

Informacja Komisji Standardów o zasadach stosowania

od 1 czerwca w 2009 r.

Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)

przez rzeczoznawców zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących

Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Informujemy, że zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009 r. od dnia 1 czerwca 2009 r. wchodzi w życie zmiany w następujących standardach zawodowych:

- KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”
- KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”

KSWP 1 został istotnie zmieniony redakcyjnie w sposób zmierzający do zapewnienia pełnej zgodności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomością. Ponadto, uwzględniając uwagi zgłoszone przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, a także stanowiska wyrażane przez ekspertów obecnych na spotkaniu zorganizowanym w dniu 12 stycznia 2009 r. z inicjatywy Ministerstwa Infrastruktury, dokonano przeredagowania tego standardu w zakresie terminologii dotyczącej uwzględniania w wycenie sposobu użytkowania nieruchomości. Standard ten został także istotnie uzupełniony o definicję i interpretację wartości rynkowej zgodną z przepisami prawa europejskiego, co wymagało uwzględnienia w nowej redakcji KSWP 1 zapisów dotyczących definicji i interpretacji wartości rynkowej zawartej w Europejskim Standardzie Wyceny 1 „Wartość rynkowa” (ESW 1).

Ponadto przy udziale Związku Banków Polskich dokonano zmian redakcyjnych KSWS 3 i zgodnie z wymaganiami Ministerstwa Infrastruktury przeprowadzono uzgodnienia przyjętej nowej redakcji standardu z Komisją Nadzoru Finansowego.

Rada Krajowa PFSRM podjęła w dniu 7 kwietnia 2009 r. uchwałę nr 13/09, mającą na celu wyjaśnienie statusu standardów w okresie pomiędzy datą ich opracowania i przyjęcia przez RK PFSRM a datą uzgodnienia. Uchwała wskazuje, że do czasu uzgodnienia wszystkie standardy i noty uchwalone przez Radą Krajową PFSRM obowiązują członków stowarzyszeń tworzących PFSRM. Jednocześnie, PFSRM udostępnia dorobek metodyczny PKZW do dobrowolnego stosowania rzeczoznawcom majątkowym, którzy działają poza strukturami federacji.

Zatem wraz z wcześniej uchwalonymi standardami od 1 czerwca 2009 r. obowiązywać będą następujące standardy zawodowe:

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – PODSTAWOWE (KSWP)

KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”

KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”

KSWP 3 „Operat szacunkowy”

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – SPECJALISTYCZNE (KSWS)

KSWS 1 „Standardy wyceny dla celów publicznych”:

KSWS 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”

KSWS 2 „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”

KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”

Ponadto zgodnie z uchwałą Rady Krajowej PFSRM z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe noty interpretacyjne:

NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,

NI 2 „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”.

Dla rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wszystkie wyżej wymienione standardy stanowią obowiązkowe reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Z tego względu regulacje powyższych standardów oraz not interpretacyjnych NI 1 i NI 2 należy uwzględniać przy wykonywaniu oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe zrzeszone w PFSRM.

Ponadto aktualne regulacje PKZW obejmują następujące nie uchylone standardy zawodowe PFSRM (wydanie 8+) posiadające status tymczasowych not interpretacyjnych:

1. III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
2. III.4 Zasady ustalania zużycia,
3. IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
4. IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
5. V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
6. V.4 Wycena nieruchomości rolnych,
7. V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
8. V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
9. V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
10. VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Zwracamy uwagę, że status powyższych norm zawodowych jest zróżnicowany:

- Standardy zawodowe (symbole „KSWP” i „KSWS”) posiadają status standardów zawodowych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak nie zostały do tej pory uzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Noty interpretacyjne NI 1, NI 2 stanowią uzgodnione w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zasady dobrej praktyki wykonywania zawodu. Noty nie wymagają uzgodnienia z właściwym ministrem.
- Standardy dotychczasowe (symbole np. III.4, V.4) posiadają charakter tymczasowych not interpretacyjnych i wykorzystywane są dobrowolnie przez rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w całości lub w części, w zakresie zgodnym z zasadami dobrej praktyki zawodowej, bez konieczności uzasadniania zastosowanych odstępstw.

Zwracamy także uwagę, że część standardów zawodowych PFSRM z wydania 8+ została wycofana ze stosowania ze względu na zastąpienie ich nowymi notami i standardami albo utratę ich aktualności. W zakresie zgodnym z przyjętymi odstępstwami przez autora(ów) operatów szacunkowych regulacje tymczasowych not interpretacyjnych należy uwzględniać przy przeprowadzaniu oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe. W przypadku oceny prowadzonej przez organizacje zawodowe zrzeszone w PFSRM, należy uwzględniać dobrowolny charakter tymczasowych not interpretacyjnych.

Tymczasowy charakter not interpretacyjnych wskazuje, że zasady wyceny w nich zawarte będą sukcesywnie zastępowane przez nowe noty interpretacyjne. Wprowadzenie w okresie przejściowym, do czasu opracowania aktualnych not interpretacyjnych, norm o statusie tymczasowych not interpretacyjnych wskazuje, że w ocenie Komisji Standardów regulacje tam zawarte wymagają istotnych zmian i uzupełnień.

Ponadto informujemy, że Komisja Standardów PFSRM prowadzi prace nad następującymi notami interpretacyjnymi:

- Nota Interpretacyjna Nr 3 (NI 3) Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna Nr 4 (NI 4) Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna Nr 5 (NI 5) Wycena przedsiębiorstw.

NI 3 i NI 4 zostały zredagowane na posiedzeniu Komisji Standardów w dniach 19 i 20 maja 2009 r. na podstawie projektów przygotowanych przez zespoły pracujące pod kierunkiem prof. Ryszarda Żróbka przy współpracy Wojciecha Daniela (NI 3) i Jerzego Adamiczki (NI 4). Projekty NI 3 i NI 4 zostaną przedstawione Radzie Krajowej PFSRM na posiedzeniu zaplanowanym na 8 - 9 czerwca 2009 r. z rekomendacją Komisji Standardów do skierowania tych not do dyskusji środowiskowej. Planowany

termin przyjęcia NI 3 i NI 4 przez Radą Krajową PFSRM, to wrzesień 2009 r., stąd biorąc pod uwagę zwyczajowy trzymiesięczny okres *vacatio legis* noty te mogą obowiązywać od 1 stycznia 2010 r.

Prace na NI 5 prowadzone są w zespole kierowanym obecnie przez prof. Dariusza Zarzeckiego i planowane jest ukończenie redakcji tej noty w IV kwartale 2009 r.

Komisja Standardów PFSRM wyraża stanowisko, że przedłużający się nadmiernie okres uzgadniania standardów zawodowych negatywnie wpływa na jakość usług wyceny. Utrzymująca się od kilku lat sytuacja braku prawnego obowiązku stosowania jednolitych standardów zawodowych powoduje niezamierzony efekt powodujący obniżenie minimalnych wymogów jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych. W ocenie Komisji Standardów PFSRM bardzo ogólny poziom regulacji metodyki wyceny nieruchomości w przepisach prawa, bez zapewnienia możliwości korzystania z jednolitych standardów zawodowych, nie daje gwarancji utrzymania wymaganego poziomu usług wyceny nieruchomości, co jest szczególnie istotne w czasie dużej zmienności rynku związanej z kryzysem gospodarczym.

Komisja Standardów z przyjemnością informuje, że PFSRM wydała tłumaczenie polskie INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS, EIGHTH EDITION 2007 (IVS 2007) – „Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007” (MSW 2007) a w najbliższych dniach do druku zostanie przekazane tłumaczenie polskie EUROPEAN VALUATION STANDARDS, SIXTH EDITION 2009. (EVS 2009) – „Europejskie Standardy Wyceny 2009” (EWS 2009).

Polecamy lekturę tych wydawnictw, a przy stosowaniu standardów międzynarodowych i europejskich do wyceny, zwracamy uwagę na pierwszeństwo regulacji metodycznych zawartych w przepisach prawa obowiązujących w Polsce oraz na konieczność uwzględniania zapisów PKZW.

Prezentowany materiał przygotowano na potrzeby Zarządu PFSRM z prośbą o jego rozpowszechnienie wśród rzeczoznawców majątkowych poprzez lokalne stowarzyszenia.

Do niniejszej informacji dołączono komplet obowiązujących nowych standardów i not.

Poniżej przedstawiamy robocze zestawienie synchronizacyjne prezentujące aktualny stan PKZW w odniesieniu do standardów zawodowych PFSRM z wydania 8 poszerzonego (+). **Istotne zmiany PKZW od 1 czerwca 2009 r. zaznaczono dodatkowo poprzez zacielenie wierszy kolorem żółtym.**

Przewodniczący Komisji Standardów

Jan Konowalczuk

24 maja 2009 r.

ZESTAWIENIE SYNCHRONIZACYJNE PKZW

NR i NAZWA STANDARDU Z WYDANIA 8+		PKZW OBOWIĄZUJĄCE od 1 czerwca 2009 r.	PKZW OD 1 STYCZNIA 2008 r.	DATY	UWAGI
I.1	Zasady stosowania standardów zawodowych	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.
II.1	Rzeczoznawca Majątkowy	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.
III.1	Wartość rynkowa jako podstawa wyceny	KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa	KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa	Od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiadał status noty interpretacyjnej. Zmiana 7.04. 2009 r.	Zmiana KSWP 1 zgodnie z uchwałą RK PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009 r.
III.2	Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny				
III.3	Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
III.4	Zasady ustalania zużycia	III.4 Zasady ustalania zużycia	III.4 Zasady ustalania zużycia	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	<i>Nota interpretacyjna w opracowaniu (podejście kosztowe)</i>
III.5	Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.
III.6	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego	Nota Interpretacyjna Nr 2 (NI 2) Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości	III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego	Od 01.01.2009 r. zalecana do stosowania a obowiązuje jako NOTA INTERPRETACYJNA od 1 marca 2009 r.	<i>Nota interpretacyjna uchwalona przez RK PFSRM w dniu 9 grudnia 2008 r. zastąpiła tymczasową notę III.6 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego</i>
III.7	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego	Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości	III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego	Od 01.01.2009 r. zalecana do stosowania a obowiązuje jako NOTA INTERPRETACYJNA od 1 marca 2009 r.	<i>Nota interpretacyjna uchwalona przez RK PFSRM w dniu 9 grudnia 2008 r. zastąpiła tymczasową notę III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego</i>
IV.1	Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
IV.2	Wycena mienia położonego za granicą	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.
IV.3	Wycena nieruchomości	KSWS 1.1 Wycena nieruchomości	KSWS 1.1 Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi	KSWS 1.1. uchwalony 13.04.2007 r.	

NR i NAZWA STANDARDU Z WYDANIA 8+		PKZW OBOWIĄZUJĄCE od 1 czerwca 2009 r.	PKZW OD 1 STYCZNIA 2008 r.	DATY	UWAGI
	pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa	pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty	granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty	ze statusem noty interpretacyjnej do czasu uzgodnienia, do 29.02.2008 r. nadal jako nota interpretacyjna, a od 1.03.2008 r. standard zawodowy.	
IV.4	Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny	IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny	IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.1	Wycena nieruchomości dla zabezpieczenie wierzycelności kredytodawcy	KSW 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności	KSW 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności	Od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiada status noty interpretacyjnej. Zmiana 7.04. 2009 r.	<i>Zmiana KSW 3 zgodnie z uchwałą RK PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009 r.</i>
V.2	<i>Wycena nieruchomości pod autostrady</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
V.3	Wycena nieruchomości zabytkowych	V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych	V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.4	Wycena nieruchomości rolnych	V.4 Wycena nieruchomości rolnych	V.4 Wycena nieruchomości rolnych	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.5	<i>Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
V.6	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	V.6. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	V.6. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.7	Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	V.7. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	V.7. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.8	Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
V.10	<i>Zasady wyceny na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowych</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
V.11	Zasady wyceny dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSW 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSW 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSW 2 uchwalony 13.04.2007 r. ze statusem noty interpretacyjnej do czasu uzgodnienia, do 29.02.2008 r. nadal jako nota interpretacyjna, a od 1.03.2008 r. standard zawodowy.	

NR i NAZWA STANDARDU Z WYDANIA 8+		PKZW OBOWIĄZUJĄCE od 1 czerwca 2009 r.	PKZW OD 1 STYCZNIA 2008 r.	DATY	UWAGI
VI.1	Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością	Od 01.01.2008 r. do dobrowolnego stosowania	
VII.7.1	Zasady sporządzania operatu szacunkowego	KSWP 3 Operat szacunkowy	KSWP 3 Operat szacunkowy	KSWP 3 od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiada status noty interpretacyjnej	
VII.7.2	Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego				
-	brak	KSWP 2 Wartości inne niż wartość rynkowa		Od 01.01.2009 r. zalecany do stosowania a obowiązuje jako STANDARD ZAWODOWY od 1 marca 2009 r.	<i>Standard zawodowy uchwalony przez RK PFSRM w dniu 9 grudnia 2008 r.</i>