

Informacja Komisji Standardów dotycząca zasad stosowania w 2009 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)

Informujemy, że zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe normy zawodowe:

- KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”
 - Nota Interpetacyjna Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Nota Interpetacyjna Nr 2 (NI 2) „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”.
- Regulacje te są zalecane do stosowania od dnia 1 stycznia 2009 r.

Przypominamy, że wraz z wcześniej uchwalonymi standardami w 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 wierzytelności”

Ponadto zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 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 stanowiąc będą od 1 marca 2009 r. obowiązkowe reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Z tego względu regulacje tych standardów wraz notami interpretacyjnymi NI 1 i NI 2 należy uwzględniać przy wykonywaniu oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe zrzeszone Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Ponadto nadal nie uchylono następujących 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 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 Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zasady dobrej praktyki wykonywania zawodu.
- Standardy dotychczasowe (symbole np. III.4, V.4) posiadają charakter tymczasowych not interpretacyjnych i wykorzystywane są dobrowolnie przez rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w całości lub części, w zakresie zgodnym z zasadami dobrej praktyki zawodowej, bez konieczności uzasadniania zastosowanych odstępstw.

Zwracamy uwagę, że część „starych” standardów została wycofana ze stosowania ze względu na zastąpienie nowymi notami lub standardami albo utratę aktualności ich treści. 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 należy więc 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 pragnę poinformować, 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

Stan zawansowania prac wskazuje, że będą one przekazane do dyskusji środowiskowej w pierwszej połowie 2009 r. a ich przyjęcie do stosowania powinno nastąpić do końca 2009 r.

Ponadto w trakcie uzgadniania KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” przeprowadzono konsultacje ze Związkiem Banków Polskich i Komisją Nadzoru Finansowego. W wyniku tych konsultacji niezbędne okazało się przygotowanie nowej redakcji punktów 2.2., 2.3. oraz 4.2 i 4.3. KSWS 3. Po formalnym przyjęciu zaproponowanych zmian standard w nowej redakcji zostanie niezwłocznie przekazany do wykorzystania.

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

Do niniejszej informacji dołączono komplet obowiązujących nowych standardów i not.

Poniżej prezentuję robocze zestawienie synchronizacyjne prezentujące aktualny stan PKZW w odniesieniu do „starych” standardów zawodowych z wydania 8 poszerzonego (+).

Istotne zmiany PKZW od stycznia 2009 r. zaznaczono dodatkowo poprzez zacielenie wierszy kolorem żółtym.

Przewodniczący Komisji Standardów

Jan Konowalczyk

28 lutego 2009 r.

ZESTAWIENIE SYNCHRONIZACYJNE PKZW

NR i NAZWA STANDARDU Z WYDANIA 8+		PKZW ZALECANE OD 1 STYCZNIA 2009 r. OBOWIĄZUJĄCE od 1 MARCA 2009 r.	PKZW OD 1 STYCZNIA 2008 r.	DATY	UWAGI
I.1	<i>Zasady stosowania standardów zawodowych</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
II.1	<i>Rzeczoznawca Majątkowy</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
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 posiada status noty interpretacyjnej	<i>Nota interpretacyjna podejścia kosztowego w opracowaniu</i>
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	<i>Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>
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 tymczasowa 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 tymczasowa 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	<i>Wycena mienia położonego za granicą</i>	NIE OBOWIĄZUJE	NIE		<i>Nie obowiązuje od 1.01. 2008 r.</i>

NR i NAZWA STANDARDU Z WYDANIA 8+		PKZW ZALECANE OD 1 STYCZNIA 2009 r. OBOWIĄZUJĄCE od 1 MARCA 2009 r.	PKZW OD 1 STYCZNIA 2008 r.	DATY	UWAGI
IV.3	Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa	KSWS 1.1 Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty	KSWS 1.1 Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty	KSWS 1.1. 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.	
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	KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności	KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności	Od 01.03.2008 r. jako standard do tej daty posiada status noty interpretacyjnej	
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	KSWS 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSWS 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości	KSWS 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 ZALECANE OD 1 STYCZNIA 2009 r. OBOWIĄZUJĄCE od 1 MARCA 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>

