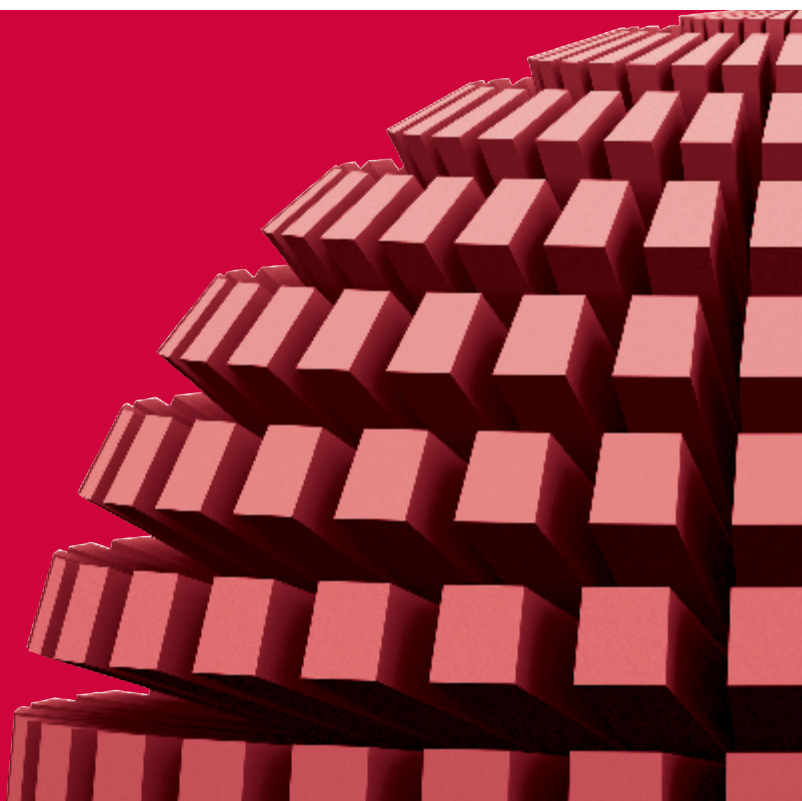




Międzynarodowe Zawodowe Standardy
Wyceny RICS

Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS, 2017 r.



Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS, 2017 r.

Czerwiec 2017 r., wejście w życie z dniem 1 lipca 2017 r.



Nota dotycząca praw autorskich: Międzynarodowe Standardy Wyceny, 2017 r.

Rada Międzynarodowych Standardów Wyceny, autorzy i wydawca niniejszego dokumentu nie ponoszą odpowiedzialności za szkody poniesione przez jakiegokolwiek osoby, które podejmą działania lub zaniechają działań w oparciu o materiały zawarte w niniejszej publikacji, bez względu na to, czy takie szkody wynikać będą z zaniedbania lub innych działań.

© 2017 Rada Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVSC]. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Rada Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVSC] ani RICS nie przyjmują odpowiedzialności za poprawność informacji zawartych w przedrukach i tłumaczeniach niniejszego opracowania. Treść Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVS] 2017 w zatwierdzonym brzmieniu opublikowana została przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVSC] w języku angielskim, a jej kopie można uzyskać bezpośrednio od Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVSC] pod adresem: 1 King Street, Londyn EC2V 8AU, Zjednoczone Królestwo, a także za pośrednictwem internetu na stronie: <http://www.ivsc.org>

Wydawca: Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS]

Parliament Square
Londyn
SW1P 3AD
Zjednoczone Królestwo
www.rics.org

Autorzy niniejszego dokumentu ani RICS nie ponoszą odpowiedzialności za żadne szkody ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, które podejmą działania lub zaniechają działań w oparciu o materiały zawarte w niniejszej publikacji.

Niniejszy dokument został opracowany przez Grupę Zawodową ds. Wyceny Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS].

Wydania wcześniejsze

Czerwona Księga RICS była w swojej pierwotnej formie *Podręcznikiem wyceny i szacowania RICS* wydawanym w postaci dwóch odrębnych publikacji: *Wytyczne dotyczące wyceny aktywów*, wydanie pierwsze [1976 r.], wydanie drugie [1981 r.] oraz wydanie trzecie [1990 r.], wydane pod tytułem *Stanowisko Stanowisko oraz wytyczne w zakresie praktyki wyceny aktywów*; a także *Zbiór wytycznych dotyczących wyceny*, wydanie pierwsze [1980 r.], wydanie drugie [marzec 1981 r.] oraz wydanie trzecie [kwiecień 1992 r.]. *Podręcznik wyceny i szacowania RICS* był wznawiany w latach 1993, 1996, 1998, 2000 oraz 2002. *Standardy Wyceny i Szacowania RICS* zostały wydane po raz pierwszy w 2003 r. Dziewięć wydań poprawionych zostało opublikowanych pomiędzy marcem 2003 a kwietniem 2007 r. *Standardy Wyceny RICS*, wydanie szóste, opublikowano po raz pierwszy w 2008 r., wydanie poprawione opublikowano we wrześniu 2008 r. i wznowiono w marcu 2009 r., kolejne wydanie poprawione opublikowano w lipcu 2009 r. i wznowiono w kwietniu 2010 r. Wydanie siódme *Standardów Wyceny RICS – Wydanie Międzynarodowe i dla Zjednoczonego Królestwa* opublikowano w kwietniu 2011 r. *Zawodowe Standardy Wyceny RICS [Wydanie Międzynarodowe i dla Zjednoczonego Królestwa]*, wydanie z 2012 r., opublikowano w marcu 2012 r. *Zawodowe Standardy Wyceny RICS [Wydanie Międzynarodowe i dla Zjednoczonego Królestwa]*, wydanie z 2014 r., opublikowano w styczniu 2014 r. Od tego momentu, ze względu na pojawienie się krajowych standardów wyceny dla poszczególnych krajów, standardy międzynarodowe i dla Zjednoczonego Królestwa wydawane są oddzielnie.

ISBN 978 1 78321 359 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS], czerwiec 2017 r. Prawa autorskie do całości niniejszej publikacji oraz wszelkich jej fragmentów przysługują RICS. Żadne elementy niniejszego opracowania nie mogą być reprodukowane ani wykorzystywane w jakiejkolwiek formie ani w jakikolwiek sposób, w tym metodą graficzną, elektroniczną lub mechaniczną, wliczając w to tworzenie fotokopii, rejestrowanie lub nagrywanie oraz rozpowszechnianie w Internecie, chyba że RICS wyrazi na to swoją pisemną zgodę lub mieścić się to będzie w zakresie istniejącej licencji.

Spis treści

Wyrazy uznania	iv
Przedmowa	1
Część 1: Wstęp	2
Część 2: Glosariusz	9
Część 3: Standardy zawodowe	17
PS 1 – Zgodność ze standardami przy sporządzaniu wyceny w formie pisemnej	17
PS 2 – Etyka, kompetencje, bezstronność oraz ujawnianie informacji.....	26
Część 4: Standardy techniczne i jakościowe świadczonych usług wyceny	42
VPS 1 – Umowa o wykonanie usługi (zakres czynności)	43
VPS 2 – Inspekcje, czynności analityczne oraz prowadzenie dokumentacji.....	57
VPS 3 – Raport z wyceny	62
VPS 4 – Podstawy wyceny, założenia i specjalne założenia.....	78
VPS 5 – Podejścia i metody wyceny	90
Część 5: Zastosowania wyceny	92
VPGA 1 – Wycena na potrzeby sprawozdań finansowych	93
VPGA 2 – Wycena na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych	95
VPGA 3 – Wycena przedsiębiorstw i praw do nich	104
VPGA 4 – Wycena nieruchomości w oparciu o prowadzoną w nich działalność	117
VPGA 5 – Wycena maszyn i urządzeń	127
VPGA 6 – Wycena wartości niematerialnych i prawnych	134
VPGA 7 – Wycena majątku osobistego, w tym antyków i dzieł sztuki	146
VPGA 8 – Wycena praw do nieruchomości	153
VPGA 9 – Identyfikacja portfeli, zbiorów i grup nieruchomości	160
VPGA 10 – Kwestie mogące w znaczącym stopniu wpływać na niepewność wyceny.....	163

Wyrazy uznania

RICS pragnie złożyć podziękowania następującym osobom za ich wkład w przygotowanie niniejszego przekładu:

Redakcja merytoryczna

Anna Baran MRICS (kierownik zespołu)

Krzysztof Jarocki MRICS

Marta Jurek MRICS

Katarzyna Kotkowska MRICS

Grzegorz Wozniakowski MRICS

Country Manager, RICS Polska

Joanna Plaisant

Translations Manager, RICS

Georgia Brambilla

Przedmowa

Niniejsze nowe wydanie *Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS*, powszechnie znanych pod nazwą „Czerwonej Księgi” RICS, opracowane zostało z myślą odzwierciedlenia, między innymi, istotnych zmian dokonanych i wprowadzonych do *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) 2017*, a także postępów poczynionych w zakresie opracowania międzynarodowych standardów etycznych oraz standardów pomiarów nieruchomości. Ponadto dokument niniejszy odzwierciedla rosnące znaczenie skutecznego połączenia standardów zawodowych, technicznych oraz wysokiej jakości świadczonych usług doradczych w zakresie wyceny, spełniających oczekiwania oraz wymogi klientów, organów rządowych, organów nadzoru i innych podmiotów ustanawiających standardy oraz społeczeństwa.

Transparentność, spójność oraz unikanie konfliktów interesów mają obecnie fundamentalne znaczenie. Ponadto mamy teraz do czynienia z ogromnym zapotrzebowaniem na wiedzę i doświadczenie zawodowe oraz umiejętności praktyczne, włączając w to doświadczenie i wiedzę niezbędne do przeprowadzenia właściwej interpretacji i osądu dynamiki i trendów rynkowych, jak również – w odniesieniu do nieruchomości – rozpoznania i uznania rosnącego wpływu czynników związanych ze *zrównoważonym rozwojem* na sytuację panującą na rynku. Rzeczoznawcy posiadający nadawane przez RICS kwalifikacje odgrywają wiodącą rolę wśród rzeczoznawców, a Czerwona Księga służy im jako niepodważalny przewodnik w zakresie implementacji przepisów i wytycznych.

Zmiany dokonane na potrzeby niniejszego wydania oraz zawarte w nim odniesienia do szeregu dokumentów źródłowych mają na celu zwiększenie przejrzystości dokumentu i ułatwienie korzystania z niego. Podobnie jak w przeszłości, w niniejszym dokumencie zawarte są odniesienia do *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)*.

Wszyscy członkowie przygotowujący wyceny w formie pisemnej zobowiązani są do stosowania się do standardów zawartych w niniejszym opracowaniu – innymi słowy, o ile nie wskazano inaczej, standardy te mają **charakter obowiązkowy**. Wytyczne dot. praktyki wyceny – zastosowanie (VPGA), również zawarte w niniejszym opracowaniu, skupiają się w większym stopniu na praktycznym zastosowaniu standardów w określonych sytuacjach – czy to w odniesieniu do określonego celu wyceny czy też określonego rodzaju składników aktywów – i mają **charakter zaleceń**. Status elementów składowych Czerwonej Księgi opisany jest bardziej szczegółowo we Wstępie poniżej oraz w drugiej części Glosariusza.

Część 1: Wstęp

Cel nadrzędny

1 Spójność, bezstronność i transparentność mają fundamentalne znaczenie w kontekście procesu budowania i podtrzymywania zaufania opinii publicznej do *wyceny*. Z kolei efekty pracy podmiotów dokonujących *wyceny* są silnie uzależnione od tego, czy posiadają oni i stosują odpowiednie umiejętności, wiedzę, doświadczenie oraz zasady etyczne – zarówno na potrzeby właściwego osądu sytuacji, jak i przekazywania klientom i innym podmiotom korzystającym z *wyceny* opinii na temat wartości przedmiotów w sposób klarowny i niedwuznaczny oraz zgodnie z przyjętymi na całym świecie normami.

2 Ze względu na fakt, iż wymogi organów rządowych i organów nadzoru stopniowo zaostrzają się, a oczekiwania podmiotów korzystających z wycen stale rosną, międzynarodowe standardy dotyczące *wyceny* podlegają bieżącej ewolucji i obecnie przyjmują trzy różne, lecz ściśle ze sobą powiązane, formy:

- (a) Standardy **zawodowe** – skupione na etyce i sposobie postępowania; opierają się na wiedzy i kompetencjach
- (b) Standardy **techniczne** – skupione na wspólnych definicjach i konwencjach; opierają się na konsekwentnym stosowaniu przy wykorzystaniu uznanej metodologii (podejść)
- (c) Standardy **jakościowe świadczonych usług** – skupione na dokładności analizy i obiektywizmie osądów; opierają się na odpowiedniej dokumentacji oraz transparentności w zakresie raportowania.

3 Skupiając się na praktycznej implementacji, niniejsze wydanie opracowania *Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS* z 2017 r., powszechnie określanego jako Czerwona Księga RICS, uwzględnia wszystkie najnowsze standardy międzynarodowe i uzupełnia je o dodatkowe wymogi i wytyczne w zakresie najlepszych praktyk, które jako całość zapewniają najwyższy poziom profesjonalizmu i jakości.

4 Zasadniczym zadaniem niniejszego opracowania jest przyjęcie i wdrożenie *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)* opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS (IVSC). RICS od dawna wspiera i przyczynia się do rozwoju uniwersalnych standardów technicznych znajdujących zastosowanie do wszystkich rodzajów aktywów. RICS nie tylko stosuje takie normy, wymagając ich przestrzegania od *członków* RICS, lecz także aktywnie wspiera ich dalszy rozwój i stosowanie przez inne podmioty na całym świecie.

5 Niniejsze standardy techniczne stanowią część szerszego zbioru zasad RICS czy też – zgodnie z obecną nomenklaturą – odrębnych stanowisk oficjalnych

i obejmują etykę, kompetencje i sposób postępowania, włączając w to ściśle wymogi dotyczące zachowania poufności oraz unikania konfliktów interesów. Niniejszy zbiór zasad RICS uwzględnia także Międzynarodowe Standardy Etyczne (International Ethics Standards, IES) opublikowane po raz pierwszy w grudniu 2016 r. Wreszcie, podejmując się realizacji zleceń związanych z nieruchomościami, *członkowie* RICS zobowiązani są mieć na względzie Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości (International Property Measurement Standards, IPMS), które również podlegają stałemu rozwojowi.

6 Zachowanie zgodności ze standardami zawodowymi, technicznymi i jakościowymi świadczonych usług znajduje wsparcie w postaci uznanego systemu regulacji i – jeżeli to konieczne – egzekwowania ich stosowania, a także stopniowego wprowadzania Rejestru Rzeczoznawców RICS w odniesieniu do rzeczoznawców zawodowo czynnych. Dzięki temu *członkowie* RICS i *firmy* podlegające regulacjom RICS zajmują obecnie wiodącą pozycję na międzynarodowej arenie podmiotów opracowujących *wyceny* zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS).

7 Cel jest jasno określony – wzbudzenie zaufania oraz zapewnienie zarówno klientom, jak i użytkowników, iż *wyceny* opracowywane przez zrzeszonych w RICS rzeczoznawców – bez względu na położenie geograficzne – są wykonywane zgodnie z najwyższymi standardami zawodowymi.

Zakres zastosowania

Z perspektywy podmiotu dokonującego wyceny

8 Dla *członków* niniejsze standardy międzynarodowe stanowią zestaw zasad proceduralnych oraz wytycznych:

- (a) nakładających na poszczególnych rzeczoznawców lub firmy podlegające regulacjom RICS określone wymogi o charakterze obowiązkowym dotyczące kompetencji, bezstronności, transparentności oraz jakości świadczonych usług
- (b) tworzących ramy na rzecz zachowania spójności oraz najlepszych praktyk wykonywania zleceń oraz przedstawiania wyników wycen poprzez interpretację Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) 2017
- (c) w pełni zgodnych z Kodeksem Postępowania RICS.

9 Niniejsze standardy międzynarodowe:

- (a) nie instruują *członków*, jak dokonywać wyceny w indywidualnych przypadkach
- (b) nie zalecają przyjęcia określonego formatu raportów: jeżeli wymogi o charakterze obowiązkowym zawarte w niniejszych standardach są spełnione, wystarczy, aby raporty były zawsze przygotowywane w sposób odpowiedni i dostosowany do zadania

- (c) nie przyjmują charakteru nadrzędnego względem standardów o charakterze obowiązkowym stosowanych w poszczególnych jurysdykcjach.

Z perspektywy podmiotu korzystającego z wyceny

10 W odniesieniu do klientów oraz innych podmiotów korzystających z wyceny niniejsze międzynarodowe standardy zapewniają, iż wyceny realizowane będą zgodnie z *Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS) 2017*, a ponadto stanowią gwarancję:

- (a) spójnego podejścia wspomagającego zrozumienie procesu wyceny, a tym samym zrozumienie wartości wskazanych w raporcie
- (b) wiarygodności i spójności wycen opracowywanych przez odpowiednio przeszkolonych rzeczoznawców posiadających niezbędne kwalifikacje i doświadczenie obejmujące najbardziej aktualną wiedzę i zrozumienie danego rynku
- (c) niezależności, bezstronności oraz transparentności w zakresie podejścia rzeczoznawcy do wyceny
- (d) przejrzystości warunków *umowy o wykonanie usługi* (zakres czynności), włączając w to kwestie do uwzględnienia i ujawnienia w umowie
- (e) przejrzystości w zakresie określenia *podstawy wyceny*, włączając w to wszelkie założenia oraz istotne informacje, które należy uwzględnić podczas wyceny
- (f) przejrzystości raportów z wyceny, włączając w to sposób właściwego ujawnienia istotnych informacji, z zastrzeżeniem których osoby trzecie mogą polegać na opracowanych *wycenach*.

Układ i status międzynarodowych materiałów RICS

11 Międzynarodowe materiały RICS zawarte w niniejszym wydaniu zostały podzielone na trzy wyraźnie rozgraniczone kategorie (w Częściach 3, 4 i 5) – zgodnie ze szczegółowymi wyjaśnieniami zawartymi w punktach 12 do 17 poniżej. Dwie pierwsze dotyczą spraw istotnych z punktu widzenia wycen w ogóle, a trzecia dotyczy spraw związanych z poszczególnymi zastosowaniami wycen. Celem takiego układu treści jest wskazanie *członkom*, które elementy mają charakter obowiązkowy, a które mają charakter zaleceń: dwie pierwsze kategorie obejmują materiał o charakterze obowiązkowym, a trzecia materiał o charakterze zaleceń.

Standardy zawodowe (PS) – o charakterze obowiązkowym

12 Międzynarodowe standardy zawodowe i etyczne w zakresie, w jakim mają one bezpośrednie zastosowanie do rzeczoznawców, oznaczane są numerem referencyjnym **PS** i mają **charakter obowiązkowy** (o ile nie wskazano inaczej) dla wszystkich *członków* przygotowujących *wyceny* w formie pisemnej. Definiują one parametry zgodności z Czerwoną Księgą, włączając w to zastosowanie

Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), a ponadto określają powiązane wymogi regulacyjne RICS i dokładnie objaśniają sposób stosowania Kodeksu Postępowania RICS w przypadkach, w których członkowie podejmują się realizacji zleceń przeprowadzenia wyceny. Obejmują one:

PS 1 – Zgodność ze standardami przy sporządzaniu *wyceny* w formie pisemnej

PS 2 – Etyka, kompetencje, bezstronność oraz ujawnianie informacji.

Standardy techniczne i jakościowe świadczonych usług wyceny (VPS) – o charakterze obowiązkowym

13 Międzynarodowe standardy techniczne i jakościowe świadczonych usług oznaczone są numerem referencyjnym **VPS** i zawierają określone wymogi o **charakterze obowiązkowym** (o ile nie wskazano inaczej) oraz powiązane wytyczne w zakresie wdrożenia procesu opracowywania *wyceny* zgodnej z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS). Obejmują one:

VPS 1 – Umowa o wykonanie usługi (zakres czynności)

VPS 2 – Inspekcje, czynności analityczne oraz prowadzenie dokumentacji

VPS 3 – Raport z wyceny

VPS 4 – Podstawy wyceny, założenia i specjalne założenia

VPS 5 – Podejścia i metody wyceny.

14 Standardy VPS 1, 4 i 5 skupiają się w większym stopniu na kwestiach technicznych, zaś standardy VPS 2 i 3 odnoszą się do kwestii związanych z jakością świadczonych usług, jednakże próby przeprowadzenia ich bardziej szczegółowej kategoryzacji nie wnoszą już nic więcej w tym zakresie. Natomiast ich obecny układ odpowiada układowi zastosowanemu w ramach *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)*, a standardy VPS służą do ich interpretacji i implementacji.

Międzynarodowe wytyczne dot. praktyki wyceny RICS – zastosowanie (VPGA) – zalecenia

15 Wytyczne dot. praktyki wyceny – zastosowanie (VPGA) oznaczone są numerami referencyjnymi **VPGA** i zawierają dodatkowe wytyczne dotyczące stosowania w określonych przypadkach. Dlatego też problematyka przez nie poruszana obejmuje opracowywanie *wycen* do szczególnych celów (wśród których najczęściej mamy do czynienia z wycenami przygotowywanymi na potrzeby sprawozdawczości finansowej oraz zabezpieczenia wiarytelności kredytowych), a także *wyceny* pewnych określonych rodzajów składników aktywów, przy których koniecznym jest uwzględnienie konkretnych kwestii i/lub zagadnień praktycznych. Przedmiotowe VPGA stanowią zbiór „najlepszych praktyk” – czyli sposobów postępowania, które w opinii RICS spełniają najwyższe standardy zawodowe.

16 Przedmiotowe VPGA nie mają charakteru obowiązkowego, jednakże zawierają odesłania i odniesienia do materiałów zawartych w *Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS)* oraz zapisów zawartych w niniejszych standardach międzynarodowych o charakterze obowiązkowym. Ma to na celu pomóc *członkom* w identyfikacji materiałów znajdujących zastosowanie do konkretnych zleceń przeprowadzenia wyceny przez nich podejmowanych.

17 Wytyczne dot. praktyki wyceny (VPGA) obejmują:

VPGA 1 – Wycena na potrzeby sprawozdań finansowych

VPGA 2 – Wycena na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych

VPGA 3 – Wycena przedsiębiorstw i praw do nich

VPGA 4 – Wycena nieruchomości w oparciu o prowadzoną w nich działalność

VPGA 5 – Wycena maszyn i urządzeń

VPGA 6 – Wycena wartości niematerialnych i prawnych

VPGA 7 – Wycena majątku osobistego, w tym antyków i dzieł sztuki

VPGA 8 – Wycena praw do nieruchomości

VPGA 9 – Identyfikacja portfeli, zbiorów i grup nieruchomości

VPGA 10 – Kwestie mogące w znaczącym stopniu wpływać na niepewność wyceny.

Standardy krajowe i znajdujące zastosowanie w danej jurysdykcji

18 RICS publikuje także – niezależnie od niniejszych standardów międzynarodowych, jednakże w formie ich uzupełnienia – szereg dodatków znajdujących zastosowanie na terenie poszczególnych krajów (powszechnie zatytułowanych *Zastosowanie Czerwonej Księgi w poszczególnych Jurysdykcjach, Standardy Wyceny Stowarzyszeń Krajowych lub Zastosowanie Zasad Wyceny RICS: Standardy Zawodowe*), które poruszają kwestię zastosowania niniejszych standardów w poszczególnych krajach i stanowią narzędzie wspomagające ich interpretację na gruncie miejscowym. W ujęciu ogólnym pozostają one zgodne ze standardami międzynarodowymi, jednakże ich celem jest odniesienie się do określonych wymogów ustawowych i regulacyjnych znajdujących zastosowanie w poszczególnych krajach. Podejście to jest w pełni zgodne z wytycznymi ONZ zachęcającymi poszczególne kraje do optymalizacji transparentności oraz ogólnej spójności w zakresie wycen. Zagadnienie zgodności ze standardami znajdującymi zastosowanie w poszczególnych krajach poruszono dokładniej w **PS 1** poniżej.

19 Standardy krajowe i znajdujące zastosowanie w danej jurysdykcji uzyskać można bezpośrednio od RICS pod adresem www.rics.org/guidance

Data wejścia w życie, okres obowiązywania oraz zmiany materiałów RICS o zasięgu międzynarodowym

Data wejścia w życie

20 Materiały RICS zawarte w niniejszym wydaniu wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2017 roku i znajdują zastosowanie do *wycen*, których *data wyceny* przypada na ten dzień lub później. Wszelkie zmiany wprowadzone w późniejszym terminie zostaną odpowiednio oznaczone.

Okres obowiązywania opracowania

21 Zatwierdzona wersja Czerwonej Księgi RICS obowiązująca w danej dacie opublikowana jest na stronie RICS www.rics.org/redbook. Podmioty korzystające z niniejszej publikacji powinny zadbać o właściwe zapoznanie się z i stosowanie się do wszelkich zmian opublikowanych w późniejszym terminie.

Zmiany i wersje robocze

22 Treść niniejszych standardów jest na bieżąco monitorowana i okresowo, w odpowiedzi na zaistniałe potrzeby, może być zmieniana lub uzupełniana. *Członkowie* będą informowani o wprowadzeniu jakichkolwiek zmian za pośrednictwem zwyczajowych kanałów komunikacji elektronicznej RICS. Wszelkie zmiany i uzupełnienia wprowadzane będą na bieżąco w wersji elektronicznej opracowania na stronie rics.org, a w wersji drukowanej pojawiać się będą dopiero w kolejnych wydaniach.

23 W przypadku, gdy planowane poprawki mogą okazać się potencjalnie istotne, np. jeżeli zmiany ulegnie treść jednego ze standardów jakościowych świadczonych usług (**VPS**) lub wytycznych dot. praktyki wyceny – zastosowanie (**VPGA**), mogą one zostać opublikowane w wersji roboczej zawierającej propozycje zmian. Dokument ten zawierać będzie treści zatwierdzone i przedstawione opinii publicznej przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS, zob. www.rics.org/redbook

24 Publikowanie wersji roboczej ma umożliwić *członkom* i innym podmiotom wyrażenie opinii na temat proponowanych zmian oraz wskazanie ewentualnych niedociągnięć, zanim zmiany te zostaną włączone do Czerwonej Księgi. Treść zawarta w wersji roboczej, po rozpatrzeniu ewentualnych uwag oraz ostatecznym zatwierdzeniu przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS, zyskuje charakter wiążący w dniu wejścia w życie kolejnego wydania Czerwonej Księgi po jej publikacji. Również w tym przypadku *członkowie* będą informowani o wprowadzeniu jakichkolwiek zmian za pośrednictwem zwyczajowych kanałów komunikacji elektronicznej RICS.

25 Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS zachęca również do składania propozycji nowych treści lub zapytań dotyczących obecnych zapisów zawartych w tekście.

Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) opracowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), 2017 r.

Data wejścia w życie, okres obowiązywania i zmiany w zakresie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)

26 *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)*, zostały zatwierdzone przez Komitet Standardów IVSC, a data ich wejścia w życie to 1 lipca 2017 roku.

27 Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż Rada Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) zastrzega sobie prawo do wprowadzania w dowolnym momencie dalszych zmian do treści Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS). Wszelkie zmiany do niniejszego wydania Czerwonej Księgi z tego wynikające będą wprowadzane najszybciej, jak będzie to możliwe i będą one dostępne na stronie internetowej RICS (zob. „Okres obowiązywania opracowania” i „Zmiany i wersje robocze” powyżej), natomiast w wersji drukowanej uwzględnione zostaną dopiero w kolejnym wydaniu.

28 Niniejsze międzynarodowe standardy RICS służą interpretacji i implementacji Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) 2017. Dla wygody *członków* w Częściach od 3 do 5 zawarto bezpośrednie odniesienia do nich.

Uwaga

Poszczególni członkowie ponoszą odpowiedzialność w zakresie pozyskiwania informacji na temat zmian w przepisach ustawowych lub ich interpretacji wynikającej z orzecznictwa sądów, wchodzących w życie po dacie publikacji niniejszego wydania – a także w zakresie pozyskiwania informacji o zmianach w treści *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)* lub jakichkolwiek innych standardów wyceny mających znaczenie w odniesieniu do danego zlecenia przeprowadzenia wyceny. Rzeczoznawcy powinni sięgać do strony internetowej RICS celem uzyskania informacji na temat wszelkich aktualizacji materiałów opracowywanych i publikowanych przez RICS, włączając w to zmiany wynikające ze zmian wprowadzanych w treści *Międzynarodowych Standardów Wyceny*. W ujęciu bardziej ogólnym, zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż są oni zobowiązani do podejmowania działań ukierunkowanych na ich ustawiczny rozwój zawodowy (CPD) celem zapewnienia, iż w sposób ciągły spełniają oni wymogi w zakresie wiedzy, doświadczenia i kompetencji, określone i przytoczone w treści poniżej przedstawionych standardów międzynarodowych.

Część 2: Glosariusz

Dział 1: Glosariusz RICS pojęć technicznych

Niniejszy glosariusz zawiera definicje pojęć wykorzystanych w niniejszych standardach międzynarodowych przyjmujących szczególne lub zawężone znaczenie. Jeżeli dany termin lub wyrażenie nie zostało zawarte w glosariuszu, należy założyć, że jego znaczenie pokrywa się z powszechnym znaczeniem słownikowym. Termin, który został użyty w tekście zgodnie z podaną poniżej definicją, oznaczony będzie *kursywą*.

Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) 2017 obejmują krótki glosariusz zawierający dodatkowe definicje w zamierzeniu mające wspierać interpretację i implementację IVS, włączając w to model przyjęty przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS (IVSC) na potrzeby określenia statusu poszczególnych treści Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), na przykład określenie, czy dana treść ma charakter obowiązkowy, charakter zalecenia, itp. Powyższe nie zostały tu przytoczone. Poszczególne standardy określone przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny zawierają też definicje przyporządkowane konkretnym standardom IVS, do których rzeczoznawcy powinni odnosić się w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.

Krajowe standardy RICS i te znajdujące zastosowanie w danej jurysdykcji mogą zawierać dodatkowe terminy zdefiniowane w kontekście danego standardu.

członek	Współpracownik stowarzyszony (<i>Fellow</i>), <i>członek</i> pełnoprawny (<i>professional member</i>), <i>członek</i> stowarzyszony (<i>associate member</i>) lub <i>członek</i> honorowy (<i>honorary member</i>) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
czynsz rynkowy (MR)	Szacunkowa kwota, za jaką w <i>dacie wyceny</i> zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy prawa do nieruchomości na stosownych warunkach umownych w ramach transakcji między podmiotami niepowiązanymi, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że jej strony działają z rozeznanem, rozważnie i dobrowolnie (zob. IVS 104 ust. 40.1).
data raportu	Data podpisania raportu przez rzeczoznawcę.

data wyceny	Dzień, na który określono wartość nieruchomości. Pojęcie <i>daty wyceny</i> obejmować będzie nie tylko dzień, ale także czas, w którym ma ona zastosowanie, jeżeli może ona ulec znaczącej zmianie w ciągu jednego dnia.
firma	<i>Firma</i> lub organizacja, dla której dany <i>członek</i> pracuje lub w ramach której dany <i>członek</i> prowadzi działalność.
inspekcja	Wizyta na terenie nieruchomości lub <i>inspekcja</i> składnika aktywów służąca zbadaniu takiego składnika oraz uzyskaniu stosownych informacji, na podstawie których wydana może zostać profesjonalna opinia o jego wartości. Niemniej jednak fizyczne zbadanie składników aktywów niebędących nieruchomościami, takich jak np. dzieła sztuki lub antyki, nie będzie określane mianem „ <i>inspekcji</i> ” w powyższym tego słowa znaczeniu.
koszt odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia (DRC)	Bieżący koszt odtworzenia lub zastąpienia danego składnika aktywów równoważnym, nowszym składnikiem aktywów, pomniejszony o utratę wartości ze względu na zużycie fizyczne oraz inne adekwatne formy zużycia z uwzględnieniem ulepszeń dokonanych na takim składniku aktywów.
majątek osobisty	<i>Majątek osobisty</i> oznacza składniki aktywów (lub zobowiązań), które nie są na stałe połączone z gruntem lub budynkami: <ul style="list-style-type: none">• włączając w to dzieła sztuki plastycznej i sztuki dekoracyjnej, antyki, malarstwo, kamienie szlachetne i biżuterię, przedmioty kolekcjonerskie, wyposażenie i meblowanie wnętrz oraz inne przedmioty• z wyłączeniem wyposażenia i instalacji wykorzystywanych na potrzeby działalności gospodarczej, <i>maszyn i urządzeń</i>, przedsiębiorstw i praw do nich oraz <i>wartości niematerialnych i prawnych</i>.

maszyny i urządzenia

Maszyny i urządzenia można zasadniczo podzielić na następujące kategorie:

- **urządzenia:** składniki aktywów nierozzerwalnie połączone z innymi, które mogą obejmować przedmioty wchodzące w skład infrastruktury przemysłowej, instalacji dostarczających media, instalacji budowlanych, budowli specjalistycznych oraz maszyny i urządzenia tworzące zbiór komponentów szczególnego przeznaczenia
- **maszyny:** pojedyncza maszyna lub zbiór czy też flota lub system skonfigurowanych maszyn/technologii (włączając w to ruchome składniki aktywów takie jak pojazdy drogowe, kolejowe, wodne i powietrzne), które mogą być wykorzystywane, instalowane lub zdalnie obsługiwane w związku z procesami produkcyjnymi lub handlowymi, działalnością lub sektorem działalności podmiotu zajmującego nieruchomość (dana maszyna jest urządzeniem wykorzystywanym na potrzeby danego procesu)
- **wyposażenie:** pojęcie ogólne stosowane dla pozostałych składników aktywów takich jak różne maszyny, oprzyrządowanie, elementy wykończenia, meble i elementy umeblowania, wyposażenie i instalacje wykorzystywane na potrzeby działalności, różne wyposażenie i technologie oraz pojedyncze narzędzia wykorzystywane do wspomagania działalności przedsiębiorstwa lub podmiotu.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (IFRS)

Standardy określone przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) w celu ujednoczenia zasad rachunkowości. Standardy te są opracowywane w postaci ram konceptualnych w celu ujednoczenia sposobu identyfikacji oraz traktowania poszczególnych pozycji zawartych w *sprawozdaniu finansowym*.

nieruchomość

Grunt oraz wszystkie jego naturalne części składowe (np. drzewa, złoża minerałów) oraz naniesienia (np. budynki, infrastruktura) i inne stałe instalacje (np. instalacje mechaniczne i elektryczne doprowadzające media do budynku), znajdujące się zarówno pod ziemią, jak i na jej powierzchni. (Uwaga: prawo własności, kontroli, użytkowania lub zajmowania w odniesieniu do gruntu i budynków zdefiniowane zostało jako prawo do nieruchomości w IVS 400 ust. 20.2.)

nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomość w postaci gruntu i/lub budynku, lub części budynku, z której właściciel czerpie dochód w formie czynszu za wynajem lub dzierżawę lub w postaci wzrostu wartości kapitałowej, lub z obydwu tych źródeł, w odróżnieniu od:

- (a) użytkowania w celach produkcyjnych lub handlowych (sprzedaż dóbr lub usług), czy też w celach administracyjnych, lub
- (b) sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

nieruchomość specjalistyczna

Nieruchomość, która rzadko stanowi przedmiot obrotu rynkowego (lub nigdy go nie stanowi), za wyjątkiem sytuacji, kiedy zbywana jest jako część działającego przedsiębiorstwa lub podmiotu, ze względu na jej wyjątkowy charakter wynikający ze szczególnego przeznaczenia, budowy, sposobu funkcjonowania, rozmiaru, położenia itp.

nieruchomość związana z prowadzoną działalnością odstępstwo

Dowolna nieruchomość przeznaczona do realizacji określonej działalności gospodarczej, której wartość odzwierciedla potencjał gospodarczy tej działalności.

osoba trzecia

Dowolna osoba poza klientem, która z różnych powodów zainteresowana jest *wyceną* lub jej wynikiem.

podejście dochodowe

Podejście polegające na szacowaniu wartości poprzez przeliczenie przyszłych strumieni dochodów na jedną, bieżącą wartość kapitałową.

podejście kosztowe

Podejście do określenia wartości oparte na zastosowaniu jednej z zasad ekonomii, która mówi, że kupujący gotów jest zapłacić za nabywany składnik aktywów nie więcej niż koszt uzyskania, w wyniku zakupu lub wytworzenia, innego składnika aktywów o podobnym poziomie użyteczności.

podejście rynkowe

Podejście polegające na szacowaniu wartości poprzez porównanie składnika aktywów będącego przedmiotem wyceny z identycznymi lub podobnymi składnikami aktywów na podstawie dostępnych informacji na temat ich cen.

podlegający regulacjom RICS/ wpisany do Rejestru Rzeczoznawców RICS	<p>(a) <i>Firma</i> podlegająca regulacjom RICS na podstawie statutu RICS.</p> <p>(b) <i>Członek</i> zarejestrowany jako rzeczoznawca w Rejestrze Rzeczoznawców.</p>
podstawa wyceny	Określenie podstawowych <i>założeń wyceny</i> .
rzeczoznawca wewnętrzny	Rzeczoznawca zatrudniony przez przedsiębiorstwo będące właścicielem wycenianych składników aktywów bądź też firmę rachunkową odpowiedzialną za przygotowanie dokumentacji finansowej i/lub sprawozdań finansowych tego przedsiębiorstwa. Z reguły <i>rzeczoznawca wewnętrzny</i> powinien spełniać wymogi w zakresie niezależności oraz bezstronności zawodowej przewidziane w PS 2 punkt 3 , jednakże nie zawsze będzie on spełniać dodatkowe kryteria w zakresie niezależności powiązane z niektórymi rodzajami zleceń, np. te określone w PS 2 ust. 3.4 .
rzeczoznawca zewnętrzny	Rzeczoznawca, który działając samodzielnie lub w powiązaniu ze współpracownikami nie posiada istotnych powiązań z klientem, osobą działającą w imieniu klienta lub przedmiotem zlecenia.
specjalne założenie	<i>Założenie</i> faktów lub okoliczności, które różnią się od występujących w dacie wyceny lub którego typowy uczestnik rynku nie przyjąłby w odniesieniu do transakcji przeprowadzanej w dacie wyceny.
sprawozdania finansowe	Sprawozdania w formie pisemnej świadczące o sytuacji finansowej osoby fizycznej lub prawnej oraz oficjalna dokumentacja finansowa o określonej treści i formie. Dokumenty te publikowane są w celu przedstawienia informacji szeregowi niezdefiniowanych tu osób <i>trzecich</i> (użytkowników). <i>Sprawozdania finansowe</i> sporządzane są celem zapewnienia odpowiedzialności danego podmiotu zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przepisami prawa.
szczególny nabywca	Określony nabywca, dla którego dany składnik aktywów posiada <i>wartość szczególną</i> ze względu na korzyści wynikające z jego posiadania niedostępne dla pozostałych nabywców na rynku.
umowa o wykonanie usługi	Pisemne potwierdzenie warunków dotyczących przeprowadzenia <i>wyceny</i> i przedstawienia z niej raportu, zaproponowanych klientowi przez <i>członka</i> lub uzgodnionych pomiędzy członkiem a <i>klientem</i> . W IVS zwana zakresem czynności – zob. IVS 101 ust. 10.1.

wartości niematerialne i prawne

Niepieniężne składniki aktywów wyrażane poprzez swoje właściwości ekonomiczne. Nie mają one formy materialnej, lecz przynoszą właścicielowi prawa i/lub korzyści o charakterze ekonomicznym.

wartość firmy (goodwill)

Wszelkie przyszłe korzyści majątkowe uzyskane z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, udziału w działalności gospodarczej lub w następstwie użytkowania zbioru nierozzerwalnie powiązanych aktywów.

wartość godziwa

Cena, jaka mogłaby zostać uzyskana ze zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania w następstwie prawidłowo przeprowadzonej transakcji między uczestnikami rynku w dniu, w którym dokonano wyceny (Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) 13).

wartość indywidualna

Zob. *wartość inwestycyjna*.

wartość inwestycyjna, wartość indywidualna

Wartość, jaką ma składnik aktywów dla obecnego lub przyszłego właściciela w kontekście jego indywidualnych celów inwestycyjnych lub operacyjnych (zob. IVS 104 ust. 60.1). (Określana również jako *wartość indywidualna*.)

wartość łączna

Dodatkowy element wartości pochodzący z połączenia dwóch lub większej ilości składników aktywów lub praw, gdzie ich łączna wartość przewyższa sumę ich wartości liczonych oddzielnie.

wartość rynkowa (MV)

Szacunkowa kwota, jaką w *dacie wyceny* można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznanem, rozważnie i dobrowolnie (zob. IVS 104 ust. 30.1).

wartość słuszna

Szacunkowa cena przeniesienia składnika aktywów lub zobowiązań pomiędzy określonymi, dobrze poinformowanymi i zainteresowanymi stronami odzwierciedlająca interesy tych stron (Zob. IVS 104 ust. 50.1.)

wartość szczególna

Kwota odzwierciedlająca szczególne cechy danego składnika aktywów, które stanowią wartość wyłącznie dla *szczególnego nabywcy*.

wycena	Opinia o wartości składnika aktywów lub zobowiązań przygotowana w oparciu o określone podstawy i w określonej dacie. O ile w <i>umowie o wykonanie</i> usługi nie zawarte zostaną dane ograniczenia, określenie wartości nastąpi po dokonaniu <i>inspekcji</i> i wszelkich dodatkowych czynności analitycznych oraz sprawdzających, biorąc pod uwagę cechy składnika aktywów oraz cel <i>wyceny</i> .
założenie	Przypuszczenie, które uznaje się za prawdziwe. Mogą to być fakty, warunki i okoliczności mające wpływ na przedmiot <i>wyceny</i> lub podejście do <i>wyceny</i> , które zgodnie z umową nie będą podlegać dalszej weryfikacji przez rzeczoznawcę w ramach procesu wyceny. Z reguły <i>założenia</i> przyjmuje się, jeżeli rzeczoznawca nie musi podejmować danych czynności analitycznych, aby dowieść prawdziwości określonego stwierdzenia.
zapasy	Zapasy przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności. W przypadku nieruchomości mogą to być na przykład grunty i budynki przeznaczone na sprzedaż przez firmy budowlane lub deweloperskie.
zrównoważony rozwój	<p><i>Zrównoważony rozwój</i> należy, na potrzeby niniejszych standardów, rozumieć jako uwzględnienie kwestii między innymi takich jak środowisko i zmiany klimatyczne, zdrowie, dobre samopoczucie i odpowiedzialność społeczna przedsiębiorstw, które mogą wywierać lub wywierają wpływ na <i>wycenę</i> składnika aktywów. W ogólnym zarysie jest to dążenie do prowadzenia działalności w sposób nieprowadzący do wyczerpania zasobów naturalnych lub niewywierający negatywnego wpływu na środowisko</p> <p>(Uwaga: do tej pory nie została opracowana definicja <i>zrównoważonego rozwoju</i>, która byłaby rozpoznawana i stosowana na całym świecie, dlatego też <i>członkowie</i> powinni zachować ostrożność w przypadku stosowania niniejszego terminu bez załączenia dodatkowych wyjaśnień.)</p>

Rozdział 2: Wyjaśnienie nazewnictwa zastosowanego na potrzeby standardów i wytycznych

Rodzaj dokumentu	Status	Zasięg	Komentarze
Standardy	Obowiązkowy	<p><i>Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)</i> opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC)</p> <p>Standardy zawodowe RICS – w niniejszym opracowaniu oznaczone prefiksem PS</p> <p>Standardy techniczne i jakościowe świadczonych usług wyceny RICS – w niniejszym opracowaniu oznaczone prefiksem VPS</p>	Niniejsze wydanie Czerwonej Księgi służy interpretacji i implementacji Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) (zob. Wstęp punkt 4), odniesienia do których zawarte zostały w całości niniejszego opracowania.
Wytyczne	Fakultatywny (zalecenia)	Międzynarodowe wytyczne RICS dot. praktyki wyceny – zastosowanie (VPGA) – w niniejszym opracowaniu oznaczone prefiksem VPGA	VPGA mają charakter zaleceń, a ich treść nie narzuca obowiązku stosowania się do nich. Jednakże w odpowiednich przypadkach zwracają one uwagę <i>członków</i> na stosowny materiał o obowiązkowym charakterze zawarty w innych miejscach w niniejszym wydaniu Czerwonej Księgi, włączając w to znajdujące zastosowanie Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) – za pomocą stosownych odniesień.

Ponadto RICS okresowo publikuje także – w formie wytycznych – odrębne wskazówki dotyczące innych zagadnień związanych z wyceną. Materiał ten ma charakter fakultatywny (zaleceń) i jest dostępny na stronie internetowej RICS.

Część 3: Standardy zawodowe

PS 1 Zgodność ze standardami przy sporządzaniu wyceny w formie pisemnej

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje Międzynarodowy Standard Wyceny (IVS) 102 Rozdział 10 Zasada Ogólna (Zgodność z IVS) oraz Rozdział 40 Zgodność z Pozostałymi Standardami
- uwzględnia Międzynarodowe Standardy Etyczne (IES) oraz Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości (IPMS)
- określa dodatkowe wymogi obowiązkowe dla *członków* RICS.

Wszyscy członkowie, zarówno ci prowadzący działalność indywidualnie, jak i w ramach *firmy* podlegającej regulacjom RICS lub tym regulacjom niepodlegającej, przygotowujący *wyceny* w formie pisemnej mają obowiązek działać zgodnie z międzynarodowymi standardami oraz międzynarodowymi standardami RICS określonymi poniżej.

Członkowie mają ponadto obowiązek postępować zgodnie z wymogami Rejestru Rzeczoznawców RICS (VR).

1 Obowiązkowe stosowanie

1.1 Wszyscy *członkowie* oraz *firmy* podlegające regulacjom RICS, bez względu na miejsce prowadzenia działalności, mają obowiązek działania zgodnie ze standardami zawodowymi, technicznymi i jakościowymi świadczonych usług (oznaczonych prefiksami **PS** i **VPS**) zawartymi w Częściach 3 i 4 niniejszego wydania międzynarodowego.

1.2 Zgodnie z zapisem statutu RICS B5.2.1(b) Odpowiedzialność Członków oraz zapisem statutu RICS B5.3.1 Odpowiedzialność Firm niniejsze standardy międzynarodowe mają charakter obowiązkowy w odniesieniu do wszystkich

członków RICS oraz podlegających jego regulacjom *firm* uczestniczących w procesie świadczenia lub nadzorowania usług w obszarze wyceny poprzez świadczenie usług doradczych w tym zakresie w formie pisemnej. Wraz ze wskazówkami odnoszącymi się do określonych wytycznych dot. praktyki wyceny – zastosowanie (VPGA), o których mowa w części 5 niniejszego wydania międzynarodowego, nazywane są one powszechnie „Czerwoną Księgą” RICS.

1.3 Wyrażenie „świadczenie lub nadzorowanie usług w obszarze wyceny” znajduje zastosowanie do wszystkich osób, które są odpowiedzialne lub przyjmują odpowiedzialność za proces analizy i przekazywania opinii dotyczących wartości opracowanych w formie pisemnej (opinie dotyczące wartości wyrażone w formie ustnej - zob. ust. 1.6 poniżej). Powyższe wyrażenie można odnosić do osób, które przygotowują raporty z wyceny w ramach swojej organizacji, ale nie składają na nich swojego podpisu, a także osób, które składają na takich raportach podpis jako osoby sprawujące nadzór lub udzielające gwarancji, ale nie są odpowiedzialne za samo ich przygotowanie w ramach organizacji.

1.4 Na potrzeby niniejszych standardów, przekazanie wyników uzyskanych przy pomocy zautomatyzowanego modelu wyceny (AVM) uważa się za wykonanie pisemnej *wyceny*.

1.5 Szacowany koszt odtworzenia składników aktywów innych niż *majątek osobisty* podawany w pisemnym raporcie, albo osobno, do celów ubezpieczenia, nie stanowi „pisemnej opinii w zakresie wartości” w kontekście „świadczenia usług związanych z wyceną” określonych w ust. 1.3 powyżej.

1.6 Dla uniknięcia wątpliwości, jeżeli – wyjątkowo – porady dotyczące wyceny są udzielane w całości w formie ustnej, zasady przedstawione w niniejszym opracowaniu powinny nadal być przestrzegane w możliwie najszerszym zakresie. *Członkom* przypomina się, że sam fakt udzielania porad ustnych nie oznacza, że są one udzielane bez odpowiedzialności – odpowiedzialność i obowiązki rzeczoznawcy zawsze zależą od faktów i okoliczności danego przypadku. W niektórych jurysdykcjach udzielanie ustnych porad dotyczących wyceny podlega w każdym przypadku wymogom standardów właściwych dla danej jurysdykcji. Ponadto we wszystkich jurysdykcjach rzeczoznawcy występujący w charakterze biegłych sądowych powinni być wyculeni na to, że zarówno ustne, jak i pisemne porady będą podlegać tym samym kryteriom – patrz np. stanowisko w sprawie praktyki i nota wyjaśniająca RICS UK *Rzeczoznawcy występujący w charakterze biegłych sądowych*, wydanie czwarte (2014 r.).

1.7 Niniejsze standardy międzynarodowe zostały napisane z myślą o ich zastosowaniu do poszczególnych *członków*. Tam, gdzie konieczne jest rozważenie ich zastosowania do *firmy podlegającej regulacjom RICS*, należy dokonać ich odpowiedniej interpretacji.

2 Zgodność w ramach firm

2.1 Wszyscy *członkowie* ponoszą indywidualną odpowiedzialność za stosowanie się do omawianych standardów międzynarodowych, niezależnie od tego, czy prowadzą oni działalność indywidualnie czy też w ramach firm. W tym drugim

przypadku sposób egzekwowania tej odpowiedzialności w praktyce zależęć będzie w pewnym stopniu od charakteru *firmy*:

- **Firmy podlegające regulacjom RICS:** *Firma* oraz wszyscy *członkowie* RICS w niej pracujący zobowiązani są zapewnić pełną zgodność wszystkich procedur i *wycen* z zawartymi w niniejszych standardach międzynarodowych wymogami obowiązkowymi. Dotyczy to także wycen niebędących przedmiotem odpowiedzialności *członka* RICS.
- **Firmy niepodlegające regulacjom RICS:** Pomimo faktu, iż tego rodzaju *firmy* stosować mogą własne procedury korporacyjne pozostające poza kontrolą RICS, poszczególni *członkowie* działający w ramach takich *firm* odpowiedzialni za opracowywanie *wycen*, mają obowiązek stosować się do zawartych w niniejszych standardach międzynarodowych wymogów obowiązkowych.

2.2 W pewnych okolicznościach stosowane w danej *firmie* procedury mogą wyraźnie uniemożliwiać przestrzeganie określonych aspektów standardów międzynarodowych. Upoważnia to danego *członka* do odstępstwa od danego standardu, przy czym musi on jednak:

- mieć pewność, iż takie niezastosowanie się nie wprowadziło w błąd klientów i nie doprowadziło do nieetycznych zachowań
- w *umowie o wykonanie usługi* (zob. **VPS 1**) oraz raporcie z wyceny (zob. **VPS 3**) wskazać konkretne obszary, gdzie działanie zgodne z jakąkolwiek częścią niniejszych standardów okazało się niemożliwe, a także przyczyny takiej niezgodności, a ponadto
- postępować zgodnie z wszystkimi pozostałymi aspektami niniejszych standardów międzynarodowych.

2.3 Jeżeli dany *członek* wnosi określony wkład w przygotowanie *wyceny*, należy postępować zgodnie z **PS 2 punkt 2, Kwalifikacje członków**.

3 Zgodność ze standardami międzynarodowymi

Międzynarodowe Standardy Wyceny [IVS]

3.1 RICS uznaje Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) za podmiot odpowiedzialny za ustanawianie *Międzynarodowych Standardów Wyceny* (IVS) obejmujących uznawane na całym świecie zasady oraz definicje wyceny. Omawiane tutaj standardy międzynarodowe służą interpretacji i implementacji Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), a także wyznaczają określone wymogi i dodatkowe wytyczne dotyczące ich zastosowania praktycznego.

3.2 Jeżeli w odniesieniu do indywidualnego zlecenia przeprowadzenia wyceny istnieje wyraźny wymóg zapewnienia zgodności *wyceny* z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS), i jeżeli w związku z tym należy to odnotować zarówno w *umowie o wykonanie usługi*, jak i w raporcie, można przyjąć wtedy format oświadczenia przedstawiony w **VPS 1 ust. 3.2(n)** oraz **VPS 3 ust. 2.2(k)**. W

pozostałych przypadkach można przyjąć ogólny format oświadczenia przedstawiony w **VPS 1** oraz **VPS 3**, a mianowicie, iż *wycena* zostanie lub została przeprowadzona zgodnie z Czerwoną Księgą RICS (o formalnym tytule *Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS, 2017 r.*).

3.3 Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż w przypadku złożenia oświadczenia, że dana *wycena* będzie lub została przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS), domniemywa się, że spełnia ona wszystkie indywidualne standardy IVS. W razie konieczności odstępstwa od wymogów Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), tego rodzaju okoliczność musi zostać wyraźnie wyjaśniona.

Międzynarodowe Standardy Etyczne [IES]

3.4 RICS jest członkiem międzynarodowej koalicji organizacji zawodowych utworzonych w celu opracowania i wdrożenia pierwszego zestawu uznawanych na całym świecie standardów etyki w zakresie nieruchomości i powiązanych z nimi usług o charakterze profesjonalnym. Zawarte w niniejszym opracowaniu standardy międzynarodowe są zgodne z zasadami etycznymi opublikowanymi do tej pory przez Międzynarodową Koalicję na rzecz Standardów Etycznych (IES); zawierają też dodatkowe i bardziej szczegółowe wymogi, których muszą przestrzegać wszyscy *członkowie*.

Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości [IPMS]

3.5 RICS jest również członkiem międzynarodowej koalicji organizacji zawodowych utworzonych w celu opracowania i wdrożenia spójnych i transparentnych standardów pomiaru *nieruchomości*. W przypadku, gdy *członkowie* podejmują czynności związane z wyceną *nieruchomości* stanowiących składniki aktywów lub zobowiązań, muszą oni w każdym przypadku stosować się do Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMS). Oficjalne stanowisko RICS dotyczące *pomiaru nieruchomości* (patrz: www.rics.org/propertymeasurement) zawiera więcej szczegółów w tym zakresie.

4 Zgodność z innymi standardami wyceny

4.1 Uznaje się, że *członek* może zostać poproszony o sporządzenie raportu zgodnego ze standardami innymi niż standardy określone w Czerwonej Księdze. Zazwyczaj dzieje się to w związku z konkretnymi wymogami obowiązującymi w poszczególnych jurysdykcjach. Całkowicie właściwym jest stosowanie się *członków* do takich wymogów, które mogą obejmować *podstawę wyceny* niewymienioną w **VPS 4** poniżej, pod warunkiem, że jest absolutnie jasnym, które standardy są stosowane.

4.2 W takich przypadkach, w *umowie o wykonanie usługi* oraz w raporcie należy uwzględnić oświadczenie, że wymienione standardy zostały spełnione. Jeżeli zgodność jest obowiązkowa w danej jurysdykcji, tj. wynika z wymogów ustawowych, przepisów organów nadzoru lub innych wymogów o charakterze

bezwzględnie obowiązującym, to nie uniemożliwia to przedstawienia oświadczenia, iż *wycena* została wykonana zgodnie z Czerwoną Księgą i z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS) (jeżeli znajdują one zastosowanie).

4.3 W niektórych jurysdykcjach RICS publikuje krajowe dodatki do międzynarodowych standardów Czerwonej Księgi, aby wesprzeć *członków* w stosowaniu standardów wyceny w kontekście lokalnym. W stosownych przypadkach dodatki te mogą być publikowane wspólnie z lokalnymi organizacjami zawodowymi zajmującymi się wycenami (VPO) lub samodzielnie, przy czym uwzględniać będą one wymogi tych organizacji, jeżeli nie są one sprzeczne z wymogami RICS.

4.4 Jeżeli zgodność z innymi standardami wyceny jest dobrowolna, tj. nie jest objęta **ust. 4.2** powyżej ani niniejszym ustępem, będzie to wymagało dokonania odstępstwa - patrz **punkt 6** poniżej. Należy zauważyć, że zgodność z takimi standardami nie może uchylać obowiązkowych wymogów zawartych w **PS 1** i **PS 2**, których *członkowie* muszą zawsze przestrzegać.

4.5 Jeżeli *wycena* dotyczy składników aktywów znajdujących się w dwóch lub więcej krajach lub regionach, w których obowiązują różne standardy wyceny, *członek* zobowiązany będzie uzgodnić z klientem, które standardy będą miały zastosowanie do zlecenia.

5 VPS 1-5 wyjątki

5.1 Wszystkie opinie dotyczące wyceny przedstawione przez *członków* w formie pisemnej podlegają przynajmniej niektórym wymogom Czerwonej Księgi – nie ma tutaj **żadnych wyjątków (PS 1 ust. 1.1)**. Podobnie, gdy opinie dotyczące wyceny przedstawiane są w całości w formie ustnej, zasady określone w międzynarodowych standardach Czerwonej Księgi powinny nadal być przestrzegane w możliwie największym zakresie (**PS 1 ust. 1.6**). Dlatego też **PS 1** i **PS 2** są obowiązkowe we **wszystkich** przypadkach (zob. **Wprowadzenie punkt 12** i **PS 1 ust. 7.1**).

Innymi słowy, dotyczą one wszystkich *członków*, niezależnie od rodzaju działalności związanej z wyceną, w którą są zaangażowani.

5.2 Jednakże, biorąc pod uwagę ogromną różnorodność działań podejmowanych przez *członków* oraz zróżnicowanie uwarunkowań jurysdykcyjnych, w których wykonywane są *wyceny* i przedstawiane są opinie dotyczące wyceny, istnieje potrzeba zróżnicowania poszczególnych rodzajów zleceń w przypadku, gdy obowiązkowe zastosowanie **VPS 1-5** może być nieodpowiednie lub niewłaściwe. Chociaż w takich okolicznościach nie jest to obowiązkowe, zaleca się przyjęcie odpowiednich standardów, o ile nie wyklucza tego szczególnie wymóg lub kontekst. Wspomniane tutaj **wyjątki** dotyczące **VPS 1-5** zostały przedstawione bardziej szczegółowo poniżej. Jednakże przedstawienie każdego możliwego scenariusza byłoby niepraktyczne, dlatego w przypadku wątpliwości bezpieczniej jest traktować **VPS 1-5** jako obowiązkowe.

5.3 Rzeczoznawcy powinni mieć świadomość, że **wyjątki** nie są zwykle charakterystyczne dla poszczególnych przypadków, ale obejmują określone kategorie lub aspekty działalności związanej z wyceną (zob. **PS 1 ust. 6.2**). W takich przypadkach przypomina się *członkom*, że nie mogą oświadczyć, że *wycena* została wykonana zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS). (Zob. Ramy Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS).)

5.4 Wyjątki w odniesieniu do zastosowania **VPS 1–5** występują, gdy *członek*:

- Świadczy usługi agencyjne lub pośrednictwa w zakresie nabycia lub zbycia jednego lub więcej składnika aktywów – do której to działalności ma zastosowanie międzynarodowe stanowisko w sprawie praktyki i nota wyjaśniająca RICS *Wytyczne dla agencji nieruchomości i pośrednictwa w handlu nieruchomościami*, wydanie trzecie (2016 r.). Wyjątek ten obejmuje udzielanie porad w oczekiwaniu na lub w trakcie realizacji przez agencję zlecenia nabycia lub zbycia praw do aktywów. Obejmuje również porady dotyczące tego, czy dana oferta powinna zostać złożona lub przyjęta. Wyjątek ten jednakże nie obejmuje raportu z zakupu zawierającego *wycenę*.
- Występuje w charakterze biegłego sądowego lub przygotowuje się do występowania w takim charakterze – powodem wyjątku jest uznanie, że *członek* występujący w charakterze biegłego sądowego musi ściśle przestrzegać szczegółowych zasad i procedur ustanowionych przez sąd, trybunał lub inny organ sądowy, przed którym *członek* pojawi się lub może się pojawić. Ponadto *członek* musi spełniać bardzo wysokie standardy niezależności i bezstronności. Przydatne może być odniesienie do stanowiska w sprawie praktyki i noty wyjaśniającej RICS UK *Rzeczoznawcy występujący w charakterze biegłych sądowych*, wydanie czwarte (2014 r.).
- Pełni funkcje ustawowe – w przypadku, gdy odpowiednie przepisy ustawowe określają zadania, a także często regulują sposób ich wykonywania. Nacisk kładzie się tutaj na słowo „funkcja”, tj. wykonywanie ustawowej funkcji lub obowiązku obejmującego wykonywanie lub egzekwowanie uprawnień, które są wyraźnie określone lub uznane w przepisach prawnych, zwykle obejmujących oficjalne mianowanie danej osoby do wypełniania konkretnej roli. Sam fakt, że *wycena* jest wykonywana w myśl lub zgodnie z przepisami prawa, lub w ich następstwie, nie ma znaczenia. Nie jest objęte tym wyjątkiem na przykład wykonanie *wyceny* jako załącznika do ustawowo wymaganej deklaracji podatkowej, co wiąże się z przestrzeganiem prawa, ale nie wykonywaniem lub egzekwowaniem tego prawa.
- Wykonuje *wyceny* dla klienta wyłącznie w celach wewnętrznych, bez ponoszenia odpowiedzialności i bez komunikacji z *osobami trzecimi*. Wyjątek dotyczący wycen wykonywanych w celach wewnętrznych będzie dotyczył sytuacji, w których klient sięga po poradę rzeczoznawcy – często w celu przeprowadzenia standardowej wyceny portfela – która nie będzie rodziła odpowiedzialności i nie zostanie ujawniona *osobom trzecim* (na przykład w związku z proponowanymi inicjatywami zarządzania aktywami lub planowanymi przejęciami). W przypadku, gdy *członkowie* podejmują się realizacji takich zleceń, istotnym jest, aby *umowa o wykonanie usługi* i sporządzona w formie pisemnej opinia były jednoznaczne w odniesieniu

do zakazu ujawniania jakiejkolwiek innej osobie i/lub wykorzystywania w jakimkolwiek innym celu oraz wyłączenia odpowiedzialności. Porady takie często nie wiążą się z dodatkowym wynagrodzeniem, a ten element usługi wyceny może, ale nie musi, być wyraźnie określony w *umowie o wykonanie usługi* w przypadku standardowej wyceny portfela. Sam fakt, że wykonawca wyceny jest *wewnętrznym rzeczoznawcą*, nie powoduje objęcia wyjątkiem zlecenia wyceny – nacisk kładzie się tutaj wyłącznie na „wewnętrzny cel” wyceny, a nie na proces lub sposób wykonania. W związku z tym *zewnątrzny rzeczoznawca* może wykonać wycenę do „celów wewnętrznych”, jednakże w takim przypadku jeszcze ważniejszym jest jasne uregulowanie w *umowie o wykonanie usługi* i pisemnej opinii kwestii nieujawniania *osobom trzecim* oraz wyłączenia odpowiedzialności.

- Udziela porad dotyczących wyceny wyraźnie w ramach przygotowań do lub w trakcie negocjacji czy też postępowania sądowego, włączając w to sytuacje, gdy rzeczoznawca występuje w roli adwokata.

Wyjątek dotyczący negocjacji obejmuje doradztwo w zakresie wyceny dotyczące prawdopodobnego wyniku bieżących lub zbliżających się negocjacji, a także zapytania o dane liczbowe, które będą podane w związku z takimi negocjacjami. W związku z tym przyjmuje się, że:

- Chociaż nie mamy jeszcze do czynienia z nierozstrzygniętym sporem, porady są udzielane wyraźnie w ramach przygotowań do lub w trakcie negocjacji, które mogą prowadzić do porozumienia albo do zaistnienia nierozstrzygniętego sporu, inicjując w efekcie (tam, gdzie pozwala na to kontekst) formalny proces rozstrzygnięcia (na przykład skierowanie sprawy do sądów, arbitrażu itp.).
- Porady dotyczące negocjacji mogą, i często będą, obejmować porady dotyczące takich kwestii jak taktyka i/lub prawdopodobne wyniki i/lub opcje, których celem jest znalezienie rozwiązania bez wstępowania na drogę sądową lub sięganie po inne formalne procedury.

Wyjątek dotyczący postępowania sądowego przyjmuje, że:

- Istnieje formalny spór, bez względu na historię jego powstania, a zatem postępowanie będzie podlegać wszelkim odpowiednim przepisom, regulacjom, zasadom lub zaleceniom sądu, które mogą obowiązywać lub zostać wydane, i zawsze będą mieć pierwszeństwo przed Czerwoną Księgą.
- Porady udzielane klientowi mogą dotyczyć różnych spraw wykraczających poza udzielanie porad dotyczących wartości, na przykład porady dotyczące taktyki i/lub prawdopodobnego wyniku postępowania sądowego i/lub opcji dotyczących rozstrzygnięcia sporu lub ograniczenia kosztów.

5.5 W odniesieniu do wszystkich wyjątków (z wyjątkiem tych, w których działanie jest wyraźnie objęte innymi standardami lub wytycznymi RICS), fakt, że **VPS 1-5** nie mają charakteru obowiązkowego, nie oznacza, że należy je po prostu zignorować – zgodnie z dobrą praktyką należy je stosować tam, gdzie nie wyklucza tego szczególny wymóg lub kontekst.

6 Odstępstwa

6.1 Nie zezwala się na odstępstwa od zawartych w niniejszych standardach międzynarodowych **PS 1**, w przypadku sporządzania wyceny w formie pisemnej, ani od **PS 2**, które mają charakter obowiązkowy niezależnie od okoliczności.

6.2 Jeżeli oddzielnie i niezależnie od wyjątków określonych powyżej lub jakiegokolwiek zlecenia objętego **punktem 4** powyżej zachodzą szczególne okoliczności, w których stosowanie się w pełni lub w części do **VPS 1-5** byłoby rzeczą niewłaściwą, po potwierdzeniu i uzgodnieniu tego z klientem należy nadać im status *odstępstw*, a jednoznaczne oświadczenie w tym zakresie zawrzeć w *umowie o wykonanie usługi* oraz raporcie i wszelkich opublikowanych odniesieniach do nich.

6.3 Dla uniknięcia wątpliwości:

- Jeżeli *wycena* ma być wykonana zgodnie z procedurami przewidzianymi przepisami prawa lub określonymi ustawami, lub innymi wymogami o charakterze bezwzględnie obowiązującym, wówczas, jeżeli omawiane wymogi są w danym kontekście lub jurysdykcji obowiązkowe, zastosowanie się do nich nie stanowi samo w sobie *odstępstwa*, aczkolwiek należy wyraźnie wskazać istnienie takiego obowiązku.
- W większości przypadków na potrzeby dokonania wyceny wystarczy jedna z *podstaw wyceny* określonych w **ust. 2.2 VPS 4**. W przypadku zastosowania innej podstawy, fakt ten należy wyraźnie opisać i ujawnić w treści raportu. Jeżeli przyjęcie danej podstawy jest obowiązkowe w danym kontekście lub jurysdykcji, jej zastosowanie nie stanowi samo w sobie *odstępstwa*, aczkolwiek należy wyraźnie wskazać istnienie takiego obowiązku. RICS nie zaleca dobrowolnego stosowania *podstaw wyceny* nieuwzględnionych w treści **VPS 4** i będzie zawsze traktować takie dobrowolne zastosowanie jako *odstępstwo* od Czerwonej Księgi.

6.4 *Członek* dokonujący *odstępstwa* może zostać wezwany do przedstawienia uzasadnienia podjęcia takiej decyzji.

7 Regulacje: monitorowanie zgodności z niniejszymi standardami międzynarodowymi

7.1 Jako instytucja o charakterze samoregulującym, RICS odpowiada za monitorowanie i zapewnianie zgodności z niniejszymi międzynarodowymi standardami zarówno w przypadku swoich *członków*, jak i *firm* podlegających regulacjom. Na mocy swojego statutu, RICS przysługuje prawo do żądania informacji od *członków* oraz *firm*. Procedury wykonywania omawianych uprawnień w odniesieniu do *wycen* dostępne są pod adresem www.rics.org/regulation

7.2 Ponadto, na ile znajdują one zastosowanie, *członkowie* zobowiązani są również stosować się do wymogów Rejestru Rzeczoznawców RICS. Szczegółowe informacje dotyczące powyższych wymogów dostępne są pod adresem www.rics.org/vrs

8 Zastosowanie do członków innych organizacji zawodowych zajmujących się wycenami

8.1 Niniejsze standardy międzynarodowe mogą być również stosowane przez inne organizacje zawodowe zajmujące się wycenami (VPO), z zastrzeżeniem wcześniejszego uzyskania zatwierdzenia i zgody ze strony RICS.

8.2 Z wyłączeniem przypadków, w których RICS udzielił formalnej zgody na stosowanie Czerwonej Księgi przez posiadających odpowiednie kwalifikacje członków innych organizacji zawodowych zajmujących się wycenami (VPO), rzeczoznawcy, którzy nie są *członkami* RICS nie mają prawa do oświadczenia, iż opracowana przez nich *wycena* została przygotowana w pełnej zgodności z Czerwoną Księgą RICS.

PS 2 Etyka, kompetencje, bezstronność oraz ujawnianie informacji

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje strukturę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)
- uwzględnia Międzynarodowe Standardy Etyczne (IES) oraz Międzynarodowe Standardy Pomiaru Nieruchomości (IPMS)
- określa dodatkowe wymogi obowiązkowe dla *członków* RICS.

Kwestią fundamentalną w kontekście prawidłowego przebiegu procesu wyceny jest to, aby wszyscy *członkowie* prowadzący działalność w charakterze rzeczoznawców dysponowali odpowiednim doświadczeniem, umiejętnościami oraz zdolnością dokonywania osądów niezbędnymi do realizacji powierzanych im zadań, a także aby zawsze działali w sposób profesjonalny i etyczny, bez ulegania naciskom i uprzedzeniom oraz unikając konfliktów interesów.

1 Standardy zawodowe i etyczne

1.1 *Członkowie* RICS działają zgodnie z najwyższymi standardami zawodowymi i etycznymi. Dlatego też kryteria członkostwa w RICS, a także te dotyczące kwalifikacji i prowadzenia działalności w charakterze rzeczoznawcy, włączając w to, na ile znajdują one zastosowanie, wymogi Rejestru Rzeczoznawców RICS (zob. **PS 1 punkt 1**), spełniają lub wykraczają ponad standardy dotyczące postępowania i kompetencji zawodowych rzeczoznawców zalecane przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC).

1.2 Niniejsze standardy międzynarodowe są ponadto w pełni zgodne z zasadami etyki opublikowanymi do tej pory przez Międzynarodową Koalicję na rzecz Standardów Etycznych, której RICS jest członkiem (szczegółowe informacje można znaleźć na stronie www.ies-coalition.org).

1.3 Oprócz obowiązku postępowania zgodnie z określonymi powyżej zasadami i wymogami nadrzędnymi na wszystkich *członkach* RICS ciąży też obowiązek przestrzegania dodatkowych – w wielu przypadkach bardziej rygorystycznych – wymogów przedstawionych poniżej. Ich przestrzeganie podlega kontroli i jest egzekwowane przez Organ Regulacyjny RICS.

1.4 Wymogi określone w niniejszych standardach międzynarodowych koncentrują się na *członkach* podejmujących się świadczenia usług w obszarze wyceny, tj. opinii dotyczących wartości opracowywanych przez *członka* posiadającego odpowiednie umiejętności merytoryczne, doświadczenie oraz zrozumienie przedmiotu *wyceny*, rynku oraz celu przygotowania danej *wyceny*.

1.5 *Członkowie* zobowiązani są do działania w każdym momencie zgodnie z zasadami uczciwości oraz unikania jakichkolwiek działań lub sytuacji pozostających w sprzeczności z ich obowiązkami zawodowymi. *Członkowie* zobowiązani są do zapobiegania sytuacjom, w których zaistnienie konfliktu interesów uniemożliwia im dokonywanie obiektywnych osądów zawodowych i biznesowych lub wypełnianie obowiązków, a także do zachowania poufności informacji. Na wszystkich *członkach* ciąży obowiązek przestrzegania zapisów Kodeksu Postępowania RICS i są oni zobowiązani do przestrzegania zapisów oficjalnego stanowiska RICS – *Konflikty Interesów*. Dodatkowe informacje można znaleźć na stronie www.rics.org/ethics

2 Kwalifikacje członków

2.1 Aby ocenić, czy dana osoba posiada odpowiednie kwalifikacje, by przyjąć odpowiedzialność za czynności wchodzące w skład *wyceny* lub nadzorować takie działania innych osób, należy uwzględnić następujące kryteria:

- odpowiedni poziom kwalifikacji akademickich lub zawodowych świadczący o posiadaniu stosownych umiejętności merytorycznych,
- członkostwo w stowarzyszeniu zawodowym świadczące o woli przestrzegania zasad etyki zawodowej,
- wystarczającą aktualną wiedzę na poziomie lokalnym, krajowym lub międzynarodowym (w zależności od wymogów) dotyczącą rodzaju aktywów oraz rynku lokalnego, a także umiejętności i zrozumienie zadania niezbędne do kompetentnego wykonania *wyceny*
- spełnianie wymogów nałożonych na mocy przepisów prawa krajowego lub lokalnego dotyczących uprawnień do prowadzenia działalności w obszarze *wyceny*, oraz
- zgodność z wymogami Rejestru Rzeczoznawców RICS (VR), na ile znajdują one zastosowanie.

2.2 Ze względu na fakt, iż *członkowie* specjalizują się w różnych dziedzinach i działają na różnych rynkach, przynależność do RICS (włączając w to posiadanie przyznawanych przez RICS kwalifikacji) lub posiadanie uprawnień rzeczoznawcy nie oznacza samo w sobie, że dana osoba posiada wymagane doświadczenie w sporządzaniu *wycen* w danym sektorze lub na danym rynku; fakt ten należy zawsze odpowiednio zweryfikować.

2.3 W niektórych jurysdykcjach, aby przygotowywać określonego rodzaju *wyceny*, rzeczoznawcy mają obowiązek posiadania szczególnych uprawnień lub licencji. W takich przypadkach zastosowanie znajduje standard **PS 1 punkt 4**. Dodatkowo może się również zdarzyć, że klient lub wymogi krajowego

stowarzyszenia RICS stawić będą bardziej restrykcyjne wymogi. W takim przypadku w *umowie o wykonanie usługi* oraz w raporcie należy zawrzeć oświadczenie, że przedmiotowe standardy zostały spełnione – **PS 1 ust. 4.2**.

2.4 Jeżeli poziom doświadczenia danego *członka* nie pozwala mu na wykonanie określonego aspektu *wyceny* w sposób kompetentny, musi on zdecydować, jaki rodzaj wsparcia jest mu potrzebny. Następnie, za wyraźną zgodą klienta, jeżeli znajduje to zastosowanie, *członek* taki musi pozyskać adekwatne informacje od kompetentnych osób, np. rzeczoznawców specjalizujących się w danej dziedzinie, inspektorów środowiskowych, księgowych czy radców prawnych, a następnie odpowiednio je zinterpretować.

2.5 Wymóg dotyczący stosownego poziomu wiedzy i umiejętności może być spełniony wspólnie przez grupę *członków* pracujących w ramach danej *firmy*, pod warunkiem, że każdy z nich spełnia wszystkie pozostałe wymogi określone w niniejszym standardzie.

2.6 Jeżeli *członek* ma zamiar podzlecić wykonanie części lub całości zlecenia przeprowadzenia wyceny innej *firmie*, musi on uzyskać w tym celu zgodę klienta (zob. także **VPS 3, ust. 2.2(a)**).

2.7 Jeżeli w przygotowaniu *wyceny* uczestniczyło dwóch lub więcej rzeczoznawców, dokumentacja powinna zawierać wykaz tych rzeczoznawców wraz z oświadczeniem, że każdy z nich stosował się do wymogów standardu **PS 1**.

2.8 *Członek* przyjmujący odpowiedzialność za nadzór nad działaniami innych osób (zob. **PS 1 ust. 1.3**) zobowiązany jest do wykazania:

- odpowiedniego poziomu nadzoru na wszystkich etapach realizacji zlecenia przeprowadzenia wyceny, co musi zostać odpowiednio udokumentowane w sposób zapewniający, iż nie będzie można tego poddać w wątpliwość w przypadku przeprowadzonej w późniejszym czasie kontroli, w szczególności gdy zlecenie przeprowadzenia wyceny dotyczy nietypowych lokalizacji i/lub więcej niż jednej jurysdykcji.
- iż przyjmuje on odpowiedzialność za opracowanie oraz treść raportu z wyceny, a także podejmuje się jego objaśnienia i obrony w przypadku poddania go w wątpliwość – istotnym jest, aby proces ten nie był postrzegany jako automatyczne zatwierdzenie bez przeprowadzenia odpowiedniej weryfikacji.

3 Niezależność, bezstronność, zachowanie poufności oraz identyfikacja i zarządzanie konfliktami interesów

3.1 Niezależność oraz bezstronność są nierozdzielnie związane z właściwym przestrzeganiem wymogu zachowania poufności informacji oraz z szerszym zagadnieniem identyfikacji i zarządzania konfliktami interesów. *Członkowie* zobowiązani są do przestrzegania obowiązkowych wymogów określonych w oficjalnym stanowisku RICS – *Konflikty Interesów*, a także zwracania szczególnej uwagi na towarzyszące mu wytyczne. Treść zawarta w poniższej części

niniejszego punktu odnosi się konkretnie do zleceń w obszarze wyceny i ma charakter uzupełniający.

3.2 Rzeczoznawcy pamiętać muszą o dwóch zasadniczych wymogach określonych w *Konfliktach Interesów*:

- (a) *Członkowie* zobowiązani są do odmowy świadczenia usług doradztwa i reprezentacji klienta w przypadku, gdy przyjęcie takiego zlecenia oznaczałoby zaistnienie konfliktu interesów lub znacznego ryzyka zaistnienia konfliktu interesów, chyba że wszystkie zainteresowane strony udzielą uprzednio świadomej zgody. (Strona zainteresowana może udzielić świadomej zgody tylko wtedy, gdy osoba wyjaśniająca zaistniałe okoliczności jest całkowicie transparentna w odniesieniu do istotnych elementów danej sytuacji, a także gdy osoba wyjaśniająca zaistniałe okoliczności ma pewność, że strona zainteresowana ma świadomość znaczenia własnych działań, włącznie z powiązaniem ryzykiem i wszelkimi dostępnymi pozostałymi możliwościami, a także że robi to z własnej woli.) O uzyskanie świadomej zgody można ubiegać się jedynie, gdy *członek* ma pewność, iż kontynuacja realizacji zlecenia pomimo zaistnienia konfliktu interesów służyć będzie interesom wszystkich podmiotów, na sytuację których wpływa lub może wpływać zaistnienie takiego konfliktu.
- (b) *Członkowie* zobowiązani są do prowadzenia dokumentacji w zakresie decyzji powziętych co do przyjęcia (a także, w stosownych przypadkach, kontynuacji) poszczególnych zleceń, uzyskania świadomej zgody oraz wszelkich kroków podjętych w celu uniknięcia potencjalnych konfliktów interesów.

3.3 Zachowanie wymaganego stopnia niezależności oraz bezstronności przy wykonywaniu poszczególnych zleceń, a także przestrzeganie wymogu zachowania poufności oraz identyfikacja i zarządzanie potencjalnymi i faktycznymi konfliktami interesów mają kluczowe znaczenie. Realizacja zleceń w obszarze wyceny często okazuje się być szczególnie złożona i wrażliwa na powyższe kwestie, dlatego też *członkowie* zobowiązani są do działania w ścisłej zgodności z przedstawionymi poniżej standardami, ogólnymi oraz tymi odnoszącymi się bezpośrednio do wycen.

3.4 W niektórych przypadkach zastosowanie znajdują dodatkowe kryteria określone w statutach, regulaminach, przepisach wydawanych przez organy nadzoru, a także specjalne wymogi klienta (tak jak ma to miejsce w przypadku *wycen* przeprowadzanych na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytowych – zob. VPGA 2), do których *członek* ma obowiązek się stosować (tj. mają one charakter uzupełniający w stosunku do wymogów ogólnych określonych poniżej), aby osiągnąć określony stopień niezależności. Często takie dodatkowe kryteria zawierają definicje akceptowalnego stopnia niezależności i używa się w nich pojęć takich jak np. „niezależny biegły”, „biegły rzeczoznawca”, „niezależny rzeczoznawca”, „uznany niezależny rzeczoznawca” czy też „rzeczoznawca o właściwych uprawnieniach”. Ważnym jest, aby przyjmując zlecenie dany *członek* potwierdził, że spełnia wymagane kryteria oraz na potwierdzenie tego faktu dokonał stosownego wpisu w raporcie, tak aby klient i ewentualne *osoby*

trzecie, które opierać się będą na treści raportu, miały gwarancję, że postawione dodatkowe kryteria zostały spełnione.

3.5 W oficjalnym stanowisku RICS – *Konflikty Interesów* informacje poufne zdefiniowane są jako „informacje poufne przechowywane i rozpowszechniane w formacie elektronicznym, ustnie lub w wersji papierowej”. Istnieje ogólny obowiązek traktowania informacji dotyczących klienta jak informacji poufnych, jeżeli zostały one pozyskane w wyniku nawiązanego stosunku umownego i nie są publicznie dostępne. Informacje pozyskane w toku realizacji zlecenia przeprowadzenia wyceny mogą być informacjami wrażliwymi z rynkowego punktu widzenia, dlatego też dochowanie określonego powyżej obowiązku ma szczególne znaczenie.

3.6 W szczególności należy zachować najwyższą ostrożność, aby nie naruszyć poufności przy przedstawianiu opinii klientom zgodnie z **VPS 3 ust. 2.2(h)** w odniesieniu do „wykorzystanych kluczowych danych wejściowych”. Zgodnie z oficjalnym stanowiskiem RICS – *Konflikty interesów*, z zastrzeżeniem nadrzędnych przepisów prawa, obowiązek zachowania poufności będzie zawsze mieć pierwszeństwo przed obowiązkiem dokonania ujawnienia informacji.

3.7 Ryzyko ujawnienia informacji poufnych jest również istotnym czynnikiem, który rzeczoznawca powinien uwzględnić przy ocenie, czy może dojść do potencjalnego konfliktu interesów lub – zgodnie z oficjalnym stanowiskiem RICS – „Konfliktu w zakresie Zachowania Poufności Informacji” (definicja 4.2 (c)). Czasami koniecznym będzie ujawnienie pewnych szczegółów dotyczących powiązań rzeczoznawcy z przedmiotem *wyceny*. Jeżeli niemożliwe jest ujawnienie wymaganych informacji bez naruszenia obowiązku zachowania poufności, wówczas należy odmówić przyjęcia zlecenia.

3.8 Obowiązek zachowania poufności obowiązuje stale i obejmuje obecnych, byłych, a nawet potencjalnych klientów.

3.9 Nie sposób stworzyć zamkniętej listy okoliczności, w których przy przeprowadzaniu wyceny zaistnieć może zagrożenie niezależności lub bezstronności danego *członka*, jednakże poniżej zamieszczono przykłady sytuacji, które zawsze powinno traktować się jako stwarzające potencjalne lub faktyczne zagrożenie, a co za tym idzie – wymagające podjęcia odpowiednich kroków opisanych w oficjalnym stanowisku RICS:

- działanie na rzecz sprzedającego i kupującego daną nieruchomość lub składnik aktywów w ramach tej samej transakcji
- działanie na rzecz dwóch lub większej liczby stron, które konkurują między sobą o daną możliwość biznesową
- sporządzanie wyceny dla kredytodawcy przy jednoczesnym świadczeniu usług doradczych na rzecz kredytobiorcy lub pośrednika
- sporządzanie wyceny nieruchomości lub składnika aktywów, który został uprzednio wyceniony na zlecenie innego klienta rzeczoznawcy lub firmy
- podjęcie się *wyceny* na rzecz *osoby trzeciej*, jeżeli *firma* rzeczoznawcy ma inne, przynoszące dochody powiązania z klientem oraz

- sporządzenie wyceny praw obu stron w transakcji prowadzącej do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.

Członkowie muszą również pamiętać, iż korzystanie jakichkolwiek *stron trzecich* z danej *wyceny*, a także fakt, iż mogą one na niej opierać swoje decyzje, również będzie istotnym czynnikiem.

3.10 Obiektywizm *członka* może być zagrożony, jeżeli omawiać on będzie wynik *wyceny* jeszcze przed jej zakończeniem z klientem lub inną stroną zainteresowaną *wyceną*. Rozmowy tego typu nie są niewłaściwe, a nawet mogą nieść korzyści dla *członka* oraz klienta, niemniej jednak *członek* musi mieć pełną świadomość, że potencjalnie mogą one mieć wpływ na wypełnianie przez niego podstawowego obowiązku, jakim jest wydawanie bezstronnych opinii. Jeżeli takie rozmowy mają miejsce, dany *członek* powinien sporządzić pisemną notatkę z każdego spotkania lub rozmowy, a jeżeli w ich wyniku zdecyduje się on zmienić wstępnie przygotowaną *wycenę*, powinien wówczas wyraźnie odnotować przyczyny swojej decyzji.

3.11 Niejednokrotnie *członek* musi omówić ze zlecającym różne sprawy, na przykład w celu zweryfikowania faktów lub innych istotnych informacji (np. musi potwierdzić wynik waloryzacji czynszu lub wyjaśnić kwestie granic posesji), aby móc wstępnie oszacować daną wartość. Na każdym etapie procesu wyceny klient ma dzięki temu okazję zapoznać się z punktem widzenia *członka* oraz materiałami, z których korzysta on w procesie wyceny. Należy oczekiwać, że klient ujawni fakty lub informacje, włączając w to informacje o transakcjach dotyczących danej nieruchomości, składnika aktywów lub zobowiązań, istotne z punktu widzenia wyceny.

3.12 Udzielając klientowi wstępnych porad lub prezentując wersję roboczą raportu lub *wyceny* przed jej ukończeniem, *członek* ma obowiązek przedstawienia oświadczenia, że:

- opinia ma charakter wstępny i może ulec zmianie do momentu sporządzenia ostatecznej wersji raportu
- porada udzielana jest wyłącznie na wewnętrzne potrzeby klienta oraz
- robocze wersje dokumentów nie mogą pod żadnym warunkiem być publikowane ani ujawniane.

Jeżeli jakiegokolwiek kwestie o istotnym znaczeniu zostaną pominięte, fakt ten należy odpowiednio odnotować.

3.13 Jeżeli rozmowy z klientem mają miejsce po przekazaniu wstępnych materiałów lub opinii, ważnym jest, aby nie były one postrzegane jako takie, które mogłyby mieć wpływ na opinię *członka*, nie licząc skorygowania nieścisłości i dostarczenia dodatkowych informacji, oraz aby można było dowiedzieć, że taki wpływ nie miał miejsca.

3.14 Aby wykazać, że rozmowy nie spowodowały naruszenia niezależności *członka*, należy w przechowywanych notatkach z rozmów z klientem, dotyczących roboczych wersji raportów lub *wycen*, uwzględnić:

- jakie informacje zostały przekazane lub jakie przedstawiono zalecenia w odniesieniu do *wyceny*
- w jaki sposób informacje te zostały wykorzystane w kontekście zmian w opiniach lub innych istotnych kwestiach oraz
- przyczyny zmian lub braku zmian w *wycenie*.

3.15 Na żądanie audytorów i wszelkich innych osób w sposób uzasadniony i istotny zainteresowanych wyceną, należy ujawnić im takie zapisy.

4 Zachowanie ścisłego rozdziału pomiędzy poszczególnymi doradcami

4.1 RICS stawia rygorystyczne wymogi w zakresie minimalnych standardów, które muszą zostać ustanowione przez organizacje po uzyskaniu „świadomej zgody” zgodnie z oficjalnym stanowiskiem RICS – *Konflikty interesów*, by oddzielić czynności osób działających na rzecz klientów, których interesy pozostają ze sobą „w konflikcie”. Wszelkie zastosowane metody (potocznie zwane w niektórych jurysdykcjach „chińskim murem”) powinny być na tyle solidne, aby nie było możliwości przepływu informacji lub danych pomiędzy grupami doradców. Jest to bardzo restrykcyjne kryterium, w przypadku którego ograniczenie się do „podjęcia uzasadnionych kroków” w celu osiągnięcia skutecznego rozdziału nie jest wystarczające.

4.2 Dlatego też wszelkie rozwiązania, na których zastosowanie wyrazili zgodę zainteresowani klienci, muszą podlegać nadzorowi „osoby monitorującej zgodność z przepisami” zgodnie z opisem poniżej i spełniać wszystkie następujące wymogi:

- (a) na rzecz klientów, których interesy pozostają ze sobą w konflikcie muszą pracować różne osoby – warto podkreślić, iż dotyczy to również pracowników obsługi administracyjnej oraz członków personelu pomocniczego
- (b) osoby te lub całe zespoły muszą być oddzielone od siebie fizycznie, czyli pracować przynajmniej w różnych częściach budynku, a najlepiej w całkowicie różnych budynkach
- (c) „jedna strona” nie może mieć w żadnym wypadku i w żadnym czasie dostępu do informacji lub danych będących w posiadaniu „drugiej strony”, niezależnie od tego, w jakiej formie są przechowywane, a jeżeli mają one formę pisemną, powinny być przechowywane w bezpiecznym i oddzielnym miejscu, pod pieczęią osoby monitorującej zgodność z przepisami lub innego niezależnego członka personelu wyższego szczebla w ramach *firmy*
- (d) osoba monitorująca zgodność z przepisami lub inny niezależny członek personelu wyższego szczebla:
 - (i) powinien sprawować nadzór nad wdrożeniem i prawidłowym działaniem odpowiednich rozwiązań w czasie ich stosowania przy użyciu wszystkich stosownych środków oraz metod kontroli koniecznych do zapewnienia ich efektywności

- (ii) nie może być zaangażowany w żadne ze zleceń oraz
- (iii) powinien posiadać w organizacji na tyle wysokie stanowisko, by móc działać bez utrudnień oraz
- (e) *firma* powinna przeprowadzić odpowiednie szkolenia i udostępniać informacje dotyczące wymogów oraz zasad postępowania związanych z zarządzaniem konfliktami interesów.

4.3 Istnieje duże prawdopodobieństwo, że bez dokładnego planowania nawet bardzo dobre rozwiązania mogą okazać się nieskuteczne, jako że zarządzanie nimi musi być odpowiednio ugruntowane w kulturze danej *firmy*. Dlatego też często wdrożenie tego typu rozwiązań w mniejszych firmach lub kancelariach będzie rzeczą bardzo trudną, a często nawet niemożliwą.

5 Ujawnianie informacji, które leżą w interesie publicznym lub na których mogą polegać osoby trzecie

5.1 Wymogi dot. ujawniania informacji

5.1.1 Na niektórych rodzajach wyceny mogą polegać osoby inne niż klient, który zamówił raport lub dla którego jest on przeznaczony. Przykładami tego rodzaju *wyceny* będą te przygotowane na potrzeby:

- publikacji sprawozdań finansowych
- giełdy papierów wartościowych lub podobnej instytucji
- publikacji, prospektów emisyjnych lub okólników
- programów inwestycyjnych, które na terenie różnych jurysdykcji mogą przybierać różne formy
- transakcji przejęć lub fuzji.

Jeżeli *wycena* dotyczy składnika aktywów, który został już wcześniej wyceniony przez rzeczoznawcę lub *firmę* rzeczoznawcy w jakimkolwiek celu, koniecznym będzie ujawnienie w treści *umowy o wykonanie usługi*, a także w raporcie i wszelkich publikacjach zawierających odwołanie do *wyceny*, zależnie od okoliczności, wymienionych poniżej informacji:

- relacje z klientem i uprzednie powiązania z przedmiotem wyceny
- polityka rotacji kadr
- okres pełnienia obowiązków podpisującego
- proporcje należnych wynagrodzeń.

5.1.2 Zakres informacji podlegających ujawnieniu na mocy niniejszego standardu może ulec zmianie lub rozszerzeniu o wymogi odnoszące się do konkretnego kraju lub regionu lub takie, które zostały włączone do odpowiednich standardów krajowych (w tym przypadku zastosowanie znajduje **PS 1 punkt 4**).

5.1.3 Zmienione i rozszerzone wymogi dotyczące *wyceny* na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych zawarte są w VPGA 2.

5.2 Poleganie na wycenie przez osoby trzecie

5.2.1 W przypadku, gdy na *wycenie* polegać mają *osoby trzecie* (zgodnie z definicją zawartą w Glosariuszu RICS), których tożsamość jest znana od samego początku, przed przystąpieniem do realizacji zlecenia przeprowadzenia *wyceny* należy niezwłocznie ujawnić takim osobom wszelkie informacje zgodnie z niniejszym ustępem. Oprócz przedmiotowych wymogów dotyczących ujawniania informacji, istnieje również wymóg ujawnienia wszelkich okoliczności, w których w wyniku przyjęcia danego zlecenia dany rzeczoznawca lub *firma* osiągną korzyści wykraczające ponad standardowe honorarium lub prowizję. Działania tego rodzaju pozwalają *osobom trzecim* na wniesienie sprzeciwu w odniesieniu do zlecenia, jeżeli ich zdaniem niezależność i bezstronność danego *członka* może być zagrożona.

5.2.2 Jednakże w wielu przypadkach *osoby trzecie* mogą stanowić grupę osób lub podmiotów, tak jak w przypadku udziałowców danej spółki, w takim wypadku ujawnienie na początku informacji wszystkim zainteresowanym *osobom trzecim* byłoby działaniem zdecydowanie niepraktycznym. W takich przypadkach najbliższą praktyczną okazję do ujawnienia tych informacji stanowić będzie raport lub odniesienie do niego w innej publikacji. To na *członku* spoczywa przede wszystkim odpowiedzialność za rozważenie przed przyjęciem danego zlecenia, czy dane *osoby trzecie* polegające na wynikach *wyceny* nie uznają, że jakiegokolwiek zaangażowanie wymagające ujawnienia w nadmiernym stopniu narusza bezstronność i niezależność danego *członka*. Dalsze informacje na temat ujawniania informacji w odniesieniu do określonych kategorii *wyceny* zawarte są w **punkcie 8** poniżej.

5.2.3 *Wyceny* podawane do wiadomości publicznej lub takie, na których opierać mają się *osoby trzecie*, podlegają zazwyczaj określonym wymogom prawa lub regulacjom. Często zdarza się, że dany *członek* musi spełnić określone warunki, aby mógł on zostać uznany za osobę odpowiednią do przedstawienia w pełni bezstronnej i niezależnej opinii. W przypadkach, gdy nie ma to miejsca, obowiązek zapewnienia, iż wszystkie zainteresowane strony są świadome zaistnienia potencjalnych konfliktów i innych zagrożeń w odniesieniu do niezależności i bezstronności spoczywa na *członku*.

5.3 Relacje z klientem i uprzednie powiązania z przedmiotem wyceny

5.3.1 Chociaż wymóg, aby *członkowie* działali w sposób niezależny, uczciwy i bezstronny, jak zostało to określone powyżej, jest kwestią oczywistą, nie pociąga on za sobą konieczności ujawniania informacji na temat wszystkich relacji roboczych pomiędzy *członkiem* a klientem. *Członkowie* powinni rozważyć i przestrzegać zasad określonych w oficjalnym stanowisku RICS – *Konflikty interesów*. W przypadku wątpliwości zaleca się, aby informacje zostały ujawnione.

5.3.2 W celu ujawnienia wszelkich potencjalnych konfliktów interesów, kiedy to *członek* lub *firma członka* uczestniczyła w transakcji nabycia jednego lub kilku aktywów na rzecz klienta w okresie 12 miesięcy przed datą zlecenia lub uzgodnienia warunków *umowy o wykonanie usługi* (bierze się pod uwagę wcześniejszą z tych dwóch dat), lub w dłuższym okresie zalecanym lub przyjętym w danej jurysdykcji, *członek* zobowiązany będzie ujawnić w odniesieniu do takich aktywów informacje na temat:

- otrzymania wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa lub
- prowadzenia w imieniu klienta negocjacji dotyczących transakcji zakupu.

5.3.3 Analizując kwestię ujawniania informacji w przypadkach opisanych w przedmiotowym stanowisku oficjalnym, należy odpowiednio zidentyfikować „klienta” oraz „firmę”.

5.3.4 Przy identyfikacji klienta oraz firmy należy uwzględnić szereg różnych relacji. Na potrzeby zachowania zgodności z minimalnymi wymogami dotyczącymi warunków *umowy o wykonanie usługi* (zob. **VPS 1**) oraz sporządzania raportów (zob. **VPS 3**), za *klienta* uważa się podmiot, który uzgadnia warunki *umowy o wykonanie usługi* i do którego skierowany jest raport. Firma to podmiot określony w podpisanych przez obie strony warunkach *umowy o wykonanie usługi* oraz w raporcie.

5.3.5 Przedsiębiorstwa, które są ze sobą ściśle powiązane w ramach grupy należy traktować jako pojedynczego klienta lub firmę. Jednak ze względu na nierzadko złożony charakter współczesnego świata biznesu często zdarza się, że inne podmioty mają znikome prawne lub biznesowe powiązania z klientem, na rzecz którego *firma członka* również świadczy usługi. Identyfikowanie tego typu powiązań może nastręczać trudności o charakterze praktycznym, np. w przypadku relacji pomiędzy zagranicznymi podmiotami powiązanymi z *firmą członka* a klientem. Czasami relacje biznesowe danego *członka* z podmiotem innym niż klient mogą stanowić potencjalne zagrożenie naruszenia zasady niezależności.

5.3.6 Oczekuje się, że *członek* zbada te kwestie w rozsądnym zakresie proporcjonalnym do okoliczności: nie wymaga się od niego zbadania wszystkich potencjalnych powiązań, jeżeli tylko *członek* stosuje się do zasad sformułowanych w niniejszym standardzie.

5.3.7 Poniżej podano przykłady stron niebędących podmiotem zlecającym wycenę, w odniesieniu do których zachodzi wymóg ujawnienia informacji:

- spółki zależne podlegające spółce dominującej, która zleca wycenę
- w przypadku zlecenia dokonywanego przez spółkę zależną, inne spółki zależne powiązane z tą samą spółką dominującą lub
- *osoba trzecia*, która, działając w roli pośrednika, zleca wycenę w imieniu różnych podmiotów prawnych, np. podmiot zarządzający funduszem nieruchomości.

5.3.8 Podobne zasady znajdują zastosowanie podczas badania na potrzeby ujawniania informacji zakresu działań *firmy członka*, gdy składa się ona z wielu

podmiotów działających na różnych rynkach geograficznych i/lub sektorowych. Uwzględnienie wszystkich organizacji powiązanych z *firmą*, która podejmuje się przygotowania *wyceny*, może nie być konieczne, jeżeli ich działalność ma odmienny charakter pozostający bez znaczenia dla jej działalności – na przykład podmioty te nie świadczą usług wyceny aktywów lub im podobnych. Jednakże, jeżeli kilka ściśle powiązanych ze sobą podmiotów prowadzi podobną działalność, należy ujawnić powiązania klienta z wszystkimi podmiotami tego typu – przykładem może tu być *firma*, której jeden dział zajmuje się przygotowaniem *wycen*, a drugi prowadzi wszelką pozostałą działalnością związaną z doradztwem i zarządzaniem nieruchomościami.

5.3.9 Powyższy wymóg może zostać poszerzony o dodatkowe elementy na mocy zapisów standardów wyceny stowarzyszeń krajowych lub regulacji o charakterze lokalnym.

5.4 Polityka rotacji kadr

5.4.1 Obowiązek ujawnienia informacji na temat polityki rotacji kadr w *firmie* zachodzi jedynie w przypadku sporządzenia przez *członka* szeregu *wycen* rozłożonych w czasie. Jeżeli wycena została zlecona po raz pierwszy lub jest to zlecenie jednorazowe, nie zachodzi obowiązek podania żadnych informacji na temat ogólnej polityki rotacji kadr.

5.4.2 Jeżeli *członek* zajmujący się *wycenami* zgodnie z niniejszym standardem realizuje swoje obowiązki przez okres wielu lat, zażyłość stosunków z danym klientem lub dogłębna znajomość wycenianego składnika aktywów mogą prowadzić do potencjalnego zagrożenia naruszenia zasady niezależności i bezstronności *członka*. Można tego uniknąć poprzez wprowadzenie zasady rotacji *członków* odpowiedzialnych za przeprowadzanie *wycen*.

5.4.3 Metodę rotacji osób odpowiedzialnych za *wyceny* określa sama *firma*, gdzie w stosownych przypadkach będzie to miało miejsce po konsultacji z klientem. RICS zaleca jednakże, aby osoba podpisująca się pod raportem, niezależnie od stanowiska zajmowanego przez danego *członka* w *firmie*, przyjmowała taką odpowiedzialność przez ograniczoną liczbę lat. Długość tego okresu zależeć będzie od:

- częstotliwości dokonywania wycen
- stosowania procedur kontroli i weryfikacji takich jak „panele ds. wycen”, podnoszących zarówno poziom dokładności, jak i bezstronności procesu wyceny oraz
- dobrych praktyk biznesowych.

RICS uważa rotację rzeczoznawców w cyklach o długości nieprzekraczającej siedmiu lat za przykład dobrej praktyki, aczkolwiek nie jest to wymóg obowiązkowy.

5.4.4 Jeżeli *firma* nie jest wystarczająco dużych rozmiarów, aby prowadzić rotację osób podpisujących się pod raportami z wycen lub wprowadzić „panele ds. wycen”, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań spełniających wymogi

niniejszego standardu. Przykładowo, w przypadku stałego zlecenia dotyczącego okresowych *wycen* tych samych aktywów można wprowadzić system okresowej weryfikacji *wycen* przez innego *członka* w odstępach nieprzekraczających siedmiu lat, co pomoże wykazać, że *członek* przeprowadzający *wycenę* podejmuje kroki ukierunkowane na zachowanie bezstronności, a tym samym umocnić zaufanie osób lub podmiotów, które się na niej opierają.

5.5 Okres pełnienia obowiązków podpisującego

5.5.1 Niniejszy wymóg ma na celu zapewnienie, iż wszelkie *osoby trzecie* dysponują wiedzą, jak długo dany *członek* nieprzerwanie podpisuje się pod *wycenami* sporządzanymi w tym samym celu. Wymagane jest również ujawnienie informacji, jak długo *firma członka* zajmowała się *wycenami* tego samego składnika aktywów dla tego samego klienta, a także zakresu i czasu trwania relacji biznesowych pomiędzy firmą a danym klientem.

5.5.2 Wymóg ujawnienia informacji dotyczących określonego *członka* odnosi się do okresu jego nieprzerwanej odpowiedzialności za *wyceny* aż do *daty raportu*. Może się zdarzyć, że dany *członek* podpisywał raporty sporządzone uprzednio w tym samym celu, lecz w następstwie polityki rotacji *firmy* (jak opisano wcześniej) w pewnym okresie *członek* ten nie odpowiadał za te czynności. Wymóg ujawnienia okresu odpowiedzialności nie obejmuje takiego wcześniejszego okresu.

5.5.3 Nie wymaga się od *członków* dostarczenia pełnego wykazu wszystkich zleceń wykonanych przez *firmę członka* dla danego klienta. Wystarczy krótkie i zwięzłe podsumowanie charakteru innych zleceń oraz podanie okresu współpracy z klientem.

5.5.4 Jeżeli współpraca ogranicza się do danego zlecenia wyceny, należy to zaznaczyć.

5.6 Uprzednie powiązania

5.6.1 Niniejszy wymóg ma na celu sprawdzenie, czy może zaistnieć potencjalny konflikt interesów, gdy dany *członek* lub *firma członka* była zaangażowana w wycenę danego składnika aktywów w tym samym celu lub w zakup danego składnika aktywów na rzecz tego samego klienta w okresie 12 miesięcy poprzedzających *datę wyceny* lub w innym okresie lub według innych kryteriów przyjętych lub obowiązujących w danym regionie lub kraju.

5.6.2 Jeżeli *wycena* przygotowana jest na potrzeby publikacji związanej z interesem publicznym lub gdy na jej wynikach mogą opierać się *osoby trzecie*, *członek* powinien ujawnić następujące informacje:

- (a) jeżeli *wycena* dotyczy składnika aktywów uprzednio wycenianego w tym samym celu przez tego samego *członka* lub *firmę członka*:
 - w warunkach *umowy o wykonanie usługi* należy zawrzeć oświadczenie dotyczące polityki *firmy* w kwestii rotacji rzeczoznawców odpowiedzialnych za przeprowadzenie *wyceny* oraz

- w raporcie lub w dowolnym publikowanym odniesieniu do niego należy zawrzeć oświadczenie co do tego, jak długo dany rzeczoznawca nieprzerwanie sygnował *wyceny* sporządzane dla danego klienta w tym samym celu jak ten wskazany w obecnym raporcie, a także jak długo *firma* rzeczoznawcy współpracowała nieprzerwanie z danym klientem w zakresie sporządzania wycen
- (b) zakresu oraz czasu trwania relacji biznesowych pomiędzy *firmą* rzeczoznawcy a danym klientem, bez względu na ich cel
- (c) jeżeli raport lub dowolne publikowane odniesienie do niego dotyczy jednego lub kilku składników aktywów, które klient nabył w okresie określonym w powyższym **ust. 5.6.1**, a dany *członek* lub *firma członka* w odniesieniu do przedmiotowych aktywów:
 - otrzymał/otrzymała wynagrodzenie z tytułu pośrednictwa lub
 - prowadziła/prowadził negocjacje dotyczące transakcji zakupu w imieniu klienta

w tym zakresie powinno zostać zawarte odpowiednie oświadczenie, włączając w to, jeżeli znajduje to zastosowanie, zatwierdzenie raportu zgodnie z zapisami **ust. 5.7** poniżej.

5.6.3 Powyższy wymóg może zostać poszerzony o dodatkowe elementy na mocy zapisów standardów wyceny stowarzyszeń krajowych lub regulacji o charakterze lokalnym.

5.6.4 Zmienione i rozszerzone wymogi dotyczące *wyceny* na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytowych zawarte są w VPGA 2.

5.7 Wymiar wynagrodzeń

5.7.1 Należy zawrzeć oświadczenie, że stosunek całości wynagrodzeń należnych od klienta w roku poprzednim do sumy przychodów *firmy członka* z tytułu wynagrodzeń uzyskanych w roku poprzednim z wszystkich źródeł jest wartością odpowiednio znikomą, istotną lub znaczną.

5.7.2 Wynagrodzenia, które stanowią mniej niż 5% sumy przychodów, można uznać za „znikome”. Wynagrodzenia, które stanowią od 5% do 25%, można uznać za istotne, a powyżej 25% - za znaczne.

5.7.3 Powyższy wymóg może zostać poszerzony o dodatkowe elementy na mocy zapisów krajowych standardów wyceny lub regulacji o charakterze lokalnym.

5.8 Ujawnianie innych informacji

5.8.1 Należy dołożyć należytej staranności celem zapewnienia, aby ujawnieniu podlegały wszystkie informacje inne niż wskazane w treści **VPS 1 do VPS 3**, a które mogą być wymagane w związku z określoną *wyceną* lub celem. Wymogi dotyczące ujawniania informacji, na mocy których konieczne może być przekazanie bardziej szczegółowych danych w odniesieniu do celu *wyceny*, obejmują:

- znaczące powiązania
- status *członka*
- specjalne wymogi dotyczące niezależności
- wiedza i umiejętności *członka*
- zakres czynności analitycznych
- zarządzanie ewentualnymi konfliktami interesów
- podejście do wyceny
- informacje, które muszą być ujawnione zgodnie z wymogami wszelkich organów nadzoru właściwych ze względu na cel *wyceny*.

6 Weryfikacja wyceny sporządzonej przez innego rzeczoznawcę

6.1 Jest rzeczą jak najbardziej przyjętą, że w określonych poniżej okolicznościach rzeczoznawca może otrzymać zlecenie weryfikacji całości lub części *wyceny* przygotowanej przez innego rzeczoznawcę, przy czym lista ta nie jest zamknięta:

- wsparcie w procesie oceny ryzyka
- sporządzenie komentarza do opublikowanej wcześniej *wyceny*, na przykład w kontekście transakcji przejęcia
- sporządzenie komentarza do *wycen* przygotowanych na potrzeby postępowań sądowych
- wsparcie działań w zakresie czynności audytowych.

6.2 Ważnym jest, aby dokonać wyraźnego rozróżnienia pomiędzy krytyczną analizą *wyceny* a audytem *wyceny* lub niezależną *wyceną* nieruchomości, składnika aktywów lub zobowiązań zawartą w raporcie sporządzonym przez innego rzeczoznawcę.

6.3 Od *członków* przeprowadzających taką weryfikację oczekuje się – mając na uwadze *datę wyceny* oraz fakty i okoliczności istotne z punktu widzenia danego składnika aktywów w czasie dokonywania wyceny, aby:

- przedstawili opinię, czy analiza zawarta w badanym dokumencie jest prawidłowa
- rozważyli, czy opinie i wnioski są wiarygodne oraz
- rozważyli, czy raport został sporządzony prawidłowo i nie wprowadza w błąd.

6.4 Weryfikację należy przeprowadzić w kontekście wymogów dotyczących danego zlecenia, a przeprowadzający ją *członek* musi w odniesieniu do wszelkich punktów, z którymi się nie zgadza, przygotować i przekazać opinie i wnioski wraz z uzasadnieniem.

6.5 *Członek* nie może podjąć się przeprowadzenia krytycznej analizy przygotowanej przez innego rzeczoznawcę *wyceny*, która ma zostać ujawniona osobom trzecim lub opublikowana, chyba że *członek* posiada wiedzę co do wszystkich informacji i faktów, na których opierał się pierwszy rzeczoznawca.

7 Umowa o wykonanie usługi [zakres czynności]

7.1 Zgodnie ze znajdującymi zastosowanie wymogami określonymi powyżej, a także w celu zapewnienia, iż wszelkie istotne kwestie zostały – lub zostaną – należycie omówione, niezwykle ważnym jest, aby do momentu zakończenia procesu opracowywania pisemnej *wyceny*, ale przed przekazaniem raportu, poddać uwadze klienta oraz odpowiednio udokumentować wszelkie kwestie mające znaczenie dla raportu. Ma to na celu zapewnienie, że raport nie zawiera żadnych zmian pierwotnych warunków *umowy o wykonanie usługi*, których to zmian klient nie jest świadomy.

7.2 *Członkowie* powinni dłożyć wszelkich starań, aby w pełni zrozumieć potrzeby i wymogi ich klientów, a także zdawać sobie sprawę z faktu, iż niejednokrotnie będą musieli pomóc klientom w wyborze opinii najbardziej odpowiednich w określonych okolicznościach.

7.3 Standardy dotyczące minimalnych warunków *umowy o wykonanie usługi* określono w **VPS 1**. Tam, gdzie **VPS 1** nie ma charakteru obowiązkowego (przykładowo **PS 1 punkt 5**), należy mimo to przygotować odpowiednią *umowę o wykonanie usługi* odpowiadającą konkretnemu przypadkowi. Przyjętym jest – ze względu na ogromną różnorodność działań w zakresie wycen podejmowanych przez *członków*, a także różnorodność okoliczności mogących zaistnieć w kontekście poszczególnych jurysdykcji, w których opracowywane są *wyceny* i świadczone są usługi doradcze odnoszące się do wycen – iż warunki *umowy o wykonanie usługi* będą współmierne do potrzeb klienta; jednakże w każdym przypadku *członkowie* zobowiązani są do zapewnienia, że wszelkie kwestie mające znaczenie dla raportu zostaną poddane uwadze klienta.

7.4 Ze względu na fakt, iż do sporów może dochodzić po wielu latach od sporządzenia *wyceny*, niezwykle istotnym jest, aby dokument *umowy o wykonaniu usługi* zawrzeć w szczegółowej dokumentacji wyceny, prowadzonej według powszechnie przyjętej praktyki biznesowej, lub zapewnić, aby na podstawie tej dokumentacji można było je potwierdzić.

8 Odpowiedzialność za wycenę

8.1 Dla uniknięcia wątpliwości, po odpowiednim ustosunkowaniu się do wszelkich kwestii wstępnych określonych powyżej, każde zlecenie objęte niniejszymi standardami międzynarodowymi musi być zrealizowane lub nadzorowane przez odpowiednio wykwalifikowanego rzeczoznawcę – określonego z nazwiska i przyjmującego odpowiedzialność za realizację zlecenia.

8.2 Jeżeli *wycena* została przygotowana przy udziale innych *członków* lub rzeczoznawców lub jeżeli włączono do niej odrębny raport z wyceny dotyczący konkretnych zagadnień, określony z nazwiska rzeczoznawca nadal ponosi odpowiedzialność za powstałą w ten sposób *wycenę* zgodnie z **ust. 7.1** powyżej, jednakże może on zawrzeć wzmiankę o innych podmiotach zaangażowanych w realizację zlecenia, co pozwoli na dokonanie wszelkich oświadczeń wymaganych na mocy **VPS 3 ust. 2.2(a)**.

8.3 RICS nie zezwala na przygotowywanie wycen przez „*firmy*” (pomimo faktu, iż jest to dozwolone na mocy IVS). Jednakże dopuszczalne jest zastosowanie zapisu „w imieniu i na rzecz” przy podpisie określonego z nazwiska rzeczoznawcy ponoszącego odpowiedzialność za realizację danego zlecenia.

8.4 Odradza się *członkom* nazywanie *wyceny* lub raportów „oficjalnymi” lub „nieoficjalnymi” ze względu na fakt, iż sformułowania te mogą prowadzić do nieporozumień, zwłaszcza w odniesieniu do zakresu czynności analitycznych i/lub założeń, które *członek* mógł przeprowadzić lub przyjąć.

8.5 *Członkowie* zobowiązani są do zachowania dużej dozy rozwagi przy podejmowaniu decyzji o wyrażeniu zgody na wykorzystanie wyceny w celach innych niż pierwotnie uzgodniono. Możliwym jest, iż odbiorca lub czytelnik nie będą w stanie w pełni zrozumieć ograniczonego charakteru *wyceny* ani potencjalnych zastrzeżeń ujętych w raporcie, może też dojść do błędnego cytowania jego fragmentów wyrwanych z kontekstu. Ponadto może dojść do wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów, który nie zaistniałby w odniesieniu do pierwotnego zlecenia. Dlatego kluczowym jest, aby *umowa o wykonanie usługi* i raport odpowiednio uwzględniały to ryzyko. Zob. także **punkt 4** powyżej, **Zachowanie ścisłego rozdziału pomiędzy poszczególnymi doradcami**.

Część 4: Standardy techniczne i jakościowe świadczonych usług wyceny

Jak wyjaśniono w punktach 13 i 14 Wstępu, międzynarodowe standardy techniczne i jakościowe świadczonych usług wyceny, do stosowania się do których zobowiązani są *członkowie*, zawarte są w standardach VPS 1–5 poniżej. Standardy VPS 1, 4 i 5 skupiają się w większym stopniu na kwestiach technicznych, zaś standardy VPS 2 i 3 odnoszą się do kwestii związanych z jakością świadczonych usług, jednakże próby przeprowadzenia ich bardziej szczegółowej kategoryzacji nie wnosząby nic więcej w tym zakresie. Ich obecny układ odpowiada natomiast układowi zastosowanemu w ramach *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)*, a standardy VPS służą do ich interpretacji i implementacji. Zob. ramkę na początku każdego standardu VPS.

VPS 1 Umowa o wykonanie usługi (zakres czynności)

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje Międzynarodowy Standard Wyceny (IVS) 101 Zakres Czynności
- określa dodatkowe wymogi obowiązkowe dla *członków* RICS mające na celu:
 - poszerzenie wiedzy klientów w odniesieniu do świadczonych usług, a także objaśnienie kwestii podstawy, na której zostanie obliczone wynagrodzenie
 - zapewnienie, iż działania podejmowane przez *członków* RICS spełniają najwyższe standardy zawodowe opierające się na skutecznych przepisach
 - omówienie określonych kwestii związanych z implementacją, które mogą zaistnieć w specyficznych przypadkach.

1 Zasady ogólne

1.1 Zwyczajowo warunki *umowy o wykonanie usługi* uzgadniane są przez klienta i rzeczoznawcę w momencie złożenia oraz przyjęcia zlecenia (pierwotne zatwierdzenie zlecenia). Jednakże często zdarza się, iż zlecenie przeprowadzenia wyceny może dotyczyć zarówno pojedynczego składnika aktywów, jak i ich dużego portfela, dlatego też zakres, w jakim wszystkie niezbędne warunki *umowy o wykonanie usługi* mogą zostać uzgodnione już na początku procesu również może się różnić.

1.2 Rzeczoznawcy powinni dołożyć należytej staranności w celu pełnego zrozumienia potrzeb i wymogów danego klienta, a także zdawać sobie sprawę, że niejednokrotnie będą musieli pomóc klientowi w wyborze opinii najbardziej odpowiedniej w określonych okolicznościach.

1.3 W skrócie, warunki *umowy o wykonanie usługi* powinny stanowić jasne określenie wymogów w zakresie wyceny i procesu jej przeprowadzenia. Ponadto powinny one zostać opracowane w sposób czytelny i zrozumiały dla osób nieposiadających wcześniejszej wiedzy na temat składnika aktywów będącego przedmiotem wyceny ani też samego procesu wyceny.

1.4 Format i szczegółowość proponowanego raportu z wyceny jest kwestią do uzgodnienia pomiędzy rzeczoznawcą a klientem i określoną w formie pisemnej w *umowie o wykonanie usługi*. Powinny one zawsze być proporcjonalne do zadania i – podobnie jak w przypadku samej *wyceny* – z profesjonalnego punktu widzenia

powinny być adekwatne do założonego celu. Aby uniknąć wątpliwości, standardy konieczne do spełnienia podczas opracowywania raportu z wyceny są określone w **VPS 3**. Zasadniczo odpowiadają one wymogom określonym w niniejszym rozdziale, lecz zawierają też pewne dodatkowe szczegóły.

1.5 Ilekroć rzeczoznawca lub klient stwierdzi, że wycena może wymagać odzwierciedlenia faktycznego lub przewidywanego ograniczenia rynkowego, szczegóły takiego ograniczenia muszą zostać uzgodnione i określone w *umowie o wykonanie usługi*. Nie należy stosować sformułowania „wartość sprzedaży wymuszona” (zob. **VPS 4 punkt 10**).

1.6 Do momentu zakończenia procesu opracowywania wyceny, ale przed przekazaniem raportu, należy poddać uwadze klienta oraz odpowiednio udokumentować wszelkie istotne kwestie. Ma to na celu zapewnienie, że raport nie zawiera żadnych zmian pierwotnych warunków *umowy o wykonanie usługi*, których to zmian klient nie jest świadomy.

2 Format umowy o wykonanie usługi

2.1 Firmy często korzystają z uprzednio przygotowanego wzoru warunków *umowy o wykonanie usługi* lub ze stałych warunków *umowy o wykonanie usługi*, które mogą już zawierać zapisy zgodne z obowiązującymi wymogami minimalnymi określonymi w niniejszym standardzie. Rzeczoznawca może stanąć przed koniecznością zmodyfikowania takiego wzoru, aby uwzględnić kwestie, które zostaną uzgodnione w późniejszym czasie.

2.2 Choćby dokładny format *umowy o wykonanie usługi* może się każdorazowo różnić – na przykład niektóre wyceny „wewnętrzne” mogą zawierać stałe zapisy lub inne wewnętrzne zasady lub procedury – rzeczoznawcy zobowiązani są do przygotowania pisemnej *umowy o wykonanie usługi* dla wszystkich zleceń związanych z wyceną. Podkreśla się wysokie ryzyko zaistnienia zagrożeń w przypadku zgłaszanych na późniejszym etapie wątpliwości i niewystarczającego udokumentowania parametrów zlecenia wyceny.

3 Umowa o wykonanie usługi [zakres czynności]

3.1 *Umowa o wykonanie usługi* musi zawierać następujące zapisy:

- (a) **Identyfikacja i status rzeczoznawcy**
- (b) **Identyfikacja klienta(ów)**
- (c) **Identyfikacja innych odbiorców docelowych**
- (d) **Identyfikacja składnika(ów) aktywów lub zobowiązań będącego(ych) przedmiotem wyceny**
- (e) **Waluta (finansowa) wyceny**
- (f) **Cel wyceny**
- (g) **Przyjęta(e) podstawa(y) wyceny**
- (h) **Data wyceny**

- (i) **Charakter i zakres czynności rzeczoznawcy, włączając w to czynności analityczne, oraz wszelkie odnoszące się do nich ograniczenia**
- (j) **Charakter i źródło(a) informacji, z których rzeczoznawca korzystał na potrzeby wyceny**
- (k) **Wszystkie założenia i specjalne założenia**
- (l) **Format raportu**
- (m) **Ograniczenia w wykorzystaniu, rozpowszechnianiu oraz publikacji raportu**
- (n) **Potwierdzenie zgodności wyceny z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)**
- (o) **Podstawy naliczania wynagrodzenia z tytułu przeprowadzenia wyceny**
- (p) **Dla firm podlegających regulacjom RICS, informacje na temat obowiązujących w firmie procedur rozpatrywania skarg, z kopią dostępną na żądanie**
- (q) **Oświadczenie, iż stosowanie się do niniejszych standardów może być monitorowane na mocy przepisów określających zasady postępowania i procedury dyscyplinarne RICS**
- (r) **Oświadczenie określające wszelkie uzgodnione ograniczenia zakresu odpowiedzialności.**

3.2 Szczegółowe omówienie wszystkich zapisów umowy znajduje się poniżej. Tekst pogrubiony określa główne zasady. Tekst towarzyszący określa sposób interpretacji i implementacji poszczególnych zasad.

a) Identyfikacja i status rzeczoznawcy

Należy zawrzeć oświadczenie stwierdzające:

- **że wycena zostanie przygotowana przez określonego z nazwiska rzeczoznawcę. RICS nie zezwala na przygotowywanie wycen przez „firmy”**
- **że rzeczoznawca jest w stanie przygotować wycenę w sposób obiektywny i bezstronny**
- **czy dany rzeczoznawca ma jakiegokolwiek istotne powiązania z przedmiotem wyceny lub pozostałymi stronami zlecenia przeprowadzenia wyceny. Jeżeli istnieją jakiegokolwiek inne czynniki, które mogłyby ograniczyć zdolność rzeczoznawcy do przygotowania wyceny w sposób bezstronny i niezależny, należy je ujawnić.**
- **że rzeczoznawca posiada kompetencje niezbędne do realizacji zlecenia przygotowania wyceny. Jeżeli rzeczoznawca będzie korzystał z pomocy innych osób w odniesieniu do jakiegokolwiek aspektu zlecenia, charakter oraz zakres pomocy wykorzystanej przez rzeczoznawcę muszą zostać jasno określone, uzgodnione oraz udokumentowane.**

Implementacja

- 1 Dopuszczalne jest zastosowanie zapisu „w imieniu i na rzecz” firmy przy podpisie określonej z nazwiska osoby sporządzającej raport. Jeżeli *wycena* sporządzona została przez *członka* pod nadzorem odpowiednio wykwalifikowanego rzeczoznawcy, rzeczoznawca pełniący funkcję nadzorczą zobowiązany jest zapewnić, że wykonane zlecenie spełnia takie same minimalne standardy, jak gdyby to on sam był osobą ponoszącą wyłączną odpowiedzialność za realizację zlecenia.
- 2 W niektórych przypadkach rzeczoznawca będzie musiał określić, czy działa w charakterze *rzeczoznawcy wewnętrznego* czy *zewnętrznego*. Jeżeli rzeczoznawca zobowiązany jest wypełniać dodatkowe wymogi dotyczące niezależności, zastosowanie znajdować będą zapisy **PS 2 punkt 3**.
- 3 Analizując zakres wszelkich istotnych powiązań, występujących w przeszłości, obecnie, czy takich, które mogą wystąpić w przyszłości, rzeczoznawca zobowiązany jest wskazać je w warunkach *umowy o wykonanie usługi*. Jeżeli w przeszłości nie zaistniały żadne istotne powiązania, w warunkach *umowy o wykonanie usługi* oraz raporcie z wyceny należy zawrzeć odpowiednie oświadczenie (zob. **VPS 3 ust. 2.2(a)(4)**). Obszerniejsze wskazówki dotyczące niezależności oraz bezstronności zawarte są w **PS 2**.
- 4 W odniesieniu do kompetencji rzeczoznawcy oświadczenie może ograniczać się do potwierdzenia, że rzeczoznawca posiada wystarczającą wiedzę na poziomie lokalnym, krajowym i międzynarodowym (jeżeli jest to wymagane) dotyczącą danego rynku, a także zakres umiejętności i znajomość zagadnień wystarczające do kompetentnego wykonania *wyceny*. Podawanie szczegółowych informacji nie jest konieczne. W przypadku, gdy zastosowanie znajdują zapisy zawarte w **PS 2 punkt 3**, wymagane będzie ujawnienie odpowiednich informacji.

b) Identyfikacja klienta(ów)

Potwierdzenie, dla kogo wykonywane jest zlecenie wyceny, jest kwestią istotną w kontekście formy i zawartości raportu w celu zapewnienia, iż zawiera on informacje istotne z punktu widzenia odbiorców. Wszelkie ograniczenia w odniesieniu do osób, które mogą opierać się na przygotowanej wycenie, zostaną uzgodnione z klientem i zapisane.

Implementacja

- 1 Często zdarza się, że zamówienia *wyceny* dokonują przedstawiciele działający w imieniu klienta, w takiej sytuacji rzeczoznawca powinien zapewnić prawidłową identyfikację klienta. Ma to szczególne znaczenie w sytuacjach gdy:
 - zlecenia dokonują przedstawiciele organów firmy, lecz zamawiającym jest w rzeczywistości sama firma, a przedstawiciele organów posiadają odrębny status prawny lub
 - przeprowadzenie *wyceny* wymagane jest na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności i, pomimo jej zlecenia przez kredytobiorcę lub podmiot działający na rzecz kredytodawcy (na przykład firma świadcząca usługi zarządzania), adresatem raportu jest kredytodawca, jego podmioty zależne

lub członkowie konsorcjum, dlatego też konieczna jest właściwa identyfikacja rzeczywistego klienta lub

- przeprowadzenie *wyceny* wymagane jest na potrzeby zarządzania nieruchomościami lub zeznań podatkowych dotyczących nieruchomości i, pomimo jej zlecenia przez doradcę finansowego lub radcę prawnego, adresatem raportu jest właściciel nieruchomości, czyli rzeczywisty klient.

c) *Identyfikacja innych odbiorców docelowych:*

Ważne jest zbadanie, czy istnieją inni odbiorcy docelowi raportu z wyceny, jaka jest ich tożsamość oraz potrzeby, co pozwoli na zapewnienie, że treść oraz format raportu spełniać będzie potrzeby tych odbiorców.

Implementacja

- 1 Rzeczoznawca zobowiązany jest do określenia, czy jakiegokolwiek inne strony poza klientem będą opierać się na *wycenie*.
- 2 W wielu przypadkach na *wycenie* opierać będzie się tylko i wyłącznie klient rzeczoznawcy. Wyrażenie zgody na to, aby na *wycenie* polegały też osoby trzecie może oznaczać istotne zwiększenie ryzyka po stronie rzeczoznawcy.
- 3 Co do zasady rzeczoznawcy powinni zawrzeć w *umowie o wykonanie usługi* oświadczenie, iż *osoby trzecie* nie mogą polegać na raporcie z wyceny. Należy dokładnie rozważyć ewentualne *wydanie* zgody na poleganie na *wycenie* na rzecz *osób trzecich*, a warunki, na których takie poleganie miałyby być dozwolone, powinny być odnotowane. Należy zachować szczególną ostrożność, aby zapewnić, że rzeczoznawca nie będzie nieświadomie narażony na ryzyko roszczeń ze strony *osób trzecich* uznających, jakoby zostały objęte obowiązkiem należytej staranności, oraz że wszelkie istotne warunki prowadzenia działalności (takie jak ograniczenia odpowiedzialności) znajdują zastosowanie do *osób trzecich*, które mogą polegać na *wycenie*. Rzeczoznawcy powinni rozważyć zasięgnięcie porady prawnej w tym zakresie.
- 4 Rzeczoznawcy powinni zachować ostrożność rozważając ewentualną cesję umowy o przeprowadzenie wyceny (w odróżnieniu od zezwalania *osobom trzecim* na poleganie na niej), ponieważ może to narazić rzeczoznawców na dodatkowe ryzyko. Rzeczoznawcy powinni zapewnić, aby warunki ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności zawodowej gwarantowały im wymaganą ochronę w przypadku zgody na dokonanie cesji.

d) *Identyfikacja składnika(ów) aktywów lub zobowiązań będącego(ych) przedmiotem wyceny:*

Składniki aktywów lub zobowiązań będące przedmiotem zlecenia wyceny muszą zostać jasno określone, przy czym należy dołożyć staranności przy dokonywaniu odpowiedniego rozróżnienia pomiędzy, w zależności od przypadku, składnikami aktywów lub zobowiązań a prawem do tych składników lub uprawnieniem do korzystania z nich.

Jeżeli **wycena dotyczy składnika aktywów lub zobowiązań wykorzystywanego w połączeniu z innymi składnikami aktywów lub zobowiązań, konieczne będzie wyjaśnienie, czy te składniki są:**

- objęte zleceniem wyceny
- wyłączone z wyceny, lecz uznawane za dostępne lub
- wyłączone z wyceny i uznawane za niedostępne.

Jeżeli **wycena dotyczy ułamkowego udziału w składnikach aktywów lub zobowiązań, konieczne będzie wyjaśnienie związku pomiędzy wycenianymi udziałami ułamkowymi a wszystkimi innymi udziałami ułamkowymi oraz zobowiązaniami wynikającymi z posiadania udziału ułamkowego, jeżeli takie zachodzą, wobec innych posiadaczy udziałów ułamkowych.**

Szczególną uwagę należy zwrócić na identyfikację portfeli, zbiorów i grup nieruchomości. Trzeba rozważyć dokonanie „łączenia” lub „grupowania”, identyfikację różnych kategorii nieruchomości lub składników aktywów oraz wszelkie *założenia* lub *specjalne założenia* dotyczące okoliczności, w których nieruchomości, składniki aktywów lub zobowiązań lub zbiory mogą zostać wprowadzone na rynek.

Implementacja

- 1 Należy określić tytuł prawny do każdego składnika aktywów lub zobowiązań. Uściślenie jest niezbędne, aby odróżnić cechy całości danych składników aktywów od konkretnego prawa lub tytułu prawnego, które/y jest wyceniane/y.
- 2 Przy wycenie prawa do nieruchomości będącej przedmiotem najmu, koniecznym może okazać się zidentyfikowanie wszelkich ulepszeń wprowadzonych przez najemców i wyjaśnienie, czy ulepszenia te mają zostać pominięte przy przedłużeniu umowy najmu lub waloryzacji czynszu, a nawet czy mogą one być powodem roszczeń odszkodowawczych ze strony najemcy w momencie opuszczenia nieruchomości.
- 3 Przy wycenie ułamkowego (procentu całości) udziału we własności nieruchomości, rzeczoznawca musi również określić stopień kontroli reprezentowany przez wyceniany udział procentowy oraz wszelkie prawa przysługujące innym właścicielom udziałów ułamkowych, które obciążają zbywalność wycenianego udziału (takie jak prawo pierwokupu w przypadku, gdy wyceniana własność ma być sprzedana).
- 4 W przypadku wątpliwości co do tego, co stanowi pojedynczą nieruchomość lub składnik aktywów, rzeczoznawca powinien dokonać „łączenia” lub grupowania nieruchomości na potrzeby *wyceny* w sposób, który najprawdopodobniej zostałby przyjęty w przypadku faktycznej sprzedaży wycenianego/ych prawa/praw. Jednakże rzeczoznawca powinien zawsze omówić dostępne opcje z klientem i potwierdzić przyjęte podejście w *umowie o wykonanie usługi*, a następnie w raporcie z wyceny.
- 5 Dalsze wskazówki dotyczące portfeli, zbiorów i grup nieruchomości, w tym formatu raportu, przedstawiono w VPGA 9.

e) Waluta [finansowa] wyceny

Należy określić, w jakiej walucie zostanie wyrażona *wycena* składnika aktywów lub zobowiązań będącego jej przedmiotem.

Powyższy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku zleceń wyceny dotyczących składników aktywów lub zobowiązań objętych więcej niż jedną jurysdykcją i/lub przepływów pieniężnych w wielu walutach.

Implementacja

1 Jeżeli dana *wycena* wyrażona ma zostać w walucie innej niż waluta kraju, w którym dany składnik aktywów się znajduje, należy określić podstawę zastosowania danego kursu wymiany walut.

f) Cel wyceny

Należy w jasny sposób zidentyfikować oraz określić cel przeprowadzenia danej wyceny, jako że istotnym jest, aby wycena nie była wykorzystywana w oderwaniu od kontekstu lub w celach, dla których nie została ona przygotowana.

Ponadto, cel *wyceny* będzie też zwykle miał wpływ lub determinował *określenie podstawy lub podstaw wyceny*.

Implementacja

1 Jeżeli klient odmawia ujawnienia celu *wyceny*, rzeczoznawca powinien mieć świadomość, że może to utrudnić zapewnienie zgodności z wszystkimi zapisami niniejszych standardów międzynarodowych. Jeżeli rzeczoznawca zdecyduje się podjąć zlecenia realizacji takiej *wyceny*, ma on obowiązek poinformować klienta w formie pisemnej, że fakt odmowy wyjawienia celu zostanie wskazany w raporcie. W takim przypadku raport nie może zostać upubliczniony ani udostępniony *osobom trzecim*.

2 Jeżeli dane zlecenie dotyczy *wyceny* niestandardowej, w warunkach *umowy o wykonanie usługi* powinien znaleźć się zapis, że wycena ta nie jest przeznaczona do użytku innego niż ten pierwotnie uzgodniony z klientem.

g) Przyjęta[e] podstawa[y] wyceny:

Podstawa wyceny musi być adekwatna do celu *wyceny*. Należy wskazać źródło zastosowanej definicji *podstawy wyceny* lub tę podstawę wyjaśnić. Powyższy wymóg nie znajduje zastosowania w przypadku weryfikacji wyceny, jeżeli nie przewiduje się przedstawienia opinii dotyczącej wartości a osoba dokonująca takiej weryfikacji nie jest zobowiązana do określenia zastosowanej *podstawy wyceny*.

Implementacja

1 W przypadkach, w których podstawa wyceny została wyraźnie zdefiniowana w treści niniejszych standardów międzynarodowych (włączając w to podstawy zdefiniowane w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS)), definicję tę należy przytoczyć w całości. Jeżeli definicja uzupełniona jest przy pomocy szczegółowych ram kontekstowych lub innych materiałów objaśniających, przytaczanie ich nie jest konieczne. Jednakże można je przytoczyć, jeżeli rzeczoznawca uzna, że pomoże to klientowi lepiej zrozumieć racje leżące u podstaw przyjęcia danej *podstawy wyceny*.

2 W przypadku określonych celów, takich jak sprawozdawczość finansowa na mocy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej lub na mocy wymogów dla poszczególnych jurysdykcji, zastosowanie konkretnej *podstawy wyceny* może być narzucone odgórnie. We wszystkich pozostałych przypadkach wybór odpowiedniej podstawy pozostaje kwestią profesjonalnego osądu rzeczoznawcy.

3 Przyjętym jest, iż w niektórych przypadkach poza *wyceną* bieżącej wartości składnika aktywów może zostać zlecone oszacowanie wartości przyszłej. Prognoza taka musi być przeprowadzona zgodnie ze znajdującymi zastosowanie standardami stowarzyszeń krajowych lub regulacji o charakterze lokalnym. Zob. **VPS 4**.

h) Data wyceny

Data wyceny może być różna od daty, w której raport z wyceny ma zostać opublikowany oraz od daty, w której przeprowadzone lub zakończone mają zostać czynności analityczne. W razie potrzeby daty te należy wyraźnie od siebie odróżnić

Implementacja

1 *Datę wyceny* należy ustalić z klientem – niedopuszczalne jest *założenie*, że *data wyceny* pokrywa się z datą raportu.

2 W wyjątkowych przypadkach, w których opinia dotyczy daty przyszłej, zastosowanie znajdują wymogi dotyczące sporządzania raportów zawarte w **VPS 3 ust. 2.2(f)** oraz **VPS 4 punkt 11**.

i) Charakter i zakres czynności rzeczoznawcy, włączając w to czynności analityczne, oraz wszelkie odnoszące się do nich ograniczenia

Umowa o wykonanie usługi musi zawierać informację na temat jakichkolwiek ograniczeń w zakresie *inspekcji*, czynności sprawdzających i/lub analiz przeprowadzanych na potrzeby realizacji zlecenia wyceny.

Jeżeli istotne informacje nie są dostępne z uwagi na fakt, że warunki realizacji zlecenia ograniczają czynności analityczne, a dane zlecenie zostanie przyjęte, ograniczenia te oraz wszelkie konieczne *założenia* lub *specjalne założenia* przyjęte z powodu takich ograniczeń należy wskazać w *umowie o wykonanie usługi*.

Implementacja

1 Klient może zamówić usługę uproszczoną: na przykład zlecić sporządzenie wyceny w bardzo krótkim czasie, co uniemożliwi ustalenie wszystkich faktów potwierdzanych zazwyczaj w trakcie *inspekcji* lub po zebraniu informacji ze standardowych źródeł, czy też *wycenę* na podstawie zautomatyzowanego modelu wyceny (AVM). Należy zaznaczyć, że na potrzeby niniejszych standardów (zob. **PS 1 ust. 1.4**) dostarczenie materiałów opracowanych na podstawie modelu AVM traktowane byłoby jako sporządzenie pisemnej *wyceny*. W związku z powyższym rzeczoznawcy powinni mieć pełną świadomość i być przygotowani na konsekwencje wynikające z wykorzystania materiałów opracowanych na podstawie modelu AVM lub z ręcznego modyfikowania tego rodzaju materiałów. Usługi w ograniczonym wymiarze obejmują także wszelkie ograniczenia w zakresie *założeń* przyjętych zgodnie z zapisami **VPS 2**.

2 Zdarza się, że klienci mogą czasem wymagać uproszczonej usługi, lecz przed przekazaniem klientowi raportu rzeczoznawca ma obowiązek omówić z nim wszystkie jego wymogi i potrzeby. W odniesieniu do *nieruchomości* zlecenia tego typu nazywane są często *wycenami „przejazdem”* (ang. drive-by valuation), „za biurka” (ang. desk-top valuation) lub „z marszu” (ang. pavement valuation).

3 Rzeczoznawca powinien rozważyć, czy w kontekście celu *wyceny*, ograniczenia tego typu są uzasadnione. Rzeczoznawca może też przyjąć zlecenie stawiając dodatkowe warunki: przykładowo, że *wycena* nie zostanie opublikowana ani też przekazana czy ujawniona *osobom trzecim*.

4 Rzeczoznawca powinien odmówić przyjęcia zlecenia, jeżeli uzna, że sporządzenie danej *wyceny*, chociażby w ograniczonym zakresie, nie jest możliwe.

5 Potwierdzając przyjęcie tego typu zlecenia, rzeczoznawca powinien wyraźnie zaznaczyć, że charakter ograniczeń i wynikające z nich *założenia*, a także ich wpływ na dokładność *wyceny*, zostaną opisane w raporcie z wyceny. (Zob. także **VPS 3**.)

6 **VPS 2** zawiera ogólne wymogi dotyczące *inspekcji*.

j) Charakter i źródło[a] informacji, z których rzeczoznawca korzystał na potrzeby wyceny

Charakter i źródło wszelkich istotnych informacji, na których opierać ma się rzeczoznawca, a także zakres wszelkich działań weryfikacyjnych, które zostaną podjęte w ramach wyceny, muszą zostać odpowiednio określone, uzgodnione i udokumentowane.

W tym celu „informacje” należy interpretować jako zawierające dane oraz inne podobne elementy.

Implementacja

1 Jeżeli klient będzie przekazywał rzeczoznawcy informacje, na których ma się on opierać, rzeczoznawca ma obowiązek przejrzystego ujęcia tego faktu w warunkach *umowy o wykonanie usługi*, a także, w razie potrzeby, wskazania ich źródła. W każdym przypadku rzeczoznawca zobowiązany jest ocenić, w jakim zakresie informacje przekazywane przez klienta można uznać za wiarygodne, uwzględniając przy tym swoje ograniczenia wynikające z posiadanej wiedzy i kompetencji w tym zakresie.

2 Klient może oczekiwać, że rzeczoznawca przedstawi opinię na temat kwestii społecznych, środowiskowych i prawnych mających wpływ na *wycenę* (sam rzeczoznawca również może chcieć wyrazić taką opinię). Rzeczoznawca zobowiązany jest w takich przypadkach do wyraźnego wskazania w raporcie wszelkich informacji, które muszą zostać zweryfikowane przez doradców prawnych klienta lub innych zainteresowanych osób, zanim będzie można daną *wycenę* opublikować lub wykorzystać jako źródło danych.

k) *Wszystkie założenia i specjalne założenia*

Należy dokumentować wszystkie założenia oraz specjalne założenia przyjęte w trakcie przeprowadzania wyceny oraz sporządzania raportu z wyceny.

- Mianem *założeń* określa się kwestie, które w kontekście przeprowadzanej wyceny można rozsądnie uznać za fakty bez ich weryfikacji czy przeprowadzania czynności analitycznych. Są to kwestie, które, po ich przedstawieniu, są przyjmowane na potrzeby interpretacji wyceny lub innych udzielanych opinii.
- *Specjalne założenie* natomiast jest *założeniem* uwzględniającym fakty, które różnią się od rzeczywistych faktów występujących w *dacie wyceny* lub których nie przyjąłby typowy uczestnik rynku w odniesieniu do transakcji przeprowadzanej w *dacie wyceny*.

Należy przyjmować wyłącznie *założenia* i *specjalne założenia*, które są uzasadnione i adekwatne z punktu widzenia celu wyceny.

Implementacja

1 *Specjalne założenia* są często stosowane w celu zilustrowania wpływu danych zmian na wartość. Przykłady *specjalnych założeń* obejmują:

- założenie, że planowany budynek został ukończony w *dacie wyceny*
- założenie, że w *dacie wyceny* obowiązywała określona umowa, chociaż w rzeczywistości nie doszło do jej zawarcia
- założenie, że dany instrument finansowy wyceniany jest za pomocą krzywej rentowności innej niż ta, którą zastosowałby uczestnik danego rynku.

2 Dalsze wytyczne dotyczące *założeń* i *specjalnych założeń*, włączając w to kwestię wartości przyszłych (tj. przyszłego stanu danego składnika aktywów lub jakichkolwiek czynników istotnych z punktu widzenia jego *wyceny*) zawarte są w **VPS 4**.

l) *Format raportu*

Rzeczoznawca zobowiązany jest do przygotowania formatu raportu i określenia sposobu przekazania wyceny.

Implementacja

1 **VPS 3** określa obowiązkowe wymogi dotyczące raportów. Jeżeli – wyjątkowo – uzgodniono, że którekolwiek z wymagalnych elementów raportu nie będą zawarte, mogą one być traktowane jako *odstępstwa*, o ile są one zawarte w *umowie o wykonanie usługi*, odpowiednio przywołane w raporcie z wyceny i nie skutkują tym, że raport wprowadza w błąd i/lub z profesjonalnego punktu widzenia jest niewystarczający do osiągnięcia zamierzonego celu.

2 Raport przygotowany zgodnie z niniejszym standardem i z **VPS 3** nie może sam w sobie być określany mianem certyfikatu lub oświadczenia; użycie takiego sformułowania oznacza gwarancję lub poziom pewności, który często jest niższy. Jednakże rzeczoznawca może użyć w treści raportu sformułowania „certyfikowany” lub podobnych słów, jeżeli wiadomo, że *wycena* ma zostać złożona w celu, który wymaga formalnej certyfikacji wyceny.

3 Rzeczoznawcy powinni mieć świadomość faktu, że w niektórych krajach lub regionach pojęcia takie jak „certyfikat wartości”, „certyfikat wyceny” czy „poświadczenie wartości” posiadają ścisłe, określone prawem znaczenie. Wspólny tym dokumentom jest wymóg prostego potwierdzenia ceny lub wartości bez konieczności uwzględnienia kontekstu, podstawowych *założeń* czy metodologii obliczeń. Rzeczoznawca, który przeprowadzał wcześniej *wycenę* danego składnika aktywów lub który pełnił rolę doradcy w transakcji z nim związanej, może sporządzić tego rodzaju dokument, jeżeli jego klient jest zobowiązany przedstawić taki dokument na mocy odpowiednich przepisów.

m) *Ograniczenia w wykorzystaniu, rozpowszechnianiu oraz publikacji raportu*

Jeżeli ograniczenie zakresu wykorzystania wyceny lub kręgu osób, które będą mogły się na niej opierać, jest rzeczą konieczną lub pożądaną, niezbędne jest uwzględnienie takiej informacji w raporcie.

Implementacja

1 Rzeczoznawca zobowiązany jest do określenia dozwolonego zakresu wykorzystania, rozpowszechniania oraz publikacji raportu z wyceny.

2 Ograniczenia będą skuteczne wyłącznie w przypadku, gdy klient zostanie o nich powiadomiony z wyprzedzeniem.

3 Rzeczoznawca powinien mieć na uwadze, że wszelkie ubezpieczenia chroniące przed roszczeniami z tytułu zaniedbań na mocy polis ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej profesji mogą wymagać od rzeczoznawcy posiadania szczególnych kwalifikacji, a także umieszczenia w każdym raporcie oraz *wycenie* klauzul ograniczających odpowiedzialność.

W takich przypadkach należy zawsze powtórzyć odpowiednie sformułowania, chyba że ubezpieczyciel zezwoli na zmianę ich treści lub ich niezamieszczenie. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości rzeczoznawca powinien zapoznać się z treścią polisy ubezpieczeniowej przed przyjęciem zlecenia.

4 Niektóre *wyceny* będą przeprowadzane w celach, w stosunku do których wyłączenie odpowiedzialności względem *osób trzecich* jest zabronione na mocy przepisów prawa lub przez zewnętrzne organy nadzoru. W pozostałych przypadkach kwestię tę należy wyjaśnić lub uzgodnić z klientem, mając także na uwadze ocenę rzeczoznawcy.

5 Szczególnej staranności w zakresie kwestii odpowiedzialności względem *osób trzecich* należy dołożyć w odniesieniu do zleceń przeprowadzenia wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych.

n) Potwierdzenie zgodności wyceny z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)

Rzeczoznawca powinien:

potwierdzić, iż wycena zostanie przeprowadzona zgodnie z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), a także iż rzeczoznawca dokona oceny prawidłowości wszystkich istotnych danych

lub (w zależności od szczególnych wymogów klienta)

potwierdzić, iż wycena zostanie przeprowadzona zgodnie z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS zawierających Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS), a także (w stosownych przypadkach) znajdujące zastosowanie uzupełnienia stowarzyszeń krajowych RICS lub tych o charakterze lokalnym. W stosownych przypadkach potwierdzenie takie może zostać skrócone do odniesienia do Czerwonej Księgi RICS.

W obydwu przypadkach zachodzi obowiązek załączenia komentarza i wyjaśnienia powodów jakichkolwiek *odstępstw* od Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) lub Czerwonej Księgi RICS. Wszelkie *odstępstwa* muszą zostać odpowiednio wskazane wraz z podaniem uzasadnienia dokonania takiego odstępstwa. *Odstępstwa* skutkujące sporządzeniem *wyceny* wprowadzającej w błąd nie mogą być uznane za uzasadnione.

Implementacja

1 W ostatecznym rozrachunku nie ma istotnej różnicy pomiędzy określonymi powyżej formatami dokonania potwierdzenia, którego wybór będzie zależeć od konkretnych wymogów wynikających z danego zlecenia przygotowania wyceny. Niektórzy klienci będą żądali potwierdzenia, że *wycena* została przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS), i oczywiście jest to możliwe. We wszystkich pozostałych przypadkach potwierdzenie, że *wycena* została przeprowadzona zgodnie z Czerwoną Księgą RICS niesie ze sobą

podwójną gwarancję zgodności ze standardami technicznymi IVS i standardami zawodowymi RICS w ogóle.

2 Odniesienia do Czerwonej Księgi RICS bez wskazania roku wydania uznane będą za odwołania do wersji standardów RICS mającej zastosowanie w *dacie wyceny*, pod warunkiem, że będzie ona przypadać na *datę raportu* lub przed tą datą. W przypadku, gdy wymagane będzie określenie „przewidywanej wartości” (tj. odnoszącej się do daty przypadającej po *dacie raportu*), czynnikiem decydującym o mającej zastosowanie wersji Czerwonej Księgi RICS będzie *data raportu*.

3 Oświadczenie dotyczące zgodności powinno zawierać informację o wszelkich *odstępstwach* (zob. **PS 1 punkt 6**). Jeżeli dokonane zostanie *odstępstwo* o nieobowiązkowym charakterze, nie będzie w takim przypadku możliwości potwierdzenia zgodności z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS).

4 Tam, gdzie zastosowanie znajdować będą odmienne standardy wyceny – obowiązujące w danej jurysdykcji – należy to potwierdzić w ramach *umowy o wykonanie usługi*.

o) Podstawy naliczania wynagrodzenia z tytułu przeprowadzenia wyceny

Implementacja

1 Wysokość wynagrodzenia należy uzgodnić z klientem, chyba że organ zewnętrzny, którego decyzje mają charakter wiążący dla obydwu stron, wymaga zastosowania określonej podstawy naliczania wynagrodzeń. RICS nie publikuje zalecanych stawek wynagrodzenia.

p) Dla firm podlegających regulacjom RICS, informacje na temat obowiązujących w firmie procedur rozpatrywania skarg, z kopią dostępną na żądanie

Implementacja

1 Niniejszy wymóg został wprowadzony w celu podkreślenia, że *firmy podlegające regulacjom RICS* mają obowiązek stosować się do Kodeksu Postępowania RICS dla Firm.

q) Oświadczenie, iż stosowanie się do niniejszych standardów może być monitorowane na mocy przepisów określających zasady postępowania i procedury dyscyplinarne RICS

Implementacja

1 Zapis ten wprowadzono, by zwrócić uwagę klientów na fakt, że zamawiane przez nich *wyceny* mogą być sprawdzane pod kątem zgodności z niniejszymi standardami.

2 Wskazówki dotyczące nadzoru, w tym kwestii związanych z zasadą poufności informacji, dostępne są na stronie www.rics.org/regulation

3 Klienci powinni mieć świadomość, że oświadczenie takie nie może być zgodnie z prawem dokonane przez rzeczoznawcę niebędącego *członkiem* lub nieprowadzącego działalności w ramach *firmy* podlegającej regulacjom RICS lub nieobjętego porozumieniem na mocy **PS 1 punkt 8**.

r) Oświadczenie określające wszelkie uzgodnione ograniczenia zakresu odpowiedzialności

Implementacja

1 Zagadnienia ryzyka, odpowiedzialności i ubezpieczenia są ze sobą ściśle powiązane. Do momentu wydania międzynarodowych wytycznych dotyczących zastosowania, *członkom* zaleca się zapoznanie się z najnowszą wersją wytycznych RICS znajdujących zastosowanie dla ich jurysdykcji dostępnych na stronie www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/regulation/regulatory-support/professional-indemnity/pii-and-valuation-guidance/

VPS 2 Inspekcje, czynności analityczne oraz prowadzenie dokumentacji

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje Międzynarodowy Standard Wyceny (International Valuation Standard, IVS) 102 Czynności analityczne i zgodność
- określa dodatkowe wymogi obowiązkowe dla *członków* RICS mające na celu poszerzenie wiedzy klientów w zakresie procesu wyceny i zrozumienia raportów
- omawia określone kwestie związane z implementacją, które mogą zaistnieć w poszczególnych przypadkach.

1 Inspekcje i czynności analityczne

Inspekcje i czynności analityczne muszą zawsze być przeprowadzane w zakresie wystarczającym do opracowania profesjonalnej *wyceny* odpowiadającej zamierzonemu celowi. Rzeczoznawca musi podjąć stosowne kroki w celu weryfikacji informacji wykorzystywanych podczas przygotowywania *wyceny* i, jeżeli jeszcze tego nie uczyniono, uzgodnić z klientem wszelkie konieczne *założenia*, na których będzie się on opierał.

Niniejsze zasady ogólne uzupełnione są następującymi wymogami dodatkowymi zawartymi w **VPS 1** i **VPS 3**:

- **Wszelkie ograniczenia w zakresie *inspekcji*, czynności sprawdzających i analiz koniecznych w celu realizacji zlecenia przeprowadzenia wyceny należy wskazać zarówno w *umowie o wykonanie usługi*, (VPS 1 ust. 3.2(i)), jak i w raporcie (VPS 3 ust. 2.2(h)).**
- **Jeżeli stosowne informacje nie są dostępne, gdyż warunki realizacji zlecenia ograniczają zdolność podjęcia czynności analitycznych, a dane zlecenie zostanie przyjęte, wszelkie ograniczenia oraz *założenia* i *specjalne założenia*, których przyjęcie okaże się być konieczne na skutek wystąpienia takich ograniczeń należy wskazać zarówno w *umowie o wykonanie usługi* (VPS 1 ust. 3.2(i)) jak i w raporcie (VPS 3 ust. 2.2(h)).**

Implementacja

1.1 Uzgadniając warunki *umowy o wykonanie usługi rzeczoznawca ma obowiązek sprecyzować zakres inspekcji i czynności analitycznych, które mają zostać podjęte w odniesieniu do wycenianego składnika aktywów – zob. VPS 1.*

1.2 Przy określaniu zakresu niezbędnych materiałów wymagane będzie dokonanie profesjonalnego osądu aby zapewnić, iż pozyskane informacje są wystarczające do przeprowadzenia wyceny i odpowiadają przyjętej *podstawie wyceny*. W każdym przypadku rzeczoznawca zobowiązany jest ocenić, w jakim zakresie informacje przekazywane przez klienta można uznać za wiarygodne, mając na uwadze swoje kwalifikacje oraz wiedzę i doświadczenie w tym zakresie, równocześnie nie przekraczając ograniczeń z nich wynikających.

1.3 Zakres odpowiednich czynności analitycznych koniecznych przy przeprowadzaniu inspekcji lub badania nieruchomości lub innych rzeczowych składników aktywów będzie różnił się w zależności od charakteru danego składnika aktywów i celu, w którym przeprowadzana będzie *wycena*. Za wyjątkiem sytuacji określonych w punkcie „Powtórna wycena wcześniej wycenionej nieruchomości bez przeprowadzania ponownej inspekcji” poniżej, zwraca się uwagę rzeczoznawców, że dobrowolne zaniechanie przeprowadzania *inspekcji* lub badania rzeczowych składników aktywów może skutkować niedopuszczalnym wzrostem stopnia ryzyka – dlatego też są oni zobowiązani do przeprowadzenia dokładnej oceny takiego ryzyka przed podjęciem jakichkolwiek dalszych kroków: zob. **VPS 1 ust. 3.2(i)** dotyczący „usług uproszczonych”, włączając w to zastosowanie zautomatyzowanych modeli wyceny.

1.4 W przypadku, gdy konieczne okaże się dokonanie lub weryfikacja pomiarów, *członkowie* zobowiązani są do stosowania się do Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (IPMS) – tam, gdzie znajdować będą one zastosowanie. Oficjalne stanowisko RICS dotyczące *pomiaru nieruchomości* (zob. www.rics.org/propertymeasurement) zawiera więcej informacji w tym zakresie.

1.5 VPGA 8 zawierają szczegółowy komentarz w odniesieniu do zagadnień zasadniczych i tych, które należy rozważyć w trakcie przeprowadzania *inspekcji nieruchomości*, włączając w to zagadnienia należące do ogólnej kategorii „kwestii związanych ze *zrównoważonym rozwojem i środowiskiem*”. Czynniki te zyskują na znaczeniu, jeżeli chodzi o postrzeganie ich przez rynek i wywierany przez nie wpływ, dlatego też niezwykle istotnym jest, aby rzeczoznawcy zwracali należytą uwagę na to, jak istotne są one w odniesieniu do poszczególnych zleceń przeprowadzenia wyceny.

1.6 Z zastrzeżeniem **PS 2 ust. 2.4** i **VPS 1 ust. 3.2(j)**, rzeczoznawca zobowiązany jest do podjęcia stosownych kroków ukierunkowanych na weryfikację informacji, na których polegał w trakcie opracowywania *wyceny*, a także – jeżeli jeszcze tego nie uczyniono – uzgodnić z klientem wszelkie konieczne *założenia*, które zostaną przyjęte. Klient może zażądać przyjęcia danego *założenia* lub wyrazić na nie zgodę, jednakże w przypadku, gdy – po przeprowadzeniu *inspekcji* lub badania – rzeczoznawca uzna, że *założenie* takie jest sprzeczne z zaobserwowanym stanem faktycznym, dalsze utrzymywanie takiego *założenia* – z zastrzeżeniem, iż jest ono realistyczne, istotne i ważne

z punktu widzenia danych okoliczności *wyceny* – mogłoby uczynić z niego *specjalne założenie* (zob. **VPS 4 punkt 9**).

1.7 Jeżeli stosowne informacje są niedostępne, gdyż warunki realizacji zlecenia uniemożliwiają przeprowadzenie *inspekcji* lub jeżeli uzgodniono, że zakres *inspekcji* i czynności analitycznych może być ograniczony, a dane zlecenie zostanie przyjęte, *wycena* powstanie w oparciu o ograniczone informacje, a zastosowanie znajdować będą zapisy **VPS 1 ust. 3.2(j)**. Wszelkie ograniczenia zakresu *inspekcji* lub badań lub brak stosownych informacji należy wskazać zarówno w warunkach *umowy o wykonanie usługi*, jak i w raporcie z *wyceny*. Rzeczoznawca powinien odmówić przyjęcia zlecenia, jeżeli uzna, że opracowanie *wyceny*, nawet w ograniczonym zakresie, nie jest możliwe.

1.8 W przypadku, gdy zlecenie przeprowadzenia *wyceny* pociąga za sobą poleganie na informacjach przedstawionych przez podmioty inne niż rzeczoznawca, rzeczoznawca powinien rozważyć, czy takie informacje są wiarygodne i można na nich polegać bez wywierania negatywnego wpływu na wiarygodność opinii o wartości. Jeżeli odpowiedź będzie twierdząca, można kontynuować realizację zlecenia. Ważne dane przedstawione rzeczoznawcy (przykładowo przez zarządców lub właścicieli), które w istotny sposób wpływają na wynik *wyceny*, a co do których wiarygodności rzeczoznawca ma wątpliwości, będą, w zależności od przypadku, wymagały oceny, przeprowadzenia weryfikacji i/lub potwierdzenia. W przypadkach, gdzie wiarygodność i miarodajność przedstawionych informacji nie może zostać potwierdzona, informacji takich nie należy wykorzystywać.

1.9 Rzeczoznawca powinien podjąć stosowne kroki celem zweryfikowania wszelkich udostępnionych mu lub zdobytych przez niego informacji z zachowaniem należytej staranności, należy jednak wyraźnie określić wszelkie ograniczenia tego wymogu. (Zob. **VPS 1.**) W przypadku *wycen* sporządzanych na potrzeby *sprawozdań finansowych* rzeczoznawca powinien być przygotowany na omówienie kwestii adekwatności wszelkich *założeń* z audytorem klienta, inną osobą zawodowo zajmującą się doradztwem lub z odpowiednim organem nadzoru.

1.10 Rzeczoznawca spełniający kryteria określone w **PS 2 punkt 2** będzie posiadał pewną wiedzę, nawet na poziomie eksperckim, co do wielu kwestii, które mogą mieć wpływ na dany rodzaj składników aktywów, włączając w to – tam, gdzie będzie znajdować to zastosowanie – jego otoczenie. Jeżeli w wyniku przeprowadzenia *inspekcji* lub badania danego składnika aktywów, włączając w to – tam, gdzie będzie znajdować to zastosowanie – jego bezpośrednie otoczenie, albo po dokonaniu zwyczajowej analizy, rzeczoznawca stwierdzi, że istnieje rzeczywisty lub potencjalny problem, który może mieć wpływ na szacowaną wartość lub jeśli rzeczoznawca posiada o takim problemie wiedzę, należy powiadomić o tym fakcie klienta nie później niż w momencie przekazania mu raportu, a jeśli wpływ ten jest znaczący – najlepiej jeszcze przed jego sporządzeniem.

2 Powtórna wycena wcześniej wycenionej nieruchomości bez przeprowadzania ponownej inspekcji

Wdrożenie

2.1 Nie należy sporządzać powtórnej wyceny praw do nieruchomości, która została w przeszłości wyceniona przez danego rzeczoznawcę lub daną firmę, bez przeprowadzenia ponownej *inspekcji*, chyba że rzeczoznawca ma pewność, że od ostatniej inspekcji fizyczne cechy nieruchomości oraz cechy charakteryzujące jej położenie nie uległy żadnym istotnym zmianom.

2.2 Jeżeli klient zleca sporządzanie regularnych aktualizacji wyceny jego nieruchomości, uznaje się, że nie jest koniecznym przeprowadzanie za każdym razem ponownej *inspekcji*. W takim przypadku dopuszczalne jest sporządzenie powtórnej wyceny bez przeprowadzania ponownej *inspekcji* takiej nieruchomości, pod warunkiem, że rzeczoznawca przeprowadził ją w przeszłości, a klient potwierdził, że fizyczne cechy nieruchomości lub cechy charakteryzujące jej położenie nie uległy żadnym istotnym zmianom. Warunki umowy o wykonanie usługi powinny zawierać zapis mówiący, że przyjęto takie założenie.

2.3 Rzeczoznawca zobowiązany jest uzyskać od klienta informacje na temat faktycznych lub spodziewanych zmian w wysokości przychodów z czynszu z nieruchomości inwestycyjnych oraz wszelkich innych istotnych zmian cech innych niż fizyczne danej nieruchomości, jak np. zmienione warunki umowy najmu lub dzierżawy, pozwolenia planistyczne, urzędowe zawiadomienia, itp. Ponadto rzeczoznawca zobowiązany jest rozważyć, czy istnieje prawdopodobieństwo, że jakiegokolwiek czynniki związane ze *zrównoważonym rozwojem* mające wpływ na wycenę mogły ulec zmianom.

2.4 Jeżeli klient poinformował rzeczoznawcę o wystąpieniu istotnych zmian lub jeżeli rzeczoznawca uzyskał informacje na ten temat z innych źródeł lub ma on powody sądzić, że takie zmiany miały miejsce, rzeczoznawca zobowiązany jest przeprowadzić *inspekcję* nieruchomości. We wszystkich innych przypadkach częstotliwość przeprowadzania *inspekcji* zależy od zawodowej oceny rzeczoznawcy, który powinien wziąć pod uwagę między innymi takie czynniki jak rodzaj nieruchomości oraz jej lokalizacja.

2.5 Rzeczoznawca może uznać sporządzenie powtórnej wyceny bez przeprowadzenia ponownej *inspekcji* za niewłaściwe ze względu na zaistnienie istotnych zmian, wpływ większej ilości czasu lub z innych powodów. Może on jednak przyjąć zlecenie sporządzenia powtórnej wyceny bez przeprowadzenia ponownej *inspekcji* pod warunkiem, że klient, przed przekazaniem mu przez rzeczoznawcę raportu, potwierdzi na piśmie, że sporządzona jest ona na potrzeby wewnętrzne, że nie zostanie ona udostępniona *osobom trzecim*, a także że klient ponosi pełną odpowiedzialność za związane z nią ryzyko. Takie oświadczenie wraz z deklaracją, że raport nie zostanie upubliczniony, powinno zostać w sposób jednoznaczny zamieszczone w raporcie.

3 Dokumentacja z wyceny

Należy prowadzić odpowiednią dokumentację z *inspekcji* i czynności analitycznych, a także innych kluczowych danych, zachowując przy tym odpowiedni format odpowiadający normom biznesowym.

Implementacja

3.1 Szczegóły *inspekcji* i wszelkich czynności analitycznych muszą być wyraźnie i dokładnie opisane w sposób, który nie jest ani dwuznaczny, ani wprowadzający w błąd i nie prowadzi do zafałszowania obrazu sytuacji.

3.2 W celu utworzenia stosownej ścieżki audytu posiadającej skuteczną wartość dowodową na wypadek przyszłych postępowań wyjaśniających, należy sporządzać czytelne notatki (które mogą zawierać fotografie lub inne ilustracje) z ustaleń, w szczególności ograniczenia w zakresie przeprowadzanych *inspekcji* i okoliczności, w których zostały one przeprowadzone. W notatkach należy również zawrzeć kluczowe dane oraz wszystkie obliczenia, czynności sprawdzające i analizy uwzględnione w *wycenie*.

3.3 Chociaż nie jest to obowiązkowe, zaleca się rzeczoznawcom gromadzenie i zapisywanie – w miarę ich udostępniania – odpowiednich i wystarczających danych dotyczących *zrównoważonego rozwoju* na potrzeby przyszłych porównań, nawet jeżeli obecnie nie ma to wpływu na wartość. Może to być szczególnie korzystne, gdy rzeczoznawca ma przedstawiać klientowi regularne sprawozdania.

3.4 Całość notatek i dokumentacji należy przechowywać w odpowiednim formacie odpowiadającym normom biznesowym. Odpowiedni okres przechowywania zależy od celu *wyceny* i okoliczności sprawy, ale musi on uwzględniać wszelkie odpowiednie wymogi ustawowe, prawne i regulacyjne.

VPS 3 Raport z wyceny

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje Międzynarodowy Standard Wyceny (International Valuation Standard, IVS) 103 Raportowanie
- określa dodatkowe wymogi obowiązkowe dla *członków* RICS mające na celu poszerzenie wiedzy klientów dotyczącej raportów i korzystania z nich
- omawia wybrane kwestie związane z implementacją, które mogą wystąpić w wyjątkowych sytuacjach.

1 Zasady ogólne

Raport musi:

- zawierać wnioski z *wyceny* sformułowane w sposób jasny i wyraźny, zgodnie ze stanem faktycznym i całkowicie jednoznacznie, w sposób niewprowadzający odbiorców w błąd ani niestwarzający mylnego wrażenia. W razie potrzeby rzeczoznawca powinien zwrócić uwagę odbiorcy na wszelkie kwestie mające wpływ na pewność ustaleń zawartych w *wycenie* oraz zawrzeć odpowiedni komentarz zgodnie z literą (o) poniżej.
- omawiać wszystkie kwestie, które zostały uzgodnione pomiędzy klientem a rzeczoznawcą w *umowie o wykonanie usługi (zakres czynności)* (zob. VPS 1).

1.1 Raport z wyceny powinien zawierać jasne wnioski z wyceny sformułowane przez rzeczoznawcę. Ponadto powinny one zostać przedstawione w sposób czytelny i zrozumiały dla osób nieposiadających wcześniejszej wiedzy na temat składnika aktywów lub zobowiązań będącego przedmiotem wyceny.

1.2 Forma raportu oraz poziom szczegółowości zawartych w nim informacji, powinny zostać ustalone przez rzeczoznawcę i klienta w treści *umowy o wykonanie usługi*. Raport musi być zawsze przygotowany w sposób dostosowany do przedmiotu zlecenia, a także – tak jak w przypadku samej *wyceny* – w sposób profesjonalny odpowiadać celowi dla którego powstaje. Jeżeli raport ma zostać przygotowany na formularzu lub w formacie określonym przez klienta nieuwzględniającym jednego lub więcej nagłówków wymienionych poniżej, kwestie te muszą zostać jednoznacznie rozstrzygnięte we wstępnej umowie o świadczenie usług lub *umowie o wykonanie usługi* – lub w stosownym dokumencie będącym połączeniem ich obydwu. Niepełnienie powyższego obowiązku skutkowałoby przeprowadzeniem *wyceny* niezgodnie z niniejszymi standardami międzynarodowymi. W odniesieniu do niniejszej kwestii zob. także **VPS 1(I)**.

1.3 Jeżeli w określonym czasie na rzecz jednego klienta ma zostać przygotowana seria raportów w oparciu o identyczne warunki *umowy o wykonanie usługi*, należy wyraźnie poinformować klienta oraz wszelkie inne osoby mogące opierać się na opracowanej wycenie, że warunki *umowy o wykonanie usługi* oraz formularz raportu należy zawsze interpretować w sposób łączny.

1.4 Rzeczoznawca może przedstawiać klientowi wstępne wyniki wyceny lub przekazywać mu robocze wersje raportów lub *wycen* przed ukończeniem ostatecznej wersji raportu – zob. **PS 2 ust. 3.12–3.15**. W takim przypadku jednakże koniecznym będzie zakomunikowanie tymczasowego czy też roboczego charakteru takich informacji do czasu opracowania ostatecznej i wiążącej wersji raportu.

1.5 Zwraca się uwagę *członków*, iż wszelkie informacje udzielane w zakresie wyników wyceny, niezależnie od ich formatu, skutkują potencjalną odpowiedzialnością względem klienta lub, w określonych okolicznościach, jednej lub więcej *osób trzecich*. Dlatego też należy dołożyć szczególnej staranności ukierunkowanej na sprecyzowanie oraz zrozumienie, kiedy i w jaki sposób taka odpowiedzialność powstaje lub może powstać, a także jej potencjalny zakres. Zob. **ust. 2.2(p)** poniżej.

1.6 W wycenie nie powinno stosować się pojęć takich jak „certyfikat wartości”, „certyfikat wyceny” czy „poświadczenie wartości”. Jednakże w treści raportu rzeczoznawca może używać określenia „certyfikowana” lub równoważnych, jeżeli wiadomo, że cel *wyceny* zakłada formalne poświadczenie opinii dotyczącej wartości. (Zob. **VPS 1(l)**.)

2 Treść raportu

2.1 Raport z wyceny musi poruszać następujące kwestie będące odzwierciedleniem wymogów określonych w **VPS 1** w odniesieniu do *umowy o wykonanie usługi* (zakres czynności). Pomimo że raporty często zaczynają się od identyfikacji składnika aktywów (lub zobowiązań) oraz określenia celu *wyceny*, zdecydowanie zaleca się, aby rzeczoznawca, w miarę możliwości, rozważył uwzględnienie rozdziałów określonych poniżej i przygotowanie raportu zgodnie z nimi, aby zapewnić, iż ujęte zostaną wszystkie istotne kwestie.

- (a) **Identyfikacja i status rzeczoznawcy**
- (b) **Identyfikacja klienta oraz wszelkich innych odbiorców docelowych**
- (c) **Cel sporządzenia wyceny**
- (d) **Identyfikacja składnika(ów) aktywów lub zobowiązań będącego(ych) przedmiotem wyceny**
- (e) **Przyjęta(e) podstawa(y) wyceny**
- (f) **Data wyceny**
- (g) **Zakres czynności analitycznych**
- (h) **Charakter i źródło(a) informacji, z których rzeczoznawca korzystał na potrzeby wyceny**
- (i) **Założenia i specjalne założenia**

- (j) **Ograniczenia w wykorzystaniu, rozpowszechnianiu i publikacji raportu**
- (k) **Potwierdzenie zgodności wyceny z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)**
- (l) **Podejście do wyceny i uzasadnienie**
- (m) **Wartość wyceny lub wycen**
- (n) **Data raportu z wyceny**
- (o) **Komentarz dotyczący niepewności wyceny, gdzie kluczowe jest zapewnienie pełnego zrozumienia sytuacji po stronie odbiorcy wyceny**
- (p) **Oświadczenie określające wszelkie uzgodnione ograniczenia zakresu odpowiedzialności.**

2.2 Szczegółowe omówienie wszystkich rozdziałów raportu znajduje się poniżej. Tekst pogrubiony określa główne zasady. Tekst towarzyszący określa sposób interpretacji i implementacji poszczególnych zasad

a) *Identyfikacja i status rzeczoznawcy*

Rzeczoznawcą może być osoba fizyczna lub *członek* zatrudniony w *firmie*. Raport musi zawierać:

- **podpis osoby odpowiedzialnej za realizację wyceny**
- **oświadczenie potwierdzające, że rzeczoznawca jest w stanie przygotować wycenę w sposób obiektywny i bezstronny oraz posiada kompetencje niezbędne do przygotowania wyceny.**

Jeżeli rzeczoznawca uzyskał istotną pomoc innych osób w odniesieniu do jakiegokolwiek aspektu zlecenia, charakter oraz zakres pomocy wykorzystanej przez rzeczoznawcę muszą zostać określone w raporcie.

Implementacja

1 Odpowiedzialność za wycenę ponosi osobiście *członek*. RICS nie zezwala na przygotowywanie wycen przez „*firmy*”, aczkolwiek dopuszczalne jest zastosowanie zapisu „w imieniu i na rzecz” zamieszczonego pod podpisem rzeczoznawcy odpowiedzialnego za przygotowanie danej wyceny.

2 W każdym przypadku należy jasno określić tytuł zawodowy osoby podpisującej (np. MRICS) lub inny rodzaj kwalifikacji zawodowych.

3 Jeżeli wymóg taki znajduje zastosowanie, rzeczoznawca musi określić, czy działa w charakterze *rzeczoznawcy wewnętrznego* czy *zewnątrznego* zgodnie z definicją zawartą w glosariuszu RICS. Jednakże dla pewnych celów w poszczególnych jurysdykcjach zastosowanie znajdować mogą inne definicje tych terminów, co należy uwzględnić w *umowie o wykonanie usługi* (przyjmując, iż rzeczoznawca spełnia kryteria określone w takiej definicji) oraz wyraźnie przedstawić to w raporcie. W przypadku zastosowania innych kryteriów dotyczących statusu rzeczoznawcy należy je również potwierdzić w raporcie i przedstawić oświadczenie, że dany rzeczoznawca spełnia te kryteria.

4 Analizując zakres powiązań z przedmiotem wyceny, niezależnie od tego, czy są to powiązania przeszłe, bieżące czy przyszłe, rzeczoznawca musi spełnić wymogi zawarte w **PS 2 punkt 8**. Wszelkie oświadczenia lub informacje ujawnione zgodnie z treścią **VPS 1 ust. 3.2(a)(3)** muszą zostać powtórzone w treści raportu z wyceny. Jeżeli w przeszłości nie zaistniały żadne znaczące powiązania, w raporcie z wyceny należy zawrzeć odpowiednie oświadczenie. Zob. także **PS 2** w odniesieniu do kwestii rozwiązywania konfliktów interesów.

5 Należy przedstawić oświadczenie, że rzeczoznawca posiada wystarczającą wiedzę na poziomie lokalnym, krajowym lub międzynarodowym (w zależności od wymogów) dotyczącą danego rynku, a także umiejętności i znajomość zagadnień niezbędne do kompetentnego przeprowadzenia *wyceny*. Jeżeli w opracowaniu raportu brał udział więcej niż jeden rzeczoznawca z danej *firmy*, należy potwierdzić, że spełnione zostały wymogi zawarte w **PS 2 ust. 2.7**, aczkolwiek nie ma obowiązku podawania żadnych szczegółowych informacji.

6 Jeżeli rzeczoznawca włączy do swojego raportu *wycenę* przygotowaną przez innego rzeczoznawcę lub *firmę* – czy to w charakterze podwykonawcy czy też zewnętrznego eksperta w odniesieniu do jednej lub więcej kwestii – należy postępować zgodnie z literą **(j) podpunkty 4-5** poniżej.

7 Na terenie niektórych krajów lub regionów standardy wyceny mające zastosowanie na terenie danej jurysdykcji wymagać mogą ujawnienia dodatkowych informacji dotyczących statusu rzeczoznawcy.

b) Identyfikacja klienta oraz wszelkich innych odbiorców docelowych

Należy dokonać identyfikacji osoby zlecającej wycenę oraz wszelkich innych osób, które w zamierzeniu będą polegać na wynikach realizacji zlecenia (zob. także (j) Ograniczenia w zakresie wykorzystania, rozpowszechniania i publikacji raportu, poniżej).

Implementacja

1 Raport musi być adresowany do klienta lub jego przedstawicieli. Należy także wskazać osobę składającą zlecenie oraz zidentyfikować klienta, jeżeli jest to inny podmiot niż adresat raportu. Ponadto należy wskazać inne osoby, co do których wiadomo, że będą one korzystały z raportu.

2 W niektórych przypadkach może okazać się, że rzeczoznawca nie będzie w stanie wyłączyć odpowiedzialności względem *osób trzecich* (zob. **PS 2 punkt 5**). Wszelkie ograniczenia w zakresie ujawniania *wycen* opartych na informacjach lub zleceniach o charakterze poufnych muszą zostać odpowiednio uwzględnione (zob. **VPS ust. 3.2(j)**).

c) Cel sporządzenia wyceny

Należy w jasny sposób wskazać cel danego zlecenia wyceny.

Implementacja

1 Treść raportu musi być jednoznaczna. Jeżeli klient nie ujawni celu danej wyceny, rzeczoznawca powinien starać się uzyskać informację, dlaczego klient podjął taką decyzję. Raport z wyceny musi zawierać wówczas odpowiednie oświadczenie wyjaśniające okoliczności danej sytuacji.

d) Identyfikacja składnika(ów) aktywów lub zobowiązań będącego(ych) przedmiotem wyceny

Należy wyraźnie zidentyfikować składnik aktywów lub zobowiązań, którego dotyczy zlecenie przygotowania wyceny. W celu rozróżnienia pomiędzy składnikiem aktywów a prawem do tego składnika lub uprawnieniem do korzystania z niego, konieczne może być przedstawienie odpowiednich wyjaśnień.

Jeżeli wycena dotyczy składnika aktywów wykorzystywanego w połączeniu z innymi aktywami, konieczne będzie wyjaśnienie, czy aktywa te są:

- objęte zleceniem wyceny
- wyłączone z wyceny, lecz uznawane za dostępne lub
- wyłączone z wyceny i uznawane za niedostępne.

Jeżeli wycena dotyczy ułamkowego udziału w składnikach aktywów lub zobowiązań, konieczne będzie wyjaśnienie związku pomiędzy wycenianymi udziałami ułamkowymi a wszystkimi innymi udziałami ułamkowymi oraz zobowiązaniami wynikającymi z posiadania udziału ułamkowego, jeżeli takie zachodzą, wobec innych posiadaczy udziałów ułamkowych.

Szczególną uwagę należy zwrócić na identyfikację portfeli, zbiorów i grup nieruchomości. Trzeba rozważyć dokonanie „łączenia” lub „grupowania”, identyfikację różnych kategorii nieruchomości lub składników aktywów oraz wszelkie *założenia* lub *specjalne założenia* dotyczące okoliczności, w których nieruchomości, składniki aktywów lub zobowiązań lub zbiory mogą zostać wprowadzone na rynek.

Implementacja

1 Należy określić tytuł prawny do każdego analizowanego składnika aktywów lub zobowiązań. Niezbędne jest przedstawienie wyjaśnień pozwalających odróżnić cechy składnika aktywów jako całości oraz cechy danego prawa lub tytułu prawnego podlegającego wycenie. Jeżeli dany składnik aktywów stanowi nieruchomość, należy także wskazać, w jakim zakresie nieruchomość jest lub może być, w razie potrzeby, fizycznie opróżniona i dostępna.

2 Jeżeli składniki aktywów znajdują się w więcej niż jednym kraju lub regionie, raport musi zawierać listę składników aktywów znajdujących się w każdym kraju lub regionie z osobna, a lista ta powinna być sporządzona w taki sposób, aby wszystkie składniki aktywów znajdujące się na terenie jednego kraju lub regionu były zgrupowane razem. Należy określić tytuł prawny do każdego analizowanego składnika aktywów lub zobowiązań.

3 Jeżeli warunki *umowy o wykonanie usługi* wymagają odrębnej identyfikacji składników aktywów lub zobowiązań według sposobu ich wykorzystania, kategorii lub klasy, wówczas struktura raportu powinna odzwierciedlać to wymaganie.

4 W przypadku wątpliwości co do tego, co stanowi pojedynczą nieruchomości lub składnik aktywów, rzeczoznawca powinien dokonać „łączenia” lub grupowania nieruchomości na potrzeby *wyceny* w sposób, który najprawdopodobniej zostałby przyjęty w przypadku faktycznej sprzedaży wycenianego/ych prawa/praw. Jednakże rzeczoznawca powinien zawsze omówić dostępne opcje z klientem i potwierdzić przyjęte podejście w *umowie o wykonanie usługi*, a następnie w raporcie z wyceny. Dalsze wskazówki dotyczące portfeli, zbiorów i grup nieruchomości, w tym formatu raportu, przedstawiono w VPGA 9.

e) Przyjęta[e] podstawa[y] wyceny

Podstawa wyceny musi być adekwatna do celu wyceny. Należy zawsze wskazać źródło definicji zastosowanej podstawy wyceny lub tę podstawę wyjaśnić.

Powyższy wymóg nie znajduje zastosowania do weryfikacji wyceny, jeżeli nie przewiduje ona obowiązku przedstawienia opinii dotyczącej wartości ani komentarza na temat zastosowanej podstawy wyceny.

Implementacja

1 Raport z wyceny powinien zawierać opis zastosowanej *podstawy wyceny* wraz z pełną jej definicją (jednakże bez opisu koncepcji lub innych materiałów wyjaśniających w odniesieniu do tej definicji).

2 O ile nie uzgodniono inaczej w *umowie o wykonanie usługi*, od rzeczoznawcy nie wymaga się przygotowania *wyceny* w oparciu o alternatywną *podstawę wyceny*. Jednakże w przypadku, gdy *podstawą wyceny* nie jest wartość obliczona w oparciu o wskaźniki rynkowe, a *wycena* różni się w zasadniczy sposób od *wartości rynkowej*, stosownym może okazać się załączenie wyjaśnienia w tym zakresie. Należy zapewnić, o ile to konieczne, iż podmiot korzystający z wyceny ma świadomość, że pomimo faktu, iż dana *wycena* spełnia określony cel, określona w jej efekcie wartość może nie być porównywalna z ceną, którą można by uzyskać, gdyby dany składnik aktywów lub zobowiązań został wystawiony na sprzedaż na warunkach rynkowych.

3 W wyjątkowych przypadkach, w których sporządzana *wycena* dotyczy daty przyszłej, należy ten fakt wyraźnie zaznaczyć w raporcie (zob. **litera (f)** poniżej oraz **VPS 4 ust. 2.5**). Taka sytuacja powinna być zawsze prezentowana oddzielnie wraz z potwierdzeniem zgodności z wszelkimi wymogami danej jurysdykcji i/ lub standardami stowarzyszeń krajowych, które znajdują zastosowanie. Taka projekcja może przybierać różne formy i nie stanowi sama w sobie *podstawy wyceny*. Ponieważ jednak bazuje ona w znacznym stopniu na *specjalnych założeniach*, które mogą znaleźć potwierdzenie w realnych wydarzeniach lub nie, ma ona charakter odmienny od opinii dotyczących sytuacji aktualnej lub przeszłości i nie należy stwarzać wrażenia, że jest ona traktowana na równi z tego

rodzaju opiniami. W szczególności nigdy nie należy jej opisywać lub przedstawiać jako zwykłej „wartości rynkowej”.

f) *Data wyceny*

Data wyceny może przypadać na dzień inny niż data przedstawienia raportu z wyceny lub data, w której mają zostać podjęte (lub zakończone) czynności analityczne w odniesieniu do przedmiotu wyceny. Jeżeli wymaga tego sytuacja, daty te powinny zostać wyraźnie rozróżnione w treści raportu.

Powyższy wymóg nie znajduje zastosowania do weryfikacji wyceny, chyba że osoba dokonująca takiej weryfikacji zobowiązana jest do przedstawienia komentarza na temat **daty wyceny** przyjętej w **wycenie** podlegającej weryfikacji.

Implementacja

- 1 Należy wskazać datę stanowiącą *datę wyceny* (zob. **VPS 1 ust. 3.2(h)**).
- 2 Jeżeli od *daty wyceny* do daty raportu (jeżeli *data wyceny* jest wcześniejsza od daty raportu) na rynku zaszyły istotne zmiany lub zmianie uległy okoliczności związane z wycenianą nieruchomością, składnikiem aktywów lub portfelem, rzeczoznawca powinien odnotować ten fakt w raporcie. Zaleca się też, by w odpowiednich przypadkach rzeczoznawca wyjaśnił klientowi, że wartość jest zmienna w czasie, dlatego też *wycena* sporządzona na dany dzień może być nieaktualna w terminie wcześniejszym lub późniejszym.
- 3 Szczególnej staranności należy dołożyć przy przygotowywaniu projekcji wartości, aby klient miał świadomość, że w przyszłości faktyczna wartość, niezależnie od tego, na jakiej podstawie zostanie określona, może różnić się od wartości przedstawionej w raporcie, a jeżeli stan, w jakim znajduje się dany składnik aktywów lub panujące na rynku warunki będą różniły się od *specjalnych założeń* zastosowanych w momencie opracowywania prognozy, wówczas taka różnica wystąpi niemal na pewno. Zob. także **ust. (e)(3)** powyżej.

g) *Zakres czynności analitycznych*

Raport musi zawierać opis zakresu czynności analitycznych, włączając w to ograniczenia w tym względzie wskazane w umowie o wykonanie usługi (zakres czynności).

Implementacja

- 1 Jeżeli dany składnik aktywów stanowi prawo do nieruchomości, w raporcie należy wskazać datę i opisać zakres przeprowadzonej *inspekcji*, ze wskazaniem tych części nieruchomości, do których nie udało się uzyskać dostępu (zob. **VPS 2**). Analogiczne działania, dostosowane do klasy składnika aktywów, należy podjąć w odniesieniu do rzeczowych składników *majątku osobistego*.

- 2 Jeżeli przy przygotowywaniu wyceny nie było możliwości przeprowadzenia odpowiedniej *inspekcji* (zob. **VPS 2 ust. 1.2** oraz **1.7**) lub równoważnych czynności sprawdzających, rzeczoznawca musi ten fakt wyraźnie zaznaczyć w wycenie.
- 3 W przypadku powtórnej wyceny raport powinien zawierać także odniesienia do wszelkich uzgodnień poczynionych w odniesieniu do wymogu przeprowadzania ponownej *inspekcji* nieruchomości lub częstotliwości ich przeprowadzania (zob. **VPS 2**).
- 4 Przy dokonywaniu wyceny znacznej ilości nieruchomości można poprzestać na przedstawieniu ogólnego oświadczenia w tym zakresie (tj. dotyczącego *inspekcji*), pod warunkiem, że nie wprowadzi to odbiorców w błąd.
- 5 Jeżeli dany składnik aktywów nie jest nieruchomością ani rzeczowym składnikiem *majątku osobistego*, należy dołożyć szczególnej staranności, aby w raporcie znalazła się wzmianka, w jakim zakresie możliwe było przeprowadzanie czynności analitycznych w odniesieniu do przedmiotu wyceny.
- 6 Jeżeli wycena jest przeprowadzana w oparciu o ograniczone informacje lub jest wyceną przeprowadzaną powtórnie bez dokonywania ponownej *inspekcji*, raport musi zawierać pełen opis w tym względzie (zob. także **VPS 1 ust. 3.2(i)**).

h) Charakter i źródło[a] informacji, z których rzeczoznawca korzystał na potrzeby wyceny

Należy opisać charakter oraz źródło wszelkich istotnych informacji, na których rzeczoznawca opierał się przy przeprowadzaniu wyceny, oraz zakres podjętych działań mających na celu zweryfikowanie tych informacji

Jeżeli określone informacje przekazane przez zamawiającego lub inne osoby nie zostały zweryfikowane przez rzeczoznawcę, należy ten fakt wyraźnie zaznaczyć, powołując się wedle potrzeby na oświadczenia pochodzące od wskazanych wyżej osób.

Dla tego celu „informacje” należy interpretować jako zarówno dane, jak i inne podobne elementy.

Implementacja

- 1 Jeżeli klient przekazał rzeczoznawcy informacje, na których ma on się opierać, na rzeczoznawcy ciążyć będzie obowiązek wyraźnego zaznaczenia, że informacje te zostały uwzględnione lub zamieszczone w *umowie o wykonanie usługi* (zob. **VPS 1**) oraz – stosownie do sytuacji – wskazania źródła tych informacji.

W każdym przypadku rzeczoznawca zobowiązany jest do dokonania oceny, w jakim zakresie informacje, które mają mu zostać przekazane, mogą być uznane się wiarygodne, i czy konieczne jest podjęcie jakichkolwiek dalszych kroków celem ich weryfikacji.

2 Jeżeli *wycena* została wykonana w sytuacji braku informacji, które w normalnych okolicznościach byłyby dostępne lub zostałyby udostępnione, rzeczoznawca zobowiązany jest ten fakt ujawnić w wycenie. Ponadto rzeczoznawca powinien określić w raporcie, czy konieczna jest weryfikacja jakichkolwiek informacji lub *założeń*, na których oparta jest dana wycena (pod warunkiem, że weryfikacja taka jest możliwa), oraz wymienić wszelkie informacje uznawane za istotne, które nie zostały mu przekazane.

3 Jeżeli którakolwiek ze wskazanych wyżej informacji lub *założeń* wymagających weryfikacji ma istotne znaczenie z punktu widzenia wartości *wyceny*, rzeczoznawca zobowiązany jest wyraźnie wskazać, że nie można opierać się na przedmiotowej *wycenie* bez dokonania takiej weryfikacji (zob. **VPS 1 ust. 3.2(j)**). W przypadku powtórnej wyceny należy zawrzeć oświadczenie dotyczące wszelkich istotnych zmian wskazanych przez klienta lub przyjąć *założenie*, że żadne istotne zmiany nie wystąpiły.

4 Klient może oczekiwać, że rzeczoznawca przedstawi opinię na temat kwestii prawnych mających wpływ na wycenę (sam rzeczoznawca również może chcieć wyrazić taką opinię). Rzeczoznawca zobowiązany jest w takich przypadkach do wyraźnego wskazania w raporcie wszelkich informacji, które muszą zostać zweryfikowane przez doradców prawnych klienta lub innych zainteresowanych osób, zanim będzie można polegać na danej *wycenie* lub ją opublikować.

5 W raporcie należy wymienić wszelkie dodatkowe informacje, które zostały rzeczoznawcy udostępnione lub przez niego uzyskane, a które są jego zdaniem istotne z punktu widzenia zrozumienia treści *wyceny* przez klienta i pełnego jej wykorzystania w związku z celem, dla którego została ona przeprowadzona.

i) Założenia i specjalne założenia

Należy jasno określić wszelkie przyjęte założenia oraz specjalne założenia.

Implementacja

1 W raporcie należy określić wszystkie *założenia* oraz *specjalne założenia* wraz z wszelkimi stosownymi zastrzeżeniami, a także zawrzeć oświadczenie, że zostały one uzgodnione z klientem. Zarówno wnioski z wyceny, jak i jej streszczenie (jeżeli zostanie ono przygotowane) powinny jasno określać wszelkie *specjalne założenia* przyjęte przy określaniu wartości. Jeżeli *założenia* różnią się w zależności od kraju lub regionu, należy to wyraźnie zaznaczyć w raporcie.

j) Ograniczenia w wykorzystaniu, rozpowszechnianiu i publikacji raportu

Jeżeli ograniczenie zakresu wykorzystania *wyceny* lub kręgu osób, które będą mogły się na niej opierać, jest rzeczą konieczną lub pożądaną, niezbędne jest uwzględnienie takiej informacji w raporcie.

Implementacja

1 Rzeczoznawca zobowiązany jest do określenia dozwolonego zakresu wykorzystania, rozpowszechniania oraz publikacji *wyceny*.

2 Jeżeli z celem wyceny wiąże się konieczność zamieszczenia odniesienia do niej w innym dokumencie, rzeczoznawca zobowiązany jest sporządzić robocze oświadczenie, które zostanie dołączone do takiej publikacji. Powinno ono stanowić odrębny dokument, który można załączyć do raportu z wyceny.

3 Raport z wyceny może zostać zacytowany w całości, np. w rocznym sprawozdaniu finansowym przedsiębiorstwa, lecz najczęściej będzie w innym dokumencie jedynie przywołany. W takim przypadku koniecznym jest, by rzeczoznawca miał pełen udział w przygotowaniu oświadczenia, które dołączone zostanie do publikowanego materiału, aby zagwarantować, że żadne z odniesień do raportu nie będą zawierać błędów oraz że nie wprowadzą one odbiorców w błąd. Powyższe ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy rzeczoznawca zostanie poproszony o przyjęcie odpowiedzialności za jakiegokolwiek opublikowane oświadczenie lub jakąkolwiek jego część.

4 Jeżeli raport nie jest przeznaczony do publikacji w całości, rzeczoznawca powinien przygotować robocze oświadczenie w formie osobnego dokumentu, a następnie przekazać je klientowi wraz z raportem. Treść oświadczenia może być określona przez wymogi miejscowych organów nadzoru, jednakże powinna obejmować co najmniej następujące kwestie:

- imię i nazwisko oraz kwalifikacje rzeczoznawcy lub *firmy*, którą reprezentuje
- wskazanie, czy *rzeczoznawca jest rzeczoznawcą wewnętrznym* czy *zewnętrznym* lub, w stosownych przypadkach, czy rzeczoznawca spełnia określone kryteria danego statusu
- *datę wyceny i podstawę (lub podstawy) wyceny* oraz wszystkie specjalne założenia
- zakres, w jakim szacowane wartości zostały określone bezpośrednio na podstawie informacji rynkowych lub oszacowane przy użyciu innych technik wyceny
- potwierdzenie, że *wycenę* przeprowadzono zgodnie z niniejszymi standardami oraz w jakim zakresie zdecydowano się na *odstępstwa* od nich i dlaczego, a także
- oświadczenie wskazujące, które części raportu zostały przygotowane przez innego rzeczoznawcę lub specjalistę.

5 W przypadku *wycen* ważnych z punktu widzenia interesu publicznego lub takich, na których mogą opierać się osoby inne niż klient zamawiający raport lub klient, do którego raport jest skierowany, rzeczoznawca zobowiązany będzie ujawnić dodatkowe informacje w raporcie z wyceny oraz wszelkich opublikowanych odniesieniach do niego. Informacje, o których mowa powyżej, omówiono w treści **PS 2 punkt 5**.

6 Pojęcie „publikacja” nie odnosi się do sytuacji, w której raport lub wycenioną wartość udostępnią się osobie ubiegającej się o kredyt hipoteczny lub kredytobiorcy.

7 Rzeczoznawca powinien sprawdzić wiarygodność wszystkich innych źródeł dotyczących przedmiotu *wyceny* lub samej wyceny, która ma zostać opublikowana.

8 Zaleca się również, by rzeczoznawca zapoznał się z całym dokumentem, w którym sporządzony przez niego raport z wyceny zostanie zacytowany w całości lub części, aby zagwarantować, że nie zostało przedstawione żadne nieścisłe oświadczenie w innej kwestii lub opinia, co do których rzeczoznawca powinien posiadać odpowiednią wiedzę.

9 Rzeczoznawca powinien dołożyć wszelkich starań, aby otrzymać kopię dokumentu lub odniesienia do raportu w wersji do publikacji jeszcze przed opublikowaniem i załączyć ją do zgody na publikację. Powinien on również zdecydowanie przeciwstawić się wszelkim próbom wywierania na niego presji lub namowom, by rzekł się on prawa do wyrażenia takiej zgody na rzecz kogoś innego.

10 Rzeczoznawca ma prawo usunąć z raportu, który ma zostać opublikowany w całości, wszelkie informacje wrażliwe z handlowego punktu widzenia, z uwzględnieniem wymogów prawa obowiązujących w danym kraju lub regionie.

11 Raport może zawierać opinie, które, gdyby przytoczono je w innym publicznie dostępnym dokumencie, mogłyby mieć wpływ na przebieg spornej sprawy lub sprawy, która jest w danej chwili przedmiotem negocjacji pomiędzy właścicielem a osobą trzecią, lub ma znaczenie w kontekście ich praw (np. w przypadku opinii w kwestii przychodów z wynajmu lub wartości kapitałowej nieruchomości, w sytuacji zbliżającej się waloryzacji czynszu). Raport może również zawierać informacje dotyczące obrotów lub wyników finansowych przedsiębiorstwa, które zwykle nie są podawane do publicznej wiadomości. Są to informacje wrażliwe z handlowego punktu widzenia i klient musi podjąć decyzję co do właściwości ich publikacji po uzyskaniu stosownej zgody audytorów i organów nadzoru.

12 W opublikowanym odniesieniu do raportu rzeczoznawca musi zaznaczyć, że fragment lub fragmenty raportu zostały pominięte, a także że pominięć tych dokonano na wyraźne życzenie klienta oraz za zgodą właściwego organu nadzoru i/lub audytorów. Jeżeli rzeczoznawca nie załączy takiego oświadczenia, może on mimowolnie stać się celem nieuzasadnionej krytyki.

13 Jeżeli w publikowanym dokumencie nie przytoczono pełnej treści raportu, oświadczenie dotyczące publikacji musi zawierać informacje na temat wszelkich przyjętych *specjalnych założeń* i innych dodatkowo przygotowanych *wycen*. Równocześnie we wszelkich opublikowanych dokumentach powinny się też znaleźć stosowne odniesienia do dokonanych *odstępstw*.

14 W każdym przypadku na rzeczoznawcy ciąży obowiązek określenia, co oznacza pojęcie „stosownego odniesienia”. Odniesienie nie może być uznane za „wystarczające”, jeżeli w sposób jednoznaczny nie informuje odbiorców o podstawowych kwestiach takich jak podstawa wyceny czy wartość *wyceny* lub jeżeli istnieje możliwość wprowadzenia odbiorców w błąd.

15 Oczekuje się, że w normalnych okolicznościach rzeczoznawcy nie będą wyrażać zgody na publikowanie wartości przyszłych. Jeżeli w wyjątkowych sytuacjach taka zgoda zostanie udzielona, należy dołożyć wszelkich starań, by wszelkie zastrzeżenia i klauzule wyłączające odpowiedzialność zostały zamieszczone w oryginalnym brzmieniu.

k) Potwierdzenie zgodności wyceny z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny [IVS]

Rzeczoznawca powinien przedstawić:

potwierdzenie, iż wycena została przeprowadzona zgodnie z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), a także że wszystkie istotne dane zostały poddane ocenie przez rzeczoznawcę, który uznał, iż odpowiadają one potrzebom przedmiotowej wyceny

lub (w zależności od szczególnych wymogów klientów)

potwierdzenie, że wycena została przeprowadzona w zgodzie z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS, które zawierają Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS), a także (w stosownych przypadkach) znajdujące zastosowanie wymogi szczegółowe oddziałów krajowych RICS lub prawa lokalnego. W stosownych przypadkach potwierdzenie takie może zostać skrócone do odniesienia do Czerwonej Księgi RICS.

W obydwu przypadkach zachodzi obowiązek załączenia komentarza i wyjaśnienia w przypadku dokonania jakichkolwiek *odstępstw* od Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) lub Czerwonej Księgi RICS. *Odstępstwa* skutkujące sporządzeniem *wyceny* wprowadzającej w błąd nie mogą być uznane za uzasadnione.

Implementacja

1 Nie ma istotnej różnicy pomiędzy określonymi powyżej formami dokonania potwierdzenia, którego wybór będzie zależeć od konkretnych wymogów wynikających z danego zlecenia przygotowania wyceny. Niektórzy klienci będą żądali potwierdzenia, że *wycena* została przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS), i oczywiście jest to możliwe. We wszystkich pozostałych przypadkach potwierdzenie, że *wycena* została przeprowadzona zgodnie z Czerwoną Księgą RICS niesie ze sobą jednocześnie potwierdzenie zgodności ze standardami technicznymi IVS i standardami zawodowymi RICS w ogóle.

2 Odniesienia do Czerwonej Księgi RICS bez wskazania roku wydania uznane będą za odwołania do wersji standardów RICS mającej zastosowanie w *dacie wyceny*, pod warunkiem, że będzie ona przypadać na datę raportu lub przed tą datą.

3 Oświadczenie dotyczące zgodności powinno zawierać informację o wszelkich *odstępstwach* (zob. **PS 1 punkt 6**). Jeżeli dokonane zostanie *odstępstwo* o nieobowiązkowym charakterze, nie będzie w takim przypadku możliwości potwierdzenia zgodności z zapisami *Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS)*

4 W przypadku przyjęcia standardów obowiązujących w danej jurysdykcji, w raporcie można zawrzeć oświadczenie dotyczące przestrzegania takich lokalnych standardów.

5 Jeżeli rzeczoznawca włączy do swojego raportu *wycenę* przygotowaną przez innego rzeczoznawcę lub *firmę* – czy to w charakterze podwykonawcy czy też niezależnego eksperta – należy potwierdzić, czy *wycena* taka została przygotowana zgodnie z treścią niniejszych standardów międzynarodowych lub innych standardów, które mogą znajdować zastosowanie w danych okolicznościach.

6 Rzeczoznawca może zostać poproszony o dołączenie *wyceny* przygotowanej bezpośrednio na zlecenie klienta. Rzeczoznawca musi wówczas uzyskać pewność, że raport taki został przygotowany zgodnie z wymogami określonymi w niniejszych standardach międzynarodowych.

l) Podejście do wyceny i uzasadnienie

Aby zapewnić wycenie odpowiedni kontekst, raport z wyceny powinien zawierać omówienie przyjętego podejścia lub podejść, najistotniejszych wykorzystanych danych oraz uzasadnienie wyciągniętych wniosków.

Jeżeli raport opisuje wyniki weryfikacji wcześniejszej wyceny, powinien on zawierać wnioski osoby dokonującej weryfikacji dotyczące przedmiotowego dokumentu wraz z uzasadnieniem.

Powyższy wymóg nie znajduje zastosowania, jeżeli wyraźnie uzgodniono i w *umowie o wykonanie usługi* (zakres czynności) zawarto zapis, że dany raport nie będzie zawierał uzasadnienia ani innych informacji pomocniczych.

Implementacja

1 Jeżeli w przypadku różnych składników aktywów konieczne jest zastosowanie różnych podejść do wyceny oraz przyjęcie różnych *założeń*, należy je oddzielnie zidentyfikować i opisać w raporcie.

m) Wartość wyceny lub wycen

Wartość wyceny należy wyrazić w odpowiedniej walucie.

Powyższy wymóg nie znajduje zastosowania do weryfikacji wyceny, jeżeli rzeczoznawca nie jest zobowiązany do przedstawienia własnej opinii w przedmiocie wyceny.

Implementacja

- 1 W głównej treści raportu z wyceny należy podać szacowaną wartość, liczbowo oraz słownie.
- 2 Jeżeli w ramach danego zlecenia rzeczoznawca wycenia kilka składników aktywów z kilku różnych kategorii lub aktywów znajdujących się w różnych lokalizacjach, podanie wartości *wyceny* dla pojedynczych składników aktywów lub jednej łącznej sumy będzie zależało od celu *wyceny*, okoliczności oraz preferencji klienta. Jeżeli dany portfel zawiera aktywa stanowiące różne rodzaje praw, wartość poszczególnych kategorii praw można zsumować, podając jednocześnie wartość całkowitą.
- 3 Podmioty prawne zwyczajowo wymagają wyrażenia wartości składników aktywów lub zobowiązań w walucie kraju, w którym mają one swoją siedzibę. Na potrzeby *sprawozdań finansowych* określane jest to jako „waluta sprawozdawcza”. Bez względu na miejsce, w którym klient ma swoją siedzibę, *wycena* powinna być wyrażona w walucie kraju, w którym dany składnik aktywów lub zobowiązań się znajduje.
- 4 Jeżeli klient wymaga wyrażenia *wyceny* w innej walucie (na przykład w walucie sprawozdawczej), o ile nie uzgodniono inaczej, kursem wymiany, który należy przyjąć będzie kurs zamknięcia (znany również jako kurs spot) z *daty wyceny*.
- 5 Jeżeli zlecenie zakłada przedstawienie szacowanej wartości w więcej niż jednej walucie (tak jak w przypadku *wyceny* portfela aktywów rozlokowanych w kilku państwach), wówczas należy wskazać, jakie waluty zastosowano, a sama wartość powinna być wyrażona w głównej części raportu zarówno słownie, jak i liczbowo. Dodatkowo, zastosowanym kursem wymiany powinien być kurs z dnia będącego *datą wyceny*, co należy zaznaczyć w raporcie.
- 6 Jeżeli opis poszczególnych składników aktywów oraz ich szacowane wartości przedstawione zostały w formie załącznika(ów) do raportu, w głównej treści raportu należy umieścić zestawienie tych wartości.
- 7 Jeżeli od dnia stanowiącego *datę wyceny* do dnia stanowiącego *datę raportu* (jeżeli *data wyceny* jest wcześniejsza od *daty raportu*) na rynku zaszły istotne zmiany lub zmianie uległy okoliczności związane z wycenianym składnikiem aktywów lub portfelem, rzeczoznawca powinien odnotować ten fakt w raporcie. Zaleca się też, by w pewnych przypadkach rzeczoznawca zwrócił uwagę klienta na fakt, że wartość jest zmienna w czasie, dlatego też wycena sporządzona na dany dzień może być nieaktualna w terminie wcześniejszym lub późniejszym.
- 8 „Wartości ujemne” i zobowiązania należy zawsze ujmować osobno, nie odejmując ich od wartości aktywów.

n) *Data raportu z wyceny*

Należy wskazać datę sporządzenia raportu. Data ta może być różna od *daty wyceny* (zob. (f) powyżej).

o) Komentarz dotyczący niepewności wyceny, gdzie kluczowe jest zapewnienie pełnego zrozumienia sytuacji po stronie odbiorcy wyceny.

Implementacja

- 1 Niniejszy wymóg znajduje zastosowanie tylko w przypadku zaistnienia istotnej niepewności. „Istotny” oznaczać będzie stopień niepewności dotyczący wyceny wyższy niż można by tego oczekiwać i zaakceptować w normalnych okolicznościach.
- 2 Wszystkie wyceny stanowią wyrażenie zawodowych opinii opartych na określonej podstawie wyceny w połączeniu z odpowiednimi założeniami lub założeniami specjalnymi, które również należy określić (zob. **VPS 4**) – wycena nie jest faktem. Podobnie jak w przypadku wszystkich opinii, poziom subiektywności będzie się nieuchronnie różnił w zależności od przypadku, podobnie jak stopień „pewności” – na przykład prawdopodobieństwo, że opinia rzeczoznawcy o wartości rynkowej będzie dokładnie pokrywać się z osiągniętą ceną, jeżeli rzeczywiście doszłoby do sprzedaży w dacie wyceny, nawet jeżeli wszystkie okoliczności przewidziane w definicji wartości rynkowej i założenia dotyczące wyceny byłyby identyczne z okolicznościami faktycznej sprzedaży. Większość wycen będzie podlegać w pewnym stopniu odchyleniom (to znaczy różnicy między opiniami zawodowymi), co jest zasadą uznawaną przez sądy w różnych jurysdykcjach.
- 3 Zapewnienie zrozumienia wyceny i zaufania, jakie użytkownik w niej pokłada, wymaga jasności i transparentności, stąd ogólny wymóg, zgodny z literą (m) powyżej, aby raport odwoływał się do przyjętego podejścia lub podejść, głównych wykorzystanych danych i uzasadnienia wyciągniętych wniosków, tym samym umożliwiając użytkownikowi zrozumienie wartości wyceny w danym kontekście. Zakres wyjaśnień i poziom szczegółowości konieczny w odniesieniu do wykorzystanych materiałów, podejścia do wyceny i konkretnego kontekstu rynkowego będzie kwestią osądu w indywidualnych przypadkach.
- 4 Zazwyczaj wyceny nie będą wymagały dodatkowych wyjaśnień lub objaśnień wykraczających poza ogólny wymóg, o którym mowa w punkcie 3 powyżej. Jednakże w niektórych przypadkach może występować większy stopień niepewności w odniesieniu do przedstawionej wartości wyceny niż zwykle, a tam, gdzie ta niepewność jest istotna, należy dodać dodatkowy stosowny komentarz, aby zapewnić, że raport nie prowadzi do zafałszowania obrazu sytuacji. Rzeczoznawcy nie powinni traktować takiego oświadczenia wyrażającego mniejsze zaufanie do wyceny niż zwykle jako przejawu słabości – nie odzwierciedla to ich umiejętności zawodowych lub umiejętności dokonywania osądów, lecz jest to kwestia, jak najbardziej stosowna do ujawnienia. W rzeczywistości, jeżeli brak zwrócenia uwagi na istotną niepewność dałby klientowi wrażenie, że na opinii można polegać w stopniu wyższym, niż byłoby to uzasadnione, raport wprowadzałby w błąd.
- 5 Dalsze wytyczne dotyczące istotnej niepewności znajdują się w VPGA 10.

p] Oświadczenie określające wszelkie uzgodnione ograniczenia zakresu odpowiedzialności.

Implementacja

1 Zagadnienia ryzyka, odpowiedzialności i ubezpieczenia są ze sobą ściśle powiązane. Do momentu wydania międzynarodowych wytycznych dotyczących zastosowania, *członkom* zaleca się zapoznanie się z najnowszą wersją wytycznych RICS znajdujących zastosowanie w ich jurysdykcji dostępnych na stronie www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/regulation/regulatory-support/professional-indemnity/pii-and-valuation-guidance/

VPS 4 Podstawy wyceny, założenia i specjalne założenia

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje Międzynarodowy Standard Wyceny (IVS) 104 Podstawy Wyceny
- określa dodatkowe wymogi obowiązkowe dla członków RICS
- omawia określone kwestie związane z implementacją, które mogą zaistnieć w poszczególnych przypadkach.

1 Podstawy wyceny

Rzeczoznawca zobowiązany jest zapewnić, iż przyjęta przez niego *podstawa wyceny* jest adekwatna do oraz zgodna z celem *wyceny*.

W przypadku przyjęcia jednej z *podstaw wyceny* zdefiniowanych w niniejszych standardach międzynarodowych (włączając w to podstawy zdefiniowane w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS)), należy zastosować ją zgodnie z odpowiednią definicją oraz wytycznymi, włączając w to przyjęcie wszelkich odpowiednich *założeń* i *specjalnych założeń*.

W przypadku przyjęcia *podstawy wyceny* niezdefiniowanej w niniejszych standardach międzynarodowych (włączając w to podstawy zdefiniowane w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS)), należy ją jasno zidentyfikować i zdefiniować w raporcie, który równocześnie musi też zwracać uwagę na fakt, iż w przypadku, gdy przyjęcie takiej podstawy dla danego zlecenia wyceny ma charakter dobrowolny, a nie obowiązkowy, stanowi to odstępstwo.

Jeżeli dokonane zostanie *odstępstwo* o nieobowiązkowym charakterze, nie będzie w takim przypadku możliwości potwierdzenia zgodności z zapisami Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS).

2 Zasady ogólne

2.1 *Podstawa wyceny* to określenie podstawowych *założeń wyceny*.

2.2 *Międzynarodowe Standardy Wyceny* (IVS) (zob. IVS 104 ust. 20.1(a)) zawierają definicję następujących podstaw, z których większość jest w

powszechnym użyciu pomimo faktu, iż mogą one nie być powszechnie przyjęte na wszystkich rynkach:

- *wartość rynkowa* (zob. punkt 4 poniżej)
- *czynsz rynkowy* (zob. punkt 5 poniżej)
- *wartość inwestycyjna* (lub *wartość indywidualna*) (zob. punkt 6 poniżej)
- *wartość słuszna* (uprzednio wartość godziwa zdefiniowana w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS))
- wartość synergiczna oraz
- wartość likwidacyjna.

Niezbędna jest szczególna dbałość o to, aby – w przypadku zastosowania – wartość synergiczna była w pełni zrozumiała dla klienta.

2.3 Dodatkowo, dla celów sprawozdawczości finansowej szeroko uznawana (również przez RICS) i stosowana – jednakże ponownie nieprzyjęta powszechnie – jest wartość godziwa (zgodnie z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) – szczegółowe informacje znajdują się w punkcie 7 poniżej.

2.4 W odniesieniu do niektórych zleceń przeprowadzenia wyceny, w szczególności w przypadku niektórych jurysdykcji, w którym zastosowanie znajdować mogą określone wymogi o charakterze obowiązkowym, inna *podstawa wyceny* może być określona (np. na mocy przepisów prawa) lub odpowiednia (zwraca się uwagę *członków*, że ust. 20.1 (b) IVS 104 podaje kilka stosownych przykładów w tym zakresie). W takich sytuacjach rzeczoznawca musi jasno określić przyjętą podstawę i – w przypadkach, gdzie przyjęcie takiej podstawy wynika z powodów innych niż wymóg o charakterze obowiązkowym – zamieścić wyjaśnienie w raporcie, dlaczego zastosowanie podstawy zawartej w niniejszych standardach międzynarodowych (włączając w to wszelkie dodatki do niniejszych standardów o charakterze lokalnym) zostało uznane za niewłaściwe (zob. **PS 1 punkt 4**).

2.5 Ze względu na fakt, iż rynki nieustannie rozwijają się i stają się bardziej zaawansowane, a potrzeby klientów stają się coraz bardziej wyrafinowane, klienci oczekują od rzeczoznawców dodatkowych opinii zawierających pewien element przewidywań i prognozy na przyszłość. Należy tu zachować szczególną ostrożność w celu zapewnienia, iż opinie takie nie będą błędnie i niewłaściwie interpretowane, a także iż wszelkie analizy wrażliwości będą przedstawiane z ostrożnością, która nie pozwoli na podważenie słuszności przyjęcia danej *podstawy wyceny*.

2.6 Ostrzega się rzeczoznawców, iż zastosowanie bez ważnego powodu nieuznanej lub dostosowanej do indywidualnych potrzeb podstawy wyceny może skutkować naruszeniem wymogu stanowiącego, iż raport z wyceny nie może być niejednoznaczny lub wprowadzający w błąd (zob. **VPS 3 punkt 1**).

2.7 Zwraca się uwagę na fakt, iż IVS 104 zawiera materiał dotyczący „przesłanek wartości”, który nie został tu uwzględniony.

3 Podstawy wartości

3.1 Rzeczoznawca zobowiązany jest zapewnić, iż przyjęta *podstawa wyceny* jest zgodna z celem *wyceny* i adekwatna do okoliczności – powyższe zobowiązanie znajduje zastosowanie z zastrzeżeniem zgodności z wszelkimi wymogami o charakterze obowiązkowym, takimi jak wymogi narzucone przez przepisy prawa. Ważnym jest, aby w bardziej skomplikowanych przypadkach podstawa, która ma być przyjęta, została przedyskutowana i zatwierdzona przez klienta na początku całego procesu.

3.2 Należy zauważyć, że *podstawy wyceny* niekoniecznie muszą wzajemnie się wykluczać. Na przykład *wartość indywidualna* nieruchomości lub składnika aktywów z punktu widzenia danej strony lub *wartość słuszną* nieruchomości lub składnika aktywów w ramach transakcji wymiany pomiędzy dwoma stronami może okazać się tożsama z *wartością rynkową* nawet pomimo faktu, że dla każdego z przypadków stosuje się odmienne kryteria oceny.

3.3 Ze względu na fakt, iż podstawy wyceny inne niż *wartość rynkowa* mogą sprawić, że otrzyma się wartość niemożliwą do uzyskania w ramach rzeczywistej transakcji sprzedaży – niezależnie od tego czy przeprowadzanej na ogólnym rynku, czy też nie, rzeczoznawca musi wyraźnie rozróżnić *założenia* i *specjalne założenia*, które są odmienne od stosowanych do oszacowania *wartości rynkowej* lub poza nie wykraczają. Typowe przykłady tego rodzaju *założeń* oraz *specjalnych założeń* omówione zostaną w odpowiednich podrozdziałach poniżej.

3.4 W każdym przypadku rzeczoznawcy zobowiązani są zapewnić, iż podstawa wyceny zostanie zawarta lub wyraźnie określona zarówno w *umowie o wykonanie usługi* (zakres czynności), jak i w raporcie.

3.5 Rzeczoznawca może otrzymać zlecenie przedstawienia opinii o wartości w oparciu o inne kryteria, dlatego też właściwym może okazać się zastosowanie innych *podstaw wyceny*. W takiej sytuacji należy przedstawić przyjętą definicję w pełnym jej brzmieniu oraz załączyć odpowiednie wyjaśnienia. W przypadku, gdy podstawa ta różni się będzie znacząco do *wartości rynkowej*, zaleca się, aby załączyć krótką informację wyjaśniającą istotę takich różnic.

4 Wartość rynkowa

Definicja *wartości rynkowej* w brzmieniu zastosowanym w *Międzynarodowym Standardzie Wyceny (IVS) 104* ust. 30.1 jest określona jako:

„szacunkowa kwota, jaką w *dacie wyceny* można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie”.

4.1 *Wartość rynkowa* jest uznaną na gruncie międzynarodowym *podstawą wyceny* posiadającą od dawna uznaną definicję. Opisuje ona transakcję wymiany pomiędzy niepowiązаныmi ze sobą stronami swobodnie działającymi na rynku i stanowi odzwierciedlenie ceny, którą można uzyskać w ramach hipotetycznej umowy sprzedaży lub innego dokumentu prawnego o równoważnym charakterze w *dacie wyceny*, z uwzględnieniem okoliczności, które podmioty swobodnie działające na rynku brałyby pod uwagę formułując swoje oferty, równocześnie odzwierciedlając najlepszy i najkorzystniejszy sposób wykorzystania danego składnika aktywów. Najlepszy i najkorzystniejszy sposób wykorzystania danego składnika aktywów to taki, który prowadzi do maksymalizacji jego produktywności, a zarazem jest prawnie dozwolony, wykonalny i opłacalny finansowo – dokładniejsze zastosowanie tej przesłanki wartości zawarte jest w punkcie 140 IVS 104.

4.2 *Wartość rynkowa* nie uwzględnia wahań cen spowodowanych przez *wartość szczególną* (kwotę odzwierciedlającą konkretne cechy składnika aktywów, które mają wartość jedynie z punktu widzenia *szczególnego nabywcy*) lub *wartość synergiczną*. Stanowi ona cenę, którą z największym prawdopodobieństwem można by uzyskać za składnik aktywów z uwzględnieniem szeregu różnych okoliczności. Podobne kryteria mają zastosowanie do *czynszu rynkowego* (zob. poniżej) z tą różnicą, że dotyczą one wówczas regularnie wpływających sum, a nie sumy należnej jednorazowo.

4.3 Stosując *wartość rynkową* jako podstawę wyceny, rzeczoznawca powinien również mieć na względzie wymóg, by wartość wyceny odzwierciedlała rzeczywistą sytuację na rynku i inne okoliczności aktualne w *dacie wyceny*. Pełne ramy dla koncepcji *wartości rynkowej* zawarte są w ust. 30.2 Międzynarodowego Standardu Wyceny (IVS) 104.

4.4 Pomimo nieuwzględniania *wartości szczególnej*, w której przypadku cena oferowana przez potencjalnych nabywców na rynku stanowi zwykle odzwierciedlenie ich oczekiwań co do zmiany sytuacji danego składnika aktywów w przyszłości, *wartość rynkowa* uwzględnia wpływ tych oczekiwań. Przykłady oczekiwań co do stworzenia lub uzyskania dodatkowej wartości w przyszłości, które mogą wywierać wpływ na *wartość rynkową* obejmują:

- perspektywa realizacji inwestycji budowlanej w sytuacji nieuzyskania jeszcze pozwolenia na budowę oraz
- perspektywa uzyskania w przyszłości *wartości synergicznej* wynikającej z połączenia z inną nieruchomością lub składnikiem aktywów lub połączenia tytułów własności w ramach jednej nieruchomości lub składnika aktywów.

4.5 Wpływu przyjęcia *założenia* lub *specjalnego założenia* na uzyskaną wartość nie należy mylić z dodatkową wartością, jaką dany składnik aktywów może przedstawiać dla *szczególnego nabywcy*.

4.6 W niektórych jurysdykcjach stosowana jest *podstawa wyceny* określana jako „najlepszy i najkorzystniejszy sposób wykorzystania”, zdefiniowana w przepisach prawa lub przyjęta w postaci powszechnej praktyki w danym kraju lub regionie.

5 Czysznik rynkowy

Definicja *czynszu rynkowego* w brzmieniu zastosowanym w Międzynarodowym Standardzie Wyceny (IVS) 104 ust. 40.1 jest określona jako:

„szacunkowa kwota, za jaką w *dacie wyceny* zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy prawa do nieruchomości na stosownych warunkach umownych w ramach transakcji między podmiotami niepowiązanymi, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że jej strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie.”

5.1 Wysokość *czynszu rynkowego* może być bardzo różna w zależności od warunków przyjętej umowy najmu lub dzierżawy. Zazwyczaj warunki te odpowiadają praktyce stosowanej na rynku, na którym dana nieruchomość się znajduje, chociaż w niektórych przypadkach może zaistnieć konieczność wprowadzenia warunków niestandardowych. Na wysokość *czynszu rynkowego* mogą mieć wpływ takie czynniki jak na przykład czas trwania umowy najmu lub dzierżawy, częstotliwość waloryzacji czynszów czy zakres odpowiedzialności stron umowy za bieżące utrzymanie nieruchomości lub koszty eksploatacji. W niektórych krajach lub regionach obowiązujące przepisy prawa mogą wprowadzać ograniczenia w zakresie uzgadnianych zapisów umownych lub wpływać na ich skuteczność. Przepisy te należy brać pod uwagę tam, gdzie znajdują one zastosowanie.

5.2 *Czynsz rynkowy* stosuje się zazwyczaj, aby określić, za jaką kwotę można wynająć nieruchomość wolną lub ponownie wynająć nieruchomość wynajętą po wygaśnięciu obecnie obowiązującej umowy. *Czynsz rynkowy* nie stanowi właściwej podstawy do ustalania wysokości czynszu obliczanego w ramach okresowej waloryzacji czynszu przewidzianej w umowie najmu lub dzierżawy, jako że w takim przypadku należy stosować definicje oraz *założenia* określone w takiej umowie.

5.3 Dlatego też rzeczoznawcy przedstawiający opinię dotyczącą *czynszu rynkowego* powinni dołożyć wszelkich starań, aby wyraźnie określić podstawowe warunki umowy najmu, które uwzględniają w swoich obliczeniach. Jeżeli na przykład normą na rynku jest wniesienie przez jedną ze stron umowy opłaty lub udzielenie zniżki w charakterze zachęty do zawarcia umowy przez drugą stronę i zwyczaj ten ma wpływ na zwyczajowe stawki czynszu, należy obliczyć wysokość *czynszu rynkowego* z uwzględnieniem takich zasad. Rzeczoznawca powinien wyraźnie określić rodzaj zachęty oraz uzgodnione warunki umowy najmu.

6 Wartość inwestycyjna

Definicja *wartości inwestycyjnej (wartości indywidualnej)* w brzmieniu zastosowanym w Międzynarodowym Standardzie Wyceny (IVS) 104 ust. 60.1 jest określona jako:

„wartość, jaką ma składnik aktywów dla obecnego lub przyszłego właściciela w kontekście jego indywidualnych celów inwestycyjnych lub operacyjnych”.

Zgodnie z definicją, a także w odróżnieniu od *wartości rynkowej*, ta *podstawa wyceny* nie zakłada hipotetycznej transakcji, a stanowi miarę wartości korzyści wynikających z własności dla obecnego lub przyszłego właściciela, mając świadomość, iż mogą się one różnić od korzyści wynikających z własności dla typowego uczestnika rynku. Stosowana jest ona często do mierzenia efektywności danego składnika aktywów w oparciu o stosowane przez danego właściciela kryteria inwestycyjne.

7 Wartość godziwa

7.1 Wartość godziwa (definicja przyjęta przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) w treści Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) 13) to:

„Cena, jaka mogłaby zostać uzyskana ze zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania w następstwie prawidłowo przeprowadzonej transakcji między uczestnikami rynku w dniu, w którym dokonano wyceny”.

7.2 Wytyczne zawarte w treści IFRS 13 zawierają zarys informacji na temat podejścia do wyceny opartego na wartości godziwej.

7.3 Celem obliczania *wartości godziwej* jest oszacowanie ceny, jaka mogłaby zostać uzyskana ze zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania w następstwie prawidłowo przeprowadzonej transakcji między uczestnikami rynku w dniu, w którym dokonano wyceny, z uwzględnieniem aktualnych warunków rynkowych. Dlatego też czasami mówi się o niej jako podejście „mark to market”. Istotnie, zawarte w IFRS 13 nawiązania do uczestników rynku oraz transakcji sprzedaży wskazują wyraźnie, że w większości przypadków pojęcie *wartości godziwej* będzie zbliżone z pojęciem *wartości rynkowej*, a zatem zwykle nie różniłyby się one pod względem uzyskanej w wyniku przeprowadzenia wyceny wartości.

7.4 Stosując podejście *wartości godziwej*, dany podmiot musi określić wszystkie poniższe elementy:

- wyceniany składnik aktywów lub zobowiązań (zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości)
- w przypadku składnika aktywów niefinansowych, założenia przyjęte na potrzeby wyceny dostosowane do obliczeń (z uwzględnieniem najlepszego oraz najkorzystniejszego sposobu wykorzystania składnika aktywów)
- podstawowy (lub najbardziej korzystny) rynek dla danego składnika aktywów lub zobowiązań
- technikę lub techniki wyceny stosowane do wyceny danego składnika aktywów, z uwzględnieniem dostępności danych, które można wykorzystać jako podstawę do przyjęcia założeń, jakie przyjęliby uczestnicy rynku ustalając

wartość danego składnika aktywów lub zobowiązań oraz hierarchii *wartości godziwej*, zgodnie z którą dane te są sklasyfikowane.

7.5 Rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny na potrzeby sprawozdań finansowych powinni zapoznać się z odpowiednimi wymogami – zob. także VPGA 1.

8 Założenia

Założenie jest przyjmowane, jeżeli rzeczoznawca może rozsądnie uznać, że dane stwierdzenie jest prawdą, bez konieczności dalszej jego weryfikacji lub podejmowania czynności analitycznych.

Każde takie założenie musi być uzasadnione i odpowiednie z punktu widzenia celu, dla którego wymagana jest wycena.

8.1 Pełna definicja zawarta w glosariuszu RICS brzmi następująco:

„Przypuszczenie, które uznaje się za prawdziwe. Mogą to być fakty, warunki i okoliczności mające wpływ na przedmiot wyceny lub podejście do wyceny, które zgodnie z umową nie będą podlegać dalszej weryfikacji przez rzeczoznawcę w ramach procesu wyceny. Z reguły *założenia* przyjmuje się, jeżeli rzeczoznawca nie musi podejmować danych czynności analitycznych, aby dowieść prawdziwości określonego stwierdzenia.”

8.2 W prawie każdym przypadku konieczne będzie uzupełnienie podstawy wyceny o odpowiadające jej *założenia* (lub *specjalne założenia*, zob. **punkt 9** poniżej), które przewidują status lub stan nieruchomości lub danego składnika aktywów na *datę wyceny*.

8.3 *Założenia* często wiążą się z ograniczeniami w zakresie czynności analitycznych lub sprawdzających, które rzeczoznawca musi przeprowadzić – zob. **VPS 2**. Dlatego też wszystkie *założenia*, które mogą się znaleźć w raporcie, należy uzgodnić z klientem oraz potwierdzić w *umowie o wykonanie usługi*. Jeżeli uwzględnienie *założeń* w *umowie o wykonanie usługi* nie jest możliwe, należy je pisemnie potwierdzić z klientem przed sporządzeniem raportu z wyceny.

8.4 Jeżeli, po przeprowadzeniu *inspekcji* lub innych czynności analitycznych, rzeczoznawca uzna, że *założenie* uzgodnione wcześniej z klientem najpewniej okaże się niewłaściwe lub powinno zyskać status *specjalnego założenia*, należy omówić z klientem zmodyfikowane podejście i związane z nim *założenia* przed realizowaniem zlecenia przeprowadzenia wyceny i dostarczeniem raportu.

8.5 Zob. także VPGA 8, w zakresie praktycznego zastosowania w odniesieniu do praw do nieruchomości.

9 Specjalne założenia

***Specjalne założenie* jest przyjmowane przez rzeczoznawcę, jeżeli dane założenie opiera się na okolicznościach innych niż te, które faktycznie**

występują w *dacie wyceny* lub jest to *założenie*, którego typowy uczestnik rynku nie przyjąłby w odniesieniu do transakcji przeprowadzanej w *dacie wyceny*.

Jeżeli do przeprowadzenia *wyceny* zgodnie z wymogami klienta niezbędne jest przyjęcie *specjalnych założeń*, muszą one zostać wyraźnie uzgodnione z klientem oraz potwierdzone na piśmie przed przekazaniem raportu z wyceny.

Specjalne założenia przyjmuje się jedynie wtedy, gdy w kontekście danej *wyceny* można je w racjonalny sposób uznać za realistyczne, adekwatne oraz zasadne.

Implementacja

9.1 Rzeczoznawca może zamieścić w raporcie z wyceny uwagi lub opinie dotyczące prawdopodobieństwa wystąpienia sytuacji określonej w *specjalnym założeniu*. Na przykład *specjalne założenie* dotyczące możliwości uzyskania pozwolenia na budowę musi zawierać informacje, jaki wpływ na szacowaną wartość mogą mieć dodatkowe warunki, które takiemu pozwoleniu mogą towarzyszyć.

9.2 Typowe *specjalne założenie* może polegać na przyjęciu, że nieruchomość lub składnik aktywów został zmieniony w pewien określony sposób, na przykład „wartość rynkowa przy *specjalnym założeniu*, iż prace zostały ukończone”. Innymi słowy, zakłada ono okoliczności inne niż te, które faktycznie występują w *dacie wyceny*.

9.3 Jeżeli klient zwraca się do rzeczoznawcy z oczekiwaniem sporządzenia *wyceny* na podstawie *specjalnego założenia*, które ten ostatni uzna za nierealistyczne, powinien on odmówić przyjęcia zlecenia.

9.4 Okoliczności, w których koniecznym może okazać się przyjęcie stosownych *specjalnych założeń* to na przykład:

- sytuacja, w której ofertę zakupu składa *szczególny nabywca* lub można w sposób racjonalny przewidzieć, że ofertę taką złoży
- sytuacja, w której wyceniany tytuł własności nie może zostać zbyty na rynku w sposób swobodny i nieograniczony
- zmiana warunków fizycznych wycenianej nieruchomości lub składnika aktywów, w przypadku której rzeczoznawca musi założyć, że do niej nie doszło
- oczekiwana zmiana warunków fizycznych wycenianej nieruchomości, taka jak na przykład budowa nowego budynku lub remont lub rozbiórka budynku istniejącego
- przewidywana zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lub prowadzonej na jej terenie działalności
- wprowadzenie ulepszeń lub przeprowadzenie remontów nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy najmu lub dzierżawy, dokonane zgodnie z zapisami takiej umowy

- na nieruchomości mogą mieć wpływ czynniki środowiskowe, włączając w to czynniki o charakterze naturalnym (takie jak powódzie), nienaturalnym (takie jak zanieczyszczenia) lub bieżące kwestie związane z użytkowaniem (niestosujący się do zapisów umowy najmu lub dzierżawy użytkownik).

9.5 Przykłady zastosowania *specjalnych założeń* w odniesieniu do praw do nieruchomości to:

- uzyskanie w przeszłości lub przyszłości pozwolenia na budowę lub rozbudowę (w tym pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania) nieruchomości
- zakończenie prac budowlanych lub innych prac deweloperskich zgodnie z zatwierdzonym planem budowy lub rozbudowy przy spełnieniu wszystkich opisanych w planie warunków
- nieruchomość została zmieniona w określony sposób (np. usunięto maszyny produkcyjne)
- nieruchomość jest pusta pomimo tego, że w *dacie wyceny* jest użytkowana
- nieruchomość jest wynajęta lub wdzierżawiona na określonych warunkach, chociaż w rzeczywistości w *dacie wyceny* jest ona pusta lub
- transakcję zawarły strony, z których co najmniej jednej przysługują specjalne prawa, tak że w wyniku połączenia tych praw stworzona zostaje wartość dodatkowa, czyli *wartość synergiczna*.

9.6 Jeżeli nieruchomość uległa zniszczeniu, przyjętą można następujące *specjalne założenia*:

- nieruchomość wycenia się tak, jakby została przywrócona do stanu poprzedniego (uwzględniając wszelkie roszczenia ubezpieczeniowe)
- nieruchomość wycenia się jako teren niezabudowany z założeniem istnienia pozwolenia na budowę na warunkach odpowiadających obecnemu sposobowi użytkowania
- nieruchomość wycenia się tak, jakby została wyremontowana lub przebudowana z przeznaczeniem do użytku innego niż obecny, z uwzględnieniem możliwości uzyskania stosownych pozwoleń.

9.7 Przyjęcie na potrzeby wyceny niektórych z powyższych *specjalnych założeń* może uzasadniać zastosowanie *wartości rynkowej*. Często dzieje się tak, jeżeli zamawiającym wycenę jest kredytodawca – wtedy stosuje się *specjalne założenia*, aby pokazać, jaki wpływ mogą mieć zmiany okoliczności na wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności kredytowych.

9.8 W przypadku wycen sporządzanych na potrzeby sprawozdań finansowych w standardowej *podstawie wyceny* nie uwzględnia się dodatkowych wartości wynikających z przyjętych *specjalnych założeń*. Jeżeli jednak *specjalne założenie* przyjęto (w wyjątkowej sytuacji), wzmiankę o tym należy zamieścić we wszystkich publikowanych odniesieniach do wyceny. Zob. **VPS 3 ust. 2.2(i)** oraz **(l)**.

10 Wyceny odzwierciedlające faktyczne lub przewidywane ograniczenia rynkowe i sprzedaż wymuszona

Jeżeli rzeczoznawca lub klient stwierdzą, że wycena powinna odzwierciedlać istniejące lub przewidywane ograniczenie rynkowe, szczegóły dotyczące takiego ograniczenia muszą zostać uzgodnione i zawarte w warunkach umowy o wykonanie usługi.

Implementacja

10.1 Rzeczoznawca może otrzymać polecenie przeprowadzenia wyceny odzwierciedlającej faktyczne lub przewidywane ograniczenie rynkowe przybierające jedną z wielu postaci.

10.2 Jeżeli dana nieruchomość lub składnik aktywów nie mogą zostać wprowadzone do obrotu rynkowego w sposób swobodny lub nie mogą być właściwie zaprezentowane na rynku, istnieje ryzyko, że sytuacja ta negatywnie wpłynie na cenę. Przed przyjęciem zlecenia polegającego na wydaniu opinii dotyczącej skutków danego ograniczenia, rzeczoznawca powinien sprawdzić, czy wynika ono z charakteru wycenianego składnika aktywów lub rodzaju tytułu prawnego, czy też z okoliczności, w jakich znajduje się klient, lub połączenia wszystkich powyższych czynników.

10.3 Jeżeli ograniczenie wynikające z charakteru wycenianego składnika istnieje w *dacie wyceny*, zazwyczaj możliwa jest ocena jego wpływu na wartość. Ograniczenie takie należy zidentyfikować w treści *umowy o wykonanie usługi* i wyraźnie wskazać, że wycena zostanie dokonana na tej podstawie. Zasadne może być też przygotowanie wyceny alternatywnej z przyjęciem *specjalnego założenia*, że ograniczenie nie istniało w *dacie wyceny*, co pozwoli ukazać jego wpływ na wartość.

10.4 Ze szczególną uwagą należy podchodzić do przypadków, gdy ograniczenie wynikające z charakteru wycenianego składnika nie istnieje w *dacie wyceny*, lecz stanowi możliwy do przewidzenia rezultat określonego zdarzenia lub serii zdarzeń. Może się również zdarzyć, że klient zleca wycenę z uwzględnieniem określonego ograniczenia czasu i sposobu ekspozycji rynkowej. W obu przypadkach należy przygotować wycenę w oparciu o *specjalne założenie* stanowiące, że dane ograniczenie wystąpiło w *dacie wyceny*. W *umowie o wykonanie usługi* należy wyraźnie określić, na czym polega dane ograniczenie. Zasadne może być też przygotowanie wyceny bez przyjmowania *specjalnego założenia*, co pozwoli ukazać, jaki wpływ na wartość miałoby zaistnienie ograniczenia.

10.5 *Specjalnego założenia*, w którym określono jedynie ograniczenie czasowe dotyczące zbycia, nie podając jednocześnie jego przyczyn, nie można uznać za *założenie* racjonalnie uzasadnione. Nie posiadając dokładnej wiedzy co do przyczyn wystąpienia określonego ograniczenia, rzeczoznawca nie będzie w stanie ocenić, jaki wpływ ma ono na warunki wprowadzenia określonej rzeczy do obrotu, na przebieg negocjacji handlowych i na możliwość do osiągnięcia ceny, ani też wyrazić jakiegokolwiek miarodajnej opinii.

10.6 Nie należy mylić pojęcia „ograniczenie czasu i sposobu ekspozycji rynkowej” z pojęciem „sprzedaży wymuszonej”. Ograniczenie takie może doprowadzić do sprzedaży wymuszonej, lecz może również zaistnieć w sytuacji, w której właściciel nie jest zmuszony do sprzedaży w określonych okolicznościach.

10.7 Nie należy stosować pojęcia „sprzedaż wymuszona”. „Sprzedaż wymuszona” stanowi opis sytuacji, w której dochodzi do transakcji, a nie jest samodzielną *podstawą wyceny*. Do sprzedaży wymuszonej dochodzi, jeżeli sprzedający zmuszony jest zbyć przedmiot wyceny w określonym czasie, na przykład jeżeli potrzebuje pilnie funduszy lub musi spłacić zobowiązanie w określonym terminie. To, że sprzedaż jest „wymuszona” oznacza, że sprzedający podlega działaniu zewnętrznych – rynkowych lub prawnych – czynników i dlatego też ograniczenie czasowe nie jest jedynie kwestią preferencji sprzedającego. W tym przypadku niezwykle ważne, w kontekście szacowania możliwej do osiągnięcia w danym okresie ceny, jest uwzględnienie takich czynników zewnętrznych oraz ewentualnych konsekwencji niemożności zawarcia transakcji sprzedaży.

10.8 Rzeczoznawca może wprawdzie pomóc sprzedawcy określić możliwą do przyjęcia cenę w sytuacji sprzedaży wymuszonej, jednak należy pamiętać, że jest to indywidualna decyzja handlowa. Jakikolwiek związek pomiędzy ceną możliwą do osiągnięcia w sytuacji sprzedaży wymuszonej a *wartością rynkową* jest przypadkowy – nie jest to wartość *wyceny*, którą można oszacować z wyprzedzeniem, a jedynie kwota, która może być postrzegana jako odzwierciedlenie wartości inwestycyjnej dla określonego sprzedawcy w określonym momencie przy wzięciu pod uwagę konkretnych okoliczności. Jak już podkreślono w ust. 10.7 powyżej, pomimo faktu, iż dopuszczalne jest określenie ceny, którą można osiągnąć w sytuacji sprzedaży wymuszonej, stanowi ona jedynie opis okoliczności, w których dochodzi do sprzedaży i w związku z tym nie należy opisywać ani stosować jej jako *podstawy wyceny*.

10.9 Panuje powszechne, chociaż błędne przekonanie, że na rynkach schyłkowych lub mało aktywnych nie ma wielu „zainteresowanych sprzedających”, a to oznacza, że do wielu transakcji dochodzi w następstwie „sprzedaży wymuszonej”. Dlatego też rzeczoznawca może zostać poproszony o sporządzenie opinii dotyczącej wartości z założeniem istnienia warunków sprzedaży wymuszonej. Takie podejście nie jest uzasadnione, ponieważ zakłada, że rzeczoznawca powinien zignorować to, co rzeczywiście dzieje się na danym rynku. W komentarzu dotyczącym *wartości rynkowej* zawartym w **VPS 4 punkt 4** wyraźnie wskazano, że zainteresowany sprzedający jest zmotywowany do sprzedaży na najlepszych możliwych warunkach dostępnych na rynku po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji, niezależnie od tego, jaka cena możliwa jest do osiągnięcia. Rzeczoznawca nie powinien przyjmować zleceń opierających się na takim błędnym przekonaniu i powinien wyjaśnić potencjalnym klientom, że jeżeli nie istnieje możliwość określenia ograniczenia, które ma wpływ na sytuację składnika aktywów lub sprzedawcy, właściwą podstawą wyceny jest *wartość rynkowa*. W sytuacji spowolnienia na rynku znaczną część sprzedających stanowią podmioty zobowiązane do doprowadzenia do sprzedaży, np. zarządcy sądowi, likwidatorzy oraz zarządcy komisaryczni. Należy jednak pamiętać, że są oni z reguły zobowiązani do osiągnięcia najlepszej możliwej w danych okolicznościach ceny i nie mogą samowolnie i w sposób nieuzasadniony narzucać warunków czy ograniczeń rynkowych. Definicja *wartości rynkowej*

będzie z reguły obejmować transakcje sprzedaży, do jakich dochodzi w opisanych tu warunkach.

11 Założenia i specjalne założenia dotyczące wartości przyszłych

Wszelkie założenia oraz specjalne założenia dotyczące wartości przyszłych należy uzgodnić z klientem przed przygotowaniem opinii dotyczącej wartości.

W raporcie z wyceny powinna znaleźć się wzmianka o podwyższonym poziomie niepewności, który z dużym prawdopodobieństwem towarzyszył będzie wartościom przyszłym, jako że z samej ich definicji nie da się ich zestawić z jakimikolwiek danymi porównawczymi.

Implementacja

11.1 Wartości przyszłe z natury opierają się wyłącznie na *założeniach*, które mogą obejmować również określone znaczące *specjalne założenia*. Przykładowo, rzeczoznawca może przyjąć różne *założenia* dotyczące przyszłej kondycji rynku – poziomu stopy zwrotu, wzrostów czynszów najmu i dzierżawy, stóp procentowych, itd., które muszą być poparte wiarygodnymi badaniami lub prognozami gospodarczymi.

11.2 Należy dołożyć szczególnej staranności celem zapewnienia, iż przyjmowane *specjalne założenia*:

- pozostają w zgodzie ze standardami wyceny stowarzyszeń krajowych lub regulacji o charakterze lokalnym
- są wiarygodne i realistyczne
- będą w sposób szczegółowy i przejrzysty omówione w raporcie.

11.3 Przyjmując *specjalne założenia*, należy również dołożyć szczególnej staranności w zakresie zapewnienia niezawodności i precyzji wszelkich metod, narzędzi oraz danych wykorzystanych do prognozowania czy ekstrapolacji.

VPS 5 Podejścia i metody wyceny

Niniejszy standard obowiązkowy:

- implementuje Międzynarodowy Standard Wyceny (IVS) 105 Podejścia i metody wyceny
- omawia określone kwestie związane z implementacją, które mogą zaistnieć w szczególnych przypadkach.

Rzeczoznawcy zobowiązani są do przyjęcia, a w razie potrzeby także uzasadnienia, podejścia lub podejść i metod wyceny pozwalających na realizację poszczególnych zleceń przygotowania wyceny. Muszą one zawsze brać pod uwagę:

- charakter składnika aktywów (lub zobowiązań)
- cel, zamierzone przeznaczenie oraz kontekst danego zlecenia
- wszelkie ustawowe oraz inne wymogi o charakterze obowiązkowym znajdujące zastosowanie w danej jurysdykcji

Ponadto rzeczoznawcy powinni przestrzegać najlepszych uznanych praktyk w zakresie wyceny lub innej specjalistycznej dziedziny, w ramach której prowadzą swoją działalność, jednakże nie powinno to wpływać na jakość osądów dokonywanych przez nich w trakcie realizacji zleceń przygotowania wyceny umożliwiających im dokonania oceny wartości odpowiadającej z zawodowego punktu widzenia jej przeznaczeniu.

O ile nie jest to wyraźnie wymagane na mocy przepisów prawa lub innych wymogów o charakterze obowiązkowym, żadne z podejść lub metod wyceny nie jest bezwarunkowo nadrzędne względem pozostałych. W niektórych jurysdykcjach i/lub przy wycenach przeprowadzanych do określonych celów może wystąpić oczekiwanie, iż do dokonania miarodajnego osądu koniecznym będzie zastosowanie więcej niż tylko jednego podejścia. W związku z tym rzeczoznawcy muszą być zawsze przygotowani na uzasadnienie zastosowania danego podejścia/podejść lub metody/metod.

Implementacja

1 Pomimo faktu, że nie istnieje oficjalna i powszechnie uznana definicja „podejścia do wyceny”, określenie to jest zazwyczaj stosowane w znaczeniu ogólnego sposobu realizacji zlecenia przygotowania wyceny w celu określenia wartości danego składnika aktywów lub zobowiązań. Określenie „metoda wyceny” jest zazwyczaj stosowane w odniesieniu do danej procedury lub techniki wykorzystanej w celu określenia lub obliczenia wartości.

2 Wyceny przygotowuje się w odniesieniu do różnych rodzajów praw do różnych rodzajów składników aktywów w wielu różnych celach. Ze względu na tę różnorodność podejście zastosowane do określenia wartości w jednym przypadku może okazać się niewłaściwe w innym przypadku, nie wspominając już o zastosowanych metodach czy technikach. Wykorzystując definicję roboczą zawartą w punkcie 1 powyżej, ogólne podejście do wyceny zastosowane w danym przypadku należy będzie zazwyczaj do jednej z trzech głównych kategorii:

- *Podejście rynkowe* opiera się na porównaniu wycenianego składnika aktywów z identycznymi lub podobnymi składnikami aktywów (lub zobowiązań), w odniesieniu do których dostępne są informacje cenowe, takim jak na przykład porównanie z transakcjami rynkowymi dotyczącymi takiego samego, lub bardzo podobnego, rodzaju składników aktywów (lub zobowiązań), przeprowadzonymi w odpowiednim horyzoncie czasowym.
- *Podejście dochodowe* opiera się na kapitalizacji lub przeliczeniu obecnych i przyszłych strumieni dochodów (przepływów pieniężnych) mogących przyjąć różną postać na jedną bieżącą wartość kapitałową. Wśród przyjmowanych form za odpowiednie – w zależności od wycenianego rodzaju składnika aktywów oraz tego, czy takie podejście zostałyby przyjęte przez uczestników rynku – można uznać kapitalizację konwencjonalnego dochodu rynkowego i dyskontowanie określonego prognozowanego strumienia dochodów.
- *Podejście kosztowe* opiera się na jednej z zasad ekonomii, która mówi, że kupujący gotów jest zapłacić za nabywany składnik aktywów nie więcej niż wynosi koszt uzyskania, w wyniku zakupu lub wytworzenia, innego składnika aktywów o podobnym poziomie użyteczności.

3 Każde z podejść do wyceny i metod wyceny wymagać będzie dokonania możliwych z praktycznego punktu widzenia porównań, jako że są one zasadniczym elementem procesu oceny sytuacji rynkowej. Może oczywiście okazać się, iż określenie wartości wyceny zostanie dokonane poprzez zastosowanie więcej niż tylko jednego podejścia lub jednej metody – o ile przepisy prawa lub inne regulacje o charakterze obowiązkowym nie narzucają innego wymogu. Szczególną ostrożność należy zachować w przypadku zastosowania *podejścia kosztowego* jako głównego lub jedyńskiego podejścia, jako że stosunek kosztu do wartości rzadko ma bezpośredni charakter.

4 Metody wyceny mogą obejmować szereg narzędzi lub technik analitycznych oraz wykorzystywać różne rodzaje modeli, z których wiele może opierać się na przeprowadzaniu zaawansowanych analiz numerycznych i statystycznych. Zasadniczo, im bardziej zaawansowana metoda, tym wyższy będzie poziom czujności konieczny do zapewnienia, że – przykładowo w odniesieniu do przyjętych *założeń* – nie zaistniała wewnętrzna niespójność.

5 Bardziej szczegółowe informacje na temat podejść i metod zawarte są w *Międzynarodowym Standardzie Wyceny (IVS) 105 Podejścia i Metody Wyceny*. Należy tu jednak podkreślić, iż – o ile przepisy prawa lub inne regulacje o charakterze obowiązkowym nie narzucają innego wymogu – ostatecznie to rzeczoznawca ponosi odpowiedzialność za wybór podejścia/podejść lub metody/metod, które będą zastosowane w trakcie realizacji danego zlecenia przeprowadzenia wyceny.

Część 5: Zastosowania wyceny

Wstęp

Niniejsza część Czerwonej Księgi dotyczy zastosowań i implementacji standardów międzynarodowych w określonych sytuacjach, czy to w określonym celu, czy też w odniesieniu do określonego rodzaju składnika aktywów.

Przedstawione poniżej wytyczne dot. praktyki wyceny – zastosowanie (VPGA) RICS mają na celu przedstawienie kluczowych zagadnień, które należy wziąć pod uwagę i w zakresie których należy bardziej szczegółowo podejść do kwestii praktycznego zastosowania standardów w określonych sytuacjach. Przedmiotowe VPGA nie mają charakteru obowiązkowego, jednakże zawierają odesłania i odniesienia do istotnych materiałów zawartych w *Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS)* oraz zapisów zawartych w niniejszych standardach międzynarodowych o charakterze obowiązkowym. Ma to na celu pomóc *członkom* w identyfikacji materiałów znajdujących zastosowanie do realizowanych przez nich konkretnych zleceń przygotowania wyceny.

Zwraca się szczególną uwagę *członków* na fakt, iż Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) zawierają następujące Międzynarodowe Standardy Wyceny Składników Aktywów:

- IVS 200 Przedsiębiorstwa i prawa do nich
- IVS 210 Wartości niematerialne i prawne
- IVS 300 Maszyny i urządzenia
- IVS 400 Prawa do nieruchomości
- IVS 410 Nieruchomości podlegające zabudowie
- IVS 500 Instrumenty finansowe.

Pełna lista VPGA RICS wygląda następująco:

- VPGA 1 – Wycena na potrzeby sprawozdań finansowych
- VPGA 2 – Wycena na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych
- VPGA 3 – Wycena przedsiębiorstw i praw do nich
- VPGA 4 – Wycena nieruchomości w oparciu o prowadzoną w nich działalność
- VPGA 5 – Wycena maszyn i urządzeń
- VPGA 6 – Wycena wartości niematerialnych i prawnych
- VPGA 7 – Wycena majątku osobistego, w tym antyków i dzieł sztuki
- VPGA 8 – Wycena praw do nieruchomości
- VPGA 9 – Identyfikacja portfeli, zbiorów i grup nieruchomości
- VPGA 10 – Kwestie mogące w znaczącym stopniu wpływać na niepewność wyceny.

VPGA 1 Wycena na potrzeby sprawozdań finansowych

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymogi, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

1.1 Poniższe wytyczne zawierają dodatkowe informacje na temat *wyceny* nieruchomości, składników aktywów i zobowiązań na potrzeby *sprawozdań finansowych*.

1.2 *Wyceny* na potrzeby *sprawozdań finansowych* wymagają szczególnej uwagi, jako że muszą pozostawać w ścisłej zgodności z mającymi zastosowanie standardami sprawozdawczości finansowej stosowanymi przez dany podmiot. Zaleca się, aby przed przystąpieniem do realizacji zlecenia rzeczoznawcy sprecyzowali kwestię standardów sprawozdawczości stosowanych przez ich klientów.

1.3 Pomimo faktu, iż Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (IFRS) są dzisiaj powszechnie stosowane, w niektórych jurysdykcjach mogą nadal obowiązywać odmienne standardy sprawozdawczości finansowej.

1.4 We wszystkich przypadkach rzeczoznawcy winni mieć na uwadze, że zarówno standardy sprawozdawczości finansowej IFRS, jak i inne standardy w tym zakresie, nieustannie ewoluują – powinni zatem zawsze stosować standardy w wersji aktualnej w dacie, do której odnosi się dane *sprawozdanie finansowe*.

2 Wyceny na podstawie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (IFRS)

2.1 Jeżeli podmiot przyjął standardy sprawozdawczości finansowej IFRS, *podstawą wyceny* będzie *wartość godziwa* (zob. także **VPS 4 punkt 7**) i zastosowanie znajdować tu będzie IFRS 13 Ustalanie Wartości Godziwej. Koniecznym jest, aby rzeczoznawca znał wymogi zawarte w IFRS 13, szczególnie te dotyczące ujawniania informacji. Treść IFRS 13 dostępna jest na stronie www.ifrs.org

3 Wyceny aktywów sektora publicznego na podstawie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości Sektora Publicznego (IPSAS)

3.1 Jeżeli aktywa sektora publicznego mają zostać uwzględnione w *sprawozdaniach finansowych* zgodnych z wymogami IPSAS, należy dołożyć starań w celu zastosowania wersji standardów obowiązującej w dacie sprawozdania finansowego, której treść dostępna na stronie www.ifac.org/public-sector

4 Inne przypadki

4.1 Wymogi ustawowe, regulacyjne, związane ze standardami rachunkowości lub znajdujące zastosowanie w danej jurysdykcji mogą – w danym kraju lub regionie lub w określonych warunkach – nakładać obowiązek postępowania w sposób odmienny od sposobu określonego w niniejszych wytycznych.

VPGA 2 Wycena na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymagania, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

1.1 Poniższe wytyczne zawierają dodatkowe informacje na temat *wyceny* praw do nieruchomości i innych rodzajów aktywów trwałych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych.

1.2 Wymogi o charakterze obowiązkowym zawarte w niniejszych standardach wyróżnione są za pomocą **pogrubionej czcionki**. Pozostały materiał w większości jurysdykcji będzie przyjmował charakter zaleceń, aczkolwiek w zakresie dodatkowych wymogów o charakterze obowiązkowym rzeczoznawcy powinni zawsze odwoływać się do treści stosownych dodatków krajowych (zob. **PS 1 punkt 4**).

2 Informacje ogólne

2.1 Najpowszechniej spotykane przykłady zabezpieczeń praw do nieruchomości, przy których zasięgana jest porada rzeczoznawcy obejmują:

- (a) nieruchomość, która jest lub będzie zajmowana przez właściciela
- (b) nieruchomość, która jest lub będzie przeznaczona na cele inwestycyjne
- (c) nieruchomość w pełni wyposażona pod działalność gospodarczą i wyceniana pod kątem potencjału gospodarczego oraz

(d) nieruchomości, która jest lub będzie remontowana lub zabudowana.

Wszystkie powyższe przykłady są omówione w sposób bardziej szczegółowy w ust. 6.2 niniejszych VPGA.

2.2 Niniejsze VPGA odnoszą się do następujących kwestii charakterystycznych dla *wycen* przeprowadzanych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych:

- przyjmowanie zleceń oraz ujawnianie informacji
- niezależność, bezstronność i konflikty interesów
- *podstawa wyceny i specjalne założenia* oraz
- treść raportu i ujawnianie informacji.

2.3 Ze względu na fakt, iż w większości jurysdykcji istnieć będzie szereg zróżnicowanych rodzajów aktywów mogących posłużyć jako zabezpieczenie, a także wiele różnych produktów kredytowych, w każdym przypadku należy zastosować nieco inne podejście. Kredytodawca i rzeczoznawca mogą zatem ustalić, że poszczególne zagadnienia będą regulowane odmiennie, z zastrzeżeniem zapisów standardu **PS 1 punkt 4**. Celem nadrzędnym jest zapewnienie, aby rzeczoznawca zrozumiał potrzeby i cele kredytodawcy, włączając w to zapisy planowanej umowy kredytowej, oraz aby kredytodawca odpowiednio rozumiał przekazywaną mu opinię. Powyższe zasady znajdują zastosowanie zarówno do praw do nieruchomości, jak i innych składników rzeczowych aktywów trwałych.

3 Niezależność, bezstronność oraz konflikty interesów

3.1 Zwraca się uwagę *członków*, iż zgodnie z **PS 2 punkt 3** powinni oni zawsze działać zgodnie z zasadami uczciwości, niezależności i bezstronności oraz unikać konfliktów interesów oraz działań lub sytuacji sprzecznych z ich obowiązkami zawodowymi. Na *członkach* ciąży także obowiązek informowania wszystkich zainteresowanych stron o potencjalnych konfliktach interesów o charakterze osobistym lub zawodowym. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż niniejsze wymogi mają szczególne znaczenie w kontekście zabezpieczenia wierzytelności kredytowych.

3.2 W przypadku stosownej prośby bądź obowiązku, rzeczoznawcy działający zgodnie z zasadami niezależności i bezstronności w oparciu o przepisy zawarte w **PS 2 punkt 3** mogą potwierdzić, że działają jako „niezależni rzeczoznawcy”, z równoczesnym zastrzeżeniem zgodności z zapisami zawartymi w ust. 3.3. poniżej.

3.3 Kredytodawca może wyznaczyć dodatkowe kryteria niezależności w odniesieniu do *wyceny* na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych. Równocześnie w poszczególnych jurysdykcjach zastosowanie mogą znajdować pewne określone kryteria. Jeżeli w danym przypadku nie postanowiono inaczej, zakłada się, że takie kryteria dodatkowe zawierają warunek, że rzeczoznawca nie ma żadnych – przeszłych, obecnych lub planowanych – powiązań z kredytobiorcą, potencjalnym kredytobiorcą, ze składnikiem aktywów, który ma zostać wyceniony, ani z żadną inną stroną związaną z transakcją, na potrzeby której wymagane jest udzielenie kredytu. „Przeszłe powiązania” definiuje się zazwyczaj jako powiązania w

okresie 24 miesięcy poprzedzających datę zlecenia lub datę uzgodnienia warunków umowy o wykonanie usługi (przy czym zastosować należy datę wcześniejszą), gdzie w przypadku poszczególnych jurysdykcji może zostać narzucony lub przyjęty okres dłuższy.

3.4 Wszelkie wcześniejsze lub obecne powiązania z kredytobiorcą, nieruchomością lub składnikiem aktywów, który ma zostać wyceniony, należy zgłosić kredytodawcy przed przyjęciem zlecenia. Należy także ujawnić informacje dotyczące spodziewanych przyszłych powiązań. (Wszelkie nawiązania do „kredytobiorcy” obejmowały będą także potencjalnego kredytobiorcę lub każdą inną osobę powiązaną z transakcją, na potrzeby której wymagane jest udzielenie kredytu.) Przykłady powiązań, w wyniku których może dojść do konfliktu interesów, obejmują sytuacje, w których rzeczoznawca lub *firma*:

- utrzymuje długotrwałe relacje biznesowe z potencjalnym kredytobiorcą lub z właścicielem przedmiotowej nieruchomości lub składnika aktywów
- inicjuje transakcję, przedstawiając ją kredytodawcy lub kredytobiorcy za wynagrodzeniem, które pobiera rzeczoznawca lub *firma*
- ma powiązania finansowe z przedmiotowym składnikiem aktywów lub z kredytobiorcą
- działa na rzecz właściciela przedmiotowej nieruchomości lub składnika aktywów w innej transakcji powiązanej z przedmiotową transakcją
- działa (lub działał) na rzecz kredytobiorcy podczas transakcji zakupu przedmiotowej nieruchomości lub składnika aktywów
- został zaangażowany w roli doradcy w transakcji sprzedaży lub wynajmu obiektu ukończonego na terenie przedmiotowej nieruchomości lub składnika aktywów
- w ostatnim czasie brał udział w transakcji handlowej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości lub składnika aktywów
- świadczył lub świadczy profesjonalne, odpłatne usługi doradcze dotyczące przedmiotowej nieruchomości lub składnika aktywów na rzecz obecnych lub poprzednich właścicieli lub ich kredytodawców i/lub
- świadczy usługi doradztwa w zakresie projektu deweloperskiego na rzecz obecnych lub poprzednich właścicieli.

3.5 Zwraca się uwagę rzeczoznawców – zgodnie z ust. 3.1 powyżej – że zobowiązani są oni do zbadania, czy jakiegokolwiek przeszłe, obecne lub przewidywane powiązania z nieruchomością, składnikiem aktywów lub ze stronami transakcji dają wystarczające podstawy do zaistnienia konfliktu ze zobowiązaniem rzeczoznawcy do zachowania niezależności oraz bezstronności. Należy przy tym uwzględnić wszystkie czynniki mogące mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia tej kwestii, takie jak zakres jakichkolwiek powiązań finansowych z powiązaną stroną, zakres, w jakim rzeczoznawca lub *firma* mogą skorzystać finansowo na określonym wyniku wyceny oraz stosunek sumy wynagrodzeń pobranych od każdej z powiązanej stron z osobna do sumy przychodów z wszystkich pobranych wynagrodzeń.

3.6 Jeżeli rzeczoznawca uzna, że jakiegokolwiek z jego powiązań prowadzić będzie do nieuniknionego konfliktu z jego zobowiązaniami w stosunku do potencjalnego klienta, powinien on odmówić przyjęcia zlecenia.

3.7 Jeżeli rzeczoznawca i klient uznają, że istnieje możliwość uniknięcia potencjalnego konfliktu poprzez wprowadzenie odpowiednich rozwiązań w zakresie realizacji zlecenia, uzgodnienia te należy udokumentować w formie pisemnej, załączyć do warunków *umowy o wykonanie usługi* oraz zamieścić wzmiankę o nich w raporcie.

3.8 Chociaż rzeczoznawca może uwzględnić opinię potencjalnego klienta w podjęciu decyzji co do tego, czy niedawne, obecne lub przewidywane powiązania powodują powstanie konfliktu, to decyzja o przyjęciu lub nieprzyjęciu zlecenia, z uwzględnieniem zasad Kodeksu Postępowania RICS, leży ostatecznie w gestii jego zawodowej odpowiedzialności. W przypadku akceptacji zlecenia, w którym ujawniono istnienie takowych powiązań, RICS może wezwać rzeczoznawcę do uzasadnienia swojej decyzji. W przypadku braku podania zadowalającego uzasadnienia, RICS może wszcząć postępowanie dyscyplinarne.

3.9 Dodatkowe informacje dla *członków* dostępne są w stanowisku oficjalnym RICS *Konflikty interesów*.

4 Przyjmowanie zleceń oraz zasady ujawniania informacji

4.1 Zwraca się uwagę rzeczoznawców, iż *umowa o wykonanie usługi* musi zawierać minimalne wymogi określone w **VPS 1 ust. 3.1**. Jeżeli kredytodawca stawia dodatkowe lub odmienne wymogi, należy je ustalić ze szczególną starannością co do uzgodnienia i udokumentowania wszelkich *specjalnych założeń*, które mają zostać przyjęte.

4.2 W niektórych przypadkach *wycenę* na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych może zlecić nie sam kredytodawca, lecz na przykład potencjalny kredytobiorca lub pośrednik. Jeżeli zamawiający *wycenę* nie potrafi lub nie chce określić, kto jest potencjalnym kredytodawcą, w *umowie o wykonanie usługi* należy zaznaczyć, że potencjalny kredytodawca może nie zaakceptować *wyceny*. Może być ku temu kilka powodów – kredytodawca może uznać, że *wycena* sporządzona na zlecenie kredytobiorcy lub jego pośrednika nie spełnia wymogów niezależności w wystarczającym zakresie lub może stawiać własne wymogi dotyczące raportów z *wyceny*.

4.3 Rzeczoznawca powinien dowiedzieć się, czy nieruchomości będące przedmiotem *wyceny*, były w ostatnim czasie przedmiotem transakcji lub czy taka cena została już wstępnie uzgodniona. Jeżeli uzyskane informacje potwierdzają to, wówczas powinno się przeprowadzić dalsze badania, na przykład na temat zakresu ekspozycji i marketingu nieruchomości na rynku, wpływu udzielonych zachęt, osiągniętej lub uzgodnionej ceny i czy jej poziom odzwierciedla najlepszą możliwą do uzyskania wartość.

4.4 Rzeczoznawca powinien zażądać przekazania szczegółów na temat warunków kredytowych oferowanych przez kredytodawcę.

4.5 Zwraca się uwagę rzeczoznawców na spoczywający na nich obowiązek zapewnienia, iż wszelkie właściwe ujawnienia informacji wymagane treścią zleceń, z zachowaniem zapisów określonych w **VPS 1 ust. 3.1** i zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 6 poniżej, zostaną poczynione.

5 Podstawa wyceny i specjalne założenia

5.1 *Wartość rynkowa* to powszechnie stosowana *podstawa wyceny* przy *wycenach* i szacunkach przeprowadzanych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych. Jednakże w niektórych jurysdykcjach uznawane będą podstawy alternatywne, gdzie ich zastosowanie może być wyraźnie wymagane, na przykład na mocy przepisów prawa lub regulacji – jednym z przykładów będzie to „wartość bankowo-hipoteczna”. Takie podstawy alternatywne mogą i często wymagają zastosowania narzuconych z góry podejść lub założeń i mogą w efekcie skutkować określeniem wartości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych znacząco różniącej się od *wartości rynkowej* zdefiniowanej w IVS 104 ust. 30.1 i przytoczonej w **VPS 4**. Czasami podejście to określane jest mianem podejścia „mark to model” w odróżnieniu od podejścia „mark to market” i wynik przeprowadzonej w ten sposób wyceny może być wykorzystany jedynie do konkretnego celu, w którym została ona opracowana. Często wynika to z faktu, iż zastosowana podstawa lub model jest lub stanowi element narzędzia oceny ryzyka, gdzie ryzyko oceniane jest tutaj głównie z perspektywy kredytodawcy przez dłuższy czas. Rzeczoznawcy mogą udzielać porad stosując takie alternatywne *podstawy wyceny*, jednakże ważnym jest, aby zawsze jasno określić, jaka *podstawa wyceny* została zastosowana w danym przypadku.

5.2 Wszelkie *specjalne założenia* (zob. **VPS 4 punkt 9**) przyjęte na potrzeby szacowania wartości, w odniesieniu do której sporządzany jest raport, należy wcześniej potwierdzić z kredytodawcą na piśmie oraz zamieścić wzmiankę o nich w raporcie z wyceny.

5.3 Przykładami sytuacji, które często powodują przyjęcie *specjalnych założeń* w wycenie na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytowych są:

- otrzymano pozwolenie na przeprowadzenie deweloperskich inwestycji budowlanych w obszarze wycenianej nieruchomości
- nieruchomość ulega fizycznej zmianie, na przykład nowa zabudowa czy remont
- nowa umowa najmu lub dzierżawy na określonych warunkach lub ustalono określoną wysokość czynszu w ramach waloryzacji czynszu lub renegotjacji umowy
- istnieje *szczególny nabywca*, którym może też być kredytobiorca
- nieuwzględnienie istniejącego ograniczenia mogącego utrudnić zakup nieruchomości lub jej skuteczną ekspozycję na rynku
- uległy zmianie uwarunkowania środowiskowe lub gospodarcze
- nieruchomość posiada ograniczenia z tytułu czynników środowiskowych o charakterze naturalnym, nienaturalnym lub wynikającym z obecnego sposobu jej użytkowania

- postanowiono nie uwzględniać nadzwyczajnych wahań na rynku występujących w *dacie wyceny* oraz
- postanowiono nie uwzględniać umowy/umów najmu/dzierżawy pomiędzy powiązаныmi stronami.

Powyższa lista nie jest zamknięta, a specjalne założenia w określonym przypadku zależą od kontekstu zlecenia *wyceny* oraz rodzaju wycenianej nieruchomości.

5.4 Wszystkie *wyceny* przygotowywane na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności kredytowych dokonywane z zastosowaniem *specjalnych założeń* należy zaopatrzyć w komentarz dotyczący jakichkolwiek znaczących różnic pomiędzy wartością określoną z przyjęciem i bez przyjęcia danego *specjalnego założenia*.

6 Treść raportu z wyceny oraz ujawnianie informacji

6.1 Poza spełnieniem wymogów określonych w **VPS 3 ust. 2.2**, raport z wyceny przygotowanej na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności kredytowych często wymaga rozważenia i skomentowania następujących kwestii:

- ujawnienie wszelkich powiązań (patrz podpunkt 4 niniejszych VPGA), które zidentyfikowano w *umowie o wykonaniu usługi* lub w ramach jej aktualizacji, a także wszelkich ustaleń dotyczących sposobu uniknięcia konfliktu interesów. W przypadku braku istnienia tych powiązań, rzeczoznawca zamieszcza stosowne oświadczenie
- podanie przyjętej metodologii wyceny wraz ze (w stosownych przypadkach lub gdzie jest to wymagane) stosownymi kalkulacjami (należy zauważyć, że w niektórych jurysdykcjach wybór metody lub metodologii jest do pewnego stopnia narzucony)
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość była w ostatnim czasie przedmiotem transakcji lub znana jest cena, którą w ramach takiej transakcji wstępnie uzgodniono – podanie w jakim zakresie posłużono się tymi informacjami do określenia wartości. Jeżeli nie ustalono żadnych informacji w tym zakresie, rzeczoznawca umieszcza w raporcie z wyceny stosowny zapis wraz z informacją o skontaktowaniu się z nim w przypadku ujawnienia przed podpisaniem umowy kredytowej nowych informacji w celu ich rozpatrzenia
- komentarz dotyczący przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu hipotecznego, z uwzględnieniem okresu spłaty oraz warunków rozpatrywanego kredytu. Jeżeli warunki te nie są znane, opinia powinna być ograniczona do kwestii ogólnego potencjału obrotu rynkowego nieruchomością
- wszelkie znane rzeczoznawcy okoliczności, które mogą mieć wpływ na cenę (kwestie te należy również podać do wiadomości kredytodawcy, wskazując też skalę ich wpływu)
- wszelkie inne czynniki, które mogą potencjalnie pozostawać w sprzeczności z definicją *podstawy wyceny* lub przyjętymi na potrzeby jej oszacowania

założeńiami. Czynniki te należy odpowiednio odnotować i wyjaśnić ich konsekwencje

- potencjał i popyt na alternatywne sposoby użytkowania lub wszelkie przewidywane zmiany w obecnym sposobie użytkowania
- potencjalny popyt ze strony użytkowników nieruchomości
- uszkodzenia oraz występowanie jakichkolwiek materiałów szkodliwych i niebezpiecznych
- informacja, czy nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako specjalna strefa środowiskowa lub ekonomiczna
- komentarz w zakresie kwestii środowiskowych takich jak zagrożenie powodziowe, obecność zanieczyszczeń w przeszłości lub użytkowanie niezgodne z przeznaczeniem
- przeszłe, obecne oraz przyszłe trendy oraz zmienne tendencje rynkowe i/lub popyt na dany rodzaj nieruchomości
- obecny potencjał w odniesieniu do zbycia praw do przedmiotowej nieruchomości, a także, czy istnieje prawdopodobieństwo, czy utrzyma się on przez cały okres spłaty kredytu
- szczegóły dotyczące jakichkolwiek porównywalnych transakcji, na których się opierało i ich znaczenie dla *wyceny*
- wszelkie inne kwestie, co do których pozyskano wiedzę w czasie przeprowadzania zwyczajowych czynności analitycznych, które mogą mieć istotny wpływ na wycenianą wartość zawartą w przedmiotowym raporcie oraz
- dla nieruchomości, które są lub mają być przedmiotem budowy lub remontu na potrzeby mieszkaniowe – podanie informacji o wpływie zachęt na decyzje podejmowane przez kupujących.

Czynniki związane ze *zrównoważonym rozwojem* (zob. VPGA 8) zyskują na coraz większym znaczeniu rynkowym i dlatego też wyceny przeprowadzane na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności kredytowych powinny zawsze uwzględniać ich znaczenie w odniesieniu do danego zlecenia.

6.2 W poniższych punktach omówiono kwestie, które rzeczoznawca może wziąć pod uwagę przy wycenianiu praw do określonych kategorii nieruchomości wymienionych w ust. 2.1 niniejszych VPGA.

a) Nieruchomość, która jest lub będzie zajmowana przez samego właściciela

Przykładowymi *specjalnymi założeniami*, które mogą pojawić się przy okazji wyceny nieruchomości należących do tej kategorii, są:

- uzyskano lub zostanie uzyskane pozwolenie na budowę umożliwiające prowadzenie prac budowlanych, włączając w to zmianę sposobu użytkowania nieruchomości
- zakończono budowę budynku lub innego przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z zatwierdzonym planem budowy i jego specyfikacją
- uzyskano wszystkie wymagane pozwolenia i zgody

- nieruchomość została zmieniona w określony sposób (np. usunięto urządzenia lub wyposażenie) oraz
- nieruchomość stanowi pustostan, pomimo tego, że w *dacie wyceny* jest użytkowana.

b) Nieruchomość, która jest lub będzie przeznaczona na cele inwestycyjne

(i) Przykłady dodatkowych zapisów w raporcie obejmują:

- podsumowanie obowiązujących umów najmu, z określeniem czy zostały one przeczytane czy nie, oraz źródeł informacji, na których się oparto w tym zakresie
- oświadczenie lub opinia dotycząca bieżących przychodów z najmu oraz porównanie z obecnym czynszem rynkowym. Jeżeli na nieruchomość składa się kilka samodzielnych lokali, które można wynająć niezależnie od siebie, należy zamieścić informacje na temat każdego z nich z osobna
- *założenie* dotyczące oceny potencjału gwarancji ciągłości umów najmu w przypadku, gdy informacje na ten temat nie są dostępne, lub ocena rynkowa na temat jakości, adekwatności i potencjału gwarancji ciągłości umów najmu
- komentarz dotyczący oceny stabilności przychodów w okresie kredytowania (oraz wszelkich ryzyk w zakresie stabilności przychodów) ze szczególnym uwzględnieniem możliwości wcześniejszego rozwiązania umów oraz przewidywanych trendów na rynku – powyższe może również wymagać rozważenia w szerszym kontekście *zrównoważonego rozwoju*, oraz
- uwagi dotyczące potencjalnych możliwości rozbudowy lub remontu po wygaśnięciu umowy lub umów najmu.

(ii) Typowe *specjalne założenia*, które mogą się pojawić przy wycenie nieruchomości należącej do tej kategorii, to:

- zmieniono lub określono nową wysokość czynszu, np. w wyniku waloryzacji czynszu
- rozwiązana(e) została(y) istniejąca(e) umowa(y) najmu i nieruchomość jest pusta i przeznaczona pod wynajem lub
- zawarto umowę najmu na określonych warunkach.

c) Nieruchomość w pełni wyposażona pod działalność gospodarczą i wyceniana pod kątem potencjału gospodarczego

(i) Zamknięcie działalności prowadzonej w nieruchomości może w istotny sposób wpłynąć na *wartość rynkową*. Dlatego też rzeczoznawca powinien w raporcie skomentować ten wpływ przyjmując jedno lub większą liczbę wymienionych poniżej *specjalnych założeń*:

- działalność została zamknięta, a nieruchomość jest pusta
- zapasy zostały wykorzystane lub usunięte z terenu nieruchomości
- wygasły lub są zagrożone cofnięciem stosowne licencje, zgody, certyfikaty i/ lub pozwolenia i/lub

- potencjalny nabywca nie będzie miał wglądu do dokumentacji księgowej i finansowej z działalności.

(ii) Typowe *specjalne założenia*, które przyjmuje się podczas wyceniania nieruchomości należących do tej kategorii, są następujące:

- *założenia* dotyczące wyników prowadzonej działalności gospodarczej oraz
- prognozy dotyczące przyszłych wyników prowadzonej działalności gospodarczej, które znacząco różnią się od wyników oczekiwanych w kontekście obecnej sytuacji rynkowej.

d) *Nieruchomość, która jest lub będzie przedmiotem zabudowy lub będzie remontowana*

(i) Przykładowa dodatkowa treść raportu obejmuje:

- uwagi dotyczące kosztów budowy i zawartych kontraktów
- uwagi dotyczące szansy powodzenia proponowanego projektu
- jeżeli *wycena* przeprowadzona jest w oparciu o metody pozostałościowe – analiza wrażliwości *wyceny* na przyjęte *założenia*
- wpływ na wartość przekroczenia budżetu lub wystąpienia opóźnień
- opinia na temat przewidywanego czasu realizacji remontu lub budowy i jej wpływu na bieżącą wartość nieruchomości z uwagi na powstałe niedogodności i/lub tymczasowy brak użyteczności.

(ii) Typowe *specjalne założenia*, które przyjmuje się podczas wyceniania nieruchomości należących do tej kategorii, obejmują:

- przedmiotowe prace wykonano na profesjonalnym poziomie i w prawidłowej jakości oraz z zachowaniem wszelkich obowiązujących wymogów
- ukończona inwestycja została wynajęta lub sprzedana na określonych warunkach lub
- uprzednio wynegocjowana umowa najmu lub sprzedaży nie doszła do skutku.

(iii) Jeżeli zlecono *wycenę* przy *specjalnym założeniu*, że prace inwestycyjne zostały ukończone w aktualnej *dacie wyceny*, szacowana wartość powinna odzwierciedlać obecne uwarunkowania rynkowe. W przypadku zamówienia *wyceny* opartej na *specjalnym założeniu*, że prace zostaną zakończone w terminie będącym datą przyszłą, a *data wyceny* przypada na ten właśnie termin, rzeczoznawca

zobowiązany jest do przestrzegania i określenia opinii na temat wartości zgodnie z zapisami **VPS 1 ust. 3.2(k)** oraz **VPS 3 ust. 2.2(i)**.

6.3 Dobrą praktyką jest dołączenie do raportu dokumentu potwierdzającego zlecenie oraz *umowy o wykonanie usługi* i zamieszczenie w raporcie wzmianki o tych dokumentach.

VPGA 3 Wycena przedsiębiorstw i praw do nich

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymogi, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

1.1 Poniższe wytyczne zawierają dodatkowe informacje na temat wyceny przedsiębiorstw i praw do nich oraz praktycznego zastosowania **Międzynarodowego Standardu Wyceny (IVS) 200 Przedsiębiorstwa i prawa do nich**. Odniesienia do wymogów o charakterze obowiązkowym wyróżnione są za pomocą **pogrubionej czcionki**.

2 Informacje ogólne

2.1 Na potrzeby niniejszych VPGA, pojęcie „udział częściowy” oznaczać będzie posiadanie prawa lub praw stanowiących mniej niż całość praw do rzeczowego aktywa trwałego lub *wartości niematerialnych i prawnych*, np. prawo do korzystania ze składnika aktywów lub nieruchomości nieuprawniające jednak do ich sprzedaży. Pojęcie „udział ułamkowy” oznaczać będzie posiadanie pewnego ułamka prawa lub praw do rzeczowego aktywa trwałego lub *wartości niematerialnych i prawnych* (bez względu na to, czy prawa te dotyczą całości składnika aktywów lub udziału częściowego w danym składniku aktywów), na przykład posiadanie składnika aktywów przez więcej niż jedną osobę.

2.2 IVS 200 definiuje przedsiębiorstwo jako „jednostkę prowadzącą działalność handlową, przemysłową, usługową lub inwestycyjną”. Niniejsze VPGA dotyczą wyceny całości przedsiębiorstw (spółek, osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i spółek osobowych, włączając w to także spółki

komandytowe) wraz z prawami względem nich przysługującymi, takimi jak udziały, akcje czy udziały w spółkach osobowych.

2.3 W niniejszych VPGA nie porusza się zagadnień związanych z wyceną wartości niematerialnych i prawnych (zob. VPGA 6), wyceną maszyn i urządzeń (zob. VPGA 5), gruntów ani innych rzeczowych aktywów trwałych mogących niekiedy wchodzić w skład przedsiębiorstwa. Mimo to rzeczoznawca działający w obszarze wyceny przedsiębiorstw będzie często musiał opierać się na wycenach tego rodzaju aktywów dostarczonych przez innych wyspecjalizowanych rzeczoznawców, na przykład w obszarze praw do nieruchomości czy kopalin.

2.4 Wycena udziałów finansowych, kapitału pożyczkowego, skryptów dłużnych, opcji, warrantów, obligacji zamiennych oraz papierów wartościowych o stałym oprocentowaniu może stanowić część zlecenia wyceny przedsiębiorstwa.

2.5 W celu spełnienia wymogów **PS 2 punkt 2** ważnym jest, aby rzeczoznawca regularnie uczestniczył w wycenie przedsiębiorstw, jako że posiadanie praktycznej wiedzy na temat czynników wpływających na daną nieruchomość, składnik aktywów, przedsiębiorstwo czy udział jest rzeczą niezbędną.

3 Zakres czynności i umowa o wykonanie usługi

3.1 Istnieją znaczne różnice w zakresie wiedzy poszczególnych klientów na temat wyceny. Niektórzy będą posiadać dogłębną wiedzę na temat wyceny przedsiębiorstw, podczas gdy inni nie będą znać terminologii ani pojęć stosowanych przez rzeczoznawców zajmujących się tego rodzaju wyceną.

3.2 Istotnym jest, aby zarówno zakres czynności do wykonania, jak i umowa o wykonanie usługi zostały należycie zrozumiane i uzgodnione przez rzeczoznawcę i klienta przed rozpoczęciem realizacji zlecenia. Należy odpowiednio opisać składnik aktywów lub zobowiązań lub określony udział w składniku aktywów lub

zobowiązań do wycenienia, a także lub prawo/prawa do nich podlegające oszacowaniu. Dokumentacja taka powinna zawierać następujące dane:

- strukturę prawną przedsiębiorstwa
- określenie, czy składnik aktywów podlegający wycenie stanowi prawo do całości czy też udział ułamkowy
- określenie, czy podlegający wycenie składnik aktywów ma być ograniczony do, lub ujęty z wyłączeniem, określonych aktywów lub zobowiązań, oraz
- klasę/klasę udziałów, których dotyczy wycena.

3.3 Wszelkie założenia przyjęte na potrzeby wyceny należy określić w przejrzysty sposób zgodnie z treścią **VPS 4 punkt 8 i 9**. Przykładowo, rzeczoznawca powinien wskazać, czy zakłada, że właściciele udziałów lub praw częściowych mają zamiar zbyć lub zachować posiadane prawa lub czy określone składniki aktywów lub zobowiązań stanowiące własność przedsiębiorstwa mają zostać pominięte.

3.4 Może dojść do sytuacji, w których prawa do składnika aktywów podlegającego wycenie będą przysługiwać kilku osobom, tj. współużytkowanie lub współwłasność, należy to wówczas wyraźnie zaznaczyć.

3.5 Rzeczoznawca może opracować standardowe warunki umowy o wykonanie usługi, które będzie mógł stosować na potrzeby zleceń wyceny dowolnego typu. Jeżeli istnieje wymóg, aby dana wycena była zgodna z zapisami Czerwonej Księgi RICS, rzeczoznawca zobowiązany będzie do przygotowania *umowy o wykonanie usługi* zgodnej z zapisami minimalnymi zawartymi w treści standardu **PS 2 punkt 7** i **VPS 1**, dostosowanych w razie potrzeby w taki sposób, aby odnosiły się do wyceny przedsiębiorstwa.

4 Przedsiębiorstwa i prawa do nich

4.1 Wycena przedsiębiorstwa obejmować może całość działalności danego podmiotu lub jej część. Rzeczoznawca musi rozróżnić wartość całości, wartość udziału częściowego (zob. ust. 2.1 powyżej), wartość określonych składników aktywów lub zobowiązań podmiotu, a także określić, w jakim celu sporządza się wycenę (np. na potrzeby planowania wydatków z tytułu zobowiązań podatkowych lub na potrzeby wewnętrzne zarządu danego podmiotu) jeszcze przed przystąpieniem do wyceny.

4.2 Koniecznym jest, aby w sposób wyraźny wskazać „cel” wyceny oraz jej „przeznaczenie”. Celem może być przedstawienie opinii w oparciu o daną podstawę wyceny, np. *wartość rynkową* czy też *wartość godziwą*. Przeznaczenie wyceny dotyczyć może rodzaju transakcji lub czynności, na potrzeby której wycena jest sporządzana, np. sprawozdawczość finansowa.

4.3 Jeżeli wycenie podlegać mają indywidualne składniki aktywów, oddziały lub składniki zobowiązań, które można przenosić w sposób niezależny, należy wyceniać je – tam, gdzie to możliwe – na bazie ich indywidualnej *wartości rynkowej*, a nie poprzez podział całkowitej wartości przedsiębiorstwa.

4.4 W przypadku wyceny przedsiębiorstwa lub praw do niego, rzeczoznawca powinien rozważyć, czy możliwe byłoby osiągnięcie wyższej wartości na podstawie wartości likwidacyjnej, a jeżeli odpowiedź na to pytanie jest pozytywna, powinien rozważyć szanse na uzyskanie takiej wartości mając na uwadze istniejące prawa własności.

4.5 Niezależnie od tego, jakie w danym przypadku występują udziały we własności – tj. czy mamy do czynienia z firmą jednoosobową, spółką cywilną czy też osobą prawną – prawa, przywileje i warunki związane z danym udziałem muszą zostać uwzględnione w ramach przeprowadzanej wyceny. Udziały we własności przedsiębiorstwa mogą dotyczyć całego przedsiębiorstwa lub części udziałów; istotną kwestią może okazać się rozróżnienie pomiędzy własnością prawną a prawem do korzyści ekonomicznych, prawami i obowiązkami związanymi z danym udziałem oraz prawami, które wynikać mogą z umów zawartych przez aktualnych udziałowców. Prawa własności zazwyczaj określone są w treści prawnie wiążących dokumentów, takich jak statut lub umowa spółki,

memoranda biznesowe, regulamin spółki, umowa spółki cywilnej lub innego rodzaju umowy oraz umowy pomiędzy udziałowcami.

4.6 Dokumenty, o których mowa w ust. 4.5 powyżej, mogą zawierać ograniczenia dotyczące zbywalności i mogą przewidywać określoną *podstawę wyceny*, którą należy zastosować w przypadku zbycia udziału w przedsiębiorstwie. Istotną kwestią będzie rozróżnienie pomiędzy prawami a zobowiązaniami związanymi z udziałem podlegającym wycenie. Przykładowo, w dokumentacji własności może znaleźć się wymóg przeprowadzenia *wyceny* w sposób proporcjonalny do wartości całego podmiotu, niezależnie od wielkości danego udziału. Rzeczoznawca będzie w takim przypadku zobowiązany do postępowania zgodnie z takimi wymogami oraz do uwzględnienia praw związanych z wszelkimi innymi rodzajami udziałów. IVS 200 zawiera dodatkowe zapisy dotyczące praw własności.

4.7 Udział niekontrolujący może mieć mniejszą wartość niż pakiet kontrolny udziałów, aczkolwiek udział większościowy nie zawsze zapewnia kontrolę nad danym podmiotem. Uprawnienia dotyczące głosowań i inne prawa będą opisane w dokumentach prawnych wskazanych w ust. 4.5 powyżej; na ich podstawie prawo sprawowania kontroli nad przedsiębiorstwem lub prawo weta może przysługiwać w pewnych okolicznościach nawet udziałowcom mniejszościowym. Często w ramach danego przedsiębiorstwa spotyka się różne klasy udziałów; z każdą z nich powiązane mogą być odmienne uprawnienia.

4.8 Istotnym jest, aby rzeczoznawca miał świadomość, z jakiego powodu otrzymał zlecenie przeprowadzenia *wyceny* przedsiębiorstwa, jako że *wycena* może być wymagana do różnych celów. Jako przykłady podać można sprawozdawczość finansową, cele podatkowe, zlecenia sektora publicznego, przeprowadzanie transakcji czy emisji akcji, ocenę godziwości planowanej transakcji, umowy bankowe, niewypłacalność i zarząd komisaryczny, zarządzanie wiedzą lub przegląd portfela. W związku z określonym przeznaczeniem wyceny stosować się będzie różne *podstawy wyceny*; niektóre z nich będą regulowane ustawowo i na podstawie orzecznictwa, inne natomiast na podstawie krajowych i międzynarodowych zawodowych standardów praktyki wyceny.

4.9 *Podstawami wyceny* najczęściej spotykanymi w przypadku tego rodzaju *wycen* są *wartość godziwa*, *godziwa wartość rynkowa*, *wartość rynkowa*, *wartość wolnorynkowa*, *wartość inwestycyjna*, *wartość z perspektywy właściciela* oraz *wartość w cenach sprzedaży netto*. Istotnym jest, aby dokładnie zweryfikować zapisy dotyczące wszelkich *podstaw wyceny*, które mogą być określone w np. umowach pomiędzy udziałowcami, ustawodawstwie lub innych regulacjach. Rzeczoznawcy powinni mieć na uwadze wymogi zawarte w **PS 1 punkt 3, 4 i 7** odnoszące się do zastosowania *podstaw wyceny*, które nie należą do katalogu uznanych podstaw zawartego w Czerwonej Księdze.

4.10 W zależności od zasad oraz praktyki stosowanej w odniesieniu do *podstaw wyceny*, w ramach przeprowadzanych *wycen* tego samego składnika aktywów można uzyskać odmienne wyniki. Przykładowo, z uwagi na zasady dotyczące *wyceny* na potrzeby podatkowe, organ podatkowy może odnosić się do *wyceny* w sposób odmienny niż uczestnicy postępowań sądowych, podmioty biorące udział w procesie fuzji czy też *szczególni nabywcy*.

4.11 Chociaż rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę prawdopodobne przyszłe zyski przedsiębiorstwa, a także inne, teoretyczne często aspekty wyceny (w szczególności czynniki o charakterze fiskalnym), w ostatecznym rozrachunku wycena dotyczy ma przedsiębiorstwa, które faktycznie istnieje, lub przedsiębiorstwa, które mogłyby w *dacie wyceny* istnieć w panujących warunkach rynkowych. Rzeczoznawca musi zatem wziąć pod uwagę przyszłe oczekiwania związane z działalnością przedsiębiorstwa. Oczekiwania te mogą opierać się po części na faktycznych, historycznych wynikach przedsiębiorstwa, po części zaś na hipotetycznych, nieuzyskanych jeszcze wynikach. Należy uwzględnić oczekiwania uczestników rynku, zidentyfikowanych przez rzeczoznawcę po przeprowadzeniu odpowiednich badań dotyczących przedsiębiorstwa i prognoz dla danej branży oraz rozmów z osobami prowadzącymi przedsiębiorstwo na temat ich własnych oczekiwań.

4.12 Jako że leżącym tutaj u podstaw założeniem są zyski, które nabywca może osiągnąć na skutek przejęcia własności przedsiębiorstwa, zazwyczaj zyski te są mierzone po odliczeniu kosztu rynkowego związanego z zarządzaniem danym podmiotem gospodarczym. Dlatego też, jeżeli przedsiębiorstwo nie ponosi faktycznych kosztów zarządu, na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa rzeczoznawca powinien rozważyć odliczenie hipotetycznych kosztów zarządu po stawce rynkowej w celu ustalenia jego rentowności.

4.13 W wielu przypadkach koniecznym może okazać się zastosowanie więcej niż jednej metody wyceny, w szczególności kiedy dostępne informacje lub dowody są niewystarczające do przeprowadzenia wyceny przez rzeczoznawcę polegając tylko na jednej metodzie. W takich przypadkach w celu określenia ostatecznej wartości wyceny rzeczoznawca może zastosować dodatkowe metody, uzasadniając przy tym, dlaczego zastosowana została dana metoda (lub metody). Rzeczoznawca powinien rozważyć zastosowanie wszystkich metod wyceny, uzasadniając, dlaczego danej metody w danym przypadku nie zastosowano.

5 Informacje

5.1 Wycena przedsiębiorstw często zależna jest od informacji uzyskanych od właścicieli oraz ich doradców lub przedstawicieli. Rzeczoznawca powinien wskazać, w jakim zakresie opierał się na przekazanych informacjach i jakie były to informacje, a także uzasadnić decyzję o przyjęciu i wykorzystaniu - bez weryfikacji - informacji przekazanych przez klienta lub przez jego przedstawicieli. Konieczna może okazać się weryfikacja niektórych informacji w całości lub części; fakt ten należy podać do wiadomości w raporcie z wyceny. Chociaż wartość może w dużej mierze zależeć od przyszłych oczekiwań, dane historyczne mogą być pomocne przy określeniu, jaki kształt mogą przybrać te oczekiwania.

5.2 Rzeczoznawca musi mieć świadomość wszelkich istotnych zmian o charakterze gospodarczym, trendów panujących w danej branży oraz kontekstu wyceny, np. znać prognozy dotyczące sytuacji politycznej, regulacji rządowych, inflację i stopy procentowe oraz poziom aktywności na danym rynku. Czynniki tego typu mogą na różne sposoby wpływać na przedsiębiorstwa w poszczególnych sektorach.

5.3 Udziały będące przedmiotem wyceny odzwierciedlą sytuację finansową danego przedsiębiorstwa w *dacie wyceny*. Koniecznym jest, aby w pełni zrozumieć charakter składników aktywów i zobowiązań; od rzeczoznawcy oczekuje się, że będzie on wiedział, które z nich wykorzystywane są na potrzeby generowania zysków, a które z nich nie są w *dacie wyceny* dla takich działań istotne. Rzeczoznawca powinien ponadto w razie potrzeby wziąć pod uwagę pozabilansowe składniki aktywów i zobowiązań.

6 Czynności analityczne w ramach wyceny

6.1 Wymóg minimalny brzmi, że rzeczoznawcy nie powinni rozważać przygotowywania *wyceny* bez posiadania szczegółowej wiedzy na temat działalności związanej z danym przedsiębiorstwem lub wycenianymi składnikami aktywów oraz bez zrozumienia ich danych historycznych. Muszą oni ponadto posiadać pełne zrozumienie – w zależności od danej sytuacji – istniejących struktur zarządczych oraz zatrudnionego personelu, kondycji branży, w której działa przedsiębiorstwo, ogólnych prognoz ekonomicznych oraz czynników politycznych. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę zagadnienia takie jak prawa udziałowców mniejszościowych. Właśnie dlatego rzeczoznawcy powinni dysponować odpowiednimi kompetencjami w zakresie *wyceny* przedsiębiorstw.

6.2 Typowe wymogi w zakresie informacji, które mogą pomóc rzeczoznawcy zrozumieć charakterystykę danej spółki i/lub składnika/składników aktywów mogą być następujące:

- najbardziej aktualne *sprawozdania finansowe* oraz szczegółowe dane na temat aktualnych i wcześniejszych projekcji lub prognoz
- opis i historia danego przedsiębiorstwa lub składnika aktywów, z uwzględnieniem zastosowanych środków ochrony prawnej
- informacje dotyczące przedsiębiorstwa lub składnika aktywów oraz związanych z nim praw własności intelektualnej lub wartości niematerialnych (np. know-how technologiczny lub marketingowy, badania i rozwój, dokumentacja, rysunki projektowe oraz instrukcje użytkowania i obsługi, włączając w to wszelkie licencje/zezwoleń/zgody/pozwoleń na prowadzenie działalności, itp.)
- statut spółki, akt założycielski, umowy zawarte między udziałowcami, umowy objęcia udziałów oraz inne umowy o charakterze zabezpieczającym
- szczegółowe określenie działalności przedsiębiorstwa oraz jego spółek stowarzyszonych lub zależnych
- prawa związane ze wszystkimi klasami udziałów lub obligacji (zabezpieczenie aktywów)
- poprzednie raporty z wyceny
- produkt lub produkty będące przedmiotem działalności przedsiębiorstwa oraz wartości niematerialne

- rynek lub rynki, na których działa spółka oraz istniejące podmioty konkurencyjne, bariery utrudniające wejście na dane rynki, plany biznesowe i marketingowe oraz badania typu due diligence
- szczegółowe informacje dotyczące aliansów strategicznych i przedsięwzięć typu joint venture
- wskazanie, czy możliwa jest cesja umowy dot. *wartości niematerialnych i prawnych* lub umów w sprawie opłat licencyjnych
- oznaczenie głównych klientów i dostawców
- cele, zmiany i trendy w danej branży oraz wskazanie, w jaki sposób mogą one wpływać na spółkę lub składnik aktywów będący przedmiotem wyceny
- zasady polityki rachunkowości
- analiza SWOT (mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia)
- kluczowe czynniki rynkowe (np. pozycja monopolisty lub pozycja dominująca, posiadany udział w rynku)
- planowane znaczne nakłady inwestycyjne
- sytuacja podmiotów konkurencyjnych
- trendy o charakterze sezonowym lub cyklicznym
- zmiany technologiczne wpływające na dane przedsiębiorstwo lub składnik aktywów
- wrażliwość na określone źródła surowców lub niedoskonałości w umowach zawartych z dostawcami
- określenie, czy w danym sektorze w okolicach *daty wyceny* miały miejsce jakiegokolwiek transakcje w obszarze fuzji i przejęć oraz określenie warunków takich transakcji
- określenie, czy od ostatniego dnia bilansowego miały miejsce jakiegokolwiek znaczące zmiany lub wydarzenia w danym przedsiębiorstwie (np. informacje dot. zarządu, budżet, prognozy)
- oferty nabycia przedsiębiorstwa lub rozmowy z bankami i innymi sponsorami dotyczące wejścia na giełdę
- zarządzanie działaniami w zakresie badań i rozwoju (np. umowy o zachowaniu poufności, podwykonawcy, szkolenia i dodatki motywacyjne)
- *wyceny* bazowych składników aktywów.

6.3 Wiele z informacji, na których opierać się będzie rzeczoznawca, pochodzić będzie od klienta lub klientów i ich weryfikacja może nie być możliwa. W takim przypadku raport z wyceny powinien zawierać wyraźną klauzulę na ten temat. Rzeczoznawca może również korzystać z informacji uzyskanych od innych wyspecjalizowanych rzeczoznawców lub odpowiednio poinformowanych źródeł, zgodnie z ust. 5.1 powyżej; należy wówczas zaznaczyć, że w ramach wyceny dany rzeczoznawca opierał się na tego rodzaju informacjach.

7 Podejścia i metodologia wyceny

7.1 Zasadniczo, w teorii wyceny wyróżnia się cztery odrębne podejścia do wyceny udziałów i przedsiębiorstw. Są to:

- *podejście rynkowe* (czasami zwane także bezpośrednią metodą porównawczą)
- *podejście dochodowe*
- *podejście kosztowe* oraz
- *podejście majątkowe*.

7.2 Podczas gdy *podejście rynkowe* i *podejście dochodowe* mogą być wykorzystywane na potrzeby wyceny dowolnych przedsiębiorstw lub praw do przedsiębiorstw, *podejście kosztowe* zazwyczaj stosowane powinno być wyłącznie wtedy, kiedy nie można w wiarygodny sposób określić zysków ani przepływów pieniężnych, np. w przypadku nowych firm (tzw. start-up) czy spółek we wczesnej fazie rozwoju.

7.3 Inną metodą, którą można stosować na potrzeby wyceny przedsiębiorstw i praw do nich, jest podejście majątkowe, które bazuje na przeszacowaniu składających się na dane przedsiębiorstwo aktywów bazowych (jeżeli jest to uzasadnione). Sytuacje, w których stosować można omawianą metodę, to np. wycena firm inwestycyjnych i spółek inwestujących w nieruchomości, a także przedsiębiorstw inwestycyjnych posiadających akcje spółek notowanych na giełdzie.

7.4 Zaleca się, aby tam, gdzie tylko jest to możliwe, zapewnić udział w wycenie uczestników rynku, którzy mogą przekazać informacje na temat dokonywanych transakcji i warunków rynkowych o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia analizowanych danych.

Podejście rynkowe

7.5 *Podejście rynkowe* opiera się na określeniu wartości składnika aktywów poprzez zestawienie danych dotyczących aktualnych wartości transakcji lub ofert dla podobnych lub zamiennych składników majątku z odpowiednimi danymi rynkowymi istotnymi z punktu widzenia wycenianego przedsiębiorstwa.

7.6 Dwie najpopularniejsze metody w ramach *podejścia rynkowego* to metoda „porównywalnych mnożników rynkowych” oraz metoda „porównywalnych transakcji”. Metody te bazują na danych pochodzących z trzech podstawowych źródeł:

- publicznych rynków akcji
- rynku, na którym dokonywane są transakcje nabycia przedsiębiorstw jako całości, oraz
- wcześniejszych transakcji dotyczących udziałów wycenianego podmiotu lub ofert dotyczących tego podmiotu.

7.7 Metoda porównywalnych mnożników rynkowych opiera się na porównaniu przedmiotu wyceny z podobnymi spółkami i aktywami znajdującymi się w obrocie publicznym, przyjętymi za punkt odniesienia. Stosowane w ramach tej metody wyceny mnożniki uzyskiwane są na podstawie historycznych danych operacyjnych porównywalnych podmiotów. Podmioty porównywalne dobierane są, w miarę możliwości, spośród podmiotów z tej samej branży lub z branży, na którą wpływ mają te same czynniki ekonomiczne co te, które oddziałują na wyceniane przedsiębiorstwo, następnie zaś poddawane są ocenie zarówno pod kątem jakościowym, jak i ilościowym. Następnie pozyskane dane korygowane są z uwzględnieniem mocnych i słabych stron wycenianego składnika aktywów w stosunku do wybranych spółek, po czym zestawia się je z właściwymi danymi operacyjnymi składnika aktywów podlegającego wycenie, dzięki czemu uzyskuje się wskazanie wartości. Uzyskane dane zazwyczaj poddawane są odpowiednim korektom (w oparciu o pozyskane na rynku informacje zawarte w raporcie) celem odzwierciedlenia różnicowanych cech lub atrybutów. Przykładem mogą być tutaj chociażby różnice w postrzeganiu ryzyka i oczekiwaniach co do przyszłości oraz różnice w zakresie prawa własności, z uwzględnieniem zakresu kontroli, możliwości wprowadzenia podmiotu na rynek oraz liczby posiadanych udziałów.

7.8 Metoda porównywalnych transakcji opiera się na danych bazujących na historycznych transakcjach obejmujących zmianę w zakresie kontroli, dotyczących branży działalności wycenianej spółki lub w branży, w której funkcjonują wyceniane aktywa, lub branży powiązanej. Pozyskane w ten sposób mnożniki podlegają następnie korekcie, po czym zestawia się je z odpowiednimi danymi operacyjnymi wycenianego składnika aktywów celem uzyskania wskaźnika wartości.

7.9 W przypadku niektórych branż przedsiębiorstwa nabywane i zbywane są na bazie uznanych praktyk rynkowych lub niepisanych reguł, które często (choć nie zawsze) oparte są na mnożnikach lub wartościach procentowych związanych z obrotami, niemających związku z rentownością. Tam, gdzie tego rodzaju niepisane reguły istnieją i są dowody na to, że kupujący i sprzedający działający na danym rynku się do nich stosują, może być konieczne wzięcie ich pod uwagę. W takich przypadkach zasadnym będzie jednak zweryfikowanie wyników uzyskanych na bazie tego rodzaju praktyk rynkowych poprzez porównanie ich z wynikami uzyskanymi za pomocą jednej lub kilku innych metod wyceny. Należy dołożyć starań, aby zmiany w okolicznościach zachodzące wraz z upływem czasu nie brały pierwszeństwa względem „przyjętych praktyk rynkowych”.

Podjęcie dochodowe

7.10 *Podjęcie dochodowe* występuje w kilku wariantach, ale zasadniczo opiera się ono na dochodach, jakie dany składnik aktywów może najprawdopodobniej wygenerować w pozostałym okresie jego użyteczności lub w innym określonym okresie. Tego typu estymacja dokonywana jest poprzez odwołanie się zarówno do danych historycznych jak i wyników prognozowanych. Jeżeli nie są one dostępne, można zamiast nich zastosować metodę kapitalizacji okresowej.

7.11 Metoda kapitalizacji okresowej zazwyczaj opiera się na oszacowaniu wartości poprzez kapitalizację dochodów przedsiębiorstwa. W każdym przypadku

konieczne będzie zrozumienie struktury dochodów z perspektywy księgowej i ekonomicznej, na podstawie danych z historycznych sprawozdań finansowych, a także zastosowanie odpowiednich prognoz. Następnie ustala się możliwe do utrzymania lub znormalizowane zyski po opodatkowaniu. W razie konieczności, zyski te koryguje się celem odzwierciedlenia różnic pomiędzy faktycznymi, historycznymi przepływami pieniężnymi a przepływami, które mogłyby zostać osiągnięte przez nabywcę przedsiębiorstwa w *dacie wyceny*.

7.12 Dalsze korekty obejmować mogą retrospektywne dostosowanie transakcji zawieranych na warunkach innych niż rynkowe oraz kosztów poniesionych w ramach współpracy z podmiotami powiązаныmi do standardów rynkowych, a także odzwierciedlenie oddziaływania wydarzeń o charakterze jednorazowym, niezależnie od tego, czy wiązały się z nimi dochody, czy wydatki. Jako przykład można podać tutaj jednorazowe zwolnienia czy też nadzwyczajne zyski lub straty. Porównania dotyczące amortyzacji, opodatkowania oraz rozliczeń zapasów powinny być dokonywane na analogicznych zasadach.

7.13 Na następnym etapie dochodzi do kapitalizacji zysków poprzez zastosowanie wskaźnika ceny do zysku (P/E). Podobną operację wykonać można poprzez zestawienie odpowiedniego mnożnika kapitalizacji z kwotą znormalizowanych zysków przed opodatkowaniem. Często stosowaną metodą będzie zestawianie odpowiedniego mnożnika kapitalizacji z kwotą zysku operacyjnego (EBIT) lub z kwotą zysku przedsiębiorstwa przed potrąceniem odsetek od zaciągniętych kredytów, podatków oraz amortyzacji (EBITDA). W takich przypadkach należy dołożyć starań, aby zachować rozróżnienie pomiędzy:

- wartością przedsiębiorstwa (uwzględniając także zadłużenie przedsiębiorstwa oraz wszelkie aktywa płynne będące własnością danego podmiotu, które mogą wpłynąć na obniżenie ceny nabycia oferowanej przez kupującego), a
- wartością kapitałów własnych (tj. wartością udziałów).

7.14 Wartość przedsiębiorstwa często szacuje się poprzez kapitalizację zysków lub przepływów pieniężnych bez uwzględnienia kosztów obsługi zadłużenia, stosując stopę kapitalizacji lub stopę dyskontową stanowiącą średni ważony koszt kapitału (WACC) w oparciu o strukturę długu oraz kapitału własnego spółek porównywalnych. Wartość kapitału własnego stanowi wartość przedsiębiorstwa pomniejszoną o *wartość rynkową* zadłużenia netto, ale można ją także ustalić dokonując pomiaru wartości wolnych przepływów pieniężnych do właścicieli kapitału własnego.

7.15 Metody bazujące na wartości bieżącej pozwalają na pomiar wartości składnika aktywów w oparciu o bieżącą wartość przyszłych ekonomicznych przepływów pieniężnych dotyczących tego składnika, tj. środków pieniężnych wygenerowanych w określonym okresie przez dany składnik/składniki aktywów lub przedsiębiorstwo. Może to obejmować dochody, oszczędności, ulgi podatkowe oraz zyski ze zbycia składnika. Przy zastosowaniu tej metody do *wyceny* przedsiębiorstw, wskazania dotyczące wartości uzyskuje się poprzez zdyskontowanie oczekiwanych przepływów pieniężnych (przy czym w razie potrzeby przygotowuje się prognozy mające uwzględnić stopień rozwoju oraz

inflację) w celu uzyskania bieżącej wartości netto z zastosowaniem określonej stopy zwrotu. Stopa zwrotu uwzględniać będzie stopę wolną od ryzyka, oczekiwaną stopę inflacji oraz czynniki ryzyka związane z daną inwestycją i rynkiem. Stopa dyskontowa zastosowana na potrzeby opisanych wyliczeń zazwyczaj będzie opierać się na stopach zwrotu określonych w oparciu o alternatywne inwestycje podobnego rodzaju i jakości na dzień będący przyjętą w danym przypadku *datą wyceny*. Pojęcia takie, jak „stopa zwrotu” mogą przyjmować rozmaite znaczenia dla poszczególnych osób, zatem rzeczoznawca powinien rozważyć dokładne ich zdefiniowanie.

7.16 Przy ustalaniu wartości przedsiębiorstwa lub kapitałów własnych należy wziąć pod uwagę wartość aktywów nieoperacyjnych, tj. składników będących własnością przedsiębiorstwa, ale nieużywanych w ramach działalności operacyjnej.

7.17 *Podejście dochodowe*, wykorzystywane w oparciu o dywidendową *podstawę wyceny*, stosowane jest powszechnie do *wyceny* spółek, przede wszystkim w odniesieniu do udziałów mniejszościowych. Na potrzeby *wycen* przedsiębiorstw opracowuje się wskaźniki wartości poprzez określenie przyszłych dywidend związanych z danym udziałem oraz prognoz dotyczących dywidend i stopy zwrotu, za pomocą modelu zdyskontowanych dywidend oraz modelu początkowej stopy zwrotu.

Podejście kosztowe

7.18 *Podejście kosztowe* pozwala określić wartość składnika aktywów w oparciu o koszt wytworzenia lub zastąpienia danego składnika aktywów innym, podobnym składnikiem, z założeniem, że nabywca nie zapłaciłby więcej za dany składnik aktywów niż wynosi koszt uzyskania składnika o identycznej użyteczności. Metodę tę stosuje się często na potrzeby wyceny spółek inwestycyjnych lub przedsiębiorstw o kapitałochłonnym charakterze. Zazwyczaj jednak nie stosuje się jej, jeżeli nie dojdzie do sytuacji, w której pozostałe dwa podejścia zostały wzięte pod uwagę, lecz uznano je za nieprzydatne; w takim przypadku raport z wyceny powinien zawierać odpowiednie wyjaśnienia.

7.19 W przypadku zastosowania opisywanej metody do *wyceny* przedsiębiorstw, należy wziąć pod uwagę zagadnienia związane ze zużyciem, konserwacją oraz wartością pieniądza w czasie. Jeżeli składnik aktywów podlegający wycenie jest mniej atrakcyjny niż jego współczesny odpowiednik z powodu upływu czasu lub tego, że stał się on przestarzały, konieczne może okazać się dokonanie korekty kosztu składnika uznawanego za jego współczesny odpowiednik celem uzyskania zamortyzowanego kosztu zastąpienia.

Podejście majątkowe

7.20 *Podejście majątkowe* pozwala określić wartość przedsiębiorstwa lub składnika aktywów poprzez odniesienie do wartości indywidualnych aktywów i zobowiązań. Podejście to często stosuje się w na potrzeby wyceny w obszarze inwestycji na rynku nieruchomości oraz portfeli inwestycyjnych zawierających udziały w przedsiębiorstwach (funduszy inwestycyjnych). Podejście to zazwyczaj

nie jest preferowane wśród przedsiębiorstw handlowych, chyba że nie są one w stanie osiągnąć odpowiedniego poziomu zwrotu z rzeczowych aktywów trwałych, wykorzystywanych na potrzeby prowadzonej działalności lub kiedy dane przedsiębiorstwo handlowe prowadzi także szeroko zakrojoną działalność inwestycyjną lub posiada nadwyżki gotówki. Wartość aktywów netto na każdy udział można zdyskontować lub podwyższyć o kwotę premii.

7.21 *Założenia* oraz dane wykorzystywane na potrzeby wyceny mogą opierać się na faktycznych danych lub na informacjach uznawanych za prawdziwe. *Podejście rynkowe* zazwyczaj bazuje na danych faktycznych, takich jak ceny sprzedaży zbliżonych aktywów lub przedsiębiorstw czy też faktyczne kwoty uzyskanego dochodu lub zysku. Wśród danych przyjętych na zasadzie założenia wymienić można prognozy lub przewidywania dotyczące przepływów pieniężnych. W przypadku *wycen* bazujących na podejściu kosztowym, wśród danych faktycznych znaleźć się mogą realne koszty składnika aktywów, podczas gdy wśród danych przyjętych na zasadzie założenia wymienić można np. prognozowane koszty składnika aktywów czy inne czynniki, takie jak przewidywane podejście innych uczestników rynku do ryzyka.

7.22 Co do zasady należy unikać przeprowadzania *wyceny* poprzez zsumowanie, zwanej także niekiedy *wyceną* poprzez zestawienie. Dlatego też, dokonując wyceny zestawu zróżnicowanych aktywów lub części składowych danego podmiotu, rzeczoznawca powinien unikać wyliczania ogólnej wartości poprzez proste zsumowanie wartości poszczególnych aktywów czy części składowych.

8 Raporty

8.1 Jeżeli dana *wycena* musi spełniać wymogi Czerwonej Księgi RICS, rzeczoznawca zobowiązany jest sporządzić raport spełniający minimalne wymogi zawarte w **VPS 3**. Zasadniczo, raport musi zawierać zwięzłą część wprowadzającą lub streszczenie zlecenia, podsumowanie wniosków z wyceny oraz wprowadzenie do szczegółowej części raportu. Wywód musi przebiegać od ogółu do szczegółu i stanowić logiczny ciąg danych i analiz, w ramach których możliwe jest zawarcie wszystkich niezbędnych elementów, i prowadzić do wniosków na temat wyceny.

8.2 Większość raportów powinna zawierać następujące główne części, które nie muszą być jednak przedstawione we wskazanej poniżej kolejności:

- wprowadzenie
- przeznaczenie i *podstawa wyceny*
- *założenia* i *specjalne założenia*
- przedmiot *wyceny*
- opis i historia przedsiębiorstwa
- rachunkowość i polityka rachunkowości
- analiza *sprawozdań finansowych*

- analiza planów biznesowych i marketingowych oraz prognozy co do dalszej działalności
- wyniki poszukiwań porównywalnych podmiotów i transakcji
- wskazanie branży, w której działa dane przedsiębiorstwo, środowiska ekonomicznego oraz zysków oszacowanie stóp zwrotu i ryzyk
- ograniczenia środowiskowe
- metody wyceny i konkluzja
- uwagi, klauzule ograniczające odpowiedzialność i ograniczenia.

8.3 W niektórych raportach znajdują się oddzielne części poświęcone metodologii wyceny, często umieszczone zaraz za wprowadzeniem. Jeżeli dane krajowe, regionalne oraz ekonomiczne są istotne w odniesieniu do danej spółki i składnika aktywów, każdej z tych kategorii danych poświęcona może być odrębna część raportu.

8.4 W stosownych przypadkach należy określić odpowiednie informacje faktyczne lub ich źródła w treści raportu lub w załącznikach do niego. Jeżeli na potrzeby toczącego się postępowania sądowego wymagana jest opinia eksperta, raport musi spełniać wymogi nałożone na mocy obowiązującego w danym miejscu prawa, co oznacza, że musi on zawierać wszelkie informacje, które należy ujawnić, włączając w to oświadczenie dotyczące kwalifikacji eksperta oraz oświadczenie, że podane w raporcie dane są zgodne z prawdą.

9 Zachowanie poufności

9.1 Wiele informacji dotyczących składników aktywów przedsiębiorstw będzie mieć charakter poufny. Rzeczoznawca powinien podjąć wszelkie niezbędne kroki celem zapewnienia ich poufności, w szczególności w przypadku informacji pozyskanych w odniesieniu do porównywalnych aktywów. Rzeczoznawca zajmujący się wyceną przedsiębiorstw powinien spełnić wszelkie żądania klienta dotyczące zawarcia umowy o zachowanie poufności lub innego porozumienia tego rodzaju.

VPGA 4 Wycena nieruchomości w oparciu o prowadzoną w nich działalność

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymagania, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Informacje ogólne

1.1 Niektóre nieruchomości związane z prowadzoną działalnością wyceniane są za pomocą *wyceny metodą zysków* (zwanej też *podjęciem dochodowym*). W niniejszych VPGA określono zasady tej metody wyceny, niemniej nie zajęto się szczegółami podejścia do samej *wyceny*, które może różnić się w zależności od wycenianej nieruchomości.

1.2 Niniejsze VPGA dotyczą wyłącznie *wyceny* indywidualnych nieruchomości w kontekście ich potencjału gospodarczego.

1.3 Niektóre nieruchomości z reguły nabywane są i sprzedawane w oparciu o związany z nimi potencjał gospodarczy. Przykładami tego rodzaju nieruchomości są hotele, puby i bary, restauracje, kluby nocne, stacje benzynowe, domy opieki, kasyna, kina i teatry oraz wiele innych rodzajów nieruchomości, używanych do celów rekreacyjnych. Zasadniczą cechą tego typu nieruchomości polega na tym, że zostały one zaprojektowane lub zaadaptowane na potrzeby konkretnej działalności; wynikający z tego brak elastyczności w ich użytkowaniu oznacza zazwyczaj, że wartość prawa do nieruchomości jest nieodłącznie związana z zyskiem, jaki właściciel może osiągnąć dzięki danemu sposobowi użytkowania. Wartość nieruchomości stanowi zatem odzwierciedlenie jej potencjału gospodarczego. Przeciwnieństwem tego rodzaju nieruchomości będą nieruchomości ogólnego przeznaczenia, na których terenie da się prowadzić

różne rodzaje działalności gospodarczej, takie jak typowe nieruchomości biurowe, przemysłowe lub handlowe.

1.4 Przykłady przedstawione w ust. 1.3 powyżej nie mają w założeniu stanowić zamkniętej listy. Inne rodzaje nieruchomości (takie jak parkingi, centra ogrodnicze, kempingi, krematoria, itp.) również mogą stanowić doskonałe odniesienie ze względu na ich potencjał gospodarczy przy zastosowaniu podejścia dochodowego. Będzie to stanowiło kwestię osądu rzeczoznawcy biorącego pod uwagę dany rodzaj, format oraz sposób użytkowania nieruchomości, a także panujące – i zmieniające się z upływem czasu – warunki rynkowe.

1.5 Rzeczoznawcy zajmujący się przygotowaniem *wycen nieruchomości związanych z prowadzoną działalnością* zazwyczaj są osobami specjalizującymi się w tego rodzaju wycenach, jako że wiedza o aspektach operacyjnych *wyceny* nieruchomości oraz specyficznej branży jako całości ma podstawowe znaczenie dla zrozumienia dokonywanych na rynku transakcji oraz przeprowadzenia niezbędnych analiz.

1.6 Wykorzystanie informacji porównawczych może bazować na wielu różnych źródłach, nie tylko materiałach z przeprowadzonych transakcji. Ponadto informacje na temat części składowych *wyceny* zysków uzyskiwać można w wielu różnych jednostkach gospodarczych. Rzeczoznawca powinien podkreślić w raporcie, że *wycena* przeprowadzana jest z punktu widzenia potencjału gospodarczego i że powinna się ona odnosić do faktycznych zysków, jakie udało się wygenerować. Jeżeli potencjał gospodarczy i/lub faktyczne zyski przyjmują różne wartości, może to oznaczać konieczność wprowadzenia zmiany w wartości wskazanej w raporcie (zob. **VPS 3 ust. 2.2(h)(4) i 2.2(o)**).

1.7 Niniejsze VPGA oparte są na założeniu, że bieżąca działalność prowadzona na obszarze danej nieruchomości będzie kontynuowana. Natomiast jeżeli jest oczywiste, że dana nieruchomość może być też używana w inny sposób i że ten inny sposób może pociągać za sobą wzrost wartości, należy ten fakt odpowiednio odnotować w raporcie. Jeżeli istnieje taka możliwość alternatywnego wykorzystania nieruchomości, należy zaznaczyć, że dana *wycena* nie uwzględni kosztów zamknięcia aktualnej działalności, przerwania jej ani innych kosztów związanych z uzyskaniem wyższej wartości nieruchomości dzięki zmianie sposobu jej wykorzystania.

2 Pojęcia użyte w niniejszych VPGA

2.1 Użyte w niniejszych VPGA pojęcia mogą mieć odmienne znaczenie w przypadku wykorzystywania ich w ramach innych form działalności zawodowej.

Skorygowany zysk netto

2.2 Pojęcie to oznaczać będzie wartość, którą wedle oceny rzeczoznawcy przyjmować będzie faktyczny zysk netto jednostki gospodarczej prowadzącej w danym momencie działalność. To właśnie zysk netto ustalany jest na podstawie sprawozdań finansowych po przeprowadzeniu korekt mających uwzględnić

wydatki nietytowe i jednorazowe, koszty finansowania oraz amortyzację w odniesieniu do samej nieruchomości, jak również – w stosownych przypadkach – w odniesieniu do czynszu najmu/dzierżawy. Skorygowany zysk netto odnosi się do istniejącej jednostki gospodarczej i dostarcza rzeczoznawcy punktu odniesienia przy ocenie godziwego, możliwego do utrzymania zysku operacyjnego (FMOP).

Zysk operacyjny przed potrąceniem odsetek od zaciągniętych kredytów, podatków oraz amortyzacji [EBITDA]

2.3 Pojęcie to odnosi się do samej jednostki gospodarczej, a jego wartość może różnić się od wartości FMOP oszacowanej przez rzeczoznawcę.

Godziwy, możliwy do utrzymania zysk operacyjny [FMOP]

2.4 Pojęcie to oznacza poziom zysków wskazany przed odliczeniem kwot amortyzacji oraz kosztów finansowania dotyczących samego składnika aktywów (oraz czynszu w przypadku stosunku najmu/dzierżawy), który mógłby spodziewać się osiągnąć racjonalnie gospodarujący operator (REO) na bazie godziwego, możliwego do utrzymania obrotu (FMT), w oparciu o ocenę, jak na rynku postrzegany jest potencjalny poziom przychodów z nieruchomości. Uzyskana wartość powinna odzwierciedlać wszystkie koszty i wydatki REO, a także odpowiednią coroczną rezerwę na wydatki okresowe takie jak prace dekoratorskie, remontowe oraz odnowienie zapasów handlowych.

Godziwy, możliwy do utrzymania obrót [FMT]

2.5 Pojęcie to określa poziom działalności gospodarczej, jakiego REO mógłby oczekiwać, przyjmując *założenie*, że dana nieruchomość jest w odpowiednim stanie, odpowiednio wyposażona i że prowadzone są na niej odpowiednie prace konserwacyjne i dekoracyjne.

Czynsz rynkowy

2.6 Jest to szacunkowa kwota, za jaką w *dacie wyceny* zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy prawa do nieruchomości na stosownych warunkach umownych w ramach transakcji między podmiotami niepowiązanymi, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że jej strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie. Tam, gdzie określona będzie wysokość *czynszu rynkowego*, należy też przedstawić „stosowne warunki najmu” w nim odzwierciedlone.

Wartość rynkowa

2.7 Jest to szacunkowa kwota, jaką w *dacie wyceny* można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji

przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznanem, rozważnie i dobrowolnie.

Jednostka gospodarcza

2.8 Pojęcie jednostki gospodarczej obejmować będzie zazwyczaj:

- tytuł prawny do gruntu i zabudowań
- zapasy handlowe, obejmujące najczęściej wszystkie urządzenia, sprzęt i wyposażenie służące do prowadzenia działalności, oraz
- rynkowe postrzeganie potencjału gospodarczego, z uwzględnieniem zakładanej zdolności do uzyskania nowych licencji, zezwoleń, pozwoleń i zaświadczeń oraz przedłużenia ważności już posiadanych.

Materiały eksploatacyjne i towary przeznaczone do sprzedaży nie są zwykle brane pod uwagę

Osobista wartość firmy [obecnego operatora]

2.9 Jest to wartość zysku wytworzonego ponad oczekiwania rynkowe, która wygasłaby z chwilą sprzedaży *nieruchomości związanej z działalnością*, wraz z czynnikami finansowymi ściśle związanymi z obecnym podmiotem prowadzącym działalność, tzn. opodatkowanie, polityka amortyzacji, koszty kredytowania i kapitał zainwestowany w działalność.

Racjonalnie gospodarujący operator [REO]

2.10 Jest to koncepcja, zgodnie z którą rzeczoznawca zakłada, że uczestnicy rynku są skutecznie działającymi, kompetentnymi operatorami działalności prowadzonej na terenie danego obiektu. Jest to bardziej szacowanie potencjału prowadzonej działalności niż przyjmowanie rzeczywistego poziomu działalności przy istniejącym właścicielu. Przeprowadza się je z wyłączeniem osobistej wartości firmy.

Kapitał najemcy

2.11 Może na przykład obejmować wszelkie materiały eksploatacyjne, zakup inwentarza, zapasy i kapitał obrotowy.

Nieruchomość związana z prowadzoną działalnością

2.12 Jakikolwiek rodzaj nieruchomości zaprojektowanej lub zaadaptowanej na potrzeby konkretnego rodzaju działalności, gdzie wartość nieruchomości odzwierciedla potencjał prowadzenia danej działalności.

Potencjał gospodarczy

2.13 Przyszły zysk, w kontekście wyceny nieruchomości, jaki REO może się spodziewać osiągnąć z tytułu zajmowania nieruchomości. Może on być wyższy lub

niższy w porównaniu do najnowszych wyników działalności prowadzonej w danej nieruchomości. Odzwierciedla szereg czynników (takich jak położenie, projekt i charakter, poziom przystosowania i historyczne wyniki działalności w danej nieruchomości w panujących warunkach rynkowych) właściwych dla stanowiącej składnik aktywów nieruchomości.

3 Wycena metodą zysków

3.1 Wycena metodą zysków obejmuje następujące etapy:

Etap 1: Oszacowanie obrotu FMT, jaki mógłby być wygenerowany na nieruchomości przez REO.

Etap 2: Tam, gdzie to możliwe, dokonuje się oszacowania potencjalnego zysku brutto wynikającego z FMT.

Etap 3: Oszacowanie zysku FMOP. Koszty i odpisy wykazane w szacunku powinny odzwierciedlać koszty i odpisy dotyczące nieruchomości, jeżeli będzie oferowana na rynku, spodziewane przez REO – którym najprawdopodobniej będzie jej nabywca lub operator.

Etap 4:

- (a) Aby oszacować *wartość rynkową* nieruchomości, FMOP jest kapitalizowany według odpowiedniej stopy zwrotu odzwierciedlającej ryzyko i zwrotu z nieruchomości, a także jej potencjał z tytułu działalności. Należy przeanalizować i użyć dokumentacji odpowiednich porównywalnych transakcji rynkowych.
- (b) Przy ocenie *wartości rynkowej*, rzeczoznawca może przyjąć, że nowy, przyszły operator zamierza podnieść potencjał gospodarczy poprzez wprowadzenie zmian i ulepszeń. Będzie się to mieścić w szacowaniu FMT przez rzeczoznawcę w etapie 1. W przypadkach takich należy dokonać odpowiedniego odpisu od wyniku etapu 4, aby odzwierciedlić koszty wykonania przeróbek lub ulepszeń oraz opóźnienie w osiągnięciu FMT. Podobnie, jeżeli nieruchomość wymaga remontu i/lub wykończenia w celu osiągnięcia FMT przez REO, należy dokonać odpowiedniego odpisu od wyniku etapu 4(a), aby odzwierciedlić ich koszty.
- (c) Aby oszacować *czynsz rynkowy* w przypadku nowego najmu, czynsz należy przy waloryzacji czynszów lub zasadność aktualnie pobieranego czynszu (szczególnie przy przygotowywaniu *wyceny inwestycyjnej*), należy dokonać odpisu od FMOP, aby odzwierciedlić zwrot z kapitału najemcy zainwestowanego w jednostkę gospodarczą – na przykład koszt inwentarza handlowego, zapasy i kapitał obrotowy. Kwota wynikowa określana jest jako saldo podziału. Jest ono rozdzielane pomiędzy wynajmującym a najemcą odpowiednio do ryzyka i zwrotów, przy czym część wynajmującego odpowiada rocznemu czynszowi.

3.2 Właściwe mogą się okazać pewne rozszerzone lub bardziej szczegółowe podejścia do *wyceny metodą zysków*, w szczególności w przypadku niektórych

większych czy bardziej złożonych *nieruchomości związanych z prowadzoną działalnością*. Można uwzględnić również zdyskontowane przepływy pieniężne i różne strumienie dochodów. Wiedza taka pomoże przy analizie i weryfikacji obecnych i historycznych wyników działalności, jak również przy prognozowaniu, które może wykazać wzrost lub spadek rzeczywistego wyniku. Powyższe może pomóc w kształtowaniu opinii na temat uznania FMT lub FMOP za możliwe do osiągnięcia przez potencjalnego nabywcę lub REO.

3.3 Ważnym jest, aby rzeczoznawca regularnie pozyskiwał wiedzę na temat rynku danej klasy nieruchomości, gdyż konieczne jest posiadanie praktycznej znajomości czynników wpływających na ten rynek.

3.4 Przy przygotowywaniu wyceny *nieruchomości związanej z prowadzoną działalnością* istotnym jest, aby rzeczoznawca przeanalizował łączny wynik różnych etapów procesu wyceny. *Wycena* powinna być przeprowadzona z uwzględnieniem ogólnego doświadczenia rzeczoznawcy i jego znajomości rynku.

4 Specjalne założenia wyceny

4.1 *Nieruchomość związana z prowadzoną działalnością* będzie zazwyczaj wyceniana według *wartość rynkowej* lub *czynszu rynkowego*, niemniej rzeczoznawcy są często proszeni o *wycenę* z uwzględnieniem *specjalnych założeń*.

Typowe specjalne założenia to:

- (a) założenie, że działalność została zakończona, a jej dokumentacja nie została udostępniona potencjalnym nabywcom lub najemcom
- (b) założenie takie same jak w (a), ale z dodatkowym założeniem, że zapasy zostały usunięte
- (c) jako w pełni wyposażona jednostka gospodarcza, która dopiero będzie prowadzić działalność (znana także jako *wycena „na dzień rozpoczęcia działalności”*) oraz
- (d) według ustalonych prognoz działalności – przy założeniu przedstawienia dowodu na ich prawdziwość. Jest to metoda odpowiednia w przypadku planów rozbudowy obiektów znajdujących się na obszarze nieruchomości.

5 Podejście do wyceny w odniesieniu do w pełni wyposażonej jednostki gospodarczej

5.1 *Wycena nieruchomości związanej z prowadzoną działalnością* jako w pełni wyposażonej jednostki gospodarczej bezwzględnie zakłada, że transakcją będzie albo wynajęcie/dzierżawa, albo sprzedaż nieruchomości wraz z inwentarzem, licencjami, itp. elementami niezbędnymi do dalszego prowadzenia działalności.

5.2 Należy jednak zachować ostrożność, ponieważ *założenie* to nie zawsze oznacza, że cały inwentarz musi zostać uwzględniony w *wycenie* nieruchomości.

Przykładowo, niektóre elementy wyposażenia mogą stanowić własność *osób trzecich*, a więc nie będą wyceniane. Wszelkie *założenia* przyjęte w odniesieniu do inwentarza i zawarte w *wycenie* powinny być wyraźnie określone w raporcie.

5.3 Jeżeli rzeczowe aktywa trwale ważne w kontekście prowadzenia jednostki gospodarczej są odrębne od gruntu i budynków lub podlegają odrębnym obciążeniom finansowym lub odrębnej dzierżawie, konieczne może okazać się *założenie*, że właściciele lub beneficjenci wszelkiego takiego obciążenia zgodziliby się na przeniesienie aktywów w ramach sprzedaży tej jednostki gospodarczej. Jeżeli możliwość przyjęcia takiego *założenia* nie jest pewna, rzeczoznawca musi starannie rozważyć i odpowiednio skomentować w raporcie potencjalny wpływ, jaki miałyby na *wycenę* fakt braku dostępności takich aktywów dla każdego nabywcy lub najemcy jednostki gospodarczej.

5.4 Jeżeli nieruchomości związane z prowadzoną działalnością są sprzedawane lub wynajmowane jako w pełni wyposażone jednostki gospodarcze, nabywca lub operator zwykle zmuszony jest odnowić licencje lub inne ustawowe zgody oraz przejąć istniejące świadectwa i pozwolenia. Jeżeli rzeczoznawca dokonuje jakiegokolwiek innego *założenia*, powinno ono być wyraźnie określone jako *specjalne założenie*.

5.5 Tam, gdzie nie jest możliwe sprawdzenie licencji, zgód, świadectw i pozwoleń dotyczących nieruchomości lub nie można zweryfikować innych informacji, przyjęte *założenia* powinny zostać wyszczególnione w raporcie wraz z zaleceniem, że ich istnienie powinni zweryfikować doradcy prawni klienta.

6 Ocena potencjału gospodarczego

6.1 Istnieje różnica pomiędzy *wartością rynkową nieruchomości związanej z działalnością* a *wartością inwestycyjną* – lub *wartością indywidualną* – dla danego operatora. Operator uzyska *wartość indywidualną* na podstawie obecnych i potencjalnych zysków netto jednostki gospodarczej działającej w wybranym formacie. Chociaż obecny operator może być jednym potencjalnym oferentem na rynku, w celu uzyskania opinii na temat wartości danej nieruchomości rzeczoznawca będzie musiał poznać wymogi i zyski osiągalne przez innych potencjalnych oferentów, oraz dynamikę rynkową.

6.2 *Nieruchomość związana z działalnością* jest traktowana jako indywidualna działalność gospodarcza i jest zazwyczaj wyceniana przy *założeniu* ciągłości prowadzonej działalności.

6.3 Przy szacowaniu przyszłego potencjału gospodarczego rzeczoznawca powinien wyłączyć wszelkie obroty i koszty, które można przypisać tylko do okoliczności osobistych lub umiejętności, specjalistycznej wiedzy, reputacji i/ lub marki istniejącego operatora. Powinien natomiast uwzględnić dodatkowy potencjał gospodarczy, który może zostać zrealizowany przez REO przejmującego nieruchomość *w dacie wyceny*.

6.4 Rzeczywiste wyniki działalności powinny zostać zestawione z podobnymi rodzajami *nieruchomości związanych z działalnością* i ich stylami funkcjonowania.

Dlatego właśnie istotne jest prawidłowe rozpoznanie potencjału uzyskania zysku z tego rodzaju nieruchomości i ich wzajemne porównanie. Rzeczoznawca wyceniający *nieruchomość związaną z działalnością* powinien sprawdzić, przez odwołanie się do transakcji rynkowych i podobnych *nieruchomości związanych z działalnością*, czy działalność w obecnych warunkach rynkowych odzwierciedla FMT. Rzeczywiste księgi rachunkowe z działalności przedmiotowej nieruchomości i podobnych nieruchomości, jeżeli są dostępne, mogą wymagać korekty w celu odzwierciedlenia okoliczności związanych z REO.

6.5 Dla wielu podmiotów gospodarczych, sposobem przeniesienia działalności będzie sprzedaż prawa własności lub praw z tytułu najmu nieruchomości. Dokumentacja tego rodzaju transakcji może być wykorzystana jako dokumentacja porównawcza w *wycenie nieruchomości związanych z działalnością* w takim zakresie, w jakim rzeczoznawca jest w stanie wyłączyć wartość nieistotnych części składowych transakcji. Przykłady obejmują zapasy, materiały eksploatacyjne, gotówkę, składniki zobowiązań oraz *wartości niematerialne i prawne* (jak marka lub kontrakty w zakresie, w jakim nie byłyby dostępne dla REO).

6.6 Zmiany w zakresie konkurencji mogą mieć dramatyczny wpływ na rentowność, a zatem i na wartość. Rzeczoznawca powinien znać wpływ obecnego i przewidywanego w przyszłości poziomu konkurencji. Jeżeli przewidywana jest istotna zmiana w stosunku do obecnych poziomów, rzeczoznawca powinien wyraźnie odnotować to w raporcie wraz z komentarzem na temat ogólnego wpływu, jaki zmiana ta może mieć na rentowność i wartość.

6.7 Czynniki zewnętrzne, takie jak budowa nowej drogi czy zmiany w przepisach prawa, mogą także wpływać na potencjał gospodarczy, a co za tym idzie na wartość *nieruchomości związanej z działalnością*.

6.8 Jeżeli zamierza się ująć w *wycenie* koszty nabywcy (zwykle w przypadku *wycen inwestycyjnych*) należy przyjąć zwykle *podejście rynkowe* i odnotować to w postaci odpowiedniej wzmianki w raporcie.

6.9 Jeżeli na nieruchomości prowadzi się działalność i ma ona być kontynuowana, *wycena* powinna zostać opisana w następujący sposób:

„Wartość rynkowa [lub *czynsz rynkowy*] jako w pełni wyposażona jednostka gospodarcza przy uwzględnieniu potencjału gospodarczego z zastrzeżeniem wszelkich uzgodnionych lub specjalnych założeń... [które muszą być wyraźnie określone].”

7 Podejście do wyceny nieruchomości niezwiązanej z prowadzoną działalnością

7.1 Proces wyceny nieruchomości niezwiązanej z działalnością jest taki sam, jak określono w punkcie 5 powyżej, jednakże w przypadku, gdy nieruchomość jest pusta czy to na skutek zaprzestania działalności lub dlatego, że jest nową nieruchomością, na której dotychczasowo nie prowadzono działalności, należy

przyjąć różne *założenia*. Pusta nieruchomość może być na przykład pozbawiona całości lub większości inwentarza, a nowa nieruchomość może nie mieć zainstalowanego inwentarza na stanie, jednakże nadal można je wyceniać według potencjału gospodarczego.

7.2 Ustanie działalności jednostki gospodarczej i usunięcie niektórych lub wszystkich składników inwentarza prawdopodobnie wpłynie na wartość nieruchomości. Dlatego właściwą decyzją byłoby wyrażenie wartości na podstawie jednego lub kilku *specjalnych założeń*, a także na podstawie odzwierciedlającej stan faktyczny. Jest to często konieczne w przypadku wyrażania opinii w zakresie wartości *nieruchomości związanej z działalnością* na rzecz kredytodawcy na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytowych. Różnice mogą na przykład uwzględniać koszty i czas potrzebny na nabycie i zainstalowanie inwentarza, uzyskanie nowych licencji, zatrudnienie personelu i osiągnięcie FMT.

7.3 Jeżeli nieruchomość jest pusta, *wycena* powinna zostać opisana w następujący sposób:

„Wartość rynkowa [lub *czynsz rynkowy*] pustej nieruchomości przy uwzględnieniu potencjału gospodarczego z zastrzeżeniem następujących specjalnych założeń... [które muszą być wyraźnie określone].”

8 Podział

8.1 Rzeczoznawca może być zmuszony, lub spotkać się z wymogiem, aby przedstawić orientacyjny podział *wyceny* lub ceny transakcyjnej na potrzeby:

- analizy jako danych porównawczych
- włączenia do treści *sprawozdań finansowych* w celu spełnienia obowiązujących standardów rachunkowości
- zabezpieczenia wiarygodności kredytowych lub
- obowiązków podatkowych.

8.2 Każdy taki podział *wartości rynkowej* zazwyczaj będzie się odnosić do:

- gruntów i budynków odzwierciedlających potencjał gospodarczy oraz
- inwentarza.

8.3 Rozważając dokonanie podziału ceny transakcyjnej, a w szczególności gdy sprzedaż odbywa się poprzez przeniesienie udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, rzeczoznawca powinien działać ostrożnie, gdyż transakcja może, oprócz elementów wskazanych w ust. 8.2, dotyczyć również elementów następujących:

- *zapasy*, materiały eksploatacyjne i gotówka
- *wartości niematerialne i prawne* oraz
- składniki zobowiązań, takie jak wynagrodzenia, podatki, długi, itp.

8.4 Podziały dokonywane do celów podatkowych muszą być zgodne z obowiązującym prawem i wykraczają poza zakres niniejszych VPGA.

9 Wycena do celów inwestycyjnych

9.1 Podstawowe podejście do *wyceny inwestycyjnej nieruchomości związanej z działalnością* jest takie samo jak w przypadku pozostałych kategorii nieruchomości. Jeżeli inwestycja stanowi portfel lub grupę nieruchomości, stosować należy zapisy VPGA 9.

9.2 Przy wycenie inwestycji w *nieruchomość związaną z działalnością*, rzeczoznawca będzie musiał przeprowadzić ocenę FMT i FMOP w sposób podany w ust. 3.1. Konieczne jest także oszacowanie *czynszu rynkowego* nieruchomości, aby określić bezpieczeństwo strumienia dochodu i potencjał wzrostu. Kwotę należnego czynszu oraz warunki jego waloryzacji ustalać się będzie na podstawie warunków trwającego lub przyszłego stosunku najmu.

9.3 Stopa kapitalizacji przyjęta w przypadku *wyceny inwestycyjnej* różni się od tej przyjmowanej dla *wycen* nieruchomości pustych. Stopa zwrotu z inwestycji będzie zasadniczo określona w oparciu o transakcje rynkowe dotyczące podobnych inwestycji w *nieruchomości związane z działalnością*. Niewątpliwie, ze względu na zróżnicowaną charakterystykę *nieruchomości związanych z działalnością* i złożoność warunków umów dzierżawy lub najmu, konieczna będzie staranna analiza porównywalnych transakcji.

9.4 Rzeczoznawca uwzględni wraz z gruntami i budynkami instalacje właściciela nieruchomości, jednakże prawdopodobnie bez inwentarza, który zazwyczaj należy do najemcy. Rzeczoznawcy powinni jednak podkreślać wagę inwentarza dla potencjału gospodarczego i wartości nieruchomości.

VPGA 5 Wycena Maszyn i Urządzeń

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymagania, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

1.1 Poniższe wytyczne zawierają dodatkowe informacje na temat *wyceny maszyn i urządzeń* oraz praktycznego zastosowania **IVS 300 Maszyny i urządzenia**. Odniesienia do wymogów o charakterze obowiązkowym wyróżnione są za pomocą **pogrubionej czcionki**.

2 Informacje ogólne

2.1 *Maszyny i urządzenia* stanowią znaczącą część ogólnej klasy aktywów określanych mianem rzeczowych aktywów trwałych, niemniej jednak posiadają one szczególne cechy odróżniające je od większości rodzajów nieruchomości. Fakt ten wpływa na podejście do klasyfikacji, pomiaru i raportowania wartości w odniesieniu do *maszyn i urządzeń*. *Maszyny i urządzenia* mogą być również fizycznie połączone z daną nieruchomością, w całości lub części, jak i mogą być one przemieszczane lub relokowane. Niektóre klasy aktywów *maszyn i urządzeń* mogą tracić na wartości szybciej lub w sposób mniej liniowy niż dana nieruchomość z uwagi na dynamiczne zmiany technologiczne zachodzące w poszczególnych sektorach rynku. *Maszyny i urządzenia* często wycenia się jako jednostki operacyjne w połączeniu z innymi aktywami, a także w połączeniu z szerszą *wyceną* podmiotu gospodarczego. Dlatego też, pomimo iż charakter *maszyn i urządzeń* różni się od innych klas aktywów, rzeczoznawcy mają obowiązek, o ile jest to możliwe, zachowania konsekwencji w ocenianiu wartości wszystkich klas aktywów. *Maszyny i urządzenia* można wycenić także

dla celów leasingu lub zabezpieczeń, co wymaga dodatkowych rozważań w zakresie wartości rynkowej, w tym koncepcji sprzedaży aktywów już zainstalowanych i działających (in situ) oraz ich usunięcia z miejsca pracy (w całości lub części). Poza tym *maszyny i urządzenia* mogą być także wyceniane na potrzeby leasingu i zabezpieczenia wiarytelności kredytowych, co wymaga przeprowadzenia dodatkowych analiz w zakresie wartości rynkowej, włączając w to koncepcję sprzedaży aktywów już zainstalowanych i działających (in situ) oraz przeznaczonych do usunięcia z miejsca ich funkcjonowania (w całości lub części).

2.2 Maszyny i urządzenia można zasadniczo podzielić na trzy kategorie:

- **Urządzenia:**
Składniki aktywów nierozzerwalnie połączone z innymi, które mogą obejmować przedmioty wchodzące w skład infrastruktury przemysłowej, instalacji dostarczających media, instalacji budowlanych, budowli specjalistycznych oraz maszyny i urządzenia tworzące zbiór komponentów szczególnego przeznaczenia.
- **Maszyny:**
Pojedyncza maszyna lub zbiór czy też flota lub system skonfigurowanych maszyn/technologii (włączając w to ruchome składniki aktywów takie jak pojazdy drogowe, kolejowe, wodne i powietrzne), które mogą być wykorzystywane, instalowane lub zdalnie obsługiwane w związku z procesami produkcyjnymi lub handlowymi, działalnością lub sektorem działalności podmiotu zajmującego nieruchomość (dana maszyna jest urządzeniem wykorzystywanym na potrzeby danego procesu).
- **Wyposażenie:**
Pojęcie ogólne stosowane dla pozostałych składników aktywów takich jak różne maszyny, oprzyrządowanie, elementy wykończenia, meble i elementy umeblowania, wyposażenie i instalacje wykorzystywane na potrzeby działalności, różne wyposażenie i technologie oraz pojedyncze narzędzia wykorzystywane do wspomagania działalności przedsiębiorstwa lub podmiotu.

2.3 Granice pomiędzy tymi kategoriami nie zawsze są łatwe do określenia, a stosowane kryteria mogą się różnić w zależności od sektora rynku, na którym wyceniane aktywa mają być wykorzystywane w ramach działalności, a także od celu *wyceny* oraz znajdujących zastosowanie krajowych i międzynarodowych zasad księgowości. W szczególności w niektórych jurysdykcjach do opisu *maszyn i urządzeń* (a także innych składników aktywów niestanowiących części nieruchomości) stosuje się określenie „*majątek osobisty*”, gdzie w innych jurysdykcjach jest ono też dodatkowo stosowane do opisu dzieł sztuki i antyków.

2.4 Zasada ogólna brzmi, że składniki aktywów zainstalowane głównie w celu zapewnienia obsługi budynku lub personelu powinny być wyceniane jako część praw do danej nieruchomości, jeżeli w zwyczajnych okolicznościach byłyby one objęte transakcją sprzedaży nieruchomości i/lub byłyby sklasyfikowane w bilansie. Wyjątki od tej ogólnej zasady mogą jednak niemal na pewno pojawić się wówczas, gdy *wycena* jest przygotowywana na potrzeby ujęcia w bilansie lub do celów podatkowych. W takich przypadkach klient może wymagać odrębnej *wyceny* pewnych elementów instalacji obsługi budynku lub związanego z nimi sprzętu.

2.5 Przy wycenie na potrzeby *sprawozdań finansowych*, sposób ujęcia środków trwałych w dokumentacji księgowej podmiotu zwykle określa, które składniki *maszyn i urządzeń* mogą być wyceniane osobno. Jednakże w wielu przypadkach rzeczoznawca będzie musiał wyjaśnić z klientem pozycje, które należy uwzględnić w *wycenie maszyn i urządzeń*. Ponadto koniecznym może okazać się rozważenie dokonania korekt w zakresie kwestii takich jak wskaźniki dla danego sektora rynku, wykorzystanie składnika aktywów, *wyceny* oparte na dochodach, a także korekt w zakresie utraty wartości. Zaleca się uzgodnienie powyższych aspektów w momencie zawierania umowy o wykonanie usługi.

2.6 Jeżeli do przeprowadzenia *wyceny* przedsiębiorstwa, nieruchomości i maszyn zostali zaangażowani różni rzeczoznawcy, konieczna będzie staranna komunikacja, aby uniknąć sytuacji, w których którekolwiek pozycje zostałyby pominięte lub uwzględnione w przeprowadzanej wycenie więcej niż jeden raz. Staranna komunikacja może być również wymagana pomiędzy rzeczoznawcami wyceniającymi przedsiębiorstwa, w przypadku, gdy *maszyny i urządzenia* wycenione mają zostać przy zastosowaniu *podejścia dochodowego* lub jako część podmiotu gospodarczego.

3 Maszyny i urządzenia zwyczajowo uwzględniane w wycenach praw do nieruchomości

3.1 Obejmuje to:

- pozycje związane z zapewnieniem mediów i obsługi nieruchomości (gaz, energia elektryczna, woda, kanalizacja, ochrona ppoż. i bezpieczeństwo)
- osprzęt grzewczy, urządzenia dostarczające ciepłą wodę i systemy klimatyzacji niestanowiące integralnej części jakichkolwiek procesów produkcyjnych oraz
- konstrukcje i instalacje niestanowiące integralnej części sprzętu produkcyjnego, np. kominy, obudowy instalacji i tory kolejowe.

3.2 Niekiedy pozycje zwyczajowo wyceniane wraz z gruntem i budynkami będą obciążone prawami *osób trzecich*, np. przy sprzedaży ratalnej czy leasingu (zob. punkt 5 poniżej). W tych przypadkach rzeczoznawca powinien być szczególnie ostrożny i podjąć starania mające na celu uzyskanie od klienta i jego doradców wytycznych co do tego, jak ma traktować tego rodzaju aktywa; podejście może być różne w zależności od przepisów obowiązującego prawa oraz jurysdykcji. W przypadkach takich *wycena* i raport mogą wymagać przyjęcia *specjalnych założeń*, które należy uzgodnić na piśmie w momencie zawierania umowy o wykonanie usługi.

4 Maszyny i urządzenia wyceniane odrębnie

4.1 *Maszyny i urządzenia* wyceniane odrębnie od praw do nieruchomości można podzielić na kilka głównych kategorii składników aktywów. „Środki trwałe” są często definiowane w standardach rachunkowości obowiązujących w danym kraju

lub regionie. W zależności od celu *wyceny*, koniecznym może być dokonanie oddzielnej identyfikacji i wyceny poszczególnych kategorii aktywów.

4.2 Przykłady „środków trwałych” obejmują:

- maszyny i urządzenia produkcyjne
- infrastruktura transportowa
- wydobywanie, działalność górnicza oraz metale
- pojazdy drogowe, kolejowe, wodne i powietrzne
- komputery, sprzęt technologiczny i meble biurowe
- wyposażenie mobilne
- zdrowie, edukacja, kwestie obronności
- produkcja w rozumieniu ogólnym
- media.

4.3 Wiele pozycji granicznych w ramach składników aktywów, które nie zawsze będą traktowane jako „środki trwałe”, będzie wycenianych przez rzeczoznawców *maszyn i urządzeń*, włączając w nie:

- oprogramowanie komputerowe i operacyjne, licencje i pozwolenia
- części zamienne i materiały eksploatacyjne
- inwentarz (zapasy)
- przedmioty przeznaczone do produkcji konkretnych produktów (na przykład formy, elementy mocujące i matryce)
- produkcję w toku.

4.4 Chociaż *wartości niematerialne i prawne* nie mieszczą się w definicji *maszyn i urządzeń*, te dwie klasy aktywów często funkcjonują w zespolony sposób, co może mieć wpływ na ich wartości indywidualne i/lub łączne. W takich przypadkach rzeczoznawca powinien przyjąć odpowiednie *założenia* w tym zakresie (najlepiej na etapie sporządzania umowy o wykonanie usługi) przed sporządzeniem raportu z *wyceny*. Rzeczoznawcy powinni być także świadomi faktu, że definicja *wartości niematerialnych i prawnych* może różnić się w zależności od przepisów prawa, praktyk lokalnych i przyjętych standardów rachunkowości. Szczególną uwagę należy zwrócić, gdy wyceniane *maszyny i urządzenia* stanowią część lub są połączone z wartościami niematerialnymi i prawnymi, dokumentacją handlową, licencjami, oprogramowaniem, zgodami, strumieniami dochodów, opłatami licencyjnymi i innymi prawami własności intelektualnej, w którym to przypadku konieczne może okazać się zastosowanie połączenia *podejścia kosztowego, dochodowego i rynkowego*.

5 Maszyny i urządzenia będące przedmiotem umów sprzedaży ratalnej, umów leasingu i umów dot. zabezpieczeń

5.1 Często zdarza się, że *maszyny i urządzenia* są przedmiotem umów leasingu lub są udostępniane na podstawie różnego rodzaju umów finansowania. Tego

rodzaju rozwiązania, bazujące na określonych aktywach lub takimi aktywami zabezpieczone, mogą przybierać zarówno postać prostych umów najmu/leasingu, jak i kompleksowych, transgranicznych modeli finansowania. Z tego powodu rzeczoznawca musi już w chwili zawierania umowy o wykonanie usługi przyjąć odpowiednią podstawę na potrzeby sporządzenia raportu oraz wszelkiego rodzaju *specjalne założenia* lub uzgadniać i odnotowywać przyjmowane *założenia* w miarę realizacji zlecenia. W szczególności należy wziąć pod uwagę warunki umowy leasingu lub finansowania oraz sytuację interesariuszy oraz szerszy kontekst biznesowy; w tym zakresie może wystąpić konieczność skonsultowania się rzeczoznawcy z innymi podmiotami działającymi w charakterze doradców.

5.2 Zarówno krajowe, jak i międzynarodowe standardy sprawozdawczości finansowej, a także zasady ustanawiane przez podmioty regulacyjne nadzorujące udzielanie kredytów, dotyczące sposobów ujmowania składników aktywów będących przedmiotem umów leasingu/sprzedaży ratalnej są regularnie aktualizowane i modyfikowane. Rzeczoznawca musi w sposób klarowny wskazać podstawę oraz zakres proponowanych działań powiązanych z takimi zasadami i standardami celem zapewnienia, iż powstała na ich podstawie wycena będzie odpowiadać danym okolicznościom sprawozdawczym.

5.3 Na mocy pewnych wprowadzonych niedawno zmian w zakresie rachunkowości, *maszyny i urządzenia* należy wyceniać jako część szerszego instrumentu finansowego, z uwzględnieniem opinii na temat podziału przyszłych wartości końcowych. Podobnie rezerwy księgowe w zakresie przyszłych strat z tytułu udzielonych kredytów wymagać będą przyszłościowych szacunków co do *wartości rynkowej maszyn i urządzeń* jako elementu szerszych rezerw finansowych. Wynika z tego, iż konieczna będzie ścisła współpraca z klientami, audytorami oraz innymi wykwalifikowanymi rzeczoznawcami, a w najmniejszym zakresie od rzeczoznawców wymagana będzie precyzja przy określaniu warunków *umów o wykonanie usługi*.

6 Istotne zagadnienia

6.1 Przy wycenie *maszyn i urządzeń* na podstawie *wartości rynkowej* zapisy **VPS 4 punkt 4** wymagają, aby rzeczoznawca wskazał, czy *wycena* zakłada, że składniki aktywów pozostają w miejscu funkcjonowania, czy też są wyceniane pod kątem ich przeniesienia (czy to w całości czy też jako poszczególne elementy). Koniecznym może okazać się również przyjęcie dalszych *założeń* w zależności od celu *wyceny*.

Przykłady obejmują:

- w jaki sposób *maszyny i urządzenia* mają być oferowane na sprzedaż (np. w całości czy jako poszczególne składniki)
- przyjęta metoda sprzedaży;
- kwestie i uwarunkowania środowiskowe
- ograniczenia dotyczące metody sprzedaży (np. warunki leasingu uniemożliwiającego sprzedaż w drodze licytacji)

- czy koszty wycofania z użytkowania lub usunięcia ma ponosić nabywca czy sprzedawca oraz
- czy brane są pod uwagę koszty przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego po usunięciu, a jeżeli tak, to kto ma je ponosić.

6.2 Jeżeli wycena podejmowana jest z myślą o zbyciu *maszyn i urządzeń* odrębnie od nieruchomości, na której terenie się znajdują, mogą zaistnieć ograniczenia dotyczące czasu na wprowadzenie ich na rynek i zbycie – np. jeżeli dzierżawa/najem nieruchomości ma wygasnąć lub zakończyć się wskutek następującego wcześniej wydarzenia (np. niewypłacalności). Jeżeli rzeczoznawca uzna, że termin taki jest niewystarczający na potrzeby prawidłowego przygotowania się do sprzedaży, zgodnie z definicją określoną w ramach koncepcyjnych *wartości rynkowej*, może się okazać, że na potrzeby sporządzenia raportu koniecznym będzie przyjęcie *specjalnych założeń*. Rzeczoznawca jednakże powinien zawsze w pierwszej kolejności wskazać wzorcową *wartość rynkową*, następnie zaś przedstawić opinię o charakterze handlowym dotyczącą możliwej do uzyskania ceny sprzedaży oraz szerszego kontekstu transakcji. Rzeczoznawca nie powinien opisywać takiej sytuacji jako wartości „sprzedaży wymuszonej” (zob. **VPS 4 ust. 10.5 – 10.9**), chyba że zastosowanie tego terminu wymagane jest na mocy przepisów obowiązującego prawa na terenie państwa, w którym rzeczoznawca sporządza swoje sprawozdanie. Rzeczoznawcy często proszeni są o przeprowadzenie *wyceny* w sytuacji sprzedaży wymuszonej lub likwidacji (definicja *podstawy wyceny* określona w IVS 104 ust. 80.1), określenia te podlegają szerokiej interpretacji, a ich brzmienie będzie się dodatkowo różnić w zależności od jurysdykcji. Dlatego też zasadnicze podejście powinno polegać na przyjęciu *wartości rynkowej* opartej na standardowych założeniach rynkowych (które muszą być zasadne), a następnie przyjęciu uzgodnionych *specjalnych założeń* i ich powiązaniem wpływie na wartość.

6.3 Jeżeli, w opinii rzeczoznawcy, w *dacie wyceny* nie istnieje żadne ograniczenie, ale klient żąda opinii na temat wpływu, jaki takie ograniczenie może mieć na okres przygotowania sprzedaży, w raporcie można podać *wartość rynkową* przy przyjęciu *specjalnego założenia* wyjaśniającego przyjęte ograniczenia czasowe oraz przyczynę ich zastosowania, pod warunkiem, że w treści raportu w pierwszej kolejności wskazana będzie także *wartość rynkowa* wolna od jakichkolwiek ograniczeń. Ma to szczególnie duże znaczenie w odniesieniu do zleceń dotyczących kredytów zabezpieczonych składnikami aktywami, zajęć obciążonych aktywów lub niewypłacalności.

6.4 Wiele z wymogów dotyczących *inspekcji* określonych w **VPS 2** można łatwo zastosować do *maszyn i urządzeń*. W celu przygotowania *wyceny* rzeczoznawca musi najpierw ustalić takie kwestie jak rodzaj, charakterystykę, możliwości i przeznaczenie poszczególnych pozycji, a następnie rozważyć wiek, wydajność, stan, zużycie ekonomiczne i funkcjonalne oraz całkowity i pozostały okres przydatności do wykorzystania w celach gospodarczych. Wyceniając *wartość rynkową* aktywów już zainstalowanych i działających, rzeczoznawca musi przyjąć konkretne rozumowanie i metodologię, tj., czy wartość jest oparta w całości lub części na przyszłym potencjale gospodarczym przedmiotowych *maszyn i urządzeń*? Wyceniając *wartość rynkową*, gdy *maszyny i urządzenia* mają pozostać na terenie nieruchomości, rzeczoznawca musi przyjąć konkretne

rozumowanie i metodologię. Czy w takich okolicznościach *wartość rynkowa* opiera się na nadwyżce wartości takich samych *maszyn i urządzeń* do usunięcia, czy też stanowi korektę w zakresie utraty wartości rynkowej?

6.5 Podobnie jak w przypadku wyceny innych klas składników aktywów, jeżeli wziąć pod uwagę niejednokrotnie bardzo szerokie spektrum wycenianych *maszyn i urządzeń* (oraz odpowiadających im sektorów rynku), ustalenie przez rzeczoznawcę wszystkich znaczących faktów wpływających na *wycenę* będzie zazwyczaj trudne, a nawet niemożliwe. Dlatego właśnie zakres czynności analitycznych podejmowanych przez rzeczoznawcę oraz wszelkie *założenia* przyjęte na potrzeby *wyceny* muszą zostać uzgodnione z klientem w momencie zawierania umowy o wykonanie usługi (w zakresie, w jakim możliwe jest ich rozsądne przewidzenie) i następnie zawarte w raporcie. Ma to szczególnie duże znaczenie w przypadku wykorzystywania określonej *wartości rynkowej* na potrzeby kredytów zabezpieczonych składnikami aktywami lub innych form finansowania, a także w przypadku rozważania dokonania transakcji, której przedmiotem mają być przedmiotowe *maszyny i urządzenia*.

6.6 Na tej samej zasadzie pojawić się również mogą sytuacje, kiedy czynniki wpływające na inne klasy składników aktywów (takich jak grunt i budynki) wpłyną na *wycenę maszyn i urządzeń*. Przykłady obejmują sytuacje, w których nieruchomości jest wynajmowana/dzierżawiona krótkoterminowo, a pojawiają się propozycje przebudowy lub dojdzie do zanieczyszczenia gruntu i urządzeń wymagającego dekontaminacji urządzeń przed ich usunięciem.

7 Środki regulacyjne

7.1 Działalność przemysłowa często podlega określonym przepisom prawa i regulacjom. Ich nieprzestrzeganie może spowodować zawieszenie prawa do korzystania z przedmiotowych *maszyn i urządzeń*. Wiele z tych przepisów i regulacji dotyczy określonych urządzeń i procesu produkcyjnego oraz bardziej ogólnych przepisów prawa o charakterze krajowym lub lokalnym. Od rzeczoznawców nie oczekuje się znajomości prawa na poziomie eksperckim, jednakże powinni mieć oni ogólne rozeznanie w zakresie kwestii regulacyjnych dotyczących danej klasy składników aktywów oraz zaproponować dyskusję i dążyć do uzgodnienia, w jaki sposób takie kwestie mogą wpłynąć na *wycenę*.

7.2 Jeżeli istnieją wątpliwości co do zgodności z jakimikolwiek przepisami mającymi wpływ na wartość *maszyn i urządzeń*, rzeczoznawca powinien omówić tę sprawę z klientem oraz jego doradcami i odnotować wynik takiej dyskusji w raporcie. Dokonać tego można poprzez uzgodnienie przyjęcia *założenia* w treści raportu lub poprzez określenie pewnych zobowiązań co do zgodności z przepisami zgodnie z sugestiami klienta lub jego doradców.

VPGA 6 Wycena wartości niematerialnych i prawnych

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymogi, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

Poniższe wytyczne zawierają dodatkowe informacje na temat *wyceny wartości niematerialnych i prawnych* oraz praktycznego zastosowania **Międzynarodowego Standardu Wyceny (IVS) 210 Wartości niematerialne i prawne**. Odniesienia do wymogów o charakterze obowiązkowym wyróżnione są za pomocą **pogrubionej czcionki**.

Dotyczą one *wyceny wartości niematerialnych i prawnych* w odniesieniu do przejęć, fuzji i sprzedaży przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw oraz nabywania i zbywania *wartości niematerialnych i prawnych*.

2 Informacje ogólne

2.1 *Wartości niematerialne i prawne* definiowane są jako niepieniężne składniki aktywów wyrażane poprzez swoje właściwości ekonomiczne. Nie mają one formy materialnej, lecz przynoszą właścicielowi prawa i/lub korzyści o charakterze ekonomicznym. Są one zatem składnikami aktywów, które da się oddzielić lub wydzielić z podmiotu gospodarczego, sprzedać, przenieść, udzielić na nie licencji, wynająć lub wymienić, czy to indywidualnie, czy też wraz ze powiązanymi składnikami aktywów, składnikami zobowiązań lub umowami. *Wartości niematerialne i prawne* niemożliwe do zidentyfikowania, powstałe na bazie umów lub przepisów prawa, które mogą, ale nie muszą charakteryzować się możliwością ich oddzielenia od danego podmiotu, a także inne prawa i zobowiązania, określane są ogólną nazwą „*wartości firmy*” (*goodwill*).

2.2 Zidentyfikowane wartości niematerialne i prawne obejmują:

- składniki aktywów związane z działaniami marketingowymi: zazwyczaj związane z działaniami marketingowymi i działaniami promocyjnymi dotyczącymi produktów lub usług oferowanych przez firmę (znaki towarowe, marki, nazwy handlowe, wzory użytkowe, nazwy domen internetowych, winiety gazet oraz umowy o zakazie konkurencji)
- składniki aktywów związane z klientami lub dostawcami: wynikają ze stosunków z klientami i dostawcami lub z posiadanej na ich temat wiedzy i wykorzystywane są w ramach nawiązywania, rozwijania, zarządzania i utrzymywania relacji z klientami przez firmę (listy klientów, rejestry produkcyjne lub rejestry zamówień, umowy z klientami i inne tego rodzaju relacje oraz relacje z klientami niemające podstawy umownej)
- składniki aktywów o charakterze artystycznym: związane z dziełami i usługami artystycznymi chronionymi na mocy przepisów prawa lub zapisów zawartych umów (prawa autorskie i prawa do wzorów); łączą się z nimi korzyści m.in. w postaci opłat licencyjnych dotyczących poszczególnych dzieł (sztuk teatralnych, oper, przedstawień baletowych, książek, czasopism, gazet, utworów muzycznych, obrazów, zdjęć, materiałów wideo, filmów oraz programów telewizyjnych)
- składniki aktywów o charakterze technologicznym: stanowią odzwierciedlenie wartości innowacji lub postępu technologicznego i mogą wynikać z praw do korzystania z technologii niemających charakteru umownego lub podlegać ochronie na podstawie przepisów prawa lub zapisów zawartych umów (opatentowane technologie, oprogramowanie komputerowe, technologie nieopatentowane, bazy danych, tajemnice handlowe, trwające badania naukowe, procesy produkcyjne oraz know-how).

2.3 *Wartości niematerialne i prawne* mogą mieć charakter umowny lub nieumowny. Składniki aktywów o charakterze umownym reprezentują wartość praw powstających na mocy zapisów zawartych umów (umowy i opłaty licencyjne, umowy o zachowanie status quo; umowy o działania reklamowe, prace budowlane, zarządzanie, świadczenie usług związanych z pośrednictwem; zezwolenia na budowę; umowy franczyzowe; prawa do transmisji; wynikające z zawartych umów prawa inne niż wyraźnie zaklasyfikowane lub uznane za rzeczowe aktywa trwałe; umowy serwisowe oraz umowy o pracę).

2.4 *Wartość firmy (goodwill)* stanowi istotną kategorię wartości niematerialnych i prawnych zdefiniowaną jako wszelkie przyszłe korzyści majątkowe pochodzące z działalności gospodarczej, z udziału w działalności gospodarczej lub w następstwie użytkowania grupy nierozzerwalnych składników aktywów. Wśród korzyści mogących stanowić element wartości firmy (*goodwill*) należy wymienić synergie związane z połączenia różnych form działalności gospodarczej, charakterystyczne dla danej firmy. Przykłady obejmują:

- korzyści skali nieznajdujące odzwierciedlenia w wartości innych składników aktywów
- szanse rozwojowe takie jak możliwość ekspansji na inne rynki i

- kapitał organizacyjny, np. korzyści uzyskane na skutek stworzenia sieci powiązań.

Wartość firmy (goodwill) jest czasami definiowana jako kwota pozostała po odjęciu wartości wszystkich rozłącznych i zidentyfikowanych składników aktywów od całkowitej wartości przedsiębiorstwa. Definicja ta jest zwyczajowo wykorzystywana do celów związanych z prowadzeniem rachunkowości.

2.5 *Wartości niematerialne i prawne* różnią się od siebie z uwagi na cechy takie jak własność, funkcja, pozycja rynkowa oraz wizerunek. Przykładowo, modowe marki obuwiu damskiego mogą posiadać cechy charakterystyczne w postaci wykorzystywania konkretnych kolorów i stylów oraz w postaci określonego przedziału cenowego. Ponadto pomimo faktu, że *wartości niematerialne i prawne* w ramach tej samej klasy będą zawsze posiadać zbliżone do siebie cechy, występować w nich będą także aspekty pozwalające odróżnić je od innych, podobnych składników aktywów.

Ważnym jest, aby rzeczoznawca regularnie przeprowadzał *wyceny wartości niematerialnych i prawnych*, gdyż praktyczna znajomość czynników wpływających na dany rodzaj składników aktywów jest w tej dziedzinie niezbędna (zob. **PS 2 punkt 2**).

3 Umowa o wykonanie usługi

3.1 Istnieją znaczne różnice w zakresie wiedzy poszczególnych klientów na temat wyceny. Niektórzy będą posiadać dogłębną wiedzę na temat *wyceny* praw własności niematerialnej i *wartości niematerialnych i prawnych*, podczas gdy inni nie będą znać terminologii ani pojęć stosowanych przez rzeczoznawców zajmujących się tego rodzaju *wyceną*.

3.2 Koniecznym jest, aby *umowa o wykonanie usługi* została należycie zrozumiana i uzgodniona przez rzeczoznawcę i klienta przed rozpoczęciem realizacji zlecenia. Należy dokonać identyfikacji wszelkich dodatkowych lub pomocniczych składników aktywów i uzgodnić, czy mają one zostać uwzględnione w wycenie czy też nie. Pomocnicze składniki aktywów to składniki aktywów wykorzystywane w połączeniu z głównymi składnikami aktywów na potrzeby generowania przepływów pieniężnych. Jeżeli pomocnicze składniki aktywów nie mają być wycenione, należy zaznaczyć, czy zlecający chce, aby główne składniki aktywów zostały wycenione odrębnie.

3.3 Mogą pojawić się sytuacje, w których prawa do wycenianego składnika aktywów będą przysługiwać kilku osobom; w takich przypadkach należy ten fakt wyraźnie zaznaczyć.

3.4 Rzeczoznawca może opracować standardowe warunki umowy o wykonanie usługi, które będzie mógł stosować na potrzeby zleceń wyceny dowolnego typu. Jeżeli istnieje wymóg, aby dana *wycena* była zgodna z zapisami Czerwonej Księgi RICS, rzeczoznawca zobowiązany będzie do przygotowania *umowy o wykonanie usługi* zgodnej z zapisami minimalnymi zawartymi w treści standardu **PS 2 punkt 7** oraz **VPS 1**.

4 Koncepcje wyceny

4.1 Istotnym jest, aby rzeczoznawca miał świadomość, z jakiego powodu otrzymał on zlecenie przeprowadzenia *wyceny*, jako że *wycena wartości niematerialnych i prawnych* może być wymagana do różnych celów. Jako przykłady podać można sprawozdawczość finansową, kwestie podatkowe, zlecenia sektora publicznego, przeprowadzanie transakcji czy emisja udziałów/ akcji, ocenę rynkowości ceny transakcyjnej, ustalenia związane z bankowością, niewypłacalność i zarząd komisaryczny, zarządzanie wiedzą lub przegląd portfela. W zależności od przeznaczenia stosuje się różne koncepcje wartości; niektóre będą regulowane ustawowo i na podstawie orzecznictwa, inne zaś na podstawie krajowych i międzynarodowych standardów praktyki wyceny.

4.2 Podstawami wyceny, które zazwyczaj stosuje się w ramach *wycen* tego rodzaju (spośród których nie wszystkie są uwzględnione w treści Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) czy Czerwonej Księgi) są *wartość godziwa*, *godziwa wartość rynkowa*, *wartość rynkowa* oraz *wartość wolnorynkowa*. W przypadku sporządzania *wyceny* na piśmie, rzeczoznawcy muszą mieć na uwadze wymogi **PS 1 punkt 1**.

4.3 W zależności od zasad oraz praktyki stosowanej w odniesieniu do danej koncepcji wyceny, można uzyskać odmienne wyniki wycen tego samego składnika aktywów. Przykładowo, z uwagi na zasady dotyczące *wycen* na potrzeby podatkowe, organ podatkowy może traktować *wycenę* inaczej niż uczestnicy postępowań sądowych, partnerzy w ramach fuzji podmiotów czy *szczególności nabywcy*.

4.4 Wyłączywszy przypadki, w których istnieją istotne przeciwwskazania, stosuje się domniemanie „ciągłości działania”, tzn. zakłada się, że dany składnik aktywów będzie nadal przydatny do wykorzystania w dającej się przewidzieć przyszłości. W niektórych przypadkach okres ten ustalany będzie w oparciu o przepisy prawa lub zapisy istotnych w danym przypadku umów lub protokołów dotyczących danego składnika aktywów. Na potrzeby sprawozdawczości finansowej koniecznym może okazać się jednakże wzięcie pod uwagę *wartości niematerialnych i prawnych*, które mają zostać zbyte lub porzucone.

4.5 W wielu przypadkach koniecznym może okazać się zastosowanie więcej niż jednej metody wyceny, w szczególności kiedy dostępne informacje lub dowody są niewystarczające do przeprowadzenia wyceny przez rzeczoznawcę polegając tylko na jednej metodzie. W takich przypadkach w celu określenia ostatecznej wartości *wyceny* rzeczoznawca może zastosować dodatkowe metody, uzasadniając przy tym, dlaczego zastosowana została dana metoda (lub metody). Rzeczoznawca powinien rozważyć zastosowanie wszystkich metod wyceny, uzasadniając, dlaczego danej metody w danym przypadku nie zastosowano.

5 Analiza ekonomiczno-finansowa wyceny (due diligence)

5.1 Zgodnie z zapisami standardu **PS 2 punkt 2** rzeczoznawcy powinni posiadać odpowiednie kompetencje w zakresie *wyceny wartości niematerialnych i*

prawnych. Wymogi minimalne zakładają, że rzeczoznawca nie powinien rozważać przeprowadzenia *wyceny*, jeżeli nie posiada szczegółowej wiedzy i rozeznania w kwestiach takich jak:

- prawa przysługujące właścicielom składnika/składników aktywów
- historia składnika/składników aktywów i działalności z nim/nimi związanej
- zależnie od sytuacji – kondycji danej branży, ogólnych prognoz ekonomicznych oraz czynników natury politycznej.

5.2 Typowe wymogi informacyjne umożliwiające rzeczoznawcy nabycie odpowiedniej wiedzy na temat danego składnika/składników aktywów mogą obejmować:

- najbardziej aktualne rachunki zysków i strat powiązane z danym składnikiem aktywów oraz szczegółowe dane na temat aktualnych i wcześniejszych projekcji lub prognoz
- opis i historia danego składnika aktywów, z uwzględnieniem zastosowanych środków ochrony prawnej i powiązanych praw (przy czym należy podać do wiadomości, w jakim zakresie prawa zostały poddane ocenie)
- informacje dotyczące składnika aktywów oraz dokumentacja pomocnicza (np. wpisy do rejestrów, terytorialny zakres zastosowania, działania marketingowe, techniczne prace badawczo-rozwojowe, dokumentacja, rysunki projektowe i instrukcje obsługi)
- inne umowy zabezpieczające
- szczegółowe informacje na temat czynności podejmowanych w ramach eksploatacji danego składnika *wartości niematerialnych i prawnych*
- poprzednie raporty z wyceny
- produkt lub produkty będące przedmiotem działalności przedsiębiorstwa wraz z wartościami niematerialnymi i prawnymi
- wskazanie, czy jakiegokolwiek inne osoby mają prawo do korzystania z danego składnika *wartości niematerialnych i prawnych* i czy są jakiegokolwiek plany w zakresie korzystania z nich przez takie osoby
- rynek lub rynki, na których działa firma oraz istniejące podmioty konkurencyjne, bariery utrudniające wejście na te rynki, plany biznesowe i marketingowe oraz raporty ekonomiczno-finansowe (due diligence)
- informacje dotyczące licencji, aliansów strategicznych i przedsięwzięć typu joint venture
- wskazanie, czy możliwa jest cesja lub przeniesienie umów dot. *wartości niematerialnych i prawnych* lub umów w sprawie opłat licencyjnych
- oznaczenie głównych klientów i dostawców
- cele, zmiany i trendy w danej branży oraz wskazanie, w jaki sposób mogą one wpływać na firmę lub składnik aktywów
- zasady polityki rachunkowości
- analiza SWOT (mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia)

- kluczowe czynniki rynkowe (np. pozycja monopolisty lub pozycja dominująca, posiadany udział w rynku)
- planowane znaczące nakłady kapitałowe
- sytuacja podmiotów konkurencyjnych
- trendy o charakterze sezonowym lub cyklicznym
- zmiany technologiczne oddziałujące na dany składnik aktywów
- słabe strony określonych źródeł surowców lub niedoskonałości w umowach zawartych z dostawcami
- określenie, czy w danym sektorze w okolicach *daty wyceny* miały miejsce jakiegokolwiek transakcje w obszarze fuzji i przejęć w dacie wyceny oraz zastosowane w ich ramach kryteria
- zarządzanie działaniami w zakresie badań i rozwoju (np. umowy o zakazie ujawniania informacji, podwykonawcy, szkolenia i zachęty)
- określenie, czy istnieje jakiegokolwiek wykaz aktywów związanych z prawami własności intelektualnej wyznaczający zakres posiadanych praw własności intelektualnej oraz praw przysługujących *osobom trzecim* (jeżeli takie występują)
- analiza porównywalnych sytuacji licencjonowania podobnych aktywów

5.3 Na tyle, na ile tylko będzie to możliwe, rzeczoznawca powinien zweryfikować fakty i informacje wykorzystywane do sporządzenia *wyceny* oraz – tam, gdzie będzie to możliwe – dokonać analizy porównawczej danych wykorzystywanych do sporządzenia *wyceny*.

5.4 Wiele z informacji, na których opierać się będzie rzeczoznawca, pochodzić będzie od klienta lub klientów i ich weryfikacja może nie być możliwa. W takim przypadku raport z wyceny powinien zawierać wyraźną wzmiankę na ten temat.

6 Podejścia do wyceny

6.1 Zasadniczo, w teorii wyceny wyróżnia się trzy odrębne podejścia do *wyceny*, w tym także wyceny wartości niematerialnych i prawnych. Są to *podejście rynkowe* (czasami zwane także bezpośrednią metodą porównawczą), *podejście dochodowe* oraz *podejście kosztowe*.

6.2 Każde z podejść wymaga od rzeczoznawcy, aby ocenił, jak długo dany składnik aktywów będzie jeszcze przydatny do użytkowania. Rzeczoznawca może przyjąć, że będzie to czas oznaczony, bazując na okresie obowiązywania danej umowy lub na żywotności aktywów charakterystycznej w przypadku danego sektora, lub że będzie to czas nieoznaczony. Na potrzeby określenia czasu przydatności danego składnika aktywów należy wziąć pod uwagę szereg różnych czynników, wliczając w to czynniki prawne, techniczne, ekonomiczne i funkcjonalne. Zakładany okres przydatności składnika aktywów, w odniesieniu do którego udzielono licencji na określony okres, może ulec skróceniu, jeżeli okaże się, że istnieje prawdopodobieństwo wprowadzenia na rynek konkurencyjnego

produktu o lepszych parametrach jeszcze przed upływem terminu obowiązywania licencji. W takim przypadku rzeczoznawca powinien sformułować opinię na ten temat.

Podejście rynkowe

6.3 *Podejście rynkowe* opiera się na określeniu wartości składnika aktywów poprzez zestawienie danych dotyczących aktualnych wartości transakcji sprzedaży lub ofert dla podobnych składników aktywów lub składników aktywów o charakterze zastępczym z odpowiednimi danymi rynkowymi. Rzadko jednak możliwe jest zdobycie danych rynkowych dotyczącego identycznych składników aktywów.

6.4 Dwie najpopularniejsze odmiany *podejścia rynkowego* to „metoda porównywalnych mnożników rynkowych” oraz „metoda porównywalnych transakcji”.

6.5 Metoda porównywalnych mnożników rynkowych opiera się na zestawieniu przedmiotu wyceny z danymi wzorcowymi, takimi jak na przykład stawki opłat licencyjnych stosowane w danej branży. W ramach wykorzystania tej metody kwestie takie jak stawki opłat licencyjnych podlegają analizie i korekcie w oparciu o mocne i słabe strony danego składnika aktywów w porównaniu do składników aktywów o podobnym charakterze. Ustalone w ten sposób stawki zestawia się następnie z odpowiednimi danymi operacyjnymi wycenianego składnika aktywów celem określenia wartości. Uzyskane w efekcie dane zazwyczaj są następnie dodatkowo korygowane w celu odzwierciedlenia różnych cech lub atrybutów.

6.6 Metoda porównywalnych transakcji opiera się na danych bazujących na historycznych transakcjach, które zostały zawarte w branży, w ramach której funkcjonują wyceniane składniki aktywów lub branżach powiązanych. Uzyskane w ten sposób dane podlegają następnie korekcie, po czym zestawia się je z odpowiednimi danymi operacyjnymi wycenianego składnika aktywów celem określenia wartości.

6.7 W przypadku niektórych branż składniki aktywów nabywane i zbywane są na bazie uznanych praktyk rynkowych lub niepisanych reguł, które często (choć nie zawsze) oparte są na danych lub wartościach procentowych związanych z obrotami, a niemających bezpośredniego związku z rentownością. Należy dołożyć starań, aby zmiany w okolicznościach zachodzące wraz z upływem czasu nie brały pierwszeństwa względem „przyjętych praktyk rynkowych”. Tam, gdzie tego rodzaju niepisane reguły istnieją koniecznym może okazać się wzięcie ich pod uwagę przez rzeczoznawcę.

Podejście dochodowe

6.8 *Podejście dochodowe* występuje w kilku wariantach. Kiedy ma zastosowanie (na przykład w oparciu o technikę zdyskontowanych przepływów dochodów (DCF)), pozwala na wycenę wartości składnika aktywów w oparciu o aktualną wartość przyszłych korzyści ekonomicznych, jakie dany składnik przyniesie.

Korzyści te mogą obejmować dochody, oszczędności kosztowe, ulgi podatkowe oraz zyski ze zbycia takiego składnika aktywów.

6.9 W przypadku *wyceny wartości niematerialnych i prawnych*, wskazania dotyczące wartości uzyskuje się poprzez zdyskontowanie oczekiwanych przepływów dochodów do ich aktualnej wartości z zastosowaniem stopy zwrotu uwzględniającej wolną od ryzyka stopę wykorzystania funduszy, oczekiwaną stopę inflacji oraz czynniki ryzyka związane z daną inwestycją. Stopa dyskontowa zastosowana na potrzeby opisanych wycień zazwyczaj będzie się opierać na stopach zwrotu określonych w oparciu o alternatywne inwestycje podobnego rodzaju i o podobnej jakości na dzień będący przyjętą w danym przypadku *datą wyceny*.

6.10 *Podójście dochodowe* obejmuje także metody takie jak kapitalizacji opłat licencyjnych, zdefiniowaną w Międzynarodowym Standardzie Wyceny (IVS) 210 Wartości niematerialne i prawne; według podanej definicji, metoda ta pozwala „wyceniać *wartości niematerialne i prawne* poprzez odniesienie do wartości hipotetycznych opłat licencyjnych, których uiszczenia dałoby się uniknąć w przypadku posiadania danego składnika aktywów na własność, w porównaniu do sytuacji, w której dany składnik *wartości niematerialnych i prawnych* użytkowany byłby na podstawie licencji uzyskanej od osoby trzeciej”.

6.11 Istnieje także metoda „nadwyżki stopy zwrotu”. Metoda ta pozwala na ocenę korzyści ekonomicznych płynących z określonych *wartości niematerialnych i prawnych* w wielu okresach poprzez identyfikację przepływów pieniężnych związanych z korzystaniem z danego składnika aktywów i odliczeniu okresowej opłaty odzwierciedlającej godziwy zysk z wykorzystania pomocniczych składników aktywów.

6.12 *Podójście dochodowe* stosowane w przypadku *podstawy wyceny* w postaci skapitalizowanych dochodów jest powszechnie stosowane do *wyceny wartości niematerialnych i prawnych*. W każdym przypadku konieczne jest dogłębne zrozumienie struktury zysków księgowych i ekonomicznych, danych historycznych i odpowiednich prognoz ich dotyczących.

6.13 Oszacowanie *wartości niematerialnych i prawnych* oraz praw własności intelektualnej opiera się na technikach mających na celu identyfikację przychodów związanych bezpośrednio z wycenianym składnikiem aktywów, takich jak analiza różnicowa marży brutto, metoda nadwyżki stopy zwrotu czy metoda kapitalizacji opłat licencyjnych. Konieczne jest dogłębne zrozumienie danych historycznych oraz prognoz dotyczących przychodów.

Podójście kosztowe

6.14 *Podójście kosztowe* pozwala określić wartość składnika aktywów na podstawie kosztów jego wytworzenia lub zastąpienia innym, podobnym składnikiem aktywów. W przypadku zastosowania opisywanej metody do *wyceny wartości niematerialnych i prawnych* należy wziąć pod uwagę zagadnienia związane z żywotnością, utrzymaniem oraz zmienną wartością pieniądza w czasie. Jeżeli *podstawą wyceny* jest *wartość rynkowa*, wskazania dotyczące

upływu okresu żywotności składnika aktywów muszą być wsparte odpowiednimi danymi rynkowymi.

7 Metody bazujące na wartości bieżącej

7.1 Metody bazujące na wartości bieżącej (PVT) pozwalają na pomiar wartości składnika aktywów w oparciu o bieżącą wartość przyszłych ekonomicznych przepływów pieniężnych dotyczących tego składnika, tj. środków pieniężnych wygenerowanych w określonym okresie przez dany składnik, grupę składników lub przedsiębiorstwo.

7.2 Zagadnienia, które należy wziąć pod uwagę w przypadku tej metody, obejmują:

- liczbę lat, przez które stosuje się przepływy dochodów
- stopę kapitalizacji lub stopę dyskontową stosowaną na koniec okresu
- zastosowaną stopę lub stopy dyskontowe
- wskazanie, czy w przepływach dochodów uwzględniona jest inflacja
- wskazanie, jakie inne zmienne muszą być wzięte pod uwagę w odniesieniu do przepływów dochodów w przyszłości
- profil handlowy danego składnika aktywów
- stopy zwrotu początkowa i ciągła, wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) oraz wartość wyjściowa.

7.3 W przypadku zastosowania metody PVT, należy wziąć pod uwagę transakcje rynkowe (np. dane porównawcze) stanowiące odzwierciedlenie takiego samego podejścia do wyceny. W przypadku metody PVT pozyskanie szczegółowych danych dotyczących transakcji rynkowych może okazać się trudniejsze niż zazwyczaj. Transakcje takie będą jednak pomocne przy ocenie, jaką należy zastosować stopę dyskontową, do jakiej wewnętrznej stopy zwrotu należy dążyć oraz jakie jest ogólne podejście stosowane na danym rynku.

7.4 Jeżeli wycena dotyczy określonego składnika wartości niematerialnych i prawnych, przed rozpoczęciem szczegółowego modelowania przepływów dochodów rzeczoznawca zobowiązany jest dokonać kwantyfikacji pozostałego okresu eksploatacji oraz wskaźnika zużycia związanych bezpośrednio z korzystaniem z danego składnika. Analiza dotycząca pozostałego okresu przydatności do eksploatacji prowadzić będzie zazwyczaj do kwantyfikacji najkrótszego spośród wskazanych poniżej okresów:

- żywotność fizyczna (np. bazowego składnika rzeczowych aktywów trwałych)
- żywotność funkcjonalna (np. bazowego składnika rzeczowych aktywów trwałych)
- żywotność technologiczna
- żywotność ekonomiczna
- żywotność prawna.

7.5 Wycena bazująca na metodzie PVT opiera się zatem na następujących kluczowych elementach: prognozie finansowej, w ramach której zidentyfikowany zostaje skonkretyzowany kapitał intelektualny i związane z nim przychody, oraz stopie dyskontowej (kosztach kapitału). Pod uwagę bierze się ryzyka o charakterze systematycznym i niesystematycznym, a określenie stopy dyskontowej w ramach jej podstawowego zastosowania wymagać będzie zidentyfikowania i zestawienia kosztu kapitału z istniejącymi oraz prognozowanymi przepływami dochodów.

7.6 Stosowane będzie odpowiednie dyskontowanie na potrzeby średniego ważonego kosztu kapitału (WACC). Dwoma podstawowymi elementami kosztu kapitału są koszt zadłużenia oraz koszt kapitału własnego. Rzeczoznawca, prowadząc wyliczenia odpowiedniej stopy zwrotu oraz stóp dyskontowych, opiera się na różnych metodologiach, wliczając w to model wyceny aktywów kapitałowych (CAPM), teorię wyceny arbitrażowej oraz metody hybrydowe, w zależności od sytuacji.

7.7 Klienci mogą niekiedy wymagać od rzeczoznawcy, aby dokonał analizy *wartości niematerialnych i prawnych* w kontekście licencji, np. udzielania lub nabywania licencji w odniesieniu do określonych technologii lub patentów. Wiele kwestii poruszonych w niniejszych VPGA ma też zastosowanie do wyliczania odpowiedniej stopy zwrotu na potrzeby obliczania stawek opłat licencyjnych. W praktyce stopa zwrotu szacowana jest poprzez odniesienie do niektórych lub wszystkich spośród poniższych pozycji:

- istniejące licencje dotyczące wartości niematerialnych i prawnych (podejście porównawcze)
- normy branżowe dotyczące licencji związanych z podobnymi składnikami aktywów (podejście rynkowe)
- przydział korzyści ekonomicznych wynikających z wykorzystania, przykładowo, opatentowanego wynalazku (metoda określana czasem mianem podejścia dostępnych zysków lub analitycznego)
- praktyka w zakresie licencji (metoda niepisanych reguł).

7.8 Analiza licencji służy ocenie elementów szczegółowych takich jak:

- w jaki sposób prowadzone były negocjacje dotyczące innych adekwatnych licencji
- *wartości niematerialne i prawne* oraz wsparcie
- czas obowiązywania umowy licencyjnej
- wyłączność
- warunki specjalne specjalnych transakcji
- czynniki geograficzne
- sektor, którego dotyczy licencja na *wartości niematerialne i prawne*
- wszelkie stosunki specjalne.

Nawet jeżeli wcześniejsze praktyki licencyjne można uznać za porównywalne, mogą one służyć wyłącznie jako punkt odniesienia. Wartości niematerialne i

prawne z samej swojej natury mają charakter unikalny i przeprowadzenie analizy porównawczej na godziwych zasadach może wymagać dokonania szeregu korekt.

7.9 Metody bazujące na wartości bieżącej (PVT) pozwalają modelować techniki takie jak metoda zwolnienia z opłat licencyjnych (zob. ust. 6.10 powyżej pod hasłem *Podjęcie dochodowe*).

8 Raporty

8.1 Jeżeli dana wycena musi spełniać wymogi Czerwonej Księgi RICS, rzeczoznawca zobowiązany jest sporządzić raport spełniający minimalne wymogi zawarte w **VPS 3**. Zasadniczo, raport musi zawierać zwięzłą część wprowadzającą lub streszczenie zlecenia, podsumowanie wniosków z wyceny oraz wprowadzające do szczegółowej części raportu. Wywód musi przebiegać od ogółu do szczegółu i stanowić logiczny ciąg danych i analiz, w ramach których możliwe jest zawarcie wszystkich niezbędnych elementów, i prowadzić do wniosków na temat wyceny.

8.2 Większość raportów powinna zawierać następujące główne części, które nie muszą być jednak przedstawione we wskazanej poniżej kolejności:

- wprowadzenie
- przeznaczenie raportu i *podstawa wyceny*
- *założenia* i specjalne założenia
- przedmiot *wyceny*
- opis i historia składnika/składników aktywów oraz jednostka biznesowa, w które jest/są używane
- rachunkowość i polityka rachunkowości
- analiza *sprawozdań finansowych*, jeżeli dotyczy
- analiza planów biznesowych i marketingowych oraz prognozy co do dalszej działalności
- wyniki wyszukiwania porównywalnych transakcji
- wskazanie branży, w której dany składnik aktywów jest wykorzystywany
- środowisko ekonomiczne oraz stopy zwrotu i ocena ryzyka
- metody wyceny i wnioski
- założenia, klauzule ograniczające odpowiedzialność i ograniczenia

8.3 W niektórych raportach znajdują się oddzielne części poświęcone metodologii wyceny, często umieszczone zaraz za wprowadzeniem. Jeżeli dane krajowe, regionalne oraz ekonomiczne są istotne w odniesieniu do danej firmy i składnika aktywów, każdej z tych kategorii danych poświęcona może być odrębna sekcja.

8.4 W stosownych przypadkach w treści raportu lub w załącznikach do niego należy określić odpowiednie informacje faktyczne lub ich źródła. Jeżeli na potrzeby toczącego się postępowania sądowego wymagana jest opinia eksperta,

raport musi spełniać wymogi nałożone na mocy obowiązującego w danym miejscu prawa, co oznacza, że musi on zawierać wszelkie informacje, które należy ujawnić, włączając w to oświadczenie dotyczące kwalifikacji eksperta oraz oświadczenie, że podane w raporcie dane są zgodne z prawdą.

9 Zachowanie poufności

9.1 Wiele informacji dotyczących *wartości niematerialnych i prawnych* będzie mieć charakter poufny. Rzeczoznawca powinien podjąć wszelkie niezbędne kroki celem zapewnienia ich poufności, w szczególności w przypadku informacji dotyczących porównywalnych składników aktywów. Rzeczoznawca zajmujący się wyceną *wartości niematerialnych i prawnych* powinien spełnić wszelkie żądania klienta dotyczące zawarcia umowy o zachowanie poufności lub innego tego rodzaju porozumienia.

VPGA 7 Wycena majątku osobistego, w tym dzieł sztuki i antyków

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymogi, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Wstęp i zakres

1.1 Niniejsze wytyczne zawierają dodatkowe komentarze na temat zastosowania Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) oraz **VPS 1-5** do „*majątku osobistego*”, na który składają się składniki aktywów (lub zobowiązań) wskazane w punkcie 1.2 poniżej.

1.2 Na potrzeby niniejszych VPGA, pojęcie „*majątek osobisty*” oznaczać będzie składniki aktywów (lub zobowiązań), które nie są na stałe połączone z gruntem lub budynkami:

- **wliczając w to** między innymi dzieła sztuk plastycznych i sztuki dekoracyjnej, antyki, malarstwo, kamienie szlachetne i biżuterię, przedmioty kolekcjonerskie, wyposażenie i umeblowanie oraz inne przedmioty
- **z wyłączeniem** wyposażenia i instalacji wykorzystywanych na potrzeby działalności gospodarczej, *maszyn i urządzeń*, przedsiębiorstw i praw do nich oraz *wartości niematerialnych i prawnych*.

Wycena majątku osobistego może być przeprowadzana w różnych kontekstach i w różnych celach, wśród których wymienić można przykładowo:

- uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej
- szkody lub straty

- kwestie podatkowe (darowizny na cele charytatywne, podatek od darowizny, podatek od spadku, straty losowe)
- sprawozdawczość finansową
- transakcje biznesowe
- postępowania sądowe, włącznie z roszczeniami z tytułu oszustwa
- planowanie podziału majątku, sprawiedliwy podział majątku i poświadczanie ważności testamentu
- umowy przedmałżeńskie
- sprawy rozwodowe
- likwidację przedsiębiorstw
- porady dotyczące nabywania lub zbywania składników majątku
- zabezpieczenie pożyczki/kredytu
- postępowanie upadłościowe
- wycena inwentarza.

1.3 Powyższa lista nie ma charakteru zamkniętego, ponieważ pomiędzy poszczególnymi krajami i regionami mogą występować różnice, a w danej jurysdykcji pierwszeństwo będą mieć wymogi ustawowe – na przykład jeżeli wycena sporządzana jest na potrzeby wyliczenia zobowiązań podatkowych, wliczając w to postępowanie dotyczące objęcia spadku.

1.4 Istotnym jest, aby cel wyceny był jednoznaczny, gdyż często warunkuje on wybór określonej podstawy wyceny. Zob. **VPS 1**.

2 Umowa o wykonanie usługi

2.1 W celu właściwego zdefiniowania zlecenia wyceny i zrozumienia obowiązków ciążących na rzeczoznawcy, powinien on zidentyfikować klienta oraz inne osoby, które będą korzystać z danych zawartych w wycenie (tj. docelowych odbiorców), celem zapewnienia, by dana wycena była miarodajna i nie wprowadzała odbiorców w błąd.

2.2 Warunki umowy o wykonanie usługi, wliczając w to warunki minimalne wskazane w **VPS 1** będą zazwyczaj ustalane przez rzeczoznawcę i klienta przed rozpoczęciem realizacji zlecenia realizacji wyceny. Jeżeli zaistnieje konieczność rozpoczęcia prac przed pełnym udokumentowaniem warunków umowy o wykonanie usługi, wszelkie kwestie ich dotyczące należy podać do wiadomości klienta i udokumentować przed sporządzeniem raportu z wyceny (zob. **VPS 1**).

2.3 W momencie uzgadniania warunków umowy o wykonanie usługi rzeczoznawca powinien zwrócić uwagę klienta na możliwy wpływ na wartość wycenianych składników aktywów wszelkich innych istotnych kwestii (na przykład takich jak pochodzenie danego przedmiotu lub dokonywanie wyceny grupy przedmiotów jako kolekcji, a nie w sposób indywidualny). Zaniedbanie tego obowiązku mogłoby wprowadzać w błąd wbrew postanowieniom **VPS 3**.

3 Identyfikacja rynku

3.1 Wycena opiera się na znajomości rynku, na którym jest przeprowadzana. Rzeczoznawcy powinni dokonać oceny charakteru danego rynku oraz sytuacji na nim, które warunkują zakres czynności analitycznych niezbędnych do wykonania na potrzeby wyceny oraz wnioski dotyczące wartości.

Zagadnienia, które rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę obejmują poziom aktywności i zaufania oraz panujące na rynku trendy.

3.2 Rzeczoznawcy zajmujący się wyceną *majątku osobistego* powinni mieć na uwadze fakt, że istnieje wiele różnych rynków, na których dany składnik aktywów może stać się przedmiotem obrotu handlowego i że z każdego z tych rynków pochodzić mogą odmienne dane dotyczące transakcji sprzedaży. W szczególności dany składnik może mieć inną wartość na rynku hurtowym a inną na detalicznym lub w sprzedaży aukcyjnej. Rzeczoznawca powinien zidentyfikować i przeanalizować dany rynek przez pryzmat wycenianego majątku oraz celu sporządzania wyceny. Należy mieć na uwadze, że wycena sporządzana na potrzeby wydania opinii w odniesieniu do transakcji sprzedaży pomiędzy przedsiębiorstwami zajmującymi się obrotem składnikami aktywów danego rodzaju może różnić się od wyceny sporządzonej na potrzeby transakcji pomiędzy przedsiębiorstwem a osobą prywatną.

3.3 Dokonując identyfikacji rynku, rzeczoznawcy zajmujący się *majątkiem osobistym* powinni mieć świadomość, że metoda sprzedaży może wpływać na osiągniętą cenę. Przykładowo, aukcje internetowe i handel elektroniczny doprowadziły do złagodzenia ograniczeń w zakresie przeprowadzania transakcji, a tym samym zwiększyły popyt na niektóre rodzaje składników aktywów wśród potencjalnych nabywców. Niemniej jednak rzeczoznawcy powinni być świadomi faktu, iż jakoś informacji, a także kwestie takie jak prowizje i koszty sprzedaży powiązane z niektórymi platformami internetowymi – które nie występują w przypadku sprzedaży nieelektronicznej – mogą skutkować brakiem wiarygodności danych dotyczących sprzedaży jako źródła porównywalnych danych.

3.4 W przypadku *majątku osobistego*, grupy składników aktywów często przyjmują postać kolekcji; jeżeli dojdzie do ich podziału, poszczególne składniki mogłyby osiągnąć znacznie niższą lub znacznie wyższą wartość, niż gdyby były traktowane łącznie. Rzeczoznawca będzie musiał ocenić, czy to, że dane aktywa tworzą pewien zbiór, ma jakiegokolwiek znaczenie w kontekście wyceny, i przekazać klientowi w tym zakresie odpowiednią opinię.

4 Inspekcja, czynności badawcze i analizy

4.1 Rzeczoznawcy zajmujący się wyceną *majątku osobistego* powinni gromadzić, weryfikować i analizować istotne dane z transakcji sprzedaży, dane na temat uwarunkowań ekonomicznych i rynkowych oraz związane z nimi informacje pozwalające wyceniać aktywa w sposób realistyczny. Wymogi dotyczące prowadzenia czynności analitycznych zawarte są w **VPS 2**.

4.2 Rzeczoznawcy zajmujący się wyceną *majątku osobistego* powinni zawsze mieć świadomość, że na danych z dokonanych wcześniej transakcji sprzedaży można opierać się jedynie w ograniczonym zakresie. Rzeczoznawcy powinni zawsze ocenić wiarygodność danych wykorzystywanych w analizach. Należy zawsze odpowiednio udokumentować źródła informacji. Jak wspomniano w ust. 3.3. powyżej, rzeczoznawcy powinni zachować szczególną ostrożność w przypadku korzystania z informacji uzyskanych z platform i źródeł internetowych.

4.3 Rzeczoznawcy powinni brać pod uwagę wszelkie ograniczenia oraz warunki utrudniające przeprowadzanie *inspekcji*, czynności badawczych i/lub analiz. Jeżeli ograniczenia faktycznie występują, rzeczoznawca może być zmuszony opierać się na *założeniach* lub *specjalnych założeniach*. Wymogi dotyczące *założeń* i *specjalnych założeń* zawarte są w **VPS 4**. Wszelkie przyjęte *założenia* należy omówić i ustalić z klientem przed sporządzeniem *wyceny*; muszą one zostać w klarowny sposób udokumentowane zarówno w treści warunków *umowy o wykonanie usługi* jak i samego raportu.

4.4 Rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę dane ekonomiczne i rynkowe, takie jak podaż i popyt na rynku oraz wszelkie przemiany na nim zachodzące. Jeżeli brak jest pewności co do wykorzystywanych informacji lub co do sytuacji na rynku, rzeczoznawca powinien skorzystać z **VPS 3**.

4.5 Jeżeli rzeczoznawca korzysta z usług innych specjalistów lub profesjonalistów, powinien zapewnić, w zakresie koniecznym z uwagi na cel *wyceny*, by specjaliści i profesjonaliści ci posiadali odpowiednie kwalifikacje i wykonywali swoje usługi w sposób kompetentny.

5 Wycena

Podjęcia do wyceny i ich zastosowania

5.1 Istnieją trzy metody pozwalające ustalić *wartość rynkową* (zgodnie z definicją zawartą w Międzynarodowym Standardzie Wyceny (IVS) 104 ust. 30.1) *majątku osobistego*:

- *podjęcie porównawcze*
- *podjęcie kosztowe* oraz
- *podjęcie dochodowe*.

5.1.1 Podjęcie porównawcze

Podjęcie to pozwala określić wartość przez porównanie informacji dotyczących sprzedaży danego składnika aktywów z podobnymi składnikami aktywów, w przypadku których dostępne są dane dotyczące sprzedaży. Jest to podjęcie najczęściej stosowane na potrzeby *wyceny majątku osobistego*. Stosując je, rzeczoznawca powinien podchodzić do analizy porównywalnych danych dotyczących sprzedaży z dużą dozą ostrożności.

5.1.2 Podejście kosztowe

Podejście to pozwala określić wartość w oparciu o szacunkowe dane na temat tego, jaki byłby współcześnie koszt odtworzenia wycenianego przedmiotu lub wytworzenia przedmiotu charakteryzującego się porównywalną jakością, użytecznością i zbywalnością, co wyceniany przedmiot. Podejście to obejmuje także zastąpienie przedmiotu wyceny repliką lub faksymile. Replika jest kopią oryginału zbliżoną do niego tak bardzo, jak tylko jest to możliwe pod względem charakteru, jakości oraz wieku materiałów, lecz stworzona jest z użyciem nowoczesnych metod produkcyjnych. Faksymile to dokładna kopia oryginału, stworzona przy użyciu materiałów zbliżonych do oryginalnych pod względem charakteru, jakości i wieku z zastosowaniem metod produkcyjnych charakterystycznych dla epoki, w której powstał oryginał. Obydwie z powyższych metod (tj. replika i faksymile) stosowane są zwykle wyłącznie do celów ubezpieczeniowych. W przypadku zastosowania *podejścia kosztowego* rzeczoznawca powinien dokonać analizy istotnych i właściwych danych dotyczących umożliwiających określenie kosztów zastąpienia danego przedmiotu.

5.1.3 Podejście dochodowe

Podejście to pozwala określić wartość przedmiotu w drodze kalkulacji spodziewanych korzyści pieniężnych (takich jak strumienie dochodów) związanych z danym składnikiem aktywów. Stosując to podejście rzeczoznawca powinien przeanalizować odpowiednie dane w celu wiarygodnego oszacowania wysokości dochodu możliwego do uzyskania na rynku, na którym dany składnik aktywów występuje. Rzeczoznawcy powinni opierać swoje prognozy dotyczące przyszłych korzyści pieniężnych na analizie historycznych i aktualnych danych, trendów i czynników w obszarze konkurencji.

5.1.4 Niezależnie od zastosowanego podejścia rzeczoznawca powinien ocenić stan faktyczny w sposób rozważny i świadomy, umożliwiający sformułowanie logicznych wniosków w celu określenia wartości danego przedmiotu.

5.1.5 Wszystkie wnioski z wyceny powinny być należycie uzasadnione i wsparte odpowiednimi materiałami. Jeżeli do przeprowadzenia analizy zastosowano więcej niż jedno podejście do wyceny, rzeczoznawca musi uwzględnić je w raporcie i następnie dokonać porównania uzyskanych wyników.

5.1.6 RICS nie wskazuje, jaką metodologię powinien stosować rzeczoznawca. Niemniej rzeczoznawca powinien być gotów uzasadnić, dlaczego zastosował dane podejście i metodę.

Inne kwestie dotyczące wyceny

5.2 Oprócz wymogów zawartych w **VPS 3**, rzeczoznawca powinien, w ramach prowadzonych czynności badawczych i analiz, zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- jakie informacje należy przekazać klientowi i innym zamierzonym odbiorcom. Rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę fakt, że klienci dysponują zróżnicowanym poziomem wiedzy na temat wycen, co oznacza, że powinien

przekazywać im informacje w taki sposób, aby mogli je zrozumieć wszyscy docelowi odbiorcy raportu z wyceny

- jakie prawa do przedmiotu wyceny będą analizowane (może się zdarzyć, że prawa do wycenianego *majątku osobistego* posiada więcej niż jedna osoba; jeżeli tak jest, należy to wyraźnie zaznaczyć)
- cechy konieczne do identyfikacji składnika majątku (w tym oznaczenie artysty lub twórcy, materiał lub nośnik, rozmiary, tytuł, pochodzenie, styl, wiek, historię lub proveniencję, stan zachowania, historię wystawienniczą oraz wzmianki w literaturze przedmiotu)
- *podstawa wyceny* i źródło jej definicji (np. *wartość rynkowa*, wartość odtworzeniowa, itp.)
- wszelkie specjalne uwarunkowania realizacji zlecenia lub wymogi regulacyjne
- ograniczenia, obciążenia, prawa najmu, klauzule, umowy lub inne kwestie mogące wpływać na proces *wyceny* lub status własnościowy wycenianego *majątku osobistego*
- w jakim stopniu można polegać na informacjach od osób trzecich i w jakim można je zweryfikować
- związki pomiędzy przedmiotem wyceny a nieruchomościami lub *wartościami niematerialnymi i prawnymi* mogące wpływać na *wycenę* danego składnika majątku
- znaczenie poszczególnych aktywów w kontekście zlecenia obejmującego dużą ilość przedmiotów o zróżnicowanej wartości
- analiza wcześniejszych transakcji sprzedaży wycenianego składnika majątku, jeżeli ma ona w danym przypadku znaczenie
- w jakim stopniu warunki panujące obecnie na rynku oraz stan gospodarki wpływają na poziom pewności wniosków wyceny.

6 Raporty

6.1 Na rzeczoznawcy ciąży obowiązek zapewnienia, by raport z wyceny był przejrzysty i dokładny, nie zawierał treści dwuznacznych lub wprowadzających w błąd i nie prowadził do zafałszowania obrazu sytuacji. Raport ten należy przygotować z zachowaniem zasad niezależności, uczciwości i bezstronności (zob. **PS 2**).

6.2 Rzeczoznawca powinien spełniać minimalne wymogi wskazane w **VPS 3** i uwzględnić wszystkie zagadnienia określone w ust. 5.2 powyżej (Inne kwestie dotyczące wyceny). Ponadto, jeżeli w procesie opracowywania *wyceny* rzeczoznawca korzysta z usług specjalistów lub innych profesjonalistów lub firm, w każdym przypadku należy wskazać te źródła i ich kwalifikacje oraz określić charakter wkładu w przygotowaną wycenę (zob. ust. 4.5 powyżej).

6.3 Stopień szczegółowości zastosowany w raporcie z wyceny powinien być odpowiednio dostosowany do potrzeb klienta oraz docelowych odbiorców

raportu, charakteru przedmiotu *wyceny* oraz jej przeznaczenia. W raporcie należy stosować terminologię zrozumiałą dla wszystkich docelowych odbiorców.

6.4 Rzeczoznawca powinien wskazać wszelkie ograniczenia lub warunki dotyczące *inspekcji*, czynności badawczych i analiz i wyjaśnić ich wpływ na wyciągnięte przez niego wnioski.

6.5 Cel opracowania *wyceny* (np. sprawiedliwy podział majątku), *podstawa wyceny* (np. wartość rynkowa) oraz rynek, na którym transakcja (spekulatywna lub faktyczna) ma się odbyć (np. sprzedaż w drodze aukcji) należy wyraźnie określić w treści raportu.

6.6 Rzeczoznawca powinien zaznaczyć, że wnioski wyciągnięte w raporcie są zgodne ze specjalnymi wymogami klienta, przepisami organów nadzoru i znajdującymi zastosowanie przepisami prawa.

6.7 Rzeczoznawca powinien dokonać podsumowania przeprowadzonych czynności badawczych oraz danych wykorzystanych w ramach analizy. Powinien też wskazać, jakie zastosował podejście lub podejścia do wyceny (np. podejście porównawcze, podejście kosztowe lub podejście dochodowe) oraz przedstawić uzasadnienie swojej decyzji wraz ze wskazaniem, dlaczego inne podejścia zostały przyjęte lub odrzucone. Jeżeli zastosowano kilka podejść, rzeczoznawca musi je szczegółowo opisać w raporcie, a następnie dokonać porównania uzyskanych wyników i również zawrzeć je w raporcie.

6.8 Jeżeli dana *wycena* oparta jest na *specjalnych założeniach* (np. w przypadku ustalania wartości łącznej), należy te *specjalne założenia* przedstawić oraz określić, jaki mają one wpływ na wartość przedmiotu wyceny, jeżeli taki wpływ występuje.

6.9 Rzeczoznawca powinien przedstawić komentarz dotyczący wszelkich kwestii oddziałujących na pewność *wyceny*. Treść komentarza może być różna w zależności od celu *wyceny* oraz poziomu wiedzy użytkownika.

6.10 Wszelkie załączone zdjęcia powinny być odpowiednie i wykorzystane zgodnie z wymogami danego zlecenia. Jeżeli na zdjęciach zostały wprowadzone zmiany, wzmiankę o tym należy zamieścić w raporcie.

VPG 8 Wycena praw do nieruchomości

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymagania, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

Niniejsze wytyczne zawierają dodatkowy komentarz w zakresie pewnych określonych tematów i zagadnień, które pojawiają się w odniesieniu do *wyceny nieruchomości*, a tym samym stanowią uzupełnienie **Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) 400 Prawa do nieruchomości, IVS 410 Nieruchomości budowlane** oraz **VPS 2**. Odnoszą się one głównie do inspekcji i czynności analitycznych oraz zawierają istotne nowe informacje dotyczące *zrównoważonego rozwoju* i kwestii środowiskowych będących czynnikami zyskującymi na znaczeniu w zakresie ich wpływu na sytuację na rynku w odniesieniu do *nieruchomości*.

1 Inspekcja

1.1 Niniejszy ustęp i poniższy punkt 2 odnoszą się do *inspekcji* i czynności analitycznych powiązanych z *nieruchomościami*, a dokładnie sytuacjami, w których podlegający wycenie składnik aktywów jest prawem własności, kontroli, użytkowania lub zajmowania gruntu i budynków (zob. IVS 400 ust. 20.2).

1.2 Na postrzeganie rynkowe wartości przedmiotowego prawa wpływać może i będzie wiele kwestii, istnienie których może stać się widoczne dopiero w trakcie *inspekcji* nieruchomości. Obejmują one między innymi:

- a) charakterystyka miejsca, w którym nieruchomość jest położona i jej bezpośredniego otoczenia, dostęp do węzłów transportowych, usług oraz obiektów użytkowych, które wywierają wpływ na wartość
- b) charakterystyka nieruchomości i sposób jej użytkowania

- (i) wymiary, powierzchnie oraz sposób/sposoby użytkowania jej elementów składowych
 - (ii) wiek, typ konstrukcji oraz charakterystyka budynków i obiektów
 - (iii) dostępność z punktu widzenia użytkowników i osób odwiedzających
 - (iv) instalacje, udogodnienia oraz urządzenia doprowadzające media
 - (v) osprzęt, wyposażenie i ulepszenia
 - (vi) *maszyny i urządzenia*, które zwykle stanowią integralną część budynku (zob. także VPGA 5 Wycena maszyn i urządzeń)
 - (vii) widoczny stan nieruchomości
 - (viii) materiały niebezpieczne składowane na nieruchomości, włączając w to między innymi materiały podlegające ograniczeniom takie jak substancje chemiczne, substancje radioaktywne, materiały wybuchowe, azbest, substancje niszczące warstwę ozonową, oleje, itp., a także działalność podlegająca ograniczeniom prowadzona na nieruchomości taka jak gospodarowanie odpadami.
- c) charakterystyka terenu
- (i) zagrożenia naturalne takie jak niestabilność gruntu, wydobycie minerałów lub działalność górnicza, zagrożenia powodziowe z dowolnego źródła, włączając w to ryzyko zalania wodą opadową lub ze zbiorników wodnych
 - (ii) zagrożenia o charakterze nienaturalnym, włączając w to zanieczyszczenia gruntu wynikające z obecności w glebie lub pod jej powierzchnią niebezpiecznych substancji na skutek aktualnego lub przeszłego użytkowania nieruchomości (zob. także (b) powyżej)
- d) potencjał budowlany oraz możliwości rozbudowy
- (i) wszelkie fizyczne ograniczenia, które mogą przeszkodzić w dalszej rozbudowie, jeżeli rozbudowa taka jest planowana

1.3 Inne kwestie, w odniesieniu do których informacje mogą zostać uzyskane w trakcie *inspekcji* lub po wystosowaniu odpowiednich zapytań w następstwie jej przeprowadzenia, będą obejmować między innymi:

- (a) ulepszenia wprowadzone w nieruchomościach będących przedmiotem najmu/dzierżawy: przy wycenie dzierżawy i praw zwrotu, gdy nieruchomość objęta pierwotną umową została zmieniona lub ulepszona, należy dołożyć starań, aby ustalić, co dokładnie podlega wycenie, jako że stan widoczny i (w danym przypadku) poddany ocenie może nie być równoznaczny z przedmiotem wyceny. Jeżeli rzeczoznawca nie jest w stanie przeprowadzić weryfikacji umowy najmu/dzierżawy lub nie może potwierdzić zakresu zmian i ulepszeń ze względu na brak udokumentowanych licencji, powinien postępować on zgodnie z określonymi *załoženiami*.

- (b) kontrole w zakresie planowania (zagospodarowania przestrzennego): kontrole i wymóg posiadania pozwoleń lub licencji na zwiększony zakres lub zmieniony sposób użytkowania, w tym zagospodarowanie, będą różnić się w zależności od kraju lub regionu, a zakres poszczególnych zapytań wymaganych i poczynionych w konkretnych przypadkach zależęć będzie od wiedzy rzeczoznawcy na temat określonego rynku, charakteru i wielkości nieruchomości oraz celu *wyceny*
- (c) w stosownych przypadkach informacje o wszelkich istotnych wydatkach i kosztach użytkowania, jak również wartościach odzyskiwanych od najemcy/dzierżawcy – efektywność energetyczna może być jednym z wielu czynników, które należy wziąć pod uwagę przy rozważaniu kwestii *zrównoważonego rozwoju* (patrz niżej).

2 Czynności analityczne i założenia

2.1 Przedstawione poniżej aspekty są wspólne dla wielu *wycen* dotyczących *nieruchomości* i często podnoszą one kwestie dotyczące właściwego zakresu czynności analitycznych lub charakteru *założeń*, które można poczynić w zasadny sposób. Poniższe wytyczne nie mogą objąć wszystkich okoliczności – wiedza, doświadczenie i osąd rzeczoznawcy zawsze muszą być odpowiednio wykorzystane i dostosowane do poszczególnych zadań, a w niektórych przypadkach należy wprowadzić odpowiednie ograniczenia omówione lub uzgodnione z klientem w ramach *umowy o wykonanie usługi*. Podobnie trafność i zasadność *założeń* można ocenić w odniesieniu do poszczególnych przypadków – poniższe zapisy nie mają charakteru nakazów.

2.2 Tytuł prawny

Rzeczoznawca musi posiadać informacje na temat istotnych szczegółów wycenianego prawa do nieruchomości. Informacje takie mogą przyjąć jedną z wielu form, na przykład opis uzyskany od klienta lub osoby trzeciej, kopie stosownych dokumentów lub aktualny, szczegółowy raport dot. tytułu prawnego od prawników klienta – lista ta nie jest zamknięta.

Rzeczoznawca musi określić, na jakich informacjach polegał i, w stosownych przypadkach, jakie przyjął *założenia*. Na przykład: jeżeli dokument najmu/dzierżawy nie jest dostępny, rzeczoznawca może przyjąć *założenie*, iż warunki najmu/dzierżawy, o jakich został poinformowany i odnotowane przez niego w raporcie, są takie jak w faktycznej umowie najmu/dzierżawy. Jeżeli jednak dostarczono dowód na istnienie niewadliwego tytułu prawnego, rzeczoznawca może w sposób zasadny polegać na poprawności takich informacji, jednakże w ostatecznym rozrachunku jest to kwestia, która musi zostać sprawdzona przez prawników, a w stosownych przypadkach rzeczoznawca może zaznaczyć, iż dana kwestia musi zostać zweryfikowana przez doradców prawnych klienta. Od rzeczoznawcy nie oczekuje się przyjęcia odpowiedzialności za właściwą interpretację tytułu prawnego klienta do nieruchomości lub składników aktywów.

2.3 Stan budynków

Rzeczoznawca, nawet jeżeli posiada odpowiednie kwalifikacje, z reguły nie przeprowadza pełnego badania techniczno-budowlanego budynków w celu określenia ewentualnych usterek czy ich ogólnego stanu. Należy jednakże pamiętać, że rzeczoznawcy nie wolno ignorować oczywistych uszkodzeń, które mogą mieć potencjalny wpływ na wartość przedmiotu wyceny, chyba że uzgodniono, iż w danym przypadku przyjęte zostanie odpowiednie *specjalne założenie*. Rzeczoznawca powinien zatem jednoznacznie odnotować, że *inspekcja* nie jest równoznaczna z przeprowadzeniem pełnego badania techniczno-budowlanego. Dodatkowo należy zdefiniować ograniczenia odpowiedzialności rzeczoznawcy w zakresie badania i wydawania opinii co do kondycji strukturalnej i ewentualnych wad. Należy również wskazać, w stosownych przypadkach, że zostanie przyjęte *założenie*, iż budynek/budynki jest/są w dobrym stanie, za wyjątkiem (drobnych) odnotowanych wad.

2.4 Infrastruktura i media

Wartość przedmiotu wyceny w znacznym stopniu zależeć będzie od tego, czy nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury doprowadzającej media oraz jej wydajności, a także od obecności i wydajności odpowiednich *maszyn i urządzeń*: jednakże szczegółowe badanie zwykle nie wchodzi w zakres *wyceny*. Rzeczoznawca będzie musiał ustalić, jakie źródła informacji są dostępne i w jakim stopniu można na nich polegać przy przeprowadzaniu *wyceny*. Zazwyczaj wystarczy przyjąć *założenie*, że infrastruktura i media oraz powiązane urządzenia sterownicze oraz oprogramowanie znajdują się w dobrym stanie technicznym i są wolne od wad.

2.5 Planowanie (zagospodarowanie przestrzenne)

W przypadku wątpliwości rzeczoznawca może musieć ustalić, czy dla nieruchomości zostały wydane niezbędne ustawowe pozwolenia na budowę i użytkowanie istniejących budynków lub doradzić przeprowadzenie weryfikacji w tym zakresie, jak również sprawdzić, czy właściwe organy administracji publicznej prowadzą politykę lub mają takie plany, które mogłyby wywrzeć pozytywny lub negatywny wpływ na wartość. Takie informacje zazwyczaj są łatwo dostępne, jednakże podczas uzyskiwania potwierdzonych informacji może dojść do opóźnień lub zaistnienia kosztów. Jeżeli weryfikacja informacji jest niepraktyczna z punktu widzenia *wyceny*, rzeczoznawca powinien, między innymi, określić proponowany zakres czynności analitycznych oraz jakie *założenia* zostaną przyjęte.

2.6 Kwestie środowiskowe

Potencjalne lub rzeczywiste ograniczenia w zakresie użytkowania nieruchomości spowodowane przez czynniki środowiskowe mogą wynikać z przyczyn naturalnych (takich jak powódzie), przyczyn nienaturalnych (takich jak zanieczyszczenia) lub z połączenia powyższych (np. osiadanie gruntu wynikające z prowadzonego w przeszłości wydobycia zasobów mineralnych). Pomimo znacznego zróżnicowania

okoliczności, kluczową kwestią jest zawsze to, w jakim stopniu dane czynniki wpływają na wartość. Szczególną ostrożność należy zachować przy ocenie lub wydawaniu opinii co do czynników środowiskowych, jako że rzeczoznawcy mogą nie posiadać specjalistycznej wiedzy i doświadczenia, które często są wymagane. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca może zalecić podjęcie dalszych czynności i/lub zasięgnięcie porady specjalisty lub eksperta w zakresie kwestii środowiskowych. Poniższe punkty opisują tę kwestię bardziej szczegółowo.

a) *Naturalne uwarunkowania środowiskowe*

- (i) Na niektóre nieruchomości wpływ mają czynniki środowiskowe, które są nieodłączną częścią samej nieruchomości lub jej otoczenia i które mają wpływ na wartość praw do takiej nieruchomości. Przykłady obejmują problemy ze stabilnością gruntu (takie jak obecność gleb gliniastych zmieniających swoją objętość, osiadanie w wyniku aktualnego lub przeszłego prowadzenia wydobywania zasobów mineralnych, itp.), jak również ryzyko zalania z dowolnego źródła.
- (ii) Pomimo faktu, iż wydanie szczegółowej opinii na temat zarówno zagrożeń, jak i ich potencjalnych skutków może leżeć poza bezpośrednią wiedzą i kompetencjami rzeczoznawcy, wystąpienie lub potencjalne wystąpienie tych czynników można często ustalić w trakcie *inspekcji*, wystosowując zapytania lub sięgając do wiedzy lokalnej. Przy przeprowadzaniu *inspekcji* przydatnym może okazać się sięgnięcie po Listę Kontrolną z Oględzin Nieruchomości zawartą w załącznikach od A do C wytycznych RICS *Zanieczyszczenie, środowisko i zrównoważony rozwój*, wydanie trzecie (2010 r.). Rozważyć należy nie tylko ryzyko wystąpienia konkretnego zdarzenia, lecz także różne jego konsekwencje. Na przykład, jeżeli nieruchomość dotknięta niedawnymi wydarzeniami takimi jak powódź, może mieć to wpływ na dostępność ubezpieczenia, co, w istotnych przypadkach, powinno znaleźć odzwierciedlenie w *wycenie*.
- (iii) Rzeczoznawca powinien zachować ostrożność w zakresie ograniczeń mających zastosowanie do czynności analitycznych oraz *założeń* przyjętych w związku z kwestiami środowiskowymi, jak również powinien podać wszelkie źródła informacji, na których polegał.

b) *Uwarunkowania o charakterze nienaturalnym [zanieczyszczenia i substancje niebezpieczne]*

- (i) Zazwyczaj rzeczoznawcy nie posiadają kompetencji pozwalających im na wydawanie opinii w zakresie ryzyka zanieczyszczenia lub wystąpienia substancji niebezpiecznych, jak również w zakresie kosztów związanych z ich usunięciem, za wyjątkiem prostszych przypadków. Jednak w przypadku rzeczoznawcy, który posiada wcześniejszą wiedzę o miejscu, w którym nieruchomość jest położona, a także doświadczenie w zakresie typu nieruchomości, który ma zostać wyceniony, można zasadnie oczekiwać, iż wyda on opinię na temat potencjalnego wystąpienia zanieczyszczeń oraz ich wpływu na wartość i zbywalność.
- (ii) Ich charakter i płynące z nich zagrożenia mogą być bezpośrednio powiązane z użyciem samej nieruchomości. Na przykład: wiele firm polega na działaniach, które wymagają użycia substancji niebezpiecznych lub działa w obszarze

gospodarowania odpadami, co *osoby trzecie* mogą postrzegać za uciążliwe. Pomimo faktu, iż wydanie szczegółowej opinii na temat takich zagrożeń może leżeć poza kompetencjami rzeczoznawcy, ich wystąpienie lub potencjalne wystąpienie można często ustalić w trakcie *inspekcji*, wystosowując zapytania lub sięgając do wiedzy lokalnej.

(iii) Rzeczoznawca powinien określić ograniczenia w zakresie przeprowadzanych czynności analitycznych oraz określić źródła informacji, na których polegał, oraz przyjęte *założenia*. W niniejszym przypadku kwestie dotyczące bieżącego lub przeszłego użytkowania również można ująć na odpowiedniej Liście Kontrolnej z Ogłędzin Nieruchomości zawartej w załącznikach od A do C wytycznych RICS *Zanieczyszczenie, środowisko i zrównoważony rozwój*, wydanie trzecie (2010 r.).

c] *Zrównoważony rozwój – ocena wpływu na wartość*

- (i) Chociaż termin ten nie ma jeszcze powszechnie uznanej definicji (patrz glosariusz RICS, część 2), w kontekście wyceny *zrównoważony rozwój* obejmuje szeroki zakres czynników fizycznych, społecznych, środowiskowych i ekonomicznych, które mogą mieć wpływ na wycenę i istnienia których rzeczoznawca powinien być świadomy.
- (ii) Zakres zagadnień obejmuje, między innymi, kluczowe zagrożenia środowiskowe, takie jak powódzie, efektywność energetyczną i klimat, jak również kwestie projektowe i te związane z rozplanowaniem powierzchni, dostępności, prawodawstwa, zarządzania oraz aspekty podatkowe. Rynki komercyjne stają się bardziej wrażliwe na kwestie związane ze *zrównoważonym rozwojem*, dlatego też może zacząć dochodzić do uzupełniania tradycyjnych czynników cenotwórczych, zarówno pod względem preferencji najemców, jak i zachowania nabywców.
- (iii) Tempo, w jakim *zrównoważony rozwój* pośrednio lub bezpośrednio przekłada się na wartość różni się w znaczący sposób w zależności od jurysdykcji. Aby odpowiednio odnieść się do zachodzących zmian rynkowych, rzeczoznawcy powinni stale dążyć do poszerzania swojej wiedzy.

Rolą rzeczoznawców jest ocena wartości w świetle dowodów zwykle uzyskiwanych w drodze analizy porównywalnych transakcji. Rzeczoznawcy powinni odzwierciedlać sytuację panującą na rynkach bez wpływania na nią, dlatego też powinni być świadomi kwestii *zrównoważonego rozwoju* oraz konsekwencji, jakie mogą mieć one dla wartości nieruchomości w krótkim, średnim i długim horyzoncie czasowym. Zagadnienia takie mogą obejmować:

- aspekty środowiskowe (zob. powyżej), włączając w to, w stosownych przypadkach, zmiany klimatyczne
- kwestie związane z rozplanowaniem powierzchni oraz kwestie projektowe, włączając w to zastosowanie materiałów i koncepcji w coraz większym stopniu związanych z ideą „dobrego samopoczucia”
- dostępność i możliwość wprowadzania zmian, włączając w to dostęp i użytkowanie przez osoby niepełnosprawne

- efektywność energetyczna, „inteligencja” budynków i inne „koszty utrzymania”
 - aspekty podatkowe.
- (iv) Niezależnie od obecnego wpływu na wartość, w kontekście przyjmowania i realizacji zleceń rzeczoznawców zachęca się do identyfikowania i gromadzenia – w miarę ich dostępności – danych związanych ze *zrównoważonym rozwojem* dla celów dokonywania przyszłych porównań.
- (v) Zagadnienia związane ze *zrównoważonym rozwojem* należy uwzględnić w raporcie dot. wartości wyłącznie, gdy na ich potwierdzenie dostępne są dowody rynkowe.
- (vi) Rzeczoznawców często prosi się o wyrażenie dodatkowych opinii lub udzielenie porad o strategicznym znaczeniu. W takich przypadkach zasadne może być skonsultowanie się z klientem w sprawie zastosowania mierników i punktów odniesienia w zakresie *zrównoważonego rozwoju*, które można zastosować w danym przypadku. Na przykład: przy sporządzaniu *wycen* na podstawie *wartości inwestycyjnej* lub *wartości indywidualnej* uwzględnić można czynniki związane ze *zrównoważonym rozwojem*, które mogą mieć wpływ na podejmowanie decyzji inwestycyjnych, nawet jeżeli ich istnienie nie jest bezpośrednio wykazane w transakcjach.
- (vii) W stosownych przypadkach, aby zachować zgodność z najlepszymi praktykami w zakresie raportowania, zachęca się, aby rzeczoznawcy:
- oceniali, w jakim stopniu przedmiotowa nieruchomość spełnia obecne kryteria *zrównoważonego rozwoju* zwyczajowo oczekiwane w danym kontekście rynkowym oraz uzyskiwali rzetelny obraz prawdopodobieństwa ich wpływu na wartość, tj. w jakim stopniu nabywca posiadający odpowiednią wiedzę uwzględniłby je przy podejmowaniu decyzji w zakresie ceny ofertowej
 - przedstawiali jasny opis charakterystyki właściwości i cech nieruchomości związanych ze *zrównoważonym rozwojem*, które w stosownych przypadkach mogą obejmować elementy nieznajdujące bezpośredniego odzwierciedlenia w ostatecznej opinii na temat wartości
 - przedstawiali opinie na temat związku między czynnikami związanymi ze *zrównoważonym rozwojem*, a wynikającą z tego *wyceną*, w tym komentarze na temat bieżących korzyści/ryzyk związanych z takimi cechami związanymi ze *zrównoważonym rozwojem* lub brakiem ryzyka oraz
 - przedstawiali opinie na temat potencjalnego wpływu tych korzyści i/lub ryzyk na względne wartości nieruchomości w przyszłości.
- (viii) Nota wyjaśniająca RICS *Zrównoważony rozwój a wycena nieruchomości komercyjnych*, wydanie drugie (2013 r.) zawiera wskazówki w zakresie identyfikacji, oceny i wpływu kwestii związanych ze *zrównoważonym rozwojem* na *wyceny komercyjne*.

VPGA 9 Identyfikacja portfeli, zbiorów i grup nieruchomości

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymogi, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

1.1 Niniejsze wytyczne zawierają dodatkowy komentarz na temat identyfikacji portfeli, zbiorów i grup nieruchomości na potrzeby przygotowywania raportów zgodnie z **VPS 3**.

2 Przykłady sytuacji, w których konieczne będzie zamieszczenie wyjaśnień dotyczących założenia związanego z łączeniem aktywów

2.1 Przykłady obejmują:

- (a) fizycznie graniczące ze sobą nieruchomości nabyte oddzielnie przez ich aktualnego właściciela (np. jeżeli deweloper tworzy obszar z wizją przyszłej działalności budowlanej lub kiedy inwestor stara się pozyskać strategiczne grunty w danej lokalizacji)
- (b) fizycznie rozdzielone nieruchomości zajmowane przez ten sam podmiot, gdzie pomiędzy nieruchomościami istnieje zależność funkcjonalna (np. parking będący nieruchomością odrębną od danego budynku, lecz użytkowany wyłącznie przez podmiot ten budynek zajmujący)
- (c) jeżeli posiadanie na własność kilku odrębnych nieruchomości lub składników aktywów byłoby szczególnie korzystne dla pojedynczego właściciela lub użytkownika z uwagi na korzyści ekonomiczne mogące

wynikać z większego udziału w rynku lub z oszczędności w obszarze administracji czy dystrybucji, tak jak w przypadku apartamentowców czy hoteli oraz

- (d) jeżeli każda indywidualna nieruchomość stanowi niezbędny element działalności obejmującej duży obszar geograficzny (np. części ogólnokrajowej lub regionalnej sieci instalacji takie jak maszty telekomunikacyjne).

3 Cel wyceny oraz identyfikacja łączonych aktywów w ramach portfela

3.1 Cel wyceny może dyktować przyjęte podejście. Na przykład wymagane może być określenie indywidualnej wartości poszczególnych składników aktywów. Konieczne może być wyjaśnienie i uzgodnienie z klientem, co wchodzi w skład konkretnej nieruchomości lub innych składników aktywów.

3.2 Co do zasady należy odmawiać realizacji zleceń wyceny nieruchomości przy założeniu opierającym się na dokonaniu ich sztucznego łączenia. Jednakże, w szczególnych okolicznościach, w przypadku nietypowego sposobu dokonania łączenia pomocnym może okazać się przyjęcie *specjalnych założeń* (patrz **VPS 4 punkt 9**).

3.3 Kiedy rzeczoznawca zidentyfikuje w ramach portfela łączone aktywa, które mają zostać wycenione odrębnie, należy wziąć pod uwagę wszelkie niezbędne założenia lub *specjalne założenia*. Założenia te należy zawrzeć w warunkach umowy wykonania usługi (zob. **VPS 1**) oraz w raporcie (zob. **VPS 3**). W kolejnych punktach omówione zostały przykłady sytuacji, w których zastosowanie różnych założeń może w znaczącym stopniu wpłynąć na wycenę portfela aktywów.

3.4 Jeżeli cały portfel lub znaczna część nieruchomości w nim zawartych zostałyby wprowadzona na rynek w tym samym czasie, mogłoby to skutkować przesyceniem rynku, a tym samym prowadzić do spadku ich wartości. Może się także zdarzyć, że możliwość nabycia określonej grupy nieruchomości pozwoli na uzyskanie korzystniejszej ceny. Innymi słowy wartość całości mogłaby przekraczać sumę wartości poszczególnych jej elementów składowych i vice versa.

3.5 W przypadku sporządzania wyceny dla celu, który zakłada, że dany portfel aktywów pozostanie w rękach tego samego właściciela lub użytkownika, np. na potrzeby *sprawozdań finansowych*, wprowadzenie do wyceny jakichkolwiek obniżek lub korekt mających na celu odzwierciedlenie potencjalnego ryzyka przesycenia rynku byłoby nieodpowiednie. W raporcie należy zawrzeć odpowiednią informację dotyczącą powyższej kwestii.

3.6 Gdyby ten sam portfel miał być wyceniany na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytowych, nie należałoby lekceważyć możliwych niekorzystnych skutków sytuacji, w której cały portfel zostałby wprowadzony do obrotu w tym samym momencie. W takim przypadku właściwym rozwiązaniem byłoby najczęściej wskazanie, iż przyjęto założenie, że poszczególne nieruchomości

wprowadzane byłyby do obrotu po kolei i nie znalazłyby się one na rynku jednocześnie. Gdyby jednak wystąpiły okoliczności powodujące, że tego rodzaju *założenie* nie zostałoby przyjęte przez rynek, np. gdyby wiadomo było, że aktualny właściciel ma problemy finansowe, założenie takie stałoby się *specjalnym założeniem*, którego wpływ na *wycenę* należałoby jednoznacznie odnotować (zob. **VPS 4 punkt 9**).

3.7 Na tej samej zasadzie, jeżeli rzeczoznawca zdecyduje się na określenie jednej wartości dla całej grupy odrębnych nieruchomości, zobowiązany on będzie przedstawić wszelkie *założenia* niezbędne do należytego uzasadnienia takiego podejścia. Jeżeli rzeczoznawca uzna, że wycena portfela na opisanych wyżej zasadach nie jest podejściem, które zostałoby przyjęte przez dany rynek, wówczas takie *założenie* stanie się *specjalnym założeniem* (zob. **VPS 4 punkt 9**).

3.8 W przypadkach, w których całkowita wartość nieruchomości w ramach danego portfela przybierałaby znacząco odmienną wartość w zależności od tego, czy poszczególne nieruchomości zostałyby zbyte oddzielnie, w grupach czy też jako jedna partia, należy jednoznacznie odnotować ten fakt w treści raportu. Przyjęte *założenia* związane z łączeniem nieruchomości powinno się także uwzględnić we wszystkich publikowanych odniesieniach.

3.9 Jeżeli dany portfel lub grupa nieruchomości czy składników aktywów wyceniona została przy *założeniu*, że zostanie ona sprzedana jako jedna całość, *wartość rynkowa* określona w raporcie odnosić się będzie do całej tej grupy. W przypadku zamieszczenia w raporcie jakiegokolwiek wykazu elementów składowych *wartości rynkowej*, tj. wartości poszczególnych nieruchomości lub aktywów, należy jednoznacznie wskazać, że jest to wykaz elementów składowych wartości całkowitej i że podane wartości nie muszą odpowiadać *wartości rynkowej* praw do poszczególnych nieruchomości lub składników aktywów.

3.10 Jeżeli z kolei w raporcie wskazana zostanie suma *wartości rynkowych* poszczególnych nieruchomości lub składników aktywów zawartych w portfelu, należy zadbać o to, aby suma ta nie została przez odbiorcę uznana za *wartość rynkową* całego portfela.

VPGA 10 Kwestie mogące w znaczącym stopniu wpływać na niepewność wyceny

Niniejsze wytyczne nie są obowiązkowe w zastosowaniu i mają charakter zaleceń. Aczkolwiek w konkretnych przypadkach zwracają one uwagę na materiał o charakterze obowiązkowym i zawarty w innych miejscach niniejszych standardów, włączając w to *Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS)* – za pomocą odniesień wyróżnionych pogrubioną czcionką. Odniesienia te ujęto wyłącznie w celu wsparcia członków i nie mają one wpływu na przedstawioną poniżej treść. Zwraca się uwagę *członków* na fakt, iż:

- poniższe wytyczne nie obejmują wszystkich możliwych sytuacji, dlatego też przy określaniu wartości należy mieć zawsze na uwadze konkretne fakty i okoliczności poszczególnych zleceń
- należy pamiętać, iż poszczególne jurysdykcje mogą stawiać swoiste wymagania, które nie będą zawarte w niniejszych wytycznych.

1 Zakres

1.1 Niniejsze wytyczne zawierają dodatkowy komentarz w odniesieniu do kwestii, które mogą w znaczącym stopniu wpływać na niepewność wyceny zgodnie z **VPS 3 ust. 2.1(o)**.

2 Przykłady

2.1 Niemożliwym jest opracowanie zamkniętej listy okoliczności, które mogą w znaczącym stopniu wpływać na niepewność wyceny – jednakże przykłady podane w ust. 2.2, 2.3 i 2.4 opisują te najbardziej powszechne z nich.

2.2 Wyceniany składnik aktywów lub zobowiązań może sam w sobie, bez względu na przyjęte podejście lub metodę, posiadać cechy szczególne utrudniające rzeczoznawcy sformułowanie opinii na temat jego prawdopodobnej wartości. Może się przykładowo zdarzyć, że dany składnik aktywów jest nietypowy czy nawet unikalny. Na podobnej zasadzie dokonanie kwantyfikacji tego, jak nabywcy potencjalnie zareagowałyby na zaistnienie istotnych zmiany, np. potencjalnego pozwolenia na budowę, może w dużej mierze zależeć od przyjętych *specjalnych założeń*.

2.3 Jeżeli zakres dostępnych informacji jest ograniczony, czy to przez samego klienta, czy też z powodu okoliczności *wyceny*, a przyjęcie jednego lub więcej rozsądnych *założeń* nie będzie wystarczające do rozwiązania tak zaistniałej kwestii problematycznej, *wycena* odznaczać się będzie niższym poziomem pewności, niż miałyby to miejsce w innych warunkach.

2.4 Funkcjonowanie rynków może zostać zaburzone w efekcie zaistnienia stosunkowo wyjątkowych czynników. Do zaburzeń takich może dojść z powodu nieprzewidzianych zdarzeń o charakterze finansowym, makroekonomicznym, prawnym, politycznym czy nawet naturalnym. Jeżeli *data wyceny* pokrywa się z takim wydarzeniem lub następuje wkrótce po nim, poziom pewności *wyceny* może ulec obniżeniu z uwagi na niespójne dane empiryczne lub ich brak, lub z uwagi na niespotykane wcześniej okoliczności, na podstawie których rzeczoznawca musi dokonać oceny. W sytuacjach tego rodzaju rzeczoznawcy będą często zmuszeni mierzyć się z trudnymi wyzwaniem i chociaż powinni nadal być w stanie dokonać oceny sytuacji, ważnym jest, aby wyraźnie wskazać kontekst przeprowadzenia takiej oceny.

3 Sporządzanie raportów

3.1 Wymogiem nadrzędnym jest, aby raport z wyceny nie wprowadzał odbiorcy w błąd i nie prowadził do zafałszowania obrazu sytuacji. Rzeczoznawca powinien wyraźnie zwrócić uwagę odbiorcy na wszelkie kwestie mogące w *dacie wyceny* w znaczącym stopniu wpływać na pewność *wyceny* oraz opatrzeć je odpowiednim komentarzem. Komentarz taki nie powinien dotyczyć ogólnego ryzyka przyszłych zmian na rynkach lub ryzyka związanego z prognozowaniem przyszłych przepływów pieniężnych – gdzie obydwie można i należy wziąć pod uwagę jako część procesu wyceny (na przykład: *wycena* nieruchomości inwestycyjnej, na którą wpływ mają niezwykle niepewne przyszłe przepływy pieniężne może być wsparta szeregiem spójnych informacji o porównywalnych transakcjach) – lecz powinien odnosić się do ryzyka powiązanego z *wyceną* danego składnika aktywów

3.2 Wysoki poziom niepewności wyceny będzie zazwyczaj wyrażony w kategoriach jakościowych, wskazując na zaufanie rzeczoznawcy co do opinii dotyczącej wartości poprzez zastosowanie odpowiednich sformułowań. W rzeczywistości może to być jedyny realistyczny sposób, aby tego dokonać, mając na uwadze, że czynniki prowadzące do niepewności wyceny często oznaczają, iż brak jest danych empirycznych, które mogłyby wesprzeć szacunki ilościowe.

3.3 W większości przypadków nieodpowiednim lub niepraktycznym jest odzwierciedlenie w wycenionej wartości znaczącej niepewności w sposób ilościowy, a wszelkie próby dokonania tego wydają się mieć dokładnie odwrotny skutek. Jeżeli w raporcie uwzględniony zostanie matematyczny pomiar niepewności, **koniecznym** jest, aby odpowiednio wyjaśnić przyjętą metodę lub model, zwracając przy tym uwagę na jakiegokolwiek ograniczenia. W niektórych ograniczonych przypadkach odpowiednia może okazać się analiza wrażliwości przeprowadzana w celu zobrazowania wpływu, jaki wyraźnie określone zmiany w danych zmiennych mogą mieć na *wycenę*, której dotyczy

raport, co należy uzupełnić odpowiednim komentarzem wyjaśniającym. Należy pamiętać, że z jakkolwiek analizą ilościową może wiązać się ryzyko zaistnienia wprowadzającego w błąd złudzenia precyzji.

3.4 W pozostałych przypadkach, jeżeli rzeczoznawca może racjonalnie przewidzieć, iż różne wartości mogą wystąpić w różnych, ale ściśle określonych okolicznościach, alternatywnym podejściem byłoby rozpoczęcie dialogu z klientem mającym na celu rozważenie przeprowadzenia alternatywnych *wycen* przy przyjęciu *specjalnych założeń*, które odzwierciedlać miałyby te różne okoliczności. Jednakże *specjalne założenia* można przyjmować tylko wtedy, gdy są realistyczne, istotne i uzasadnione w związku z okolicznościami *wyceny*. Jeżeli w zależności od okoliczności przedmiot wyceny może przyjąć różne wartości, zaleca się, aby odmienne wskazania wartości zamieszczone były w raporcie przy równoczesnym określeniu odpowiednich *specjalnych założeń*.

3.5 Z zasady nie jest dopuszczalnym, aby raport z wyceny zawierał standardowe założenie odnoszące się do znaczącej niepewności wyceny. Stopień niepewności wyceny jest odmienny w przypadku indywidualnych *wycen*, a zastosowanie standardowych założeń może obniżyć jej wartość lub podważyć wiarygodność. Celem jest przedstawienie w raporcie miarodajnej, przemyślanej i opracowanej w profesjonalny sposób opinii. W kontekście tym w raporcie należy wskazać wszelkie kwestie, które mogą wpłynąć na stopień pewności wyceny.

3.6 O ile klient nie postanowi inaczej, określenie wartości w postaci przedziału nie stanowi dobrej praktyki i z zasady nie będzie uznane za dopuszczalną formę określenia wartości. W większości przypadków, aby spełnić wymogi klienta oraz działać zgodnie z *umową o wykonanie usługi*, rzeczoznawca zobowiązany będzie przedstawić jedną, określoną wartość. Podobnie użycie sformułowań kwalifikujących takich jak „w przybliżeniu” nie będzie zazwyczaj właściwe lub wystarczające do wyrażenia znaczącej niepewności co do wartości bez opatrzenia takiego sformułowania dalszym komentarzem – tutaj również zaleca się unikania takiej praktyki. Jeżeli w zależności od okoliczności przedmiot wyceny może przyjąć różne wartości, zaleca się, aby odmienne wskazania wartości zamieszczone były w raporcie przy równoczesnym określeniu odpowiednich *specjalnych założeń* (patrz ust. 3.4 powyżej).

3.7 Zwraca się uwagę na fakt, że standardy sprawozdawczości finansowej mogą zawierać, i często zawierają, konkretne wymogi w zakresie ujawniania informacji dotyczących niepewności wyceny, pomimo iż to konkretne sformułowanie może nie być w danym przypadku zastosowane. Zachowanie zgodności z takimi wymogami jest **obowiązkowe** w przypadkach, w których znajdują one zastosowanie.



Pewność dzięki standardom zawodowym

RICS wspiera i upowszechnia najwyższe kwalifikacje i standardy zawodowe w zakresie wyceny, rozwoju oraz zarządzania w sektorze gruntów, nieruchomości, budownictwa oraz infrastruktury. Nasza nazwa jest rękojmią konsekwentnego przestrzegania standardów, wnosząc pewność na rynkach oraz prowadząc do pozytywnych zmian w środowisku zabudowanym i naturalnym.

Ameryka

Ameryka Łacińska

ricsamericalatina@rics.org

Ameryka Północna

ricsamericas@rics.org

Azja i Pacyfik

Australia i Oceania

australasia@rics.org

Chiny [Hongkong]

ricshk@rics.org

Chiny [Szanghaj]

ricschina@rics.org

Japonia

ricsjapan@rics.org

Azja Południowa

ricsindia@rics.org

Azja Południowo-Wschodnia

sea@rics.org

Region EMEA

Afryka

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irlandia

ricsireland@rics.org

Bliski Wschód

ricsmiddleeast@rics.org

Wielka Brytania — centrala RICS

contactrics@rics.org

rics.org