

# Wartość Rynkowa a Przyjęty Sposób Użytkowania

Zgodnie z obowiązującymi nowouchwalonymi Krajowymi Standardami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) o symbolu KSWP1: „Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa”, rzeczoznawca majątkowy w celu określenia wartości rynkowej powinien ustalić sposób najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości lub optymalny sposób użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości lub jego innego potencjalnego (alternatywnego) sposobu użytkowania. Należy przy tym zaznaczyć, że Krajowe Standardy Wyceny PFSRM zdecydowanie sugerują, że analiza wariantów optymalnego sposobu użytkowania stanowi przedmiot odrębnego opracowania. Jednakże w uzgodnieniu z zamawiającym operat szacunkowy może zawierać taką analizę. Nowowprowadzone Krajowe Standardy Wyceny PFSRM podnoszą rangę optymalnego sposobu użytkowania.

## Krajowe Standardy Wyceny

Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej PFSRM Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007r. został określony sposób i zakres stosowania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Od 01.03.2008r. niżej wymienione standardy zawodowe powinny stanowić obowiązujące reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego:

### **Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP)**

KSWP 1: Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa

KSWP 3: Operat Szacunkowy

### **Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWs)**

KSWs 1: Standardy Wyceny dla Celów Publicznych.

KSWs 1.1. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty.

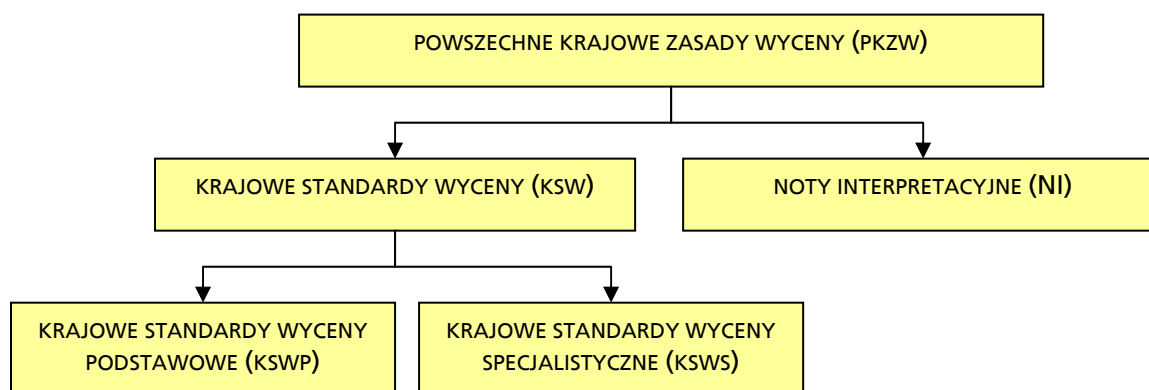
KSWs 2: Wycena dla Celów Sprawozdań Finansowych w Rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

KSWs 3: Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności.

Dotychczasowym standardom zawodowym PFSRM obowiązującym od 1995r (symbole np: III.6, V.4) przyznano charakter Tymczasowych Not Interpretacyjnych a obowiązują standardy zawodowe jedynie wskazane w w/w uchwale. Należy jednak zaznaczyć, że część dotychczasowych standardów zawodowych PFSRM została wycofana ze stosowania ze względu na zastąpienie ich nowymi w/w standardami lub negatywną oceną aktualności ich treści.

Obecnie w trakcie opracowania są Krajowe Standardy Zawodowe PFSRM o symbolu KSWP 2: Wartości Inne niż Wartość Rynkowa, oraz trzy Noty Interpretacyjne: NI 1: Podejście porównawcze, NI 2: Podejście dochodowe, NI 3: Podejście kosztowe.

## **Wykres 1: Struktura Obowiązujących Krajowych Standardów Wyceny PFSRM**



## **Sposób Optymalnego Użytkowania**

Znaczącą część Standardu Zawodowego PFSRM o symbolu KSWP 1: „Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa” poświęca się definicji Optymalnego Sposobu Użytkowania nieruchomości. Konieczność stworzenia definicji Optymalnego Sposobu Użytkowania uzasadnia się czynnikami ogólnogospodarczymi i społecznymi. Nieruchomości zabudowane i niezabudowane jako dobro rzadkie wymagają optymalizacji ich wykorzystania. Ponadto optymalny sposób użytkowania odwzorowuje zachowania rynku, na którym racjonalnie myślący i postępujący inwestor dąży do optymalnego sposobu użytkowania swoich nieruchomości.

Krajowe Standardy Wyceny PFSRM definiują wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do eksponowania na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie ze Standardem Zawodowym KSWP 1 sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i dające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Pojęcie użytkowanie „fizycznie możliwe” oznacza wymóg ustalenia czy w szczególności takie czynniki jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość może być nieprzydatna dla rozważanego dla niej optymalnego użytkowania.

Pojęcie „prawnie dopuszczalne” oznacza, że rzeczoznawca majątkowy musi określić, czy rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczyć niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub nie jest dopuszczalny prawnie nie może być rozważany jako sposób optymalnego użytkowania.

Pojęcie „opłacalności ekonomicznej” oznacza, że przyjęty sposób użytkowania może przynieść w szczególności dochód równy lub wyższy niż suma potrzebna do pokrycia wydatków i zwrotu zaangażowanego kapitału.

## **Podsumowanie**

Wartość rynkowa jest fundamentalnym pojęciem w wycenie wartości nieruchomości. W zależności od występujących w danym okresie czynników gospodarczych, politycznych, społecznych i prawnych wartość rynkowa jest jednak różnie postrzegana i interpretowana. Znacząca praktyka wycen wartości nieruchomości w Polsce wskazuje, że rzeczoznawcy majątkowi określają wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Jednakże w środowisku rzeczoznawców majątkowych pojawiały się coraz częściej głosy, iż wycena wartości rynkowej nieruchomości powinna być poprzedzona analizą optymalnego sposobu użytkowania wycenianej nieruchomości. Związane jest to wykorzystaniem potencjału drzemącego w terenach inwestycyjnych, nieruchomościach zabudowanych oraz potrzebą naturalnego rynkowego zoptymalizowania ich sposobu użytkowania. Powyższe żądania były na tyle uzasadnione, że znalazły swój finał w opracowanym standardzie KSWP1 i z pewnością w coraz większym stopniu analiza optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości

dla celów oszacowania wartości rynkowej nieruchomości będzie uwzględniana w codziennej pracy rzeczoznawców majątkowych.