



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY

KSWS

WYCENA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ MASZYN I URZĄDZEŃ NA POTRZEBY SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

1. WPROWADZENIE

Celem niniejszego Standardu jest przedstawienie, wypracowanych z inicjatywy środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych, zasad dobrej praktyki zawodowej określania wartości godziwej środków trwałych na potrzeby sprawozdań finansowych.

2. ZAKRES STOSOWANIA I PRZEDMIOT SZACOWANIA

2.1. Standard dotyczy wyceny nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, zaliczanych do środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz inwestycji w nieruchomości, stanowiących aktywa jednostek w rozumieniu:

2.1.1. Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. poz.330 z późn. zm.), dalej zwanej ustawą o rachunkowości (uor);

2.1.2. Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 13 Ustalanie wartości godziwej (Rozporządzenie Komisji Europejskiej nr 1255/2012), zwanego dalej MSSF 13 (MSSF13). Standard obowiązuje od 1 stycznia 2013 r.

Charakter aktu wprowadzającego MSSF 13 tj. Rozporządzenie Komisji UE skutkuje tym, że wprowadzane regulacje stają się automatycznie częścią systemu powszechnie obowiązującego prawa Państw Członkowskich, bez konieczności jakichkolwiek czynności legislacyjnych w tym kraju. Należy więc uznać, że MSSF 13 od dnia wejścia w życie stał się obowiązujący w polskim systemie prawnym.

2.2. Standard może być stosowany wyłącznie przy dokonywaniu wycen do celów sprawozdań finansowych. W szczególności niniejszy Standard nie może być stosowany do wycen dla celów podatkowych oraz dla zabezpieczenia wiarygodności. Wyceny dla tych celów regulowane są odrębnymi przepisami.

2.3. Rzecznawca majątkowy wykonując wycenę obowiązany jest stosować odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości lub Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zgodnie ze stosowanymi w jednostce zasadami rachunkowości oraz przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości:



- 2.3.1. W przypadku sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z MSR/MSSF jednostka stosuje przepisy ustawy oraz przepisy wykonawcze wydane na jej podstawie, w zakresie nieuregulowanym przez MSR (art.2.3 uor).
- 2.3.2. W przypadku sporządzania sprawozdania zgodnie z ustawą o rachunkowości w sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy jednostki stosują Krajowe Standardy Rachunkowości, a w sytuacji braku odpowiedniego standardu krajowego stosują MSR (art.10.3. uor).
- 2.3.3. Jeżeli MSSF 13 wprowadził zmiany do treści pozostałych standardów MSR /MSSF podczas określania wartości godziwej należy uwzględnić te zmiany.
- 2.4. Rzecznawca majątkowy stosując metodykę określania wartości godziwej według MSSF 13 jest obowiązany kierować się niesprzecznymi z nimi metodami wyceny, wynikającymi z przepisów prawa i standardów.
- 2.5. Standard stosuje się w szczególności do:
 - 2.5.1. określania wartości aktywów w początkowym ujęciu, w celu aktualizacji danych sprawozdawczych, komponentowania lub alokacji ceny nabycia;
 - 2.5.2. określania wartości remontów okresowych (jako specyficzny typ komponentu środka trwałego);
 - 2.5.3. określania wartości nieruchomości stanowiących zapasy dla jednostki;
 - 2.5.4. określania wartości rezydualnej aktywa jednostki;
 - 2.5.5. określania wartości odzyskiwalnej w ramach testu na utratę wartości aktywa;
 - 2.5.6. określania wartości nieruchomości, jako środków trwałych w budowie, w tym wyceny niedokończonych prac budowlanych;
 - 2.5.7. określania kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości jako środka trwałego w przypadku, gdy odrębne przepisy wskazują na konieczność zastosowania innej metody niż metoda kosztu historycznego lub ceny sprzedaży netto;
 - 2.5.8. określania wartości nieruchomości stanowiących inwestycje;
 - 2.5.9. określenia wartości środków trwałych: spółki, przejętej przy łączeniu spółek metodą nabycia, przy podziałach spółek, wnoszeniu wkładów niepieniężnych;
 - 2.5.10. określania wartości gruntu, a także aktywów biologicznych z nim związanych.
- 2.6. W przypadku, gdy z przyjętej metodyki lub definicji przedmiotu wyceny wynika, że zakres wyceny obejmuje także środki trwałe będące częściami składowymi nieruchomości lub jej przynależnościami, rzeczoznawca majątkowy z określonej wartości wyodrębnia wartość nieruchomości oraz wartość części składowych i przynależności.



- 2.7. Składniki aktywów mogą mieć postać:
 - 2.7.1. odrębnego składnika aktywów,
 - 2.7.2. grupy aktywów albo części grupy aktywów.

3. DEFINICJE

- 3.1. W zależności od przyjętych w jednostce zasad (polityki) rachunkowości definicja wartości godziwej stosowana jest odpowiednio zgodnie z treścią ustawy o rachunkowości lub MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej” (według p. 2.3 niniejszego Standardu):
 - 3.1.1. Ilekroć w Standardzie jest mowa o środkach trwałych, środkach trwałych w budowie, inwestycjach, trwałej utracie wartości, cenie (wartości) sprzedaży netto składnika aktywów, cenie nabycia, koszcie wytworzenia, wartości godziwej, jednostce – należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa, a w szczególności w ustawie o rachunkowości lub MSR/MSSF.
 - 3.1.2. Ilekroć w Standardzie jest mowa o aktywnym, głównym i najkorzystniejszym rynku, poziomie hierarchii wartości godziwej, koszcie nabycia, cenie wejścia, cenie wyjścia, oczekiwanych przepływach pieniężnych, największym i najlepszym wykorzystaniu, danych wejściowych, podejściu rynkowym, uczestnikach rynku, nieobserwowalnych danych wejściowych oraz innych terminach zawartych w Załączniku A MSSF 13 należy przez to rozumieć definicje z tego Załącznika zamieszczone w Słowniku do niniejszego Standardu (Załącznik nr 1).
- 3.2. Niezależnie od przyjętych w jednostce zasad rachunkowości przyjmuje się zgodnie z definicjami zawartymi w MSSF 13:
 - 3.2.1. Największe i najlepsze wykorzystanie określa się z perspektywy uczestników rynku, nawet, jeżeli jednostka przewiduje inne wykorzystanie. Zakłada się jednak, że aktualne wykorzystanie składnika aktywów trwałych przez jednostkę jest największe i najlepsze, chyba że czynniki rynkowe lub inne wskazują, że inne wykorzystanie przez uczestników rynku skutkowałoby potencjalnym zwiększeniem wartości składnika aktywów (paragraf 29).
 - 3.2.2. Wycena w wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do osiągnięcia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego sprzedaż innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów (paragraf 27).
 - 3.2.3. Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych uwzględnia takie wykorzystanie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe, dopuszczalne prawnie i wykonalne finansowo (paragraf 28), zgodnie z poniższym opisem:
 - a) wykorzystanie, które jest fizycznie możliwe, uwzględnia cechy fizyczne składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. lokalizacja lub wielkość nieruchomości);



- b) wykorzystanie, które jest prawnie dopuszczalne, uwzględnia wszelkie ograniczenia prawne nałożone na wykorzystanie składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. strefowe regulacje mające zastosowanie w odniesieniu do nieruchomości);
 - (c) wykorzystanie, które jest wykonalne finansowo, uwzględnia, czy użycie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe i dopuszczalne prawnie, prowadzi do wytworzenia odpowiedniego dochodu lub odpowiednich przepływów pieniężnych (z uwzględnieniem kosztów przekształcenia składnika aktywów na potrzeby takiego wykorzystania) w celu uzyskania zwrotu inwestycji, którego uczestnicy rynku wymagaliby w przypadku inwestycji w ten składnik aktywów wykorzystany w taki sposób.
- 3.3. Przez wartość użytkową należy rozumieć bieżącą, szacunkową wartość przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje jednostka z tytułu dalszego użytkowania danego składnika aktywów oraz w wyniku jego zbycia lub likwidacji po zakończeniu okresu użytkowania. Przepływy powinny uwzględniać dające się realnie oszacować ewentualne koszty związane z procesem zbycia lub likwidacji (np. koszty rekultywacji gruntu).
- 3.4. Przez nieruchomości szczególnego przeznaczenia należy rozumieć nieruchomości, które rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu na rynku ze względu na swój specjalistyczny charakter, projekt budynku, układ, wielkość, lokalizację lub inne czynniki, z wyjątkiem sytuacji ich sprzedaży w ramach przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.
- 3.5. Do wyceny nieruchomości szczególnego przeznaczenia lub innych aktywów trwałych, jeżeli nie występują dane rynkowe w zakresie niezbędnym do określenia wartości rynkowej, zwykle stosowane jest podejście kosztowe. Podstawową zasadą stosowaną w podejściu kosztowym jest zasada substytucji.

4. ZASADY WYCENY

- 4.1. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek przeprowadzenia analizy sposobu i zakresu kontroli ekonomicznej sprawowanej przez jednostkę nad wycenianym składnikiem aktywów. Występująca rozbieżność między stanem faktycznym władania a stanem prawnym nie przesądza o braku możliwości dokonania wyceny składnika aktywów.
- 4.2. Rzeczoznawca majątkowy przy wycenie poszczególnych składników aktywów uwzględnia specyfikę działalności jednostki pod warunkiem dostarczenia przez jednostkę analizy wskazującej ekonomiczne uzasadnienie takiego podejścia.
- 4.2.1. Dane pochodzące od jednostki powinny być analizowane na podstawie dostępnych informacji historycznych i opierać się na racjonalnie uzasadnionych przesłankach potwierdzonych przez rzeczoznawcę.
- 4.2.2. Dane o okolicznościach prowadzenia działalności, w tym otoczeniu podmiotu, powinny uwzględniać perspektywy typowego uczestnika rynku.



- 4.3. Rzecznawca majątkowy na potrzeby sprawozdawczości finansowej określa wartość godziwą.
 - 4.3.1. Jeżeli jednostka stosuje ustawę o rachunkowości to definicja wartości godziwej jest zgodna z treścią art. 28.6 uor „Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami.”
 - 4.3.2. Jeżeli ustawa o rachunkowości nie wskazuje metod wyceny zastosowanie ma art.10.3 uor zgodnie z treścią p. 2.3.2.
 - 4.3.3. Jeżeli jednostka stosuje zasady MSR/MSSF to definicję wartości godziwej przyjmuje się zgodnie z brzmieniem paragrafu 24 MSSF 13 „Wartość godziwa jest ceną, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach na głównym (lub najkorzystniejszym) rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych (tj. ceną wyjścia) bez względu na to, czy cena ta jest bezpośrednio obserwowalna lub oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny.”
- 4.4. Przy wycenie wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 (treść par. B5-B11) stosuje się następujące podejścia:
 - 4.4.1. Podejście rynkowe, wykorzystujące ceny i inne odpowiednie informacje generowane przez transakcje rynkowe.
 - 4.4.2. Podejście dochodowe, w którym przelicza się przyszłe kwoty przepływów pieniężnych (dochodów i kosztów) na bieżącą (zdyskontowaną) kwotę.
 - 4.4.3. Podejście kosztowe oparte na cenie nabycia (art. 28.2 uor) odzwierciedlającej bieżący koszt zastąpienia.
- 4.5. W odniesieniu do metod z p. 4.4. stosuje się zasadę maksymalnego wykorzystania obserwowalnych na rynku danych wejściowych i minimalnego wykorzystania danych wejściowych nieobserwowalnych. Dane te klasyfikuje się dla 3 poziomów hierarchii wartości godziwej:
 - 4.5.1. Poziom 1 – dane wejściowe do wyceny to niekorygowane ceny za identyczne składniki aktywów na aktywnych rynkach, na dzień wyceny.
 - 4.5.2. Poziom 2 – dane wejściowe do wyceny niestanowiące cen z poziomu 1, ale bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne na rynku dla składnika aktywów.
 - 4.5.3. Poziom 3 – dane wejściowe, w przypadku, których nie ma dostępnych danych rynkowych, i które opracowuje się przy użyciu najlepszych dostępnych informacji na temat założeń, na podstawie których uczestnicy rynku wyceniliby składnik aktywów.



5. ZASADY STOSOWANIA STANDARDU

- 5.1. Rzeczoznawca majątkowy, stosując niniejszy Standard kieruje się zasadami rachunkowości.
- 5.2. Rzeczoznawca majątkowy w zależności od celu wyceny i rodzaju składnika aktywów wybiera następujące postępowanie:
 - 5.2.1. Dla gruntów, w tym również dla gruntów traktowanych jako lokata kapitałowa (nieruchomości inwestycyjne), określa wartość godziwą, stosując podejście porównawcze lub – w warunkach ustalonych przez przepisy prawa – podejście mieszane.
 - 5.2.2. Dla pozostałych nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwą określa się przede wszystkim stosując podejście porównawcze lub dochodowe. Możliwe odstępstwa zawiera MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.
 - 5.2.3. W przypadku nieruchomości jako środków trwałych mogących podlegać samodzielnemu obrotowi, określa się wartość godziwą stosując podejście porównawcze lub dochodowe. Dla nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowane są naniesienia przeznaczone do rozbiórki, po uzasadnieniu, można zastosować podejście mieszane.
- 5.3. Rzeczoznawca majątkowy określając bieżący koszt zastąpienia nieruchomości szacuje:
 - 5.3.1. w podejściu porównawczym wartość gruntu, traktowanego jako niezabudowany, uwzględniając sposób użytkowania przez jednostkę;
 - 5.3.2. koszt zastąpienia budynków i budowli.
- 5.4. Grunt jest traktowany w przepisach o rachunkowości jako odrębny środek trwały, niezależnie od wzniesionych na nim budynków, budowli, urządzeń oraz od związanego z nim potencjału biologicznego.
- 5.5. Podział wartości godziwej nieruchomości przeprowadza się według poniższych procedur:
 - 5.5.1. Przez odjęcie od wartości godziwej nieruchomości, obejmującej grunt wraz z częściami składowymi, wartości gruntu traktowanego jako niezabudowany, określonej przy zastosowaniu podejścia porównawczego.
 - 5.5.2. W przypadku, gdy nie można przeprowadzić procedury jak w punkcie powyższym, rozdzielenia wartości nieruchomości dokonuje się poprzez określenie wartości odtworzeniowej części składowych oraz jej odjęcie od wartości nieruchomości.
- 6. ZASADY WSPÓŁPRACY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Z KIEROWNICTWEM JEDNOSTKI I BIEGŁYM REWIDENTEM**
- 6.1. Rzeczoznawca majątkowy przeprowadza wycenę składników aktywów do celów sprawozdań finansowych we współpracy z kierownictwem jednostki oraz z biegłym



rewidentem badającym sprawozdanie finansowe jednostki, a także innymi specjalistami z zachowaniem zasady niezależnej wyceny.

6.2. Współpraca ta ma na celu:

6.2.1. określenie celu zamawianej wyceny, uwarunkowań jej przeprowadzenia oraz dat istotnych dla procesu;

6.2.2. zapoznanie się z polityką (zasadami) rachunkowości jednostki, w tym z przyjętymi w niej metodami wyceny w zakresie, w jakim ustawa o rachunkowości i MSR/MSSF pozostawiają jednostkom prawo wyboru;

6.2.3. zapoznanie się z aktualną sytuacją ekonomiczną jednostki oraz przyjętą przez nią strategią, w tym zrozumienie przyjętych przez kierownictwo założeń, przy czym rzeczoznawca określa wartość aktywów nie z perspektywy jednostki, a z perspektywy uczestników rynku;

6.2.4. zapoznanie biegłego rewidenta z procesem wyceny, przyjętymi założeniami, wynikiem.

6.3. Na potrzeby realizacji zadania rzeczoznawca majątkowy uzyska od kierownictwa jednostki informacje niezbędne do przeprowadzenia wyceny nieruchomości oraz dodatkowe informacje dotyczące działalności jednostki, a w szczególności istotne dla procesu wyceny:

6.3.1. sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności jednostki;

6.3.2. przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości, szczególnie w zakresie zasad wyceny, metod i stawek amortyzacyjnych;

6.3.3. plany rozwojowe jednostki istotne dla procesu wyceny, udokumentowane zamierzenia jednostki.

6.4. Zakres informacji pochodzących od kierownictwa jednostki a wykorzystany w wycenie, powinien być jednoznacznie przedstawiony w Opinii o wartości godziwej.

6.5. W związku z przeprowadzaniem badania sprawozdania finansowego jednostki, rzeczoznawca jest zobowiązany do udzielenia wyjaśnień biegłemu rewidentowi w zakresie przeprowadzonej wyceny.

7. PREZENTACJA WYNIKU

7.1. Rzeczoznawca majątkowy przedstawia na piśmie wynik wyceny w formie opracowania „Opinia o wartości godziwej”.

7.2. Rzeczoznawca majątkowy przygotowując Opinię o wartości godziwej zgodnie z pkt 7.1 niniejszego Standardu powinien określić w umowie z zamawiającym zakres realizowanych prac oraz sposób prezentacji wyniku, a w szczególności podać w Opinii:



- 7.2.1. informacje sformułowane w § 93 MSSF 13, ustęp d) oraz i), dotyczące wycen regularnych i nieregularnych wartości godziwej sklasyfikowanej na poziomie 2 i 3 hierarchii zgodnie z pkt 4.5.2 i pkt 4.5.3;
- 7.2.2. dodatkowe informacje, sformułowane w § 93 MSSF 13, ustęp h(1), dotyczące wycen regularnych wartości godziwej sklasyfikowanej na poziomie 3 hierarchii zgodnie z pkt 4.5.3;
- 7.2.3. warunki określone w zamówieniu, zakres opracowania, definicje wartości i cel opracowania;
- 7.2.4. podstawy opracowania obejmujące dane formalne, materialnoprawne oraz wskazujące źródła danych;
- 7.2.5. daty istotne dla wykonywanych czynności;
- 7.2.6. opis istniejącego stanu nieruchomości, jej klasyfikację, przeznaczenie i sposób wykorzystania;
- 7.2.7. wszelkie szczególne założenia i ograniczenia;
- 7.2.8. prezentację procedur obliczeniowych i ostatecznego rezultatu wyceny.
- 7.3. Opinia powinna zawierać informacje umożliwiające zrozumienie wpływu danych wejściowych na określony poziom (hierarchię) ustalonej wartości godziwej.
- 7.4. Rzecznawca majątkowy jest obowiązany do wykorzystania pozyskanych od jednostki danych z zachowaniem zasady poufności.
- 7.5. Opinia o wartości godziwej może być przedstawiona jedynie zamawiającemu. Za pisemną zgodą zamawiającego opinia może być przekazana biegłemu rewidentowi lub stronie trzeciej. Wyjątkiem od tej reguły jest nakaz sądu lub innego właściwego organu (policja, prokuratura itp.).

8. OPRACOWANIE STANDARDU

- 8.1. Założenia i redakcję standardu przygotował zespół pracujący pod kierunkiem Anny Beer-Zwolińskiej w składzie: Jerzy Filipiak, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak.
- 8.2. Treść Standardu konsultowali:

Stefan Czerwiński	Stowarzyszenie Księgowych w Polsce
Marta Kamionowska	Deloitte Real Estate
Ewa Sender	Stowarzyszenie Księgowych w Polsce
Tomasz Wiśniewski	Krajowa Izba Biegłych Rewidentów, KPMG
- 8.3. 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 i Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.

- 8.4. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 08 grudnia 2014 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWs do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- 8.5. Standard od dnia 08 stycznia 2015 r. jest zalecany do stosowania.

**Załącznik 1**

Definicje wybranych terminów za MSSF 13

wartość godziwa	Cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach na dzień wyceny.
transakcja przeprowadzona na zwykłych warunkach	Transakcja, która zakłada ekspozycję na rynek przez okres poprzedzający datę wyceny w celu umożliwienia działań handlowych normalnie i zwyczajowo przyjętych w transakcjach obejmujących takie aktywa lub zobowiązania; nie jest to transakcja przymusowa (np. przymusowa likwidacja lub sprzedaż w obliczu trudnej sytuacji).
uczestnicy rynku	Nabywcy i sprzedawcy na głównym (lub najkorzystniejszym) rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, którzy posiadają wszystkie następujące cechy: (a) są od siebie niezależni, tj. nie są podmiotami powiązanymi zgodnie z definicją w MSR 24, chociaż cena w transakcji między podmiotami powiązanymi może zostać wykorzystana jako element danych wejściowych przy ustalaniu wartości godziwej, jeżeli jednostka posiada dowód, że transakcja została zawarta na warunkach rynkowych; (b) są dobrze poinformowani, mają stosowną wiedzę na temat składnika aktywów lub zobowiązania i transakcji opartą na wszystkich dostępnych informacjach, w tym informacjach, które można uzyskać, podejmując działania wynikające z należytej staranności, które są normalne i zwyczajowo przyjęte; (c) są w stanie zawrzeć transakcję, której przedmiotem jest dany składnik aktywów lub dane zobowiązanie; (d) są zainteresowani zawarciem transakcji, której przedmiotem jest dany składnik aktywów lub dane zobowiązanie, tj. mają motywację do jej zawarcia, lecz nie są do tego zmuszeni ani w inny sposób zobligowani.
aktywny rynek	Rynek, na którym transakcje dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać w sposób ciągły informacji na temat cen.
główny rynek	Rynek o największym wolumenie i poziomie aktywności dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.
najkorzystniejszy rynek	Rynek, na którym można otrzymać najwyższą kwotę za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacić najniższą kwotę za przeniesienie



	zobowiązania, po uwzględnieniu kosztów transakcji i kosztów transportu.
największe i najlepsze wykorzystanie	Wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez uczestników rynku w sposób zapewniający maksymalną wartość składnika aktywów lub grupy aktywów i zobowiązań (np. przedsięwzięcia), w której składnik aktywów zostałby wykorzystany.
dane wejściowe	Założenia, na podstawie których uczestnicy rynku dokonaliby wyceny składnika aktywów lub zobowiązania, w tym założenia dotyczące ryzyka, takie jak: (a) ryzyko związane z konkretną techniką wyceny stosowaną do ustalania wartości godziwej (taką jak model ustalania ceny); oraz (b) ryzyko związane z danymi wejściowymi w technice wyceny. Dane wejściowe mogą być obserwowalne lub nieobserwowalne.
dane wejściowe potwierdzone przez rynek	Dane wywodzące się głównie z obserwowalnych danych rynkowych lub potwierdzone przez takie dane poprzez korelację lub w inny sposób.
obserwowalne dane wejściowe	Dane wejściowe opracowane na podstawie danych rynkowych, takich jak ogólnodostępne informacje na temat rzeczywistych zdarzeń lub transakcji, i odzwierciedlające założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku podczas wyceny składnika aktywów lub zobowiązania.
nieobserwowalne dane wejściowe	Dane wejściowe, w przypadku których nie ma dostępnych danych rynkowych i które opracowuje się przy użyciu najlepszych dostępnych informacji na temat założeń, na podstawie których uczestnicy rynku ustaliliby cenę składnika aktywów lub zobowiązania.
dane wejściowe na poziomie 1	Ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.
dane wejściowe na poziomie 2	Dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są pośrednio albo bezpośrednio obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania.
dane wejściowe na poziomie 3	Nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania.
cena wejścia	Cena zapłacona za nabycie składnika aktywów lub otrzymana za zaciągnięcie zobowiązania w ramach transakcji wymiany.



cena wyjścia	Cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania.
podjęcie rynkowe	Technika wyceny wykorzystująca ceny i inne odpowiednie informacje generowane przez transakcje rynkowe dotyczące identycznych lub porównywalnych (tj. podobnych) aktywów, zobowiązań, bądź grupy aktywów i zobowiązań, takiej jak przedsięwzięcie.
podjęcie dochodowe	Technika wyceny pozwalająca przeliczyć przyszłe kwoty (np. przepływy pieniężne lub dochody i koszty) na jedną bieżącą (tj. zdyskontowaną) kwotę. Ustalenie wartości godziwej opiera się na wartości wynikającej z bieżących oczekiwań rynku co do tych przyszłych kwot.
podjęcie kosztowe	Technika wyceny odzwierciedlająca kwotę wymaganą obecnie, aby zastąpić zdolność użytkową danego składnika aktywów (często określana jako bieżący koszt zastąpienia).
oczekiwane przepływy pieniężne	Średnia ważona prawdopodobieństwem (tj. średni rozkład) ewentualnych przyszłych przepływów pieniężnych.
 premia z tytułu ryzyka	Rekompensata oczekiwana przez uczestników rynku nieskłonnych do ryzyka z tytułu niepewności związanej z przepływami pieniężnymi dotyczącymi składnika aktywów lub zobowiązania. Określana również, jako „korekta ryzyka”.
