



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

**KSWP 2**  
**WARTOŚCI INNE NIŻ WARTOŚĆ RYNKOWA**

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | WPROWADZENIE .....  | 2 |
| 2. | ZAKRES STOSOWANIA STANDARDU .....                         | 3 |
| 3. | DEFINICJE WARTOŚCI NIERYNKOWYCH I ICH INTERPRETACJE ..... | 3 |
| 4. | WYMAGANIA DOTYCZĄCE UJAWNIANIA ISTOTNYCH INFORMACJI ..... | 6 |
| 5. | OPRACOWANIE I CZAS OBOWIĄZYWANIA STANDARDU .....          | 6 |
| 6. | KLAUZULA O UZGODNIENIU .....                              | 7 |



## 1. WPROWADZENIE

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości innych niż wartość rynkowa, a także 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. 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 przepisach Unii Europejskiej.
- 1.6. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym do jego otoczenia instytucjonalno-prawnego.
- 1.7. Rzecznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określanej wartości, tak aby wartość inna niż wartość 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. Mogą wymagać tego przepisy prawa lub szczególny cel wyceny. Wówczas 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 wartość 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 według oceny banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez ten bank.

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

- 3.2.1. Wartość bankowo-hipoteczną ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy wykonanej zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi działalność banku hipotecznego.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. Wartość bankowo-hipoteczna odzwierciedla wartość nieruchomości stabilną w długim okresie, w odróżnieniu od wartości rynkowej, której poziom określony jest na datę wyceny.
- 3.2.4. Propozycja wartości bankowo-hipotecznej najczęściej uwzględnia aktualny sposób użytkowania, chociaż dopuszcza się możliwość uwzględnienia alternatywnego sposobu użytkowania.

### **3.3. 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.



### **3.4. Interpretacja definicji wartości godziwej**

- 3.4.1. Ten rodzaj wartości powszechne występuje w przepisach o rachunkowości.
- 3.4.2. Szczegółowe omówienie i założenia wartości godziwej reguluje KSWS 2 „Wycena nieruchomości do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”.
- 3.4.3. Z zasady wartość godziwa jest wartością rynkową określaną na podstawie transakcji rynkowych. Przy braku takich transakcji lub przy niewystarczającej ich liczbie, pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego, wartość godziwą można określić, stosując podejście dochodowe. Przy braku danych potrzebnych do zastosowania podejścia dochodowego stosuje się podejście kosztowe.

### **3.5. 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.

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

- 3.6.1. 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.
- 3.6.2. Wartość indywidualna jest wartością subiektywną, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która jest wartością obiektywną.
- 3.6.3. Wartości indywidualnej (lub inwestycyjnej) nie należy mylić z wartością rynkową nieruchomości inwestycyjnej.

### **3.7. Definicja wartości katastralnej**

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



### **3.8. Interpretacja wartości katastralnej**

- 3.8.1. Wartość katastralna jest ustalana w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.
- 3.8.2. Pojęcie, zakres i proces ustalania wartości katastralnej zdefiniowane są w odpowiednich przepisach prawa, w tym w szczególności o gospodarce nieruchomościami.
- 3.8.3. 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.

### **3.9. 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 podanych w umowie ubezpieczeniowej.

### **3.10. Interpretacja wartości ubezpieczeniowej**

- 3.10.1. Ustalenie wartości ubezpieczeniowej, w rozumieniu tego standardu, dotyczy jedynie przedmiotu ubezpieczenia, dla którego jest możliwe określenie wartości wyrażonej kwotą pieniężną.
- 3.10.2. Wartość ubezpieczeniową, w zależności od przedmiotu i zakresu ubezpieczenia, stanowić mogą różne rodzaje wartości zdefiniowane w odpowiednich przepisach prawa lub w ogólnych warunkach ubezpieczenia danego towarzystwa ubezpieczeniowego.
- 3.10.3. Wartość ubezpieczeniową ustala się na okres ubezpieczenia podany w umowie.
- 3.10.4. W szczególnych przypadkach wartość ubezpieczeniowa może być tożsama z wartością rynkową lub z wartością odtworzeniową w rozumieniu KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”. Wówczas do określania wartości ubezpieczeniowej należy stosować zasady zawarte w KSWP 1.

### **3.11. 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 sprzedaży.



### **3.12. Interpretacja wartości dla wymuszonej sprzedaży**

- 3.12.1. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.
- 3.12.2. Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy 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.
- 3.12.3. Ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości.
- 3.12.4. Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić 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 przygotowały 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.
- 5.2. 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.



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

5.4. 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.