

Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania

Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)

W związku ze zgłaszanymi przez rzeczoznawców majątkowych pytaniami i wątpliwościami informujemy.

Na datę wydania niniejszej informacji **jedynym standardem zawodowym** obowiązującym na podstawie art. 175 ust 1 w związku z art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) wszystkich rzeczoznawców majątkowych jest ogłoszony Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 04 stycznia 2010 r. **standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”** (Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2010 r. Nr 1, poz. 1). Z dniem ogłoszenia standard ten nie posiada używanego wcześniej oznaczenia KSW-3.

Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. **Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)** opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, są zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

Oznacza to, że wchodzące w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej. Wymienione wyżej opracowania nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), do których przestrzegania zgodnie z art. 175 ust 1 powołanej ustawy zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę Nr 1/04/2014 o rezygnacji z dotychczasowo stosowanej numeracji poszczególnych standardów i not interpretacyjnych. W tym samym dniu uchwała nr 3/04/2014 Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła decyzję o zmianie nazwy dotychczasowej Noty Interpretacyjnej "Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw" na Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny "Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw".

W skład **POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASADY WYCENY**, zalecanych do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa), wchodzi obecnie:

KRAJOWE STANDARDY WYCENY - PODSTAWOWE (KSWP):

KWSP - Ogólne reguły postępowania.

KRAJOWE STANDARDY WYCENY - SPECJALISTYCZNE (KSW):

KSW - Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych,

KSW - Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw,

KSW - Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości [obecnie przyjęto do konsultacji środowiskowych nowy projekt standardu],

KSW - Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych [obecnie przyjęto do konsultacji środowiskowych nowy projekt standardu].

NOTY INTERPRETACYJNE (NI):

NI - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

NI - Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości,

NI - Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości,

TYMCZASOWE NOTY INTERPRETACYJNE (TNI) - tj. część standardów zawodowych z wydania VIII+ PFSRM pozostających nadal w znacznej mierze aktualnymi:

III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,

III.4 Zasady ustalania zużycia,

- IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- V.4 Wycena nieruchomości rolnych,
- V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
- V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Jednocześnie informujemy, że na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2013 r. Rada Krajowa na wniosek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, podjęła uchwały o wyłączeniu ze składu Powszechny Krajowych Zasad Wyceny następujących standardów:

- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 1 "Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 2 "Wartości inne niż wartość rynkowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 3 "Operat szacunkowy",

oraz

- Standardu Wyceny Specjalistycznego KSWP 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”.

Termin wycofania wskazanych standardów ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny ustalono na dzień 16 marca 2014 r. tj. w 3 miesiące po dacie przyjęcia uchwał.

Radosław Gaca - Przewodniczący Komisji Standardów PFSRM

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w Polsce są ściśle związane z rozwojem zawodu i organizacji zawodowych. Inspiracją do stworzenia pierwszych podstaw metodycznych wyceny stały się doświadczenia zagraniczne, w tym w szczególności standardy TEGOVA (w tym okresie TEGOVFA) i RISC. Pierwsze standardy zawodowe Rada Krajowa PFSRM przyjęła i opublikowała w 1995 roku. Wydanie to na długie lata ukształtowało sposób podejścia polskich rzeczoznawców majątkowych do realizacji podstawowych celów oraz stosowanych procedur wyceny nieruchomości. Dalszy rozwój standardów związany był z poszerzaniem obszarów aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Skutkiem zmian regulacyjnych były kolejne wydania i uzupełnienia zbioru standardów w latach 1996 - 2004.

W pierwszej fazie rozwoju standardy zawodowe stanowiły jedno z głównych źródeł wiedzy i regulacji w zakresie wyceny. Dopiero po około dwóch i pół roku od ukazania się pierwszego wydania zbioru standardów zawodowych obowiązywać zaczęła ustawa o gospodarce nieruchomościami, a po kolejnych ośmiu miesiącach wydane zostało rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98, poz. 612).

Był to moment, od którego szacowanie nieruchomości oparte zostało na trzech zasadniczych filarach: ustawie, rozporządzeniu oraz standardach zawodowych. Był to również moment, w którym standardy zawodowe wskazane zostały w ustawie zaraz po przepisach prawa, jako obowiązujące przy wykonywaniu czynności szacowania nieruchomości. Art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazywał bowiem, że „Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości”.

Był to bez wątpienia ogromny sukces środowiska zawodowego promującego ideę standardów zawodowych jako spójnego zespołu norm stanowiącego dopełnienie regulacji ustawowych. Włączenie standardów zawodowych w ten system uznać należy za wyraz uznania ustawodawcy dla prezentowanych przez nie treści. Był to również wyraz uznania dla przygotowującej i promującej je organizacji zawodowej oraz dla ich bezpośrednich twórców. Powołane przepisy prawa w swoim ówczesnym brzmieniu nie precyzowały jednak tego, o jakie standardy zawodowe chodzi, ani tego, kto i w jaki sposób miałby je stanowić.

W praktyce zdarzały się również przypadki kwestionowania w procesach sądowych rozwiązań metodologicznych proponowanych przez ówczesne standardy. Wskazane okoliczności oraz chęć wzmocnienia administracyjnego nadzoru nad zawodem rzeczoznawców majątkowych doprowadził w roku 2004 do zmian w treści powołanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podczas kolejnej nowelizacji prawa w ustawie określono zarówno co należy rozumieć pod pojęciem standardu zawodowego, jak również kto standard taki może przygotować.

W art. 4 ustawy o gospodarce dodano dwa punkty, których treść pozostaje aktualna do dnia dzisiejszego:

- punkt 14 określający, że ilekroć w ustawie jest mowa o standardach zawodowych „należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego,”
- oraz punkt 15 w odniesieniu do organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych wskazujący, że „należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego,.....”.

Przyjęto również zasadę, że standard zawodowy, który obowiązywać będzie wszystkich rzeczoznawców majątkowych, musi uzyskać aprobatę odpowiedniego ministra. Dokonano tego poprzez zmianę art. 175 dodając do niego ust. 6 w brzmieniu: „Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej”.

Powyższa okoliczność spowodowała zmianę w dotychczasowym postrzeganiu funkcjonujących wcześniej standardów. Standardy te, stanowiące przez wiele lat pierwszą podstawę metodologiczną, ze względu na brak ich uzgodnienia straciły swój szczególny status i stały się jedynie materiałem pomocniczym, podobnym do innego rodzaju publikacji.

Należy jednak zauważyć, że wskazane wyżej zmiany w przepisach prawa zmieniające status dotychczasowych standardów zbiegły się w czasie z istotnym rozwojem nauki i praktyki z zakresu wyceny w Polsce, Europie i na świecie. Rozwój ten wpłynął na przynajmniej częściową dezaktualizację treści funkcjonujących wcześniej norm zawodowych.

Wskazane zmiany wpłynęły na podjęcie decyzji przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o stworzeniu nowego systemu standardów zawodowych opartych o najnowsze rozwiązania proponowane przez TEGoVA i IVŚC. Pełna harmonizacja zasad wyceny obowiązujących na świecie i w Europie z systemem krajowym została jednak w pewnych obszarach ograniczona. Miało to związek ze specyficznymi regulacjami obowiązującymi w Polsce. Wynikiem prac nad nowymi standardami było przygotowanie spójnego systemu norm zawodowych, który uzyskał obecny kształt w roku 2008. Nowy system określony został jako Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

Standardy wyceny stanowią bogaty dorobek obejmujący swoim zakresem zarówno zagadnienia ogólne, jak również kwestie bardzo szczegółowe, w tym specyficzne wyłącznie dla realiów polskich. Przykładem tego jest wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w wyniku zmian granic spowodowanych po II Wojnie Światowej, czy postrzeganie wartości odtworzeniowej jako odrębnej kategorii wartości.

Nie bez znaczenia dla formy i treści standardów wyceny rzeczoznawców majątkowych w Polsce oraz poziomu ich harmonizacji ze standardami europejskimi i międzynarodowymi pozostaje bardzo szeroki zakres regulacji zawodu zawarty w ustawach i rozporządzeniach. Należy jednak zauważyć, że w podstawowych obszarach, jak na przykład sposób interpretacji wartości rynkowej, standardy polskie zharmonizowane zostały ze standardami europejskimi i międzynarodowymi.

Wskazany układ norm zawodowych pozwolił na - z jednej strony - usankcjonowanie prawne zasadniczych zagadnień nieobjętych regulacją przepisów prawa, a z drugiej - pozostawił na poziomie organizacji zawodowej zagadnienia związane z samą metodologią (Noty Interpretacyjne nie podlegają procesowi uzgadniania).

Przedstawiony system i jego składniki cały czas są rozwijane w celu ich dostosowania do najnowszych osiągnięć w zakresie teorii i praktyki wyceny oraz w celu ich coraz pełniejszej harmonizacji z systemem europejskim i światowym.