



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)
KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 2

KSWP 2
WARTOŚCI INNE NIŻ WARTOŚĆ RYNKOWA

1. Wprowadzenie

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości innych niż wartość rynkowa, a także wyjaśnienie podstawowych pojęć dotyczących tych wartości oraz ich zastosowania przy określaniu wartości nieruchomości w sytuacji, gdy cel wyceny wymaga określenia wartości innej niż wartość rynkowa.
- 1.2. Definicja wartości rynkowej oparta jest na założeniach, które zostały przedstawione w KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.
- 1.3. Niniejszy standard definiuje i przedstawia interpretację następujących rodzajów wartości:
 - bankowo – hipotecznej,
 - godziwej,
 - indywidualnej (lub inwestycyjnej),
 - katastralnej,
 - ubezpieczeniowej
 - dla wymuszonej sprzedaży.
- 1.4. Do wartości nierynkowych zalicza się także wartość odtworzeniową, której definicja i interpretacja zostały przedstawione w KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.
- 1.5. Przedstawione regulacje niniejszego standardu, dotyczące wartości innych niż wartość rynkowa, 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 Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA) i w dyrektywach Unii Europejskiej.
- 1.6. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym jego otoczenia instytucjonalno-prawnego.



- 1.7. Rzecznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość inna niż rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.
- 1.8. W szczególnych przypadkach może zaistnieć konieczność określenia wartości, która nie została zdefiniowana w niniejszym standardzie. Sytuacja taka może mieć miejsce jeżeli wymagają tego przepisy prawa lub szczególny cel wyceny. W takim przypadku w opracowaniu sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego należy zamieścić stosowne wyjaśnienia.

2. Zakres stosowania standardu

KS WP 2 stosowany jest do określania innych rodzajów wartości nieruchomości niż wartość rynkowa i odtworzeniowa.

Definicje oraz interpretacje wartości przedstawione w niniejszym standardzie mogą dotyczyć nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości, a także innych składników mienia (aktywów) szacowanych przez rzeczoznawców majątkowych.

3. Definicje wartości nierynkowych i ich interpretacje

3.1. Definicja wartości bankowo-hipotecznej

Wartość bankowo-hipoteczna - kwota pieniężna, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez ten bank.

Interpretacja definicji wartości bankowo-hipotecznej.

3.1.1. Wartość bankowo-hipoteczną ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy wykonanej zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi działalność banku hipotecznego.

3.1.2. Pojęcie, zakres i proces ustalania wartości bankowo-hipotecznej zdefiniowane są w odpowiednich przepisach prawa, w tym w szczególności w przepisach o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

3.1.3. Wartość bankowo-hipoteczna odzwierciedla wartość nieruchomości stabilną w długim okresie czasu w odróżnieniu od wartości rynkowej, której poziom określony jest na datę wyceny.

3.1.4. Propozycja wartości bankowo-hipotecznej jest najczęściej określana przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania, chociaż dopuszcza się możliwość uwzględnienia alternatywnego sposobu użytkowania.



3.2. Definicja wartości godziwej

Wartość godziwa - kwota, za jaką dany składnik aktywów może być wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

Interpretacja definicji wartości godziwej.

3.2.1. Ten rodzaj wartości znajduje powszechne zastosowanie w przepisach o rachunkowości.

3.2.2. Szczegółowe omówienie i założenia wartości godziwej reguluje KSW 2 „Wycena nieruchomości do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

3.2.3. Z zasady wartość godziwa jest wartością rynkową określaną na podstawie transakcji rynkowych. W przypadku braku lub niewystarczającej liczby takich transakcji, pozwalających na zastosowanie podejścia porównawczego, wartość godziwą można określić w podejściu dochodowym. W sytuacji braku danych do zastosowania podejścia dochodowego stosuje się podejście kosztowe.

3.2. Definicja wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej)

Wartość indywidualna (lub inwestycyjna) – kwota pieniężna określana dla konkretnego inwestora lub grupy inwestorów, którzy mają sprecyzowane oczekiwania i kryteria inwestowania oraz którzy zamierzają użytkować nieruchomość w określonym celu inwestycyjnym.

Interpretacja wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej).

3.3.1. Wartość indywidualna lub inwestycyjna określana jest na podstawie założeń wskazanych przez konkretnego inwestora lub grupę inwestorów, dotyczących m.in. ich wymagań lub zamierzeń w zakresie rozwoju nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału.

3.3.2. Wartość indywidualna jest wielkością subiektywną w odróżnieniu od wartości rynkowej.

3.3.3. Wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej) nie należy mylić z wartością rynkową nieruchomości inwestycyjnej.



3.3. Definicja wartości katastralnej

Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość katastralna gruntu oraz wartość katastralna jego części składowych i jest wartością zbliżoną do wartości rynkowej na tyle na ile to jest to możliwe do uzyskania przy zastosowaniu procedur typowych dla metod masowej wyceny.

Interpretacja wartości katastralnej.

- 3.4.1. Wartość katastralna podlega ustaleniu w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.
- 3.4.2. Pojęcie, zakres i proces ustalania wartości katastralnej zdefiniowane są w odpowiednich przepisach prawa, w tym w szczególności o gospodarce nieruchomościami.
- 3.4.3. Wartości katastralnej nie można utożsamiać z wartością rynkową zdefiniowaną w KSWP 1, chociaż w szczególnych przypadkach wartości te mogą być wyrażone taką samą kwotą pieniężną.

3.4 Definicja wartości ubezpieczeniowej

Wartość ubezpieczeniowa – kwota pieniężna określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla przedmiotu ubezpieczenia oznaczająca górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkody powstałe na nieruchomości z przyczyn wyszczególnionych w umowie ubezpieczeniowej.

Interpretacja wartości ubezpieczeniowej

- 3.5.1. Ustalenie wartości ubezpieczeniowej, w rozumieniu tego standardu, odnosi się jedynie do przedmiotu ubezpieczenia, dla którego jest możliwe określenie wartości przedstawionej kwotą pieniężną.
- 3.5.2. Wartość ubezpieczeniową, w zależności od przedmiotu i zakresu ubezpieczenia, stanowią mogą różne rodzaje wartości zdefiniowane w odpowiednich przepisach prawa lub w ogólnych warunkach ubezpieczenia danego towarzystwa ubezpieczeniowego.
- 3.5.3. Wartość ubezpieczeniową ustala się na okres ubezpieczenia oznaczony w umowie.
- 3.5.4. W szczególnych przypadkach, wartość ubezpieczeniowa może być tożsama z wartością rynkową lub wartością odtworzeniową w rozumieniu KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”. W takich przypadkach do określania wartości ubezpieczeniowej należy stosować zasady zawarte w KSWP 1.



3.5 Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży - kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży.

Interpretacja wartości dla wymuszonej sprzedaży

3.5.1. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.

3.5.2. Kwota jaką gotów jest zaakceptować sprzedający w sprzedaży wymuszonej powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

3.5.3. Nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu zatem nie będzie możliwe uwzględnienie tych okoliczności w wycenie.

3.5.4 Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży należy przedstawić przyjęte założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

4 Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji.

W sporządzanej opinii należy bezpośrednio odnieść się do definicji i interpretacji wartości innych niż wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa, podanych w niniejszym standardzie oraz przytoczyć wszystkie istotne uwarunkowania i założenia wyceny.



5. Opracowanie i czas obowiązywania Standardu

5.1. Założenia do Standardu przygotowała Sabina Żróbek i Magdalena Małecka-Pilujńska. Opracowanie Standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Magdalena Małecka-Pilujńska, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Wojciech Daniel, Sabina Żróbek. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Magdalena Małecka-Pilujńska, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję Standardu.

5.2 Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 9 grudnia 2008 roku i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 2 (KSWP 2) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

5.3 Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2009 r., a od 1 stycznia 2009 r. zalecany jest do stosowania.

6 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.