



Twórca	PFSRM
Charakter	Krajowy Standard Wyceny Podstawowy
Status	projekt
Data sporządzenia	14 maja 2014 r.

POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)
KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY

KSWP
INNE RODZAJE WARTOŚCI

PROJEKT DO KONSULTACJI ŚRODOWISKOWEJ
(14-05-2014)

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych definicji wartości nie zdefiniowanych w przepisach prawa, a także wyjaśnienie pojęć oraz zasad ich zastosowania przy określaniu wartości nieruchomości w sytuacji, gdy wymaga tego cel wyceny.
- 1.2. Niniejszy standard definiuje i przedstawia interpretację następujących rodzajów wartości:
 - ubezpieczeniową,
 - dla wymuszonej sprzedaży.
- 1.3. Rzecznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość inna niż rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.
- 1.4. 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. WARTOŚĆ UBEZPIECZENIOWA

- 2.1. Wartość ubezpieczeniowa to kwota pieniężna stanowiąca górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkody powstałe na nieruchomości z przyczyn wyszczególnionych w umowie ubezpieczeniowej, dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia.
- 2.2. Ustalenie wartości ubezpieczeniowej, w rozumieniu tego standardu, odnosi się jedynie do przedmiotu ubezpieczenia, dla którego jest możliwe określenie wartości przedstawionej kwotą pieniężną.
- 2.3. Wartość ubezpieczeniową, w zależności od przedmiotu i zakresu ubezpieczenia, stanowią mogą różne rodzaje wartości zdefiniowane w odpowiednich przepisach prawa, w ogólnych warunkach ubezpieczenia danego towarzystwa ubezpieczeniowego, umowie ubezpieczeniowej.
- 2.4. Wartość ubezpieczeniową ustala się na okres ubezpieczenia oznaczony w umowie.



3. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

- 3.1. Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. Nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu zatem nie będzie możliwe uwzględnienie tych okoliczności w wycenie.

4. OPRACOWANIE I PRZYJĘCIE STANDARDU

Opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Radosław Gaca, Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka, Monika Nowakowska, Edward Sawiłow, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski.

Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer - Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro - Nowakowska, Tadeusz Żurowski na posiedzeniu w dniu 14 maja 2014 r. przyjęła ostateczną wersję redakcyjną projektu Standardu.