POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Twórca	**PFSRM**
Status	**archiwalny**
Data uchwalenia	**27 marca 2017 r.**
Data przyjęcia do stosowania	**10 kwietnia 2017 r.**
Data wycofania	**01 września 2017 r.**
Uwaga	**KSWP stał się nieaktualny z dniem 01 września 2017 r. na skutek nowelizacji ustawy o gospodarcze nieruchomościami z dnia 20 lipca 2017 r. w którym przyjęto definicję legalną wartości rynkowej tożsamą z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady**

POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY

KSWP
WARTOŚĆ RYNKOWA

1. WPROWADZENIE

1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości rynkowej, a także wyjaśnienie podstawowych pojęć i wymagań dotyczących definicji oraz ich zastosowania w wycenie nieruchomości w sytuacji, gdy cel wyceny wymaga określenia wartości rynkowej.

1.2. Przedstawione w niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym do otoczenia instytucjonalno-prawnego.

1.3. Jeśli cel wyceny wymaga określenia wartości rynkowej zdefiniowanej w odrębnych przepisach to podane w niniejszym Standardzie interpretacje nie maja zastosowania.

2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA Z ROZPORZĄDZENIEM PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY W SPRAWIE WYMOGÓW OSTROŻNOŚCIOWYCH DLA INSTYTUCJI KREDYTOWYCH I FIRM INWESTYCYJNYCH

2.1. **Definicja**

Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2. **Interpretacja pojęć użytych w definicji**

2.2.1. Pojęcie *szacunkowa kwota*

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych" oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być

POBRANO ZE STRONY: WWW.WYCENA-NIERUCHOMOSCI.INFO.PL

wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

2.2.2. Pojęcie w *dniu wyceny*

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

2.2.3. Pojęcie *kwota jaką można uzyskać*

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można" oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

2.2.4. Pojęcie *nieruchomość*

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

2.2.5. Pojęcie *pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy*

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani

POBRANO ZE STRONY: WWW.WYCENA-NIERUCHOMOSCI.INFO.PL

zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy" jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. Pojęcie *strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie*

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się 4 spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna- sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

2.2.7. Pojęcie *strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej*

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

2.3. **Zasady stosowania**

Należy zaznaczyć, że definicja ma zastosowanie wtedy, gdy banki stosują preferencyjną wagę ryzyka w procesie udzielania kredytów hipotecznych. Dlatego też definicja ta nie musi mieć zastosowania przy wycenach dla celów zabezpieczenia wierzytelności w przypadkach, gdy banki nie stosują preferencyjnej wagi ryzyka w procesie udzielania kredytów hipotecznych.

3. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA Z USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

3.1. **Definicja**

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości jest definiowana jako najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

3.2. **Interpretacja pojęć użytych w definicji**

3.2.1. Pojęcie *najbardziej prawdopodobna jej cena*

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

3.2.2. Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku*

POBRANO ZE STRONY: WWW.WYCENA-NIERUCHOMOSCI.INFO.PL

Interpretacja zgodna z pkt. 2.2.3.

3.2.3. Pojęcie *określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych*
Wartość rynkowa jest określana poprzez analizę cen nieruchomości podobnych, w tym ich cen transakcyjnych, rynkowych dochodów, stóp zwrotu, poziomów pustostanów oraz kosztów dotyczących sprzedaży i wydatków operacyjnych.

3.2.4. Pojęcie *strony umowy były od siebie niezależne*
Pojęcie to oznacza, że stron, które zawarły transakcje dotyczące nieruchomości stanowiących podstawę wyceny jak i stron, które będą zawierały transakcję dotyczącą szacowanej nieruchomości nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie był i nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

3.2.5. Pojęcie *nie działały w sytuacji przymusowej*
Interpretacja zgodna z pkt. 2.2.7.

3.2.6. Pojęcie *miały stanowczy zamiar zawarcia umowy*
Interpretacja zgodna z pkt. 2.2.5.

3.2.7. Pojęcie *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku*
Pojęcie to oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, 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. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

4. OPRACOWANIE I DATA WPROWADZENIA STANDARDU

4.1. Założenia do standardu przygotował zespół Komisji Standardów pod kierownictwem Magdaleny Małeckiej w składzie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Iwona Foryś, Radosław Gaca, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro-Nowakowska, Tadeusz Żurowski.

4.2. 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 przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.

4.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 27 marca 2017 r. i włączony jako Standard Podstawowy KSWP do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

4.4. Standard od dnia 10 kwietnia 2017 r. jest zalecany do stosowania.

POBRANO ZE STRONY: WWW.WYCENA-NIERUCHOMOSCI.INFO.PL