



**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 – hipoteczną,
  - godziwą,
  - indywidualną (lub inwestycyjną),
  - katastralną,
  - ubezpieczeniową,
  - dla wymuszonej sprzedaży.
- 1.4. Do wartości nierynkowych zalicza się także wartość odtworzeniową, której definicja i interpretacja została przedstawiona 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 określanej 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.

#### **3.1.1 Interpretacja definicji wartości bankowo-hipotecznej.**

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 Wartość bankowo-hipoteczna jest głównie 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.

#### **3.2.1 Interpretacja definicji wartości godziwej.**

Ten rodzaj wartości znajduje powszechne zastosowanie w przepisach o rachunkowości.

3.2.2. Szczegółowe omówienie i założenia wartości godziwej reguluje KSWS 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.

### **3.3. 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.

#### **3.3.1 Interpretacja wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej).**

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.



### **3.4. 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.

#### **3.4.1 Interpretacja wartości katastralnej.**

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.

### **3.5 Definicja wartości ubezpieczeniowej**

Wartość ubezpieczeniowa – kwota pieniężna stanowiąca sumę ustaloną dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia oznaczająca górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkody powstałe na nieruchomości z przyczyn wyszczególnionych w umowie ubezpieczeniowej.

#### **3.5.1 Interpretacja wartości ubezpieczeniowej**

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, stanowiąc 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. Jeżeli wartość ubezpieczeniowa jest tożsama z wartością rynkową lub wartością odtworzeniową w rozumieniu KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, to przy jej określaniu należy stosować zasady tam zawarte.



### **3.6 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.

#### **3.6.1 Interpretacja wartości dla wymuszonej sprzedaży**

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.

3.6.2. 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.

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

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

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

5.3 Standard obowiązuje od dnia ....., a od ..... 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.