



## **POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)**

### **KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 5**

# **KSWS 5**

## **OKREŚLANIE WARTOŚCI OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH**

### **PROJEKT PO KONSULTACJI ŚRODOWISKOWEJ**

**( 14-12-2013 r. )**

#### **1. WPROWADZENIE**

- 1.1. Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie określania wartości ograniczonych praw rzeczowych.

#### **2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA STANDARDU**

- 2.1. Niniejszy standard stosuje się do określania wartości ograniczonych praw rzeczowych oraz do określania wpływu tych praw na wartość nieruchomości.
- 2.2. Regulacje niniejszego standardu nie dotyczą prawa służebności przesyłu.
- 2.3. Przedstawione w niniejszym standardzie zasady odnoszą się również do wyceny nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi.
- 2.4. Przy wycenie innych zbywalnych praw do nieruchomości rozwiązania niniejszego standardu stosuje się odpowiednio.
- 2.5. Rzeczoznawca majątkowy może też opracować opinię, nie stanowiącą operatu szacunkowego, dotyczącą ograniczonych praw rzeczowych w szczególności na temat celowości ustanowienia lub zniesienia takiego prawa lub zmiany jego treści.

#### **3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH**

- 3.1. Przy wycenie ograniczonych praw rzeczowych rozróżnia się dwa przypadki:
  - 3.1.1. Wycenie podlegają prawa zbywalne – cecha zbywalności tych praw warunkuje ich funkcjonowanie na rynku nieruchomości oraz powoduje możliwość oszacowania ich wartości rynkowej (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).



3.1.2. Wycenie podlegają prawa niezbywalne – cecha niezbywalności tych praw uniemożliwia ich samodzielne funkcjonowanie na rynku nieruchomości zatem określenia ich wartości należy dokonać poprzez określenie wpływu obciążenia tymi prawami na wartość nieruchomości (np. służebność drogi koniecznej).

3.2. Założenia i dane wyjściowe przyjęte dla określenia wartości rynkowej ograniczonych praw rzeczowych, muszą mieć charakter rynkowy i wynikać z przeprowadzonej analizy rynku.

#### **4. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI ZBYWALNYCH OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH**

4.1. Poniższe zasady dotyczą zbywalnych ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa zastawu dotyczącego ekspektatywy odrębnej własności lokalu.

4.2. W opisie stanu prawnego należy m.in. wskazać spółdzielnię mieszkaniową jako właściciela lokalu, a odrębnie wskazać osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4.3. W procesie wyceny należy uwzględnić przede wszystkim dane uzyskane w spółdzielni mieszkaniowej, w tym informacje o budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal (np. rok budowy, rodzaj konstrukcji, kubatura, powierzchnia użytkowa, dane dotyczące remontów).

4.4. Do wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się najczęściej podejście porównawcze.

4.5. W przypadku braku lub niewystarczającej liczby transakcji sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokalu do określania wartości rynkowej tego prawa można wykorzystać relacje pomiędzy cenami spółdzielczego własnościowego prawa a cenami uzyskiwanymi za nieruchomości lokalowe na danym rynku.

4.6. Przy wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w podejściu dochodowym określając poziom wydatków operacyjnych należy zwrócić uwagę na strukturę wydatków operacyjnych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i określić tą ich część która przypada na wyceniany lokal.

4.7. Przy wycenie prawa zastawu dotyczącego ekspektatywy odrębnej własności lokalu należy uwzględnić wartość wniesionego w całości lub w części wkładu budowlanego.

#### **5. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI NIEZBYWALNYCH OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH**

5.1. Poniższe zasady dotyczą niezbywalnych ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności użytkowania i służebności.



- 5.2. Zasady określania wartości prawa użytkowania.
- 5.2.1. Określając wartość prawa użytkowania uwzględnia się w szczególności cel wyceny, zakres ustanowionego prawa oraz czas, na który zostało ono ustanowione.
- 5.2.2. W zależności od celu wyceny wielkość wpływu ustanowionego prawa użytkowania na wartość nieruchomości obciążonej określa się jako utratę korzyści, które mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości gdyby nieruchomość nie była obciążona lub jako korzyści, które może osiągnąć posiadacz prawa użytkowania nieruchomości.
- 5.2.3. Rzeczoznawca majątkowy określa wielkość wpływu prawa użytkowania na wartość całej nieruchomości, ponieważ prawo to jest ustanawiane na całej nieruchomości, chociaż zakres prawa użytkowania może być ograniczony do jego wykonywania na oznaczonej części nieruchomości lub może być ograniczony poprzez wyłączenie oznaczonych pożytków z nieruchomości.
- 5.2.4. Operat szacunkowy prawa użytkowania zawiera informację na temat:
- czy, jakie i jak długo będzie ponosił straty właściciel nieruchomości obciążonej;
  - czy, jakie i jak długo będzie uzyskiwał korzyści użytkownik nieruchomości.
- 5.2.5. Do wyceny wartości prawa użytkowania stosuje się najczęściej podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę dyskontowania strumieni dochodów przy pominięciu wartości rezydualnej.
- 5.2.6. W wycenie po stronie strat właściciela nieruchomości uwzględnia się należy dochody netto użytkownika i ewentualne straty przychodów spowodowane pośrednim oddziaływaniem prawa użytkowania w przypadku obciążenia tym prawem tylko części nieruchomości.
- 5.2.7. W wycenie po stronie przychodów użytkownika uwzględnia się zapisy umowy wskazujące na wartość pożytków zastrzeżonych dla użytkownika na czas trwania umowy, a jako wydatki operacyjne jego obciążenia.
- 5.2.8. Czas trwania umowy użytkowania przyjmuje się na podstawie zapisu w umowie użytkowania. W przypadku ustanowienia prawa użytkowania na czas życia przyjmuje się czas trwania umowy zgodnie z opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego „Komunikatem w sprawie dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” z uwzględnieniem wieku i płci osoby, na rzecz której ustanowiono prawo użytkowania.
- 5.3. Zasady określania wartości prawa służebności gruntowej i osobistej.



- 5.3.1. Określając wartość prawa służebności należy uwzględnić w szczególności rodzaj służebności, cel wyceny, czas na który została ustanowiona służebność oraz jej zakres.
- 5.3.2. W zależności od celu wyceny wartość prawa służebności może być określona jako wielkość wpływu jego ustanowienia na wartość nieruchomości obciążonej lub jako korzyści z posiadania tego prawa.
- 5.3.3. Rzeczoznawca majątkowy rozpatruje wpływ prawa służebności na wartość całej nieruchomości. Prawo to jest ustanawiane na całą nieruchomość, chociaż może być wykonywane na oznaczonej jej części.
- 5.3.4. W przypadku gdy służebność gruntowa nie powoduje zmiany wartości części nieruchomości, na której to prawo nie jest wykonywane, wartość służebności można określić jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność uwzględniając współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność.
- 5.3.5. Operat szacunkowy służebności powinien zawierać informację na temat:
- czy, jakie i jak długo będzie ponosił straty właściciel nieruchomości obciążonej;
  - czy, jakie i jak długo będzie uzyskiwał korzyści posiadacz prawa służebności;
  - zapisów dotyczących praw i obowiązków stron umowy.
- 5.3.6. Do wyceny wartości prawa służebności może znaleźć zastosowanie podejście porównawcze, chociaż stosuje się najczęściej podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę dyskontowania strumieni dochodów bez uwzględniania wartości rezydualnej.
- 5.3.7. Zastosowanie podejścia porównawczego do określenia wartości prawa służebności wymaga zgromadzenia danych o rynkowych sprzedażach nieruchomości nieobciążonych prawem służebności i obciążenia obciążonych tym prawem, zaś wartość prawa służebności będzie równa różnicy obu wartości.
- 5.3.8. Stosując podejście dochodowe do wyceny prawa służebności po stronie przychodów należy uwzględnić zapisy umowy wskazujące na wartość pożytków zastrzeżonych dla posiadacza służebności na czas trwania umowy, a jako wydatki operacyjne jego obciążenia.
- 5.3.9. Czas trwania umowy służebności przyjmuje się na podstawie zapisu w tej umowie. , W przypadku ustanowienia służebności na czas życia czas trwania umowy przyjmuje się zgodnie z opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego



„Komunikatem w sprawie dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” z uwzględnieniem wieku i płci osoby, na rzecz której ustanowiono prawo służebności.

- 5.3.10. W procesie wyceny służebności uwzględnia się cel wyceny. W szczególności ustala się czy celem tym jest określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej czy określenie wysokości odszkodowania w przypadku wywłaszczenia nieruchomości obciążonej służebnością.
- 5.3.11. W operacie szacunkowym uwzględnia się, że wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności gruntowej może być jednorazowe lub w formie świadczeń okresowych np. jako opłat rocznych.
- 5.4. Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Rzecznawca majątkowy podając wynik wyceny zamieszcza uwagę, że określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne.

## **6. ODEJŚCIA OD STANDARDU**

- 6.1. Zasad wyceny ograniczonych praw rzeczowych przedstawionych w niniejszym standardzie nie należy traktować jako jedynych możliwych sposobów wyceny, a ponadto prezentowane rozwiązania mogą nie obejmować wszystkich sytuacji z jakimi spotyka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.

## **7. OPRACOWANIE I PRZYJĘCIE STANDARDU**

- 7.1. Założenia i redakcję standardu przygotował zespół pracujący pod kierunkiem Moniki Nowakowskiej w składzie: Sabina Żróbek, Iwona Foryś.

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.

- 7.2. Komisja Standardów Zawodowych, 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. przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.