

Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)

W związku ze zgłaszanymi przez rzeczoznawców majątkowych pytaniami i wątpliwościami informujemy.

Na datę wydania niniejszej informacji **jedynym standardem zawodowym** obowiązującym na podstawie powołanych przepisów wszystkich rzeczoznawców majątkowych **jest** ogłoszony Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 04 stycznia 2010 r. **standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”** (Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2010 r. Nr 1, poz. 1). Z dniem ogłoszenia standard ten nie posiada używanego wcześniej oznaczenia KSWs-3.

Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. **Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)** opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, są zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

Oznacza to, że wchodzące w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej. Wymienione wyżej opracowania nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), do których przestrzegania zgodnie z art. 175 ust 1 powołanej ustawy zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy.

W skład **POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASADY WYCENY**, zalecanych do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa), wchodzi obecnie:

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – PODSTAWOWE (KSWP):

KWSP 0	—	Ogólne reguły postępowania,
KWSP 1	—	Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
KWSP 2	—	Wartości inne niż wartość rynkowa,
KWSP 3	—	Operat szacunkowy.

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – SPECJALISTYCZNE (KWS):

KWS 1.1.	—	Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty,
----------	---	--

- KSWs 2 — Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości [obecnie trwają prace na zmianami w tym standardzie],
- KSWs 4 — Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych [standard w procesie uzgadniania].

NOTY INTERPRETACYJNE (NI):

- NI 1 — Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- NI 2 — Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości,
- NI 4 — Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości,
- NI 5 — Wycena przedsiębiorstw.

TYMCZASOWE NOTY INTERPRETACYJNE (TNI) – tj. część standardów zawodowych z wydania VIII+ PFSRM pozostających nadal w znacznej mierze aktualnymi:

- III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- III.4 Zasady ustalania zużycia,
- IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
- V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- V.4 Wycena nieruchomości rolnych,
- V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
- V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- VI.1 Wycena maszyn i urzędzeń trwale związanych z nieruchomością.

Radosław Gaca

Przewodniczący Komisji Standardów Polskiej
Federacji Rzeczoznawców Majątkowych