



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

NOTA INTERPRETACYJNA NR 4

NI 4

ZASTOSOWANIE METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

1. WPROWADZENIE	2
2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA NOTY	2
3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI METODĄ POZOSTAŁOŚCIOWĄ.....	2
5. ZASADY USTALANIA DANYCH WEJŚCIOWYCH	3
6. USTALENIA DODATKOWE	6
7. ODEJŚCIA OD NOTY	6
8. OPRACOWANIE I CZAS OBOWIĄZYWANIA STANDARDU	6



1. WPROWADZENIE

Celem niniejszej noty jest przedstawienie uzgodnionych, w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki w zakresie stosowania metody pozostałościowej do określania wartości nieruchomości.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA NOTY

- 2.1. Niniejszą notę stosuje się do określania wartości rynkowej odpowiednio do regulacji KSWP1.
- 2.2. Niniejszą notę można zastosować odpowiednio również do określania wartości innych niż wartość rynkowa odpowiednio do regulacji KSWP2.
- 2.3. Przedstawione w niniejszej notcie zasady odnoszą się do wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Przy wycenie innych zbywalnych praw do nieruchomości rozwiązania niniejszej noty stosuje się odpowiednio.
- 2.4. W szczególnych przypadkach metoda pozostałościowa może być także stosowana do określania odrębnej wartości gruntu bez uwzględniania jego części składowych.

3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI METODĄ POZOSTAŁOŚCIOWĄ

- 3.1. Metodę pozostałościową można stosować do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.
- 3.2. Metodę pozostałościową najczęściej stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, w przypadkach braku odpowiedniej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny lub jeśli zgromadzone dane nie pozwalają na określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym.
- 3.3. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga określenia najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości, która podlega wycenie, zgodnie z punktem 3.6 KSWP1.
- 3.4. Stosując metodę pozostałościową do określania wartości rynkowej nieruchomości przyjęte założenia i dane, uwzględnione w wycenie, muszą mieć charakter rynkowy i powinny wynikać z przeprowadzonej analizy rynku.
- 3.5. Metoda pozostałościowa wymaga zgromadzenia różnorodnych danych oraz przyjęcia założeń dotyczących rynku nieruchomości, procesu rozwojowego i rynku finansowego. Rzeczoznawca majątkowy powinien zachować szczególną ostrożność w przyjmowaniu założeń, gdyż nawet niewielkie zmiany w danych wejściowych do wyceny mogą, po skumulowaniu, mieć znaczący wpływ na określaną wartość nieruchomości. Przyjęcie danych wejściowych do wyceny powinno zostać uzasadnione.

4. PROCEDURA PRZY STOSOWANIU METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ

- 4.1. Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów



rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa nieruchomości,

W_K - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

K_R - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

Z_I - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

4.2. Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

4.2.1. Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (W_K).

4.2.2. Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (K_R), na które składają się m.in. na:

- koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
- koszty zakupu,
- koszty wstępne,
- koszty budowy,
- inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane
- koszty finansowania.

4.2.3. Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (Z_I) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.

4.2.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości (W_R) jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.

4.2.5. Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

4.3. Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego.

4.4. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji, oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

5. ZASADY USTALANIA DANYCH WEJŚCIOWYCH

5.1. Wartość nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju (W_K)

5.1.1. Wartość nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju należy określić przy założeniu, że rozwój ten ukończony jest w dniu wyceny, według cen i warunków rynkowych panujących w dniu wyceny. Istotne jest przy określaniu W_K uwzględnienie równowagi popytowo-podażowej rynku i wpływu zakładanego rozwoju na zmiany tej równowagi.



5.1.2. W przypadku niektórych inwestycji, takich jak np. mieszkaniowe, wartość nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju stanowić może suma wartości poszczególnych samodzielnych lokali możliwych do wyodrębnienia.

5.1.3. W przypadku niektórych inwestycji niezbędnym może być określenie W_K przy użyciu różnych podejść i metod.

5.2. Rynkowe koszty inwestycji związane z rozwojem (K_R)

Sposób agregacji i prezentacji kosztów może być dostosowany do rodzaju inwestycji, rodzaju nieruchomości i projektu objętego rozwojem.

5.2.1. Koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień

Koszty te dotyczą np. koniecznych decyzji, pozwoleń i uzgodnień, w tym również koszty związane z odwołaniami i/lub zapytaniami oraz koszty związane z uzyskaniem pozwoleń na zmiany w otoczeniu, takie jak np. zmiana układu komunikacyjnego czy infrastruktury komunalnej w związku z planowaną inwestycją.

5.2.2. Koszty zakupu nieruchomości

Koszty te obejmują w szczególności opłaty pośredników, opłaty prawne, notarialne i sądowe, które należne będą w związku z zakupem nieruchomości.

5.2.3. Koszty wstępne

Koszty te obejmują koszty niezbędne do poniesienia przed rozpoczęciem budowy. Mogą one obejmować np. koszty związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości, takie jak :

- koszty usunięcia ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych (zwolnienia nieruchomości od dotychczasowych użytkowników, rozwiązania umów ograniczających użytkowanie nieruchomości, itp.),
- koszty pozyskania ograniczonych praw rzeczowych i/lub zobowiązaniowych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości (zapewnienie dostępu do światła, uzgodnienia odnośnie wykorzystania wspólnych ścian, dostępu do drogi publicznej itp.),

Ponadto koszty wstępne mogą obejmować:

- koszty związane z ochroną środowiska; zaliczyć tu można koszty naprawcze, lub zapobiegawcze (te zwykle określa właściwy ekspert); do kosztów tych zalicza się również koszty usunięcia zanieczyszczeń, ochrony przed hałasem lub kontroli immisji pośrednich i bezpośrednich,
- koszty rozbiórki,
- koszty prac przygotowawczych,
- koszty prac archeologicznych koniecznych do poniesienia przed rozpoczęciem właściwej inwestycji,
- koszty związane z wyłączeniem z produkcji rolnej i leśnej,
- inne koszty wstępne wynikające z przepisów prawa.

5.2.4. Koszty budowy

Koszty te stanowią zazwyczaj główny składnik rozwoju w metodzie pozostałościowej. Do określenia kosztów budowy można stosować odpowiednio regulacje NI3. Należy uwzględnić koszty dodatkowe. Ponadto należy uwzględnić



usługi projektantów, konsultantów i osób zarządzających projektem (konsultanci branżowi w zależności od rodzaju inwestycji).

5.2.5. Opłaty i inne koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane.

Rodzaje i wysokość innych opłat i kosztów zależą głównie od wielkości i złożoności inwestycji. Do innych opłat i kosztów zalicza się m.in.:

- doradztwo prawne oraz reprezentację prawną w trakcie realizacji inwestycji oraz jej sprzedaży,
- koszty sprzedaży i/lub wynajmu w tym: koszty promocji i prowizji agentów nieruchomości (za sprzedaż lub wynajem).

5.2.6. Koszty finansowania

Przy obliczaniu kosztów finansowania należy przeprowadzić analizę typowych zachowań inwestorów na rynku w zależności od rodzaju nieruchomości w zakresie finansowania rozwoju. Do kalkulacji należy przyjąć rynkowy sposób finansowania i zachowania inwestorów. Do kosztów finansowania zalicza się głównie odsetki, prowizje i opłaty. Odsetki naliczane są od zaangażowanych środków finansowych równych zwykle wartości gruntu (lub nieruchomości zabudowanej mającej podlegać rozwojowi) i sumie kosztów wymienionych w punktach 5.2.1. do 5.2.5. Koszt finansowania, w zależności od zachowań inwestorów na rynku, określany jest także od zaangażowanych środków własnych. Jest to odzwierciedlenie stosowanej powszechnie zasady kalkulacji utraconych korzyści. Przyjęta, do określenia kosztów finansowania, stopa procentowa może być złożona lub roczna, zgodnie z aktualną praktyką na rynku.

Do obliczania odsetek stosuje się zwykle dwa podejścia:

- liniowe, w którym zakłada się, że koszty ponoszone są proporcjonalnie w okresie realizacji inwestycji,
- nieliniowe, w którym koszty nie są ponoszone proporcjonalnie w okresie realizacji inwestycji; wynikiem tego podejścia jest bardziej szczegółowe, niż w podejściu liniowym, określenie kosztów finansowania.

Przy obliczaniu kosztów finansowania należy uwzględnić koszty prowizji za udostępnienie finansowania oraz inne opłaty związane z finansowaniem.

5.3. Zysk inwestora (Z_I)

5.3.1. Zysk inwestora uzyskiwany na rynku inwestycji podobnych zależy od rodzaju inwestycji i stanowi, w szczególności, wynagrodzenie inwestora za ponoszone ryzyko i zaangażowanie w proces inwestycyjny.

5.3.2. Przyjmuje się zysk inwestora, zgodnie z aktualną praktyką na rynku. Może być określony jako procent rynkowych kosztów związanych z rozwojem (K_R) lub wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju (W_K). Powyższe nie wyklucza stosowania innych kryteriów określania zysku, stosownie do zachowania rynku w danym okresie i rodzaju projektu.



6. USTALENIA DODATKOWE

- 6.1. W trakcie sporządzania wyceny metodą pozostałościową może wystąpić konieczność skorzystania przez rzeczoznawcę majątkowego z pomocy odpowiednio wykwalifikowanych ekspertów przy określaniu danych wejściowych do wyceny, takich jak np.: rynkowe koszty inwestycji czy wielkości poszczególnych powierzchni określane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, planów miejscowych i in.
- 6.2. Zaleca się, ze względu na wrażliwość metody pozostałościowej, na zmiany parametrów wejściowych do wyceny, wykorzystywanie gotowych cenników kosztów budowlanych tylko informacyjnie. W każdym przypadku konieczne jest oparcie się na badaniach rynku budowlanego, właściwego dla danego rodzaju inwestycji.

7. ODEJŚCIA OD NOTY

- 7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych sposobów wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody pozostałościowej, a ponadto prezentowane rozwiązania mogą nie obejmować wszystkich sytuacji z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny. Zastosowane odstępstwa należy jednoznacznie wskazać i uzasadnić..
- 7.2. Nie są dopuszczalne odstępstwa od noty powodujące niezgodność z przepisami prawa i standardami zawodowymi.

8. OPRACOWANIE I CZAS OBOWIĄZYWANIA NOTY

- 8.1. Założenie i redakcję Noty przygotował zespół pracujący pod kierunkiem Jerzego Adamiczki w składzie: Grzegorz Chmielak, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka-Pilujska, Sabina Żróbek. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Magdalena Małecka-Pilujska, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przekazała wersję redakcyjną Noty ze zmianami do debaty środowiskowej.
- 8.2. Nota została uchwalona przez Radę Krajową PFSRM po debacie środowiskowej, w wersji ostatecznej, na posiedzeniu w dniu 21.09 2009 r. i włączona jako Nota Interpretacyjna nr 4 (NI 4) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- 8.3. Notę przekazano do stosowania od dnia 22.09.2009 r.