej. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaciłby ceny wyższej niż ta, którą dyktuje rynek. Pojęcie to oznacza także, że osoba sprzedająca nie jest skłonna 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.
- 3.2.7. Pojęcie ***upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku*** oznacza, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową, a nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni dla niej sposób, jeżeli chodzi o możliwości jej zbycia po najlepszej cenie, którą, racjonalnie postępując, 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.
- 3.2.8. Pojęcie ***wartości rynkowej oparte jest na założeniu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości***, co oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.
- 3.2.9. Pojęcie ***użytkowanie fizycznie możliwe*** oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie najkorzystniejszego 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.
- 3.2.10. 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.



- 3.2.11. Analizy *możliwości fizycznych* użytkowania i *zgodności z prawem* poprzedzają analizę *opłacalności ekonomicznej* w rozumieniu pkt. 3.2.13.
- 3.2.12. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.
- 3.2.13. Pojęcie *opłacalności ekonomicznej* oznacza w szczególności, że nieruchomość, przy przyjętym do wyceny sposobie użytkowania, może przynosić dochód równy lub wyższy od sumy potrzebnej do pokrycia wydatków operacyjnych i zwrotu zaangażowanego kapitału.
- 3.2.14. Sposób najkorzystniejszego 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.
- 3.2.15. Sposób najkorzystniejszego 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.
- 3.2.16. Przyjmując do wyceny najkorzystniejszy 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.

3.3. Zgodność z Europejskimi Standardami Wyceny

Interpretacja wartości rynkowej jest zgodna z interpretacją, podaną w Europejskich Standardach Wyceny, wydanie szóste.

3.4. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Wyceny

Interpretacja wartości rynkowej jest zgodna z interpretacją, zawartą w Międzynarodowych Standardach Wyceny, edycja ósma.



4. Definicja i interpretacja wartości odtworzeniowej

4.1. Definicja wartości odtworzeniowej

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami „**wartość odtworzeniowa nieruchomości** jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia”.

4.2. Interpretacja wartości odtworzeniowej

Definicję wartości odtworzeniowej o której mowa w punkcie 4.1. interpretuje się następująco:

- 4.2.1. Pojęcie **koszt jej odtworzenia** oznacza koszt nabycia gruntu powiększony o koszt wytworzenia jego części składowych. Pojęcie to może także dotyczyć określenia kosztu wytworzenia samych części składowych gruntu.
- 4.2.2. Przez koszt nabycia gruntu rozumie się jego wartość rynkową.
- 4.2.3. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.
- 4.2.4. **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.
- 4.2.5. **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.
- 4.2.6. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.
- 4.2.7. Pojęcie **zużycie** oznacza przestarzałość nieruchomości oraz zmniejszenie jej użyteczności wynikłe w szczególności pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych.
- 4.2.8. Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.



4.3. Zgodność z Europejskimi Standardami Wyceny

Europejskie Standardy Wyceny, wydanie szóste nie uznają wartości odtworzeniowej jako odrębnej kategorii wartości

4.4. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Wyceny

Międzynarodowe Standardy Wyceny, edycja ósma nie uznają wartości odtworzeniowej jako odrębnej kategorii wartości

5. 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.

6. Obowiązki standardu

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.)¹ niniejszy standard w dniu został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Warszawa, 2010 r.

¹ odpowiedni przypis