



Wytyczne zawodowe RICS, Polska

Zastosowanie „Standardów Praktyki Zawodowej RICS – Wycena” w Polsce

Wydanie pierwsze, czerwiec 2016 r.



Zastosowanie „Standardów Praktyki Zawodowej RICS – Wycena” w Polsce

Nota wytyczna RICS, Polska

Wydanie pierwsze, czerwiec 2016 r.

Podziękowania

RICS pragnie podziękować wymienionym poniżej rzeczoznawcom – członkom RICS w Polsce za ich wkład w opracowanie niniejszej publikacji:

Arkadiuszowi Bieleckiemu, MRICS

Grzegorzowi Chmielakowi, MRICS

Agnieszce Hryniewieckiej-Jachowicz, MRICS

Krzysztofowi Jarockiemu, MRICS

Marcie Jurek, MRICS

Kamilowi Kowa, MRICS

Karinie Szafrąńskiej, MRICS

Maciejowi Wójcikiewiczowi, MRICS.



Publikacja: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

www.rics.org

RICS oraz autorzy niniejszego dokumentu nie ponoszą odpowiedzialności za szkody poniesione przez osoby kierujące się jego treścią lub powstrzymujące się od działań na jego podstawie.

Część „Standardów Praktyki zawodowej RICS – Wycena” („Czerwonej Księgi”).

Opracowanie: rzeczoznawcy – członkowie RICS w Polsce.

ISBN 978 1 78321 150 0

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) czerwiec 2016 r. Prawa autorskie do całości oraz fragmentów niniejszej publikacji należą do RICS. Z zastrzeżeniem wyraźnego zezwolenia zawartego w niniejszym dokumencie i zakresu określonego w takim zezwoleniu, zabrania się kopiowania lub wykorzystywania jakiegokolwiek części niniejszego dokumentu w dowolnej formie lub z zastosowaniem dowolnych metod, w tym metod graficznych, elektronicznych bądź mechanicznych, sporządzania kserokopii, nagrań, a także rozpowszechniania w Internecie, inaczej niż za pisemną zgodą RICS lub zgodnie z zasadami obowiązującej licencji.

Spis treści

Wytyczne zawodowe RICS	1
1 Wprowadzenie	3
2 Słownik	4
3 Zgodność z regulacjami RICS w Polsce	6
3.1 Informacje ogólne	6
3.2 SPZ 1: Przestrzeganie standardów i wskazówek dotyczących praktyki w przypadku przedstawiania wyceny na piśmie	6
3.3 SPZ 2: Etyka, kompetencje, obiektywizm i ujawniane informacje	6
3.4 SPZ-W 1: Minimalne warunki zlecenia	7
3.5 SPZ-W 2: Wizje lokalne i badanie nieruchomości	7
3.6 SPZ-W 3: Operaty szacunkowe	7
3.7 SPZ-W 4: Podstawy wyceny, założenia i założenia szczególne	8
3.8 Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC), 2013 r.	9
3.9 WPW-Z 1: Wycena do wykorzystania w sprawozdaniach finansowych	9
3.10 WPW-Z 2: Wycena do celów zabezpieczenia wierzycelności kredytowej	9
3.11 WPW-Z 3: Wycena przedsiębiorstw i udziałów w przedsiębiorstwach	10
3.12 WPW-Z 4: Wycena poszczególnych nieruchomości użytkowanych do celów prowadzonej działalności	11
3.13 WPW-Z 5: Wycena rzeczowych aktywów trwałych	11
3.14 WPW-Z 6: Wycena wartości niematerialnych i prawnych	11
3.15 WPW-Z 7: Wycena majątku osobistego, w tym dzieł sztuki i antyków	11
3.16 WPW-Z 8: Wycena portfeli, pakietów i grup nieruchomości.....	11
3.17 WPW-Z 9: Wycena na rynkach podlegających zmianom: pewność i niepewność	11
4 Metodologia wyceny	12
4.1 Wycena nieruchomości generujących dochód	12
4.2 Wycena na podstawie kosztów	12
4.3 Podejście porównawcze	13
4.4 Podejście mieszane	13
4.5 Wycena do celów szczególnych	14

Wytyczne zawodowe RICS

Standardy międzynarodowe

Globalnie uznane ogólne zasady wyceny i definicje są obecnie zawarte w Międzynarodowych Standardach Wyceny (International Valuation Standards, IVS) publikowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (International Valuation Standards Council, IVSC). RICS od dłuższego czasu wspiera rozwój takich uniwersalnych standardów i nie tylko sam je stosuje, ale też aktywnie wspiera ich stosowanie przez inne podmioty na świecie.

Standardy Praktyki Zawodowej RICS – Wycena, 2014 r., powszechnie zwane Czerwoną Księgą, formalnie uznają i przyjmują IVS, zobowiązując członków RICS do ich przestrzegania. Standardy te również uzupełniają IVS przedstawiając szczegółowe wytyczne i szczególne wymagania związane z ich wdrożeniem w praktyce.

Działania członków i firm opierają się na stosowaniu Zasad Postępowania oraz Globalnych Standardów Praktyki Zawodowej i Standardów Etycznych, a zgodność zapewni sprawdzony system regulacyjny. W ten sposób członkowie RICS i firmy stosujące regulacje zyskują pozycję wiodących globalnych rzeczoznawców oferujących wyceny zgodne z IVS.

Nota wytyczna RICS

Nota wytyczna, w przypadku zaleceń dotyczących poszczególnych zagadnień zawodowych, powinna stanowić „najlepszą praktykę”, tj. zalecenia, które zdaniem RICS spełniają wysokie standardy kompetencji zawodowych.

Chociaż członkowie RICS nie są zobowiązani do przestrzegania zaleceń zawartych w niniejszej notce wytycznej powinni oni wziąć pod uwagę postanowienia przedstawione poniżej.

W razie zarzucenia rzeczoznawcy zaniedbania zawodowego, ustalając, czy członek działał w sposób zasadnie kompetentny, sąd lub trybunał może wziąć pod uwagę treść określonych not wytycznych opublikowanych przez RICS.

Zdaniem RICS przestrzeganie praktyk zalecanych w niniejszej notce wytycznej przez członka, powinno przynajmniej częściowo zapewnić ochronę przed zarzutem zaniedbania. Członkowie są jednak sami odpowiedzialni

za podjęcie decyzji, w jakich sytuacjach przestrzeganie wytycznych byłoby niewłaściwe.

Każdy członek samodzielnie określa właściwą procedurę dla poszczególnych zadań zawodowych. Nieprzestrzeganie praktyki zalecanej w niniejszych notce wytycznej przez członków powinno mieć jednak właściwe uzasadnienie. W razie sporu prawnego, sąd lub trybunał może zażądać wyjaśnienia decyzji odnośnie rezygnacji ze stosowania zalecanej praktyki.

Ponadto członkowie, którzy nie przestrzegali niniejszych wytycznych i których działania zostały zakwestionowane przez RICS w postępowaniu dyscyplinarnym, zostaną poproszeni o uzasadnienie podjętych przez siebie działań, a przedstawione uzasadnienie może być wzięte pod uwagę przez komisję dyscyplinarną.

W niektórych przypadkach możliwe jest istnienie standardów krajowych, które mogą mieć pierwszeństwo przed niniejszą notą wytyczną. Standardy krajowe można zdefiniować jako standardy praktyki zawodowej wprowadzone przez prawo lub przepisy federalne/lokalne albo opracowane we współpracy z innymi właściwymi organami.

Ponadto stosowanie not wytycznych świadczy o kompetencjach zawodowych, ponieważ wymagają one od członków aktualizowania swojej wiedzy oraz zapoznawania się z nowymi notami wytycznymi w rozsądnym terminie od momentu ich wejścia w życie.

Uznaje się, że niniejsza nota wytyczna odzwierciedla orzecznictwo oraz ustawodawstwo w dniu jej publikacji. Obowiązkiem członków jest ustalenie, czy zmiany orzecznictwa lub przepisów po dacie publikacji miały wpływ na wytyczne lub informacje zawarte w niniejszym dokumencie.

Określenie statusu dokumentu

RICS publikuje szereg dokumentów zawierających wytyczne zawodowe i standardy. Zostały one określone w tabeli poniżej. Niniejszy dokument jest notą wytyczną.

Status publikacji

Typ dokumentu	Definicja	Status
Standard		
Standard Międzynarodowy	Międzynarodowy standard najwyższej rangi, oparty na obowiązujących zasadach i opracowany we współpracy z innymi właściwymi organizacjami.	Obowiązkowy
Oświadczenie zawodowe		
Oświadczenie zawodowe RICS	Dokument opisujący obowiązujące członków zasady lub wytyczną, którą członek lub firma są zobowiązani przestrzegać. Termin ten obejmuje również kodeks postępowania standardy zawodowe Red Book, Globalny kodeks postępowania dotyczący wyceny, przepisy wykonawcze, Kodeks Postępowania RICS oraz rządowe kodeksy dobrych praktyk.	Obowiązkowy
Wytyczne i informacje		
Kodeks praktyk RICS	Dokument zatwierdzony przez RICS i zaaprobowany przez inną organizację zawodową / interesariusza, zawierający rekomendacje w zakresie zatwierdzonych dobrych praktyk, przestrzeganych przez rzetelnych praktyków.	Obowiązkowe lub zalecane dobre praktyki [potwierdzone następnie w dokumencie]. W przypadku zaniedbania i nie przestrzegania najlepszych praktyk, zastosowanie mają standardowe zasady.
Nota wytyczna RICS [GN]	Dokument zawierający zalecenia lub wyjaśnienia odnoszące się do zatwierdzonych dobrych praktyk przestrzeganych przez kompetentnych i rzetelnych praktyków.	Zalecana najlepsza praktyka. W przypadku zaniedbania i nie przestrzegania najlepszych praktyk, zastosowanie mają standardowe zasady.
Dokument informacyjny RICS [IP]	Dokument zawierający informacje dotyczące praktyki zawodowej w tym najnowszą wiedzę i osiągnięcia w zakresie technologii i powszechnie obowiązujące ustalenia w zakresie regulacji.	Informacyjny i/lub zalecane najlepsze praktyki. W przypadku zaniedbania zastosowanie mają standardowe zasady, jeśli informacje techniczne są znane na rynku
Opinie RICS	Dokumenty poruszające kluczowe zagadnienia dla rynku i jego uczestników. Terminem tym objęte są publikacje opiniotwórcze, aktualne analizy rynkowe, białe księgi, dokumenty strategiczne, raporty i aktualności.	Wyłącznie charakter informacyjny.
Raporty ekonomiczne/ rynkowe RICS	Dokument opracowany zazwyczaj na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród członków lub dokument wskazujący na trendy ekonomiczne.	Wyłącznie charakter informacyjny.
Wytyczne RICS dla konsumentów	Dokument opracowany przede wszystkim myślą o konsumentach, zawierający pewne ogólne porady techniczne.	Wyłącznie charakter informacyjny.
Badania	Niezależny, recenzowany przez członków dokument mający na celu informowanie członków, profesjonalistów rynku, końcowych użytkowników i innych interesariuszy.	Wyłącznie charakter informacyjny.

1 Wprowadzenie

1.1 Celem niniejszej noty wytycznej jest wsparcie członków RICS w zastosowaniu *Standardów Praktyki Zawodowej RICS – Wycena ze stycznia 2014 r.* („Czerwona Księga”) podczas wycen, które mają być przeprowadzane zgodnie z polskim prawem.

1.2 Czerwona Księga uznaje i przyjmuje *Międzynarodowe Standardy Wyceny z 2013 r.* (IVS), które zostały zatwierdzone 1 czerwca 2013 r. i weszły w życie z dniem 1 stycznia 2014 r. Czerwona Księga uznaje również standardy wyceny określone przez stowarzyszenia krajowe oraz wytyczne krajowe, które dotyczą określonych wymagań ustawowych lub wymagań organów nadzoru w jurysdykcjach lokalnych, a jednocześnie są zgodne ze standardami międzynarodowymi (zobacz: SPZ 1, pkt. 5, standardy wyceny stowarzyszeń krajowych RICS).

1.3 Polskie prawo i przepisy wpływają na zobowiązania wyceniającego, który świadczy usługi w zakresie wyceny w polskiej jurysdykcji.

1.4 W szczególności polskie prawo wymaga przestrzegania następujących przepisów:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782, z późniejszymi zmianami) – zwanej dalej „Ustawą o gospodarce nieruchomościami”;
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami) – zwanego dalej „Rozporządzeniem”;
- Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych: *Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności* opracowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) i zatwierdzonego przez Ministerstwo Infrastruktury – zwanego dalej „Standardem dotyczącym zabezpieczenia wiarytelności”.

1.5 SPZ 1: W Czerwonej Księdze przestrzeganie standardów i wskazówek dotyczących praktyki w razie przedstawiania wyceny na piśmie dotyczy standardów wyceny stowarzyszeń krajowych RICS w pkt. 5. W Polsce najlepiej znane standardy lokalne to *Krajowe Zasady Wyceny* opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) – dalej zwane „Standardami Lokalnymi”. W chwili obecnej, za wyjątkiem Standardu dotyczącego zabezpieczenia wiarytelności, który jest obowiązkowy i w zasadzie nie jest sprzeczny ze standardami i wytycznymi RICS, co powoduje, że można uznać go za notę wytyczną, Standardy Lokalne nie zostały zatwierdzone przez organ nadzoru (Ministerstwo Infrastruktury).

1.6 Podczas świadczenia usług wyceny w jurysdykcji polskiej członek RICS musi zapewnić ich zgodność z

polskim prawem i zatwierdzonymi lub polskimi Standardami Lokalnymi, co zostało potwierdzone w Czerwonej Księdze w SPZ 1, pkt. 4, Zgodność z innymi standardami wyceny. Członkowie RICS mogą stosować nieobowiązkowe, w świetle przepisów, Standardy Lokalne, pod warunkiem że nie są one sprzeczne ze standardami i wytycznymi RICS.

1.7 SPZ-W 1: Minimalne warunki zlecenia, obejmuje IVS 101, Zakres prac, we wskazówkach dotyczących praktyki w zakresie wyceny. Członkowie RICS muszą zapewnić zgodność z globalnymi standardami wyceny zawartymi w Czerwonej Księdze, jak również z prawem i przepisami w jurysdykcji polskiej. Standardy praktyki zawodowej RICS oraz wskazówki dotyczące praktyk w zakresie wyceny są zgodne z zasadami i definicjami zawartymi w IVS (na dzień 1 stycznia 2014 r.). Wycena zgodna ze standardami i wskazówkami RICS będzie również zgodna z IVS.

1.8 Czerwona Księga dotyczy przede wszystkim wyceny majątku rzeczowego i osobistego, natomiast:

- WPW-Z 3: Wycena przedsiębiorstw i udziałów w przedsiębiorstwach przedstawia wytyczne dotyczące wyceny przedsiębiorstw i udziałów w przedsiębiorstwach; oraz
- WPW-Z 6: Wycena wartości niematerialnych i prawnych przedstawia wytyczne dotyczące wyceny wartości niematerialnych i prawnych.

1.9 Niniejsza nota wytyczna wchodzi w życie z datą publikacji. Dokument ten odzwierciedla przepisy polskie na dzień 2 września 2015 r.

2 Słownik

2.1 W globalnych standardach wyceny w Czerwonej Księdze przyjęto pojęcia i definicje zawarte w IVS. Zostały one uzupełnione pewnymi pojęciami i definicjami opracowanymi przez RICS (zobacz: Glosariusz w Czerwonej Księdze). W tabeli poniżej przedstawiono odpowiedniki polskie, o ile takie istnieją:

Pojęcie w Czerwonej Księdze	Odpowiednik polski w przepisach prawnych dotyczących wyceny (zobacz: 1.4)	Komentarz do przepisów polskich
Założenie	nie dotyczy	Zobacz: 3.7.2
Podstawa wyceny	Podstawa wyceny	Zobacz: 3.7.1
Podejście kosztowe	Podejście kosztowe	Zobacz: 4.2
Data operatu	Data operatu	Data podpisania operatu przez rzeczoznawcę majątkowego
Odejście od standardu	Odejście od standardu	Termin opisany wyłącznie w pkt. 6 Standardu dotyczącego zabezpieczenia wierzytelności
Zamortyzowany koszt odtworzenia [ZKO]	Zamortyzowany koszt odtworzenia [<i>Wartość odtworzeniowa</i>]	Zobacz: 3.7.1.1 i 4.2
Zewnętrzny rzeczoznawca majątkowy	nie dotyczy	
Wartość godziwa	Wartość godziwa	Zobacz: 3.7.1.5
Sprawozdanie finansowe	nie dotyczy	Zobacz: 3.9
Firma	nie dotyczy	
Wartość firmy	nie dotyczy	
Nota wytyczna [GN]	nie dotyczy	Brak definicji w polskich przepisach prawnych. Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez PFSSM [za wyjątkiem Standardu dotyczącego zabezpieczenia wierzytelności] nie są w świetle prawa obowiązkowe i mogą być uznane za notę wytyczną. Zobacz: 1.5 i 1.6
Podejście dochodowe	Podejście dochodowe	Zobacz: 4.1
Wizja lokalna	nie dotyczy	Zobacz: 3.5
Wartość niematerialna i prawna	nie dotyczy	
Wewnętrzny rzeczoznawca majątkowy	nie dotyczy	
Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej [MSSF]	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej [MSSF]	
Nieruchomość inwestycyjna	Nieruchomość inwestycyjna	

Wartość inwestycyjna	Wartość indywidualna <i>[Wartość dla indywidualnego inwestora]</i>	Zobacz: 3.7.1.4
Standardy IVSC	nie dotyczy	
Podejście rynkowe	Podejście porównawcze	Zobacz: 4.3
Czynsz rynkowy [MR]	nie dotyczy	Zobacz: 3.7.1.3
Wartość rynkowa [MV]	Wartość rynkowa	Zobacz: 3.7.1.2
Członek	nie dotyczy	
Nieruchomość	Nieruchomość	
Prawa do nieruchomości	Prawa do nieruchomości	
Zarejestrowany do celów regulacyjnych/zarejestrowany przez RICS	Polski uprawniony rzeczoznawca majątkowy	Zobacz: 3.3.3
Założenia szczególne	nie dotyczy	Zobacz: 3.7.3
Nabywca szczególny	nie dotyczy	Zobacz: Wartość inwestycyjna
Wartość szczególna	nie dotyczy	Zobacz: Wartość inwestycyjna
Nieruchomość specjalistyczna	nie dotyczy	
Wartość synergiczna lub wartość połączenia	nie dotyczy	Zobacz: Wartość inwestycyjna
Warunki zlecenia	nie dotyczy	Zobacz: 3.4
Strona trzecia	nie dotyczy	
Nieruchomość użytkowana do celów prowadzonej działalności	Nieruchomość użytkowana do celów prowadzonej działalności	Zobacz: 3.11
Zapasy handlowe	nie dotyczy	
Data wyceny	nie dotyczy	Brak dokładnej definicji w obowiązujących przepisach prawnych, chociaż operat szacunkowy powinien przedstawiać <i>daty istotne w kontekście oszacowania wartości nieruchomości</i>
Wytyczne dotyczące praktyki wyceny – Zastosowanie [WPW-Z]	nie dotyczy	Zobacz Nota wytyczna [GN]
Wytyczne dotyczące praktyki wyceny	nie dotyczy	Zobacz GN
Wskazówki dotyczące praktyk w zakresie wyceny	nie dotyczy	Zobacz GN
Operat szacunkowy	Operat szacunkowy	Zobacz: 3.6
Standard wyceny	nie dotyczy	Zobacz GN

3 Zgodność z regulacjami RICS w Polsce

3.1 Informacje ogólne

3.1.1 Poniższe, szczegółowe wytyczne mają służyć jako pomoc członkom RICS świadczącym usługi w zakresie wyceny w jurysdykcji polskiej, w sytuacji gdy członek RICS jest zobowiązany do przestrzegania zarówno *Standardów Praktyki Zawodowej RICS – Wycena*, jak i prawa polskiego. Generalnie przestrzeganie regulacji zawartych w Czerwonej Księdze zapewni zgodność z wymogami polskiego prawa, a nawet przewyższy te wymagania, co opisano w pkt. 1.4 niniejszego dokumentu. W kilku przedstawionych przypadkach zgodność z polskim prawem będzie wymagać modyfikacji w sposób określony w Czerwonej Księdze, SPZ 1, pkt. 4. Polskie prawo i polskie Standardy Lokalne są jednak bardziej szczegółowe w odniesieniu do metodologii wyceny przyjmowanej w różnych okolicznościach lub w odniesieniu do określonych rodzajów aktywów.

3.2 SPZ 1: Przestrzeganie standardów i wskazówek dotyczących praktyki w przypadku przedstawiania wyceny na piśmie

3.2.1 Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest regulowany przez polskie przepisy prawne, jak wskazano w pkt. 1.4 powyżej. Zatem zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Dział V, art. 174, ust. 6 i art. 175 ust. 6, wyłącznie polscy uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi mogą świadczyć usługi w zakresie wyceny i sporządzać operaty szacunkowe w określonym formacie. Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi są zobowiązani do przestrzegania wszystkich polskich przepisów dotyczących wyceny w Polsce, podczas gdy przepisy RICS (w tym Czerwona Księga) obowiązują wyłącznie członków RICS lub osoby, które wyraziły zgodę na sporządzanie operatów szacunkowych zgodnie ze standardami RICS.

3.2.2 Forma operatów: Polskie operaty powinny być sporządzone na piśmie, zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia.

3.2.3 Firmy stosujące regulacje: SPZ 1 w Czerwonej Księdze odnosi się do firm stosujących regulacje RICS, które nie mają swojego odpowiednika w polskich przepisach prawnych.

3.2.4 Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) IVSC: RICS uznaje IVSC jako organ odpowiedzialny za Międzynarodowe Standardy Wyceny, natomiast polskie prawo nie odwołuje się do IVS.

3.2.5 Lokalne standardy wyceny RICS: SPZ 1 w Czerwonej Księdze odwołuje się w pkt. 5 do standardów wyceny krajowych stowarzyszeń RICS w niektórych krajach lub stanach. W Polsce nie ma takich lokalnych standardów

RICS, chociaż – jak stwierdzono w pkt. 1.5 powyżej – istnieją Standardy Lokalne opracowane przez PFSRM.

3.2.6 SPZ 1 pkt. 6 opisuje wyjątki w zakresie stosowania standardów RICS SPZ-W 1, 2, 3 i 4. SPZ 1 pkt. 7 opisuje kwestie odejścia od standardów, natomiast polskie przepisy przewidują odejście od standardu wyłącznie w przypadku Standardu dotyczącego zabezpieczenia wierzytelności.

Członkowie RICS mogą być zobowiązani do przedstawienia RICS lub IRRV przyczyn odejścia od standardu, natomiast w świetle polskich przepisów (wyłącznie Standard dotyczący zabezpieczenia wierzytelności, pkt. 6) odstępstwo musi zostać opisane i uzasadnione, przy czym nie jest ono dopuszczalne, jeżeli:

- może wprowadzać w błąd;
- jest niezgodne z prawem

3.2.7 Polskie przepisy nie określają standardów etycznych; są one ustanawiane indywidualnie przez polskie stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych (*lokalne organizacje rzeczoznawców majątkowych*) i obowiązują wyłącznie ich członków. Zobacz jednak: 3.3.1 poniżej.

3.3 SPZ 2: Etyka, kompetencje, obiektywizm i ujawnianie informacji

3.3.1 Ogólne i najważniejsze zasady opisane na początku SPZ 2 są bardzo podobne do art. 175 ust. 1-3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3.3.2 Jak wspomniano wcześniej, chociaż lokalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych stosują własne standardy, to nie ma krajowych standardów etycznych, które obowiązywałyby wszystkich uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w Polsce. W SPZ 2 pkt. 2 opisano standardy etyczne RICS, które są powiązane z *Zasadami Postępowania RICS*.

3.3.3 Kwalifikacje członków RICS opisano w SPZ 2 pkt. 3. Postanowienia polskiego prawa regulują zawód poprzez udzielanie uprawnień zawodowych w ramach procedur kwalifikacyjnych, które obejmują formalny egzamin, jak opisano w art. 177 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. SPZ 2 odnosi się w pkt. 3.3 do możliwości istnienia takich właśnie odmiennych wymagań lokalnych.

3.3.4 Niezależność, obiektywizm i konflikt interesów:

Podobnie jak SPZ 2 pkt. 4, polskie przepisy prawne podkreślają konieczność zachowania niezależności przez rzeczoznawcę majątkowego (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 176) i obowiązek nieujawniania przez nich informacji poufnych. Pkt. 4.5-4.15 SPZ 2 szczegółowo opisują sytuacje stanowiące konflikt interesów oraz istotne dla rzeczoznawców majątkowych kwestie

niezależności. Poza ogólnymi stwierdzeniami dotyczącymi niezależności rzeczoznawców majątkowych, polskie przepisy nie oferują szczegółowych wytycznych w tym względzie, zbliżonych do Czerwonej Księgi.

3.3.5 Kwestie opisane w SPZ 2, takie jak **Zachowanie ścisłego rozdziału doradców, Obowiązek staranności wobec stron trzecich** oraz **Warunki zlecenia**, nie zostały uwzględnione w przepisach polskich. Polskie przepisy prawne nie wymagają też ujawniania określonych kwestii w ramach warunków zleceń dotyczących wycen do celów szczególnych (takich jak sprawozdawczość dla podmiotów notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych). Polskie przepisy nie uwzględniają rotacji rzeczoznawców majątkowych ani osób uprawnionych do złożenia podpisu. Ponadto każdy polski uprawniony rzeczoznawca majątkowy, który uczestniczył w realizacji wyceny, musi podpisać operat szacunkowy. Jeżeli uprawniony rzeczoznawca majątkowy podpisze wycenę, można założyć, że ponosi on pełną odpowiedzialność za każdy aspekt operatu szacunkowego.

3.3.6 Weryfikacja wyceny opracowanej przez innego rzeczoznawcę majątkowego: Podczas gdy Czerwona Księga (zobacz: SPZ 2 pkt. 9) zezwala, aby członek RICS przeprowadził weryfikację wyceny sporządzonej przez innego rzeczoznawcę majątkowego, polskie przepisy prawne nie dopuszczają takich praktyk, a weryfikację może przeprowadzić wyłącznie *organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych*.

3.4 SPZ-W 1: Minimalne warunki zlecenia

Umowa: Poza Kodeksem cywilnym, który wyczerpująco reguluje główne obszary prawa prywatnego (w tym zawieranie kontraktów), polskie przepisy prawne nie zawierają żadnych szczególnych postanowień określających sposób sporządzania zlecenia na wykonanie wyceny lub zawierania kontraktów na wycenę.

3.5 SPZ-W 2: Wizje lokalne i badanie nieruchomości

Wizja lokalna: Lokalne przepisy prawne nie zawierają wytycznych dotyczących realizacji wizji lokalnych nieruchomości do celów wyceny.

3.6 SPZ-W 3: Operaty szacunkowe

3.6.1 Operaty szacunkowe: Zgodnie z rozporządzeniem *operat szacunkowy* powinien zawierać wszystkie informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym między innymi:

- określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- określenie celu wyceny;
- podstawę formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomości
- ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- opis stanu nieruchomości;
- wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania; oraz
- przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

3.6.2 Wartość nieruchomości wyraża się w złotych polskich, wartość można zaokrąglić do tysięcy złotych polskich (Rozporządzenie).

3.6.3 Każdy operat szacunkowy powinien być podpisany oraz (zgodnie z prawem) musi być opatrzony pieczęcią przez rzeczoznawcę majątkowego (Rozporządzenie). Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi i wszyscy ponoszą odpowiedzialność za wycenę.

3.6.4 Operat szacunkowy powinien zawierać klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny (Rozporządzenie).

3.6.5 Do operatu szacunkowego dołącza się dokumenty ważne i istotne dla wyceny (Rozporządzenie).

3.6.6 *Wyciąg z operatu* przedstawiający cel wyceny, opis nieruchomości, datę wyceny oraz wartości należy przedstawić na początku operatu szacunkowego, a jego kopię należy w ciągu 2 miesięcy od daty operatu szacunkowego przesłać do właściwego organu lokalnego zarządzającego systemem katastralnym (Ustawa o gospodarce nieruchomościami).

3.6.7 Generalnie operat szacunkowy może być wykorzystywany dla celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników np. rynkowych. Po upływie 12 miesięcy rzeczoznawca majątkowy może potwierdzić ważność operatu dołączając do operatu szacunkowego stosowną podpisaną klauzulę (Ustawa o gospodarce nieruchomościami).

3.6.8 Poza operatem szacunkowym rzeczoznawca majątkowy może sporządzić inne opracowania dotyczące (Ustawa o gospodarce nieruchomościami):

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach (w praktyce, tylko jeśli rzeczoznawca majątkowy ma właściwe wykształcenie techniczne);
- bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;

- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora (wartości inwestycyjnej);
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu ustawy o rachunkowości; oraz
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

3.6.9 Rzeczoznawca majątkowy może opracować własne odpisy i notatki z oryginalnego dokumentu, (Ustawa o gospodarce nieruchomościami).

3.6.10 Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celu innego niż cel, dla którego operat został pierwotnie sporządzony (Ustawa o gospodarce nieruchomościami).

3.6.11 Członkowie RICS w odniesieniu do operatów szacunkowych (SPZ-W 3) powinni przestrzegać regulacji zawartych w Czerwonej Księdze, w razie potrzeby uzupełnionych wymogami polskich przepisów prawnych. Należy przedstawić wszelkie przyczyny odstępstw (SPZ 1 pkt. 7.5).

3.6.12 Przepisy prawne opisane w pkt. 1.4 powyżej nie odnoszą się do języka operatu szacunkowego. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z *Ustawą o języku polskim* (Dz.U. Nr 90 poz. 999, z późniejszymi zmianami), tylko dokumenty, które mają być wykorzystywane przez organy publiczne, takie jak administracja terenowa lub centralna, muszą być sporządzone w języku polskim.

3.7 SPZ-W 4: Podstawy wyceny, założenia i założenia szczególne

3.7.1 Podstawy wyceny

3.7.1.1 Uznane podstawy wyceny

W dacie niniejszego dokumentu jedynymi podstawami wyceny uznanymi zgodnie z polskim prawem (Ustawa o gospodarce nieruchomościami) są:

- wartość rynkowa;
- zamortyzowany koszt odtworzenia (*Wartość Odtworzeniowa*) – odpowiadający kosztom, których poniesienie jest niezbędne, aby odtworzyć lub zastąpić nieruchomość, z uwzględnieniem stopnia zużycia;
- wartość katastralna do celów podatku od nieruchomości – wartość oszacowana w procesie *powszechnej taksacji nieruchomości*, jak wskazano w Ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- inne rodzaje wartości przewidziane w odrębnych przepisach.

3.7.1.2 Wartość rynkowa

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową jako:

„najbardziej prawdopodobną cenę,

możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

Zgodnie z definicją przyjętą przez IVS i RICS wartość rynkowa to:

„szacunkowa kwota, za którą składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane w dacie wyceny pomiędzy zainteresowanym nabywcą a zainteresowanym sprzedającym w transakcji na warunkach rynkowych, po odpowiednim czasie ekspozycji na rynku, jeżeli strony działały w sposób kompetentny, ostrożny i bez przymusu”.

Chociaż definicje nie są identyczne, obie dotyczą tej samej koncepcji wartości rynkowej. Zaleca się, aby członkowie RICS w swoich operatach szacunkowych uwzględniali te dwie definicje, opatrując je uwagą, że obie opisują tę samą podstawę wyceny (wartość rynkową).

3.7.1.3 Czynsz rynkowy

Polskie prawo ani Standardy Lokalne nie uwzględniają pojęcia czynszu rynkowego.

3.7.1.4 Wartość inwestycyjna

W Ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu wspomina się o wycenie na potrzeby inwestorów indywidualnych, ale termin ten nie jest jasno zdefiniowany. Zgodnie z przepisami prawnymi w przypadku wyceny nieruchomości na potrzeby inwestora indywidualnego rzeczoznawca majątkowy powinien wziąć pod uwagę wymagania i zamierzenia inwestora w zakresie dalszych inwestycji w nieruchomość. Taka wartość szacunkowa może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, przy czym w operacie należy zamieścić odpowiednią klauzulę.

Jeżeli chodzi o powyższe informacje, szacunkową wartość indywidualną należy uznać za wartość inwestycyjną zgodnie z definicją przedstawioną w SPZ-W 4 pkt. 1.4 Czerwonej Księgi:

„jest to wartość składnika aktywów dla właściciela lub potencjalnego właściciela w odniesieniu do indywidualnych celów inwestycyjnych lub operacyjnych”.

3.7.1.5 Wartość godziwa

Polskie przepisy dotyczące wyceny nie zawierają definicji wartości godziwej.

Wycena do umieszczenia w sprawozdaniach finansowych musi być zgodna ze standardami sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez podmiot. Jeżeli podmiot stosuje Ustawę o *rachunkowości*, podstawą wyceny będzie wartość godziwa zdefiniowana w Ustawie o rachunkowości w następujący sposób:

„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”.

Jeżeli podmiot przyjął MSSF, podstawą wyceny będzie wartość godziwa zdefiniowana w MSSF 13 jako:

„cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny”.

Należy zauważyć, że te dwie definicje wartości godziwej, chociaż nie są identyczne, dotyczą tej samej koncepcji wartości godziwej, jaką przedstawiono w MSSF 13. Niemniej jednak zaleca się, aby rzeczoznawcy majątkowi określili prawidłową definicję i dokładnie ją przedstawili w warunkach zlecenia oraz w operacie szacunkowym.

3.7.2 Założenia

Polskie prawo ani Standardy Lokalne nie uwzględniają pojęcia założeń. Z zasady rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do sprawdzenia stanu nieruchomości z uwzględnieniem następujących obszarów (zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami):

- nanieśień i zabudowań;
- tytułu prawnego;
- wykorzystania i stanu;
- istniejącej infrastruktury technicznej; oraz
- otoczenia.

W praktyce rzeczoznawcy majątkowi przyjmują założenia i uwzględniają w operacie zastrzeżenia dotyczące kwestii, które zwykle wykraczają poza zlecenie wyceny (np. kwestii środowiskowych, nośności gruntu, roszczeń reprivatyzacyjnych itp.).

Rozporządzenie zaleca zamieszczenie w operacie szacunkowym stosownych klauzul wskazujących na szczególne warunki i okoliczności. Do operatu szacunkowego dołącza się wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu (Rozporządzenie).

3.7.3 Założenia szczególne

Polskie prawo nie opisuje wprost założeń szczególnych. Standard dotyczący zabezpieczenia wierzytelności wspomina jednak, że rzeczoznawca majątkowy może oszacować wartość rynkową realizowanego projektu, jaką osiągnie on po ukończeniu, uwzględniając bieżący stan prawny i poziom cen, ale zakładając stan nieruchomości po zakończeniu procesu realizacji.

Pewne wytyczne dotyczące wartości przedsięwzięcia po zakończeniu robót przedstawiono również w opisie metody pozostałościowej w Rozporządzeniu (zobacz: 16.4). W przypadku gdy klient zleci określenie wartości rynkowej na

podstawie założeń szczególnych, zaleca się, by członkowie RICS przedstawili wyjaśnienie, ponieważ polskie przepisy prawne nie zawierają w tym przypadku definicji.

3.7.4 Wyceny uwzględniające faktyczne lub przewidywane ograniczenie rynku i sprzedaż przymusową

Ta kwestia nie została uwzględniona w polskim prawie ani w Standardach Lokalnych.

3.8 Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC), 2013 r.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenie ani Standardy Lokalne nie zawierają żadnych odwołań do Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS). Rzeczoznawca majątkowy sporządzający wycenę zgodnie z polskimi przepisami prawnymi nie jest zobowiązany do przestrzegania Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS).

3.9 WPW-Z 1: Wycena do wykorzystania w sprawozdaniach finansowych

Jedynе odniesienie do wykorzystania wyceny w sprawozdaniach finansowych znajduje się w Ustawie o gospodarce nieruchomościami która wskazuje, że polscy uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi mogą przedstawić wycenę do celów rachunkowości środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w formie innego opracowania np. ekspertyzy, a nie w formie operatu szacunkowego.

3.10 WPW-Z 2: Wycena do celów zabezpieczenia wierzytelności kredytowej

3.10.1 Jak wskazano w pkt. 1.4 powyżej, w przypadku wyceny do celów zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z kredytu rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do przestrzegania Standardu dotyczącego zabezpieczenia wierzytelności.

3.10.2 W szczególności członkowie RICS powinni zastosować i przedstawić w operacie:

- wartość rynkową jako podstawę wyceny. W razie przedstawienia w operacie szacunkowym wartości innych niż wartość rynkowa, takie wartości należy jasno zdefiniować i podkreślić, aby uniknąć błędnej interpretacji, a także wskazać jako odstępstwo od Czerwonej Księgi (chyba że Czerwona Księga uznaje podstawę wyceny lub ta podstawa wyceny jest w polskiej jurysdykcji obowiązkowa).

- Operat szacunkowy, który został sporządzony do celów sprawozdawczości finansowej nie może być użyty do celów zabezpieczenia kredytu.
 - Poza wymaganiami Czerwonej Księgi rzeczoznawcy sporządzający wyceny powinni stosować wytyczne dotyczące wyceny określone przez daną instytucję kredytową. W razie niezastosowania wytycznych instytucji, rzeczoznawca majątkowy powinien podkreślić to w operacie szacunkowym i wyjaśnić przyczyny tego niezastosowania.
 - W przypadku nieruchomości komercyjnych, poza wszelkimi innymi okolicznościami, o których rzeczoznawca majątkowy wie, a które mogłyby niekorzystnie wpłynąć na możliwość ustanowienia hipoteki na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić uwagi stwierdzające czy hipoteka obciążająca nieruchomość stanowi odpowiednie zabezpieczenie wiarygodności wynikającej z kredytu.
 - Rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić komentarz na temat obszarów ryzyka – zidentyfikowanych i przewidywanych na danym rynku, jak również dotyczących nieruchomości, a także powinien ocenić ich wpływ na cenę nieruchomości w przewidywalnej przyszłości. Należy też zwrócić na nie uwagę kredytodawcy poprzez przedstawienie załącznika do operatu szacunkowego.
 - W odpowiednich przypadkach rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić dodatkową ocenę ryzyka kredytowego – na przykład w ramach dodatkowego zlecenia poza operatem szacunkowym możliwe jest opracowanie analizy wrażliwości przedstawionej w załączniku do operatu szacunkowego.
- Wycena nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju:
 - należy uwzględnić istniejące i potencjalne zezwolenia dotyczące zagospodarowania i budowy;
 - założenia szczególne dotyczące potencjalnego przyszłego rozwoju (HBU) powinny być uzgodnione z kredytodawcą przed wyceną;
 - nieruchomość należy wycenić na datę wyceny, biorąc pod uwagę bieżące warunki rynkowe i etap realizacji. Jeżeli nieruchomość ma być wyceniona z uwzględnieniem założenia szczególnego – zakończenia budowy lub rozwoju nieruchomości, należy przyjąć bieżące warunki rynkowe.
 - Na żądanie kredytodawcy rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić własną opinię dotyczącą budżetu na realizację wymaganego w celu zakończenia realizacji, na podstawie dokumentacji bazowej dostarczonej przez kredytodawcę lub inwestora. Operat szacunkowy musi wyraźnie przedstawiać założenia przyjęte przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym koszty realizacji.

Należy pominąć wszelkie przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z działalności lub udziału w działalności (wartość firmy) w przypadku wyceny nieruchomości użytkowanych do celów prowadzonej działalności z wykorzystaniem metody zysków.

3.11 WPW-Z 3: Wycena przedsiębiorstw i udziałów w przedsiębiorstwach

Polskie przepisy prawne nie wymagają przeprowadzania wycen przedsiębiorstw i udziałów w przedsiębiorstwach przez przedstawicieli określonej grupy zawodowej (np. polskich uprawnionych rzeczoznawców majątkowych).

Konieczne jest jednak zachowanie zgodności z SPZ 2 pkt. 3 Czerwonej Księgi nt. kwalifikacji członków.

3.10.3 Rzeczoznawcy majątkowi powinni także wziąć pod uwagę następujące wymagania szczególne:

- Rzeczoznawca majątkowy powinien spełniać kryteria dotyczące kwalifikacji, niezależności, wystarczającego doświadczenia i braku konfliktu interesów.
- Wycena może być sporządzona w formie wymaganej przez kredytodawcę, jak również zgodnie z jego procedurami wewnętrznymi, o ile nie jest to sprzeczne z polskimi przepisami prawnymi.
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych wchodzących w skład portfela: każda nieruchomość w portfelu powinna być wyceniana jako oddzielny składnik aktywów. Ponadto rzeczoznawca majątkowy może być poproszony o przedstawienie swojej opinii przy założeniu, że dana nieruchomość będzie przedmiotem transakcji jako część portfela.
- W przypadku nieruchomości zajmowanych przez właściciela wycenę opracowuje się przy założeniu oferowania nieruchomości wolnej, a wszelkie inne zyski obecnego właściciela nieruchomości związane z daną działalnością gospodarczą prowadzoną przez właściciela nieruchomości należy pominąć.

3.12 WPW-Z 4: Wycena poszczególnych nieruchomości użytkowanych do celów prowadzonej działalności

3.12.1 Ustawa o gospodarce nieruchomościami ani Rozporządzenie nie zawierają odwołań do wyceny poszczególnych nieruchomości użytkowanych do celów prowadzonej działalności. Informacje w Rozporządzeniu dotyczą wyłącznie metody zysków, która jest również opisana w WPW-Z 4 jako odpowiednia do celów wyceny tego rodzaju nieruchomości.

3.12.2 Standard dotyczący zabezpieczenia wiarytelności zawiera informacje o wycenie nieruchomości użytkowanych do celów prowadzonej działalności, takich jak hotele, stacje paliw, szpitale, przychodnie i nieruchomości użytkowane do celów rekreacyjnych, które mogą być wyceniane na podstawie generowanego przez nie dochodu i nieruchomości podobnych.

3.13 WPW-Z 5: Wycena rzeczowych aktywów trwałych

Polskie przepisy prawne wymagają wyceny rzeczowych aktywów trwałych trwale związanych z nieruchomością wyłącznie przez polskich uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, przy czym Ustawa o gospodarce nieruchomościami nakłada kary za naruszenie tego warunku. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera odwołań do wyceny rzeczowych aktywów trwałych, które nie są trwale związane z nieruchomością.

3.14 WPW-Z 6: Wycena wartości niematerialnych i prawnych

Ustawa o gospodarce nieruchomościami ani Rozporządzenie nie zawierają odwołań do wyceny wartości niematerialnych i prawnych. Konieczne jest jednak zachowanie zgodności z SPZ 2 pkt. 3 Czerwonej Księgi nt. kwalifikacji członków.

3.15 WPW-Z 7: Wycena majątku osobistego, w tym dzieł sztuki i antyków

Lokalne przepisy prawne nie wymagają dokonywania wyceny antyków i dzieł sztuki przez przedstawicieli określonej grupy zawodowej. Konieczne jest jednak zachowanie zgodności z SPZ 2 pkt. 3 Czerwonej Księgi nt. kwalifikacji członków.

3.16 WPW-Z 8: Wycena portfeli, pakietów i grup nieruchomości

Poza Standardem dotyczącym zabezpieczenia wiarytelności, który stwierdza, że w przypadku wyceny portfela do celów zabezpieczenia wiarytelności każda nieruchomość w portfelu powinna być wyceniana indywidualnie, lokalne przepisy prawne nie zawierają wytycznych dotyczących wyceny portfeli i grup nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy może być jednak poproszony o przedstawienie swojej opinii na temat wartości przy założeniu, że dana nieruchomość będzie przedmiotem transakcji jako część portfela. W Czerwonej Księdze zobacz: WPW-Z 8.

3.17 WPW-Z 9: Wycena na rynkach podlegających zmianom: pewność i niepewność

Polskie przepisy prawne nie zawierają żadnych odwołań do tej kwestii. W Czerwonej Księdze zobacz WPW-Z 9.

4 Metodologia wyceny

4.1 Wycena nieruchomości generujących dochód

4.1.1 Zgodnie z polskim prawem (Ustawą o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniem) nieruchomości przynoszące dochód powinny być wyceniane z zastosowaniem podejścia dochodowego. Podejście dochodowe opiera się na założeniu, że nabywca zapłaci cenę, która jest powiązana z przewidywanym dochodem z nieruchomości. Przepisy prawne uznają dwie metody wyceny w podejściu dochodowym: metodę inwestycyjną i metodę zysków (§ 7 Rozporządzenia).

4.1.2 Metodę inwestycyjną należy stosować do celów wyceny nieruchomości przynoszących dochód z najmu/dzierżawy.

4.1.3 Metodę zysków wykorzystuje się w przypadku wyceny nieruchomości, które mogą przynosić dochód inny niż dochód z najmu. Taki dochód odpowiada udziałowi w zysku z działalności, która może być prowadzona na nieruchomości.

4.1.4 W przypadku każdej metody wyceny możliwe jest użycie techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania przepływów pieniężnych (ang. skrót DCF). Technikę kapitalizacji stosuje się przy wycenie nieruchomości generujących stały dochód, a technikę DCF – nieruchomości generujących dochód zmienny.

4.1.5 W glosariuszu w Czerwonej Księdze RICS podejście dochodowe zdefiniowano jako „Podejście, które określa wartość poprzez przekształcenie przyszłych przepływów pieniężnych w pojedynczą bieżącą wartość kapitałową”. Należy stosować metodę inwestycyjną i metodę zysków. Zarówno definicję jak i metody opisano w polskich przepisach prawnych w podobny sposób, natomiast nie użyto pojęcia „technika”.

4.1.6 Główne różnice dotyczą sposobu interpretacji metodologii kapitalizacji i DCF. Dokumenty informacyjne RICS określają różne techniki kapitalizacji (zobacz: *Komercyjna nieruchomość inwestycyjna: Metody wyceny*, dokument informacyjny RICS), które można wykorzystać do wyceny aktywów generujących zmienny dochód (tzw. hard core/top slice, tzw. term and reversion), podczas gdy zgodnie z polskim prawem możliwe jest zastosowanie wyłącznie techniki DCF.

4.1.7 W takich przypadkach zaleca się, aby członkowie RICS uwzględnili w swoich operatach szacunkowych analizę DCF, co zapewni zgodność z wymaganiami prawa polskiego.

4.1.8 Należy zauważyć, że dokumenty informacyjne RICS przedstawiają szeroki zakres definicji stóp kapitalizacji do celów metod inwestycyjnych (stopa kapitalizacji początkowa (ang. Initial yield), stopa kapitalizacji ekwiwalentna (ang. equivalent yield), stopa kapitalizacji dla obecnego czynszu

rynkowego (ang. core yield), stopa kapitalizacji dla czynszu rynkowego po zakończeniu umów najmu (ang. reversionary yield) różniących się od definicji zawartych w polskim prawie, które uznaje wyłącznie stopę kapitalizacji uwzględniającą wszystkie rodzaje ryzyka.

4.1.9 W związku z tym zaleca się, aby członkowie RICS przedstawili pełny opis zastosowanej metodologii i definicji.

4.2 Wyceny na podstawie kosztów

4.2.1 Zgodnie z polskim prawem (Ustawą o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniem) w przypadku wyceny na podstawie kosztów należy zastosować podejście kosztowe.

4.2.2 **Podejście kosztowe** opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada kosztowi odtworzenia nieruchomości pomniejszonemu o kwotę zużycia. Przepisy prawne uznają dwie metody wyceny: metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia (§ 20 Rozporządzenia).

4.2.3 **Wycena metodą kosztów odtworzenia** uwzględnia wartość rynkową gruntu i koszt odtworzenia budynków i budowli pomniejszony o zużycie.

4.2.4 **Koszt zastąpienia** szacuje się na podstawie kosztu wymaganego do zastąpienia budynków i budowli z wykorzystaniem aktualnie stosowanej technologii i materiałów, również z uwzględnieniem zużycia.

4.2.5 W przypadku każdej metody dopuszcza się zastosowanie trzech technik: techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych lub techniki wskaźnikowej.

4.2.6 **Technika szczegółowa** opiera się na ilości robót budowlanych niezbędnych do wykonania i koszcie każdego rodzaju robót.

4.2.7 **Technika elementów scalonych** wykorzystuje ilości scalonych elementów robót budowlanych i ceny takich robót.

4.2.8 **Technika wskaźnikowa** opiera się na cenie wskaźnikowej pomnożonej przez liczbę jednostek.

4.2.9 Zgodnie z definicją w Czerwonej Księdze RICS podejście kosztowe to:

„Podejście, które umożliwi określenie wartości zgodnie z zasadą ekonomiczną, która stanowi, że nabywca nie zapłaci za składnik aktywów więcej niż wynosi koszt uzyskania składnika aktywów o takim samym przeznaczeniu w ramach zakupu lub budowy”.

4.2.10 W wytycznych RICS uwzględniono wyłącznie metodę zamortyzowanego kosztu odtworzenia zarówno dla kosztu odtworzenia, jak i kosztu zastąpienia nieruchomości, z uwzględnieniem zużycia. Nie wspomniano także o żadnej technice.

4.2.11 Koszt zastąpienia (ang. Reinstatement cost) uznawany jest za odmienną podstawę wyceny, którą stosuje się do celów ubezpieczeniowych i jest on opisany wyłącznie w brytyjskich standardach wyceny RICS.

4.2.12 W celu zachowania zgodności z polskim prawem i wymaganiami RICS, zaleca się, aby członkowie RICS, którzy dokonują wyceny na podstawie kosztów, stosowali wyłącznie metodę zamortyzowanego kosztu odtworzenia (ang. skrót DRC), chyba że klient wymaga inaczej.

4.2.13 Wszelkie odstępstwa należy wyraźnie przedstawić w operacie szacunkowym. Na przykład jeśli wycena nie zakłada ujęcia kosztu odtworzenia, ale zastąpienie nieruchomości, w operacie należy przedstawić odpowiednią uwagę.

4.3 Podejście porównawcze

4.3.1 Zgodnie z polskim prawem podejście porównawcze można zastosować, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych (art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenie). Ustawa o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenie zawierają definicję nieruchomości podobnej. W niektórych przypadkach, np. w razie wyceny do celów podatkowych, zgodnie z polskim prawem zastosowanie podejścia porównawczego jest obowiązkowe.

4.3.2 W tym podejściu stosuje się trzy różne metody wyceny. Są to: metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej i metoda analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 2 Rozporządzenia).

4.3.3 Metoda porównywania parami polega na indywidualnym porównywaniu wycenianej nieruchomości z kolejnymi nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem transakcji (§ 4 ust. 3 Rozporządzenia).

4.3.4 Metoda korygowania ceny średniej opiera się na próbie przynajmniej 11 transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Wartość określa się w drodze korekty średniej ceny z próby transakcji, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących (§ 4 ust. 4 Rozporządzenia).

4.3.5 Metoda analizy statystycznej obejmuje zastosowanie metod statystycznych (§ 4 ust. 5 Rozporządzenia).

4.3.6 Czerwona Księga RICS uznaje wycenę z zastosowaniem podejścia porównawczego, określając je mianem podejścia rynkowego. Jego objaśnienie techniczne jest znacznie mniej szczegółowe niż przedstawione w polskim prawie – przedstawia ono ogólną definicję i ramy metodologiczne. Zgodnie z tymi wytycznymi wycena w podejściu porównawczym powinna opierać się na porównaniu „danego składnika aktywów z aktywami identycznymi lub podobnymi, dla których dostępne są informacje o cenie”. Czerwona Księga nie klasyfikuje różnych metod ani technik w ramach tego podejścia, podczas gdy polskie prawo zawiera taką klasyfikację. Nieco bardziej szczegółową charakterystykę tego podejścia przedstawiono w Międzynarodowych Standardach Wyceny. Wyjaśnione są na przykład różne aspekty, które należy uwzględnić stosując to podejście.

4.3.7 Biorąc pod uwagę powyższe, zarówno polskie prawo, jak i Czerwona Księga wykorzystują podobne podstawy dla podejścia porównawczego. W obu przypadkach podstawę stanowią informacje na temat transakcji podobnych. Zaleca się jednak, aby w razie zastosowania tej metodologii wyceny członkowie RICS jasno określili i wskazali w operacie rodzaj metody zastosowanej do celów wyceny zgodnie z klasyfikacją zawartą w polskich przepisach prawnych. Zaleca się również bardziej szczegółową analizę dotyczącą cech różniących przedmiotową nieruchomość od nieruchomości podobnych i ich wpływu na wartość nieruchomości.

4.4 Podejście mieszane

4.4.1 Zgodnie z polskim prawem podejście mieszane stosuje się, jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenie). Rezultatem zastosowania podejścia mieszanego jest określenie wartości rynkowej (art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenie).

4.4.2 Podejście mieszane zawiera elementy podejścia porównawczego, dochodowego i/lub podejścia kosztowego (art. 152 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia).

4.4.3 W podejściu mieszanym stosuje się trzy różne metody wyceny: metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów (§ 15 Rozporządzenia).

4.4.4 Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, modernizacji itp. (§ 16 ust. 1 Rozporządzenia). Wartość w przypadku tej metody oblicza się jako różnicę wartości po wykonaniu robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysku dewelopera (§ 16 ust. 2 Rozporządzenia). Metodę tę można zastosować, tylko jeśli spełniono następujące warunki:

- istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- znany jest rodzaj i zakres robót budowlanych; oraz
- w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku (§ 16 ust. 3 Rozporządzenia).

W operacie szacunkowym należy przedstawić odpowiednie uzasadnienie zastosowania metody pozostałościowej (§ 16 ust. 4 Rozporządzenia).

4.4.5 Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki (§17 ust. 4 Rozporządzenia). Metoda ta polega na odliczeniu odpowiednich kosztów rozbiórki dotyczących części składowych gruntu od wartości gruntu (§ 17 ust. 1 Rozporządzenia).

Wszelkie potencjalne korzyści z wartości materiałów pozostałych po rozbiórce dodaje się do wartości (§ 17 ust. 3 Rozporządzenia). W operacie szacunkowym należy przedstawić odpowiednie uzasadnienie zastosowania metody kosztów likwidacji (§ 17 ust. 5 Rozporządzenia).

4.4.6 Metodę wskaźników szacunkowych gruntów

stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych (§18 ust. 1 Rozporządzenia). Metoda ta opiera się na zastosowaniu właściwych wskaźników przedstawionych w Rozporządzeniu i cen żyta lub drewna.

4.4.7 W razie zastosowania metody pozostałościowej do wyceny do celów zabezpieczenia wierzytelności konieczne jest przedstawienie „przykładowej wrażliwości wyceny na przyjęte założenia”. Szczegółowe informacje przedstawiono w Międzynarodowych Standardach Wyceny. Ogólny sens metody pozostałościowej opartej na uznanych międzynarodowych praktykach jest jednak zgodny z wytycznymi zawartymi w polskim prawie.

4.5 Wycena do celów szczególnych

Polskie prawo (Rozporządzenie) zawiera definicję wyceny do celów szczególnych, takich jak określenie płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomości objętych ochroną konserwatorską itp., podczas gdy Czerwona Księga nie uwzględnia tej kwestii.

W przypadku zlecenia wyceny nieruchomości do takich celów w Polsce zaleca się, aby członkowie RICS przestrzegali polskich przepisów prawnych.



Pewność dzięki stan

RICS wspiera i upowszechnia rozwój najwyższych zawodowych standardów i kwalifikacji w sektorze gruntów, nieruchomości, budownictwa i infrastruktury. Gwarancją ich przestrzegania jest nasza reputacja – członkowie RICS wnoszą pewność na rynki, które obsługują.

System zapewnienia najwyższej jakości RICS obejmuje każdą i każdego spośród 118 000 naszych specjalistek i specjalistów oraz firm zarejestrowanych w RICS. Ich doświadczenie obejmuje wycenę i zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi; finansowanie i inwestowanie w nieruchomości; planowanie i opracowywanie projektów i zarządzanie nimi; zarządzanie kosztami przedsięwzięć budowlanych i infrastrukturą w obiektach.

Od oceny wpływu na środowisko po transakcje na rynku nieruchomości, jeżeli tylko uczestniczą w nich członkowie RICS obowiązują ich niezmiennie te same standardy i etyka zawodowa.

W naszym przekonaniu standardy leżą u podstaw dobrych wyników rynkowych. W warunkach gdy nawet siedemdziesiąt procent bogactwa na świecie związane jest z gruntami i nieruchomościami nasz sektor ma kluczowe znaczenie dla rozwoju gospodarki, wspierając jej globalny rozwój i realizację stabilnych, zrównoważonych inwestycji.

RICS posiada przedstawicielstwa we wszystkich najważniejszych ośrodkach politycznych i finansowych na świecie, wpływając na ich politykę. Wnosząc międzynarodowe standardy w prace na międzyrządowym szczeblu wspieramy bezpieczny i dynamiczny rozwój rynku gruntów, nieruchomości, budownictwa i infrastruktury, z korzyścią dla wszystkich jego uczestników.

Jesteśmy dumni z naszej reputacji i dbamy o nią dając pewność współpracującym z członkami RICS klientom co do jakości i etyczności świadczonych przez nich usług.

Polska

t +48 533 228 791
ricspolska@rics.org
rics.org/poland

Europa

67 Rue Ducale
BE 1000 Bruksel
t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Wielka Brytania [siedziba główna]

Parliament Square
SW1P 3AD London
t +44 [0]24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org