



STANDARDY ZAWODOWE POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY

KSWP

WARTOŚĆ RYNKOWA

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie definicji wartości rynkowej, a także wyjaśnienie podstawowych pojęć wymagających definicji oraz jej 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 mają zastosowania.

2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ

2.1. Definicja

Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 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 stanowiący zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępująco, nie znajdując 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 nieruchomości 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 jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek 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 wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodną 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 jak można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się realizować 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 nieruchomości

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, także takie, które stanowią możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą wartością niż 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 takimi możliwościami 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 siętu 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 każdącenę. Jest równieżosobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaśw 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 pragmatycznyi nie zapłaciłby wyższej ceny niżta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha sięlub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowiąrynek i mógłby być potencjalnym nabywcąw hipotetycznej transakcji.

Równieżw odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdącenę. 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 cenęosiągalnąna wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie sączęściątych rozważań, ponieważ„sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. Pojęciestrony działająz rozeznaniem i postępująrozważnie

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 opierająsięwięc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzieńmożna 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 byćoceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie zperspektywy czasu na przyszłość. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawaćnieruchomoścna rynku charakteryzującym się



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 znajdującej 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.

3. OPRACOWANIE I DATA WPROWADZENIA STANDARDU

- 3.1. 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.
- 3.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Iwona Foryś, Barbara Herman, Małgorzata Kosińska, Marcin Malmon, Mirosław Osiński, Wojciech Pastwa, Bogdan Ratasiewicz, Edward Sawiłow, Halina Stankowska, Joanna Monika Szapiro-Nowakowska, Bogusława Szczepanik, Robert Zygmunt przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.
- 3.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 19 września 2017 r. i włączony jako Standard Podstawowy KSWP do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Rada Krajowa PFSRM w dniu 14 grudnia 2021 roku podjęła uchwałę (uchwała RK nr 13/2021) zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych”, zastępując dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.
- 3.4. Standard od dnia 01 października 2017 r. jest zalecany do stosowania.