



STANDARDY ZAWODOWE POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY

KSWS

WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

1. Wprowadzenie

1.1. Standard stosuje się ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.

1.2. Zasady niniejszego standardu mogą być stosowane odpowiednio również wówczas, gdy wycena nieruchomości wykonywana jest do celu zabezpieczenia jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami.

1.3. Niniejszego standardu nie stosuje się przy sporządzaniu ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.4. Zasady przedstawione w niniejszym standardzie stosuje się odpowiednio do szacowania maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

2. Definicje i założenia

2.1. Ilekroć w niniejszym standardzie używa się w szczególności takich pojęć, jak: fizycznie możliwe, operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa oraz standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

2.2. Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, rzeczoznawca majątkowy może określić inne rodzaje wartości.

2.3. Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określanej wartości tak, aby wartość inna niż wartość rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.



3. Stosunek do standardów rachunkowości

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

4. Zastosowanie standardu

4.1. Przeprowadzając wycenę do celu zabezpieczenia wiarytelności, rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do wymagań udostępnionych przez wierzycieli i w każdym przypadku, kiedy nie będą one uwzględnione rzeczoznawca powinien zaznaczyć ten fakt w operacie szacunkowym. Nieuwzględnienie wymagań może być spowodowane m.in. brakiem możliwości uzyskania przez rzeczoznawcę majątkowego informacji dotyczących wymagań wierzyciela lub niezgodnością tych wymagań z przepisami prawa lub standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

4.2. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy w nim ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wiarytelności.

4.3. Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego.

4.4. Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 4.3, może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, niestanowiącego operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy może, na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, w miarę posiadanych kompetencji, w ramach dodatkowej usługi, wykonać analizę wrażliwości, która pozwoli na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości, jako zabezpieczenia wiarytelności. Analiza wrażliwości przedstawia wrażliwość wartości nieruchomości wycenianej na zmiany parametrów wejściowych, wpływających na tę wartość. Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wiarytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.



5. Wymagania szczegółowe

5.1. Nieruchomości wyceniane na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez wierzycieli, o których mowa w punkcie 4.1 o ile uregulowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

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 lub które utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela), szacuje się jako odrębny przedmiot wyceny. W przypadku portfela takich nieruchomości przedmiotem wyceny może być dodatkowo nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedana 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, rozumianego w szczególności jako odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, 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 są posiadane odpowiednie pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwoleń na budowę). Wszelkie uwagi i ujawnione zastrzeżenia przedstawia się w operacie szacunkowym lub w załączniku, o którym mowa w punkcie 4.3.



5.5.2. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień wyceny. Przy założeniu rozwoju nieruchomości, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.

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 lub przetargowej inwestora, jeśli taka dokumentacja istnieje. W każdym przypadku kalkulacja powinna być adekwatna do realiów rynku przyjętego dla potrzeb wyceny.

5.6. Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego, takie jak: hotele, stacje paliw, szpitale, przychodnie, nieruchomości wykorzystywane do celów wypoczynkowych lub rekreacyjnych, mogą być wyceniane na podstawie 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 sytuacji, w której kontynuowana będzie działalność gospodarcza, i w sytuacji, w której:

- a. działalność zostanie zakończona,
- b. zostają cofnięte lub zagrożone licencje/atesty/certyfikaty, umowy franchisingu, zezwolenia itp.,
- c. pojawią się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości 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 tym zakresie.

6. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu, które nie mają zastosowania. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z przepisami prawa, a także gdy odstąpienie



od standardu mogłoby doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców operatu szacunkowego lub opracowania.

7. Obowiązki standardu

Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniu 12 grudnia 2007 roku podjęła uchwałę nr 26/07 o przyjęciu i włączeniu do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego nr (KSW) 3 "Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności". Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniach 6/7 kwietnia 2009 roku podjęła uchwałę nr 10/09, zgodnie z którą przyjęto zmienioną treść Standardu KSW 3 "Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności" uwzględniając propozycje Komisji Nadzoru Finansowego. Ostateczna treść standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniach 14/15 grudnia 2009 r. uchwałą nr 59/2009 i skierowana do uzgodnienia z Ministrem Infrastruktury. W Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury Nr 1 z dnia 8 stycznia 2010 roku opublikowano Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 roku w sprawie uzgodnienia w trybie art. 175 ust. 6 UGN Standardu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności". W Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. zamieszczono Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie ogłoszenia *standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 - Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności*, stanowiący załącznik do obwieszczenia. Zgodnie z zapisami art. 1 ust. 1 pkt 31 ppkt b ustawy z dnia 8 lipca 2021 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 25 sierpnia 2021 r. Poz. 1561) uchylono ust. 6 w art. 175, a zgodnie z art. 10 ust. 2 tej ustawy standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 UGN zachowały moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. do dnia 9 września 2023 roku.

Od dnia 10 września 2023 roku Standard "Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności", w brzmieniu nadanym uchwałą Rady Krajowej nr 59/2009 (posiedzenie 14/15 grudnia 2009 r.), stanowi Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny (KSW) jako element Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.