



## POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

# KSWS 3

### WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

#### 1. Wprowadzenie i zakres

- 1.1. Standard stosuje się ilekroć nieruchomość stanowi lub będzie stanowiła zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu finansowego.
- 1.2. Zasady niniejszego standardu stosuje się również gdy nieruchomość stanowi zabezpieczenie jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego wystąpić w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami.
- 1.3. W szczególności niniejszy standard ma zastosowanie do wycen sporządzanych przed udzieleniem nowego produktu, przed odnowieniem produktu istniejącego lub przed zwiększeniem kwoty produktu, a także w analogicznych sytuacjach, gdy kredytodawca formułuje polecenia co do sprzedaży nieruchomości w celu realizacji zabezpieczenia lub sytuacjach ponownej analizy ryzyka związanego z produktem, którego zabezpieczenie stanowi lub będzie stanowić nieruchomość.
- 1.4. Niniejszy standard nie ma zastosowania do określania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości.
- 1.5. Należy podkreślić znaczenie spójnego stosowania zasad wyceny wynikających z przepisów prawa, standardów zawodowych oraz innych regulacji określonych przez wierzycieli, zapewniających sporządzenie wyceny odpowiadającej ich potrzebom i zrozumiałej dla osób z niej korzystających.
- 1.6. Zasady określone w niniejszym standardzie można stosować odpowiednio do wyceny innych składników mienia, w przypadku gdy mają stanowić zabezpieczenie wierzytelności. Sporządzając wycenę określa się zawsze wartość rynkową. W takim przypadku uwzględnia się odrębne wymagania, właściwe dla przedmiotu wyceny.

#### 2. Definicje i założenia

Ilekroć w niniejszym standardzie używa się pojęć: operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, wartość nierynkowa, wartość odtworzeniowa, wartość rynkowa, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa, a w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz standardach zawodowych. Do czasu uchwalenia standardu KWSP 2 „Wartości nierynkowe” należy w tym zakresie opierać się na zapisach zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów (IVSC).



- 2.1. Ilekroć w niniejszym standardzie użyte jest pojęcie „produkt” - należy przez to rozumieć każdy produkt finansowy, którego zabezpieczenie stanowić może nieruchomość lub inny składnik mienia.
- 2.2. Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Na wyraźne życzenie wierzyciela, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, określa się dodatkowo wartości nierynkowe.
- 2.3. Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość nierynkowa nie była błędnie potraktowana lub rozumiana jako wartość rynkowa.

### **3. Stosunek do standardów rachunkowości**

Ze względu na odmienne cele wyceny operaty szacunkowe sporządzane dla potrzeb sprawozdań finansowych nie mogą być wykorzystywane dla celu, jakim jest zabezpieczenie wierzytelności.

### **4. Zastosowanie**

- 4.1. Dokonując wycen dla celów zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy powinien poznać wymagania udostępnione przez wierzycieli, a w szczególnym wypadku określić, które z tych wymagań nie będą uwzględnione w procesie wyceny i zaznaczyć to w operacie szacunkowym.
- 4.2. Sporządzając wycenę dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności należy zachować ostrożność, w szczególności unikać założeń, przy których określana wartość byłaby funkcją umiejętności i zaradności konkretnego użytkownika lub była w istotny sposób wrażliwa na rodzaj prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej – dokonywana wycena powinna odwzorowywać typowe sytuacje i typowe zachowania uczestników rynku.
- 4.3. Stosując zasady wynikające ze standardu KSWP 3 „Operat szacunkowy”, rzeczoznawca majątkowy powinien także ujawnić w operacie szacunkowym poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla celu zabezpieczenia wierzytelności.
- 4.4. Określenie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza tego ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości może być dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego jako dodatkowa czynność i przedmiot odrębnego opracowania, niestanowiącego operatu szacunkowego. Ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy w każdym przypadku do wierzyciela.

### **5. Wymagania szczegółowe**

- 5.1. Nieruchomości, które mogą stanowić zabezpieczenie wierzytelności, wymagają różnego traktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można przeprowadzić zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami stosowanymi przez wierzycieli, a dotyczącymi wyceny, o ile nie są sprzeczne z przepisami prawa i standardami zawodowymi. W szczególności, mogą wystąpić przypadki wskazane w punktach 5.2. do 5.5.



- 5.2. **Nieruchomości inwestycyjne** zdefiniowane jako nieruchomości, które właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów i/lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrosty ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela) traktuje się jako odrębne przedmioty wyceny. W przypadku portfela takich nieruchomości, przedmiot wyceny może dodatkowo stanowić nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedawana jako część portfela inwestycyjnego, w celu odzwierciedlenia właściwego dyskonta rynkowego lub premii rynkowej. W takim wypadku należy wyjaśnić różnicę pomiędzy uzyskanymi wartościami.
- 5.3. **Nieruchomości zajmowane przez właściciela** wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia jako wolna (niezajęta przez właściciela). Nie wyklucza to uwzględnienia właściciela jako uczestnika rynku. Wszelkie korzyści nie związane z nieruchomością, a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, które mogą być ujęte w wycenie podmiotu gospodarczego, powinny być oddzielone od wartości nieruchomości.
- 5.4. **Nieruchomości w trakcie budowy i rozwoju** (w tym grunt, na którym ma być lub jest realizowana inwestycja lub nieruchomość podlegająca rozbudowom, ulepszeniom, itp.) podlegają wycenie z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania. Założenia dotyczące możliwości określonego zagospodarowania muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się w uzgodnieniu z wierzycielem. Wymagane jest omówienie zagrożenia i ryzyka procesu inwestycyjnego, które rzeczoznawca majątkowy w wycenie uwzględnia (np. uzyskanie odpowiednich zezwoleń, opóźnienia w realizacji, zmiany cen w budownictwie, zmiany przepisów, zmiany stóp procentowych, możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości po okresie budowy).
- 5.4.1. Należy ustalić czy finansowany będzie zakup gruntu niezabudowanego, czy późniejszy rozwój nieruchomości. Sprawdzenia, zidentyfikowania i opisanie wymaga etap, na jakim znajduje się rozpoczęta lub planowana inwestycja na nieruchomości. W szczególności czy posiadane są odpowiednie pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwolenia na budowę). Wszelkie uwagi i ujawnione zastrzeżenia przedstawia się w operacie szacunkowym.
- 5.4.2. Rzecznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości w następujących okolicznościach:
- według stanu i cen na dzień wyceny,
  - według stanu po zakończeniu jej zakładanego rozwoju, przy założeniu jego realizacji w proponowanym kształcie i określonym czasie, wynikającym z dokumentacji technicznej i prawnej oraz po otrzymaniu informacji od wierzyciela o akceptacji określonego trybu i sposobu rozwoju nieruchomości; wyceny dokonuje się według cen z daty wyceny i stanu nieruchomości po zakończeniu jej rozwoju.
- 5.4.3. Na żądanie wierzyciela lub kiedy wymaga tego przyjęty sposób wyceny, należy oszacować koszty niezbędne do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju, któremu ma podlegać nieruchomość. Kalkulacja kosztów powinna być oparta o dokumentację



wykonawczą, techniczną i/lub przetargową inwestora, jeśli taka dokumentacja istnieje. W każdym przypadku powinna być adekwatna do realiów rynku lokalnego.

- 5.4.4. W przypadkach, gdy wycenie podlega nieruchomość w trakcie budowy lub rozwoju, rzeczoznawca majątkowy może, na życzenie wierzyciela, w miarę swoich kompetencji, w ramach dodatkowej usługi, wykonać analizę wrażliwości. Analiza pozwoli na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności. W ramach tej analizy należy przedstawić wrażliwość wartości nieruchomości wycenianej na zmiany parametrów wejściowych, wpływających na tę wartość.

**5.5. Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego**, takie jak np.: hotele, stacje paliw, szpitale/przychodnie, większość nieruchomości wykorzystywanych w celach wypoczynkowych/rekreacyjnych – mogą być wyceniane metodą zysku, na podstawie ostrożnej oceny możliwości utrzymania dochodów na poziomie wynikającym z danych o dochodach uzyskiwanych z szacowanej nieruchomości i z nieruchomości podobnych. Nie uwzględnia się elementu określanego, jako *goodwill*, który związany jest z operatorem posiadającym większe niż przeciętne umiejętności zarządcze. W przypadku takich nieruchomości należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartości pomiędzy sytuacją, w której dany podmiot będzie kontynuował prowadzenie działalności gospodarczej, a sytuacją w której:

- a. działalność zostanie zakończona,
- b. zostaną zlikwidowane zapasy,
- c. zostają cofnięte lub zagrożone licencje/atesty/certyfikaty, umowy franczajsingu, zezwolenia itp. ,
- d. pojawią się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

#### **5.6. Rzecznawca majątkowy**

- 5.6.1. Cel i zakres zlecenia mają znaczenie zarówno dla rzeczoznawcy majątkowego, jak i dla odbiorcy jego usług. Elementy ryzyka są bezpośrednio związane z wyceną dla celów zabezpieczenia wierzytelności, co powoduje, że ostrożność dla tego celu wyceny jest szczególnie istotna.
- 5.6.2. Z powodu szczególnego charakteru celu wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności szczególnie ważne jest, aby rzeczoznawca majątkowy był osobą niezależną i dysponował odpowiednim doświadczeniem w wycenie danego rodzaju nieruchomości bądź miał możliwość skorzystania z doradztwa w tym zakresie.

#### **5.7. Sprzedaż wymuszona lub ograniczony okres eksponowania na rynku**

W przypadku wymogu określenia wartości przy założeniu sprzedaży wymuszonej lub przeprowadzenia likwidacji, lub z ograniczeniem co do okresu, w którym ma dojść do zbycia nieruchomości będącej zabezpieczeniem wierzytelności, należy postępować zgodnie z zasadami opisanymi w standardzie KSWP.2 „Wartości nierynkowe”. Do czasu uchwalenia standardu KSWP 2 „Wartości nierynkowe” należy w tym zakresie opierać się na zapisach zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) opracowany przez Międzynarodowy Komitet Standardów (IVSC).



## **6. Odejście od Zastosowania**

Wszelkie odejścia od postanowień niniejszego standardu muszą być zgodne z warunkami podanymi w standardzie – KSWP.3 „Operat szacunkowy”.

## **7. Opracowania i obowiązywanie Standardu**

7.1. Założenia do standardu wykonał Jerzy Adamiczka, a opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM i zespołu ZBP w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Magdalena Małecka – Pilujka, Jan Mickiewicz, Jan Robert Nowak, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Michał Wydra i Sabina Żróbek.

7.2. Standard powstał przy ścisłej współpracy środowiska rzeczoznawców majątkowych ze ZBP i przedstawicielami banków działających w Polsce.

7.3. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek przyjęła ostateczną wersję Standardu.

7.4. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSW 3) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

7.5. Standard obowiązuje od dnia .....

## **8. Klauzula o uzgodnieniu.**

Stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2004 r., Nr 141, poz. 1492) niniejszy Standard w dniu .....został uzgodniony z Ministrem Budownictwa.

Warszawa, dnia 26 czerwca 2007 r.