



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 3

KSWS 3

WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

1. Wprowadzenie i zakres standardu

- 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 mogą być stosowane odpowiednio również wówczas, gdy wycena wykonywana jest w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami.
- 1.3. Niniejszego standardu nie stosuje się do określania bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości chyba że przy ustalaniu bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości wykorzystywana jest wartość rynkowa.
- 1.4. Zasady przedstawione w niniejszym standardzie można stosować odpowiednio do szacowania innych składników mienia, w przypadku gdy mają stanowić zabezpieczenie wierzytelności. Wykonując wycenę w celu zabezpieczenia wierzytelności, zawsze określa się wartość rynkową i uwzględnia się odrębne wymagania, właściwe dla przedmiotu wyceny.

2. Definicje i założenia

Ilekroć w niniejszym standardzie używa się w szczególności takich pojęć jak: fizycznie możliwe, operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, wartość odtworzeniowa, wartość rynkowa, należy przez nie rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa, a w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz standardach zawodowych.

- 2.1. Ilekroć w niniejszym standardzie użyte jest pojęcie „wartość nieruchomości” - należy przez to rozumieć wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.
- 2.2. Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, określa się dodatkowo wartości nierynkowe¹ lub wartość odtworzeniową.

¹ Do czasu uchwalenia standardu KSWS 2 należy w tym zakresie opierać się na zapisach zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) - MSW 2 – Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny, opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów (IVSC).



2.3. Rzecznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość nierynkowa lub wartość odtworzeniowa nie były błędnie rozumiane jako wartość rynkowa.

3. Stosunek do standardów rachunkowości

Ze względu na odmienne cele wyceny operaty szacunkowe, sporządzane na potrzeby sprawozdań finansowych, nie mogą być wykorzystywane dla zabezpieczenia wierzytelności.

4. Zastosowanie standardu

4.1. Przeprowadzając wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do wymagań udostępnionych przez wierzycieli, a w szczególnym wypadku stwierdzić, które z tych wymagań nie będą uwzględnione i zaznaczyć to w operacie szacunkowym.

4.2. 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 zabezpieczenia wierzytelności.

4.3. Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, nie stanowiącego operatu szacunkowego. Ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.

5. Wymagania szczegółowe

5.1. Nieruchomości, stanowiące zabezpieczenie wierzytelności, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można przeprowadzić zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami stosowanymi przez wierzycieli, o ile uregulowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa i PKZW.

5.2. Przy szacowaniu nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności mogą wystąpić w szczególności, przypadki wskazane w punktach od 5.3 do 5.6.

5.3. Nieruchomości inwestycyjne, zdefiniowane jako nieruchomości, które właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów i/lub które utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela), szacuje się odrębnie. W przypadku portfela takich nieruchomości, przedmiotem wyceny może być dodatkowo nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedawana jako część portfela inwestycyjnego. W takim przypadku należy wyjaśnić różnicę pomiędzy uzyskaną wartością nieruchomości, wycenionej jako odrębny przedmiot wyceny, a wartością nieruchomości potraktowanej jako część portfela inwestycyjnego.

5.4. Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia jako wolna (niezajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści niezwiązane z nieruchomością, a wynikające z faktu



zajmowania nieruchomości przez właściciela, powinny być oddzielone od wartości nieruchomości.

5.5. Nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju (w tym grunt, na którym ma być lub na którym jest realizowana inwestycja lub nieruchomość podlegająca rozbudowie, ulepszeniu, 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, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem.

5.5.1. Należy ustalić, czy finansowany przez wierzyciela 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.

5.5.2. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:

- według stanu i cen na dzień wyceny i / lub odpowiednio
- według stanu techniczno - użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju i cen na dzień wyceny (przy założeniu rozwoju w proponowanym kształcie w określonym czasie).

Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju.

5.5.3. Na żądanie wierzyciela lub gdy wymaga tego przyjęty sposób wyceny należy oszacować koszty niezbędne do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju, któremu ma podlegać nieruchomość. Kalkulacja kosztów powinna być oparta na dokumentacji wykonawczej, technicznej i/lub przetargowej inwestora, jeśli taka dokumentacja istnieje. W każdym przypadku kalkulacja powinna być adekwatna do realiów rynku lokalnego.

5.5.4. W przypadkach, gdy wycenie podlega nieruchomość w trakcie budowy lub rozwoju, rzeczoznawca majątkowy może, na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, w miarę posiadanych 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.

5.6. Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego, takie jak: hotele, stacje paliw, szpitale/przychodnie, nieruchomości wykorzystywanych w celach wypoczynkowych/rekreacyjnych, mogą być wyceniane na podstawie ostrożnej oceny możliwości utrzymania dochodów na poziomie wynikającym z danych o dochodach uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i z nieruchomości podobnych. Nie uwzględnia się elementu określanego jako goodwill, który



związany jest z operatorem posiadającym większe, niż przeciętne, umiejętności zarządcze. W przypadku szacowania tego rodzaju nieruchomości należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartościach w sytuacjach gdy kontynuowana będzie działalność gospodarcza, a sytuacjach, w których:

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

5.7. Rzeczoznawca majątkowy

Z powodu szczególnego charakteru wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności szczególnie ważne jest to, aby rzeczoznawca majątkowy był osobą niezależną i aby miał odpowiednie doświadczenie w wycenie tego rodzaju nieruchomości.

5.8. Sprzedaż wymuszona lub ograniczony okres ekspozycji na rynku

W przypadku wymogu określenia wartości, przy założeniu sprzedaży wymuszonej lub przeprowadzenia likwidacji, lub w przypadku ograniczenia dotyczącego okresu, w którym ma dojść do zbycia nieruchomości będącej zabezpieczeniem wierzytelności, należy postępować zgodnie z zasadami opisanymi w standardzie KSWP 2²

6. Odejście od standardu

6.1. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Odstępstwa wymagają uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu niemających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji standardu w przypadkach, w których mogłoby to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub spowodować odejście od zasady szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej.

6.2. Do wyceny na potrzeby niniejszego standardu nie mają zastosowania zapisy pkt. 1.11. KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.

7. Opracowania i obowiązywanie Standardu

7.1. Założenia standardu przygotował Jerzy Adamiczka, a opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Jan Konowalczuk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Magdalena Małecka - Pilujka, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Źróbek oraz zespołu ZBP w składzie: Tomasz Gryn, Jan Mickiewicz, Jan Robert Nowak, Michał Wydra.

² Do czasu uchwalenia standardu KSWP 2 należy w tym zakresie opierać się na zapisach zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS) - MSW 2 – Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny, opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów (IVSC).



- 7.2. Standard powstał przy ścisłej współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich.
- 7.3. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Jan Konowalczuk, 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 (KSW3 3) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ostateczna treść standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 12 grudnia 2007 r.
- 7.5. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r. a od 1 stycznia 2008 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

8. Klauzula o uzgodnieniu

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz U z 2004 r., nr 141, poz. 1492 z późn. zmian.) niniejszy standard w dniuzostał uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Warszawa, dnia 12 grudnia 2007 r.