



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.