



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 3

KSWP 3

OPERAT SZACUNKOWY

1. Wprowadzenie

Z uwagi na funkcję, jaką pełni operat szacunkowy w przekazywaniu wyników wyceny osobom korzystającym, celem niniejszego Standardu jest:

- omówienie wymagań, dotyczących operatu szacunkowego, zgodnych z zasadami dobrej praktyki zawodowej,
- podanie treści, które powinny się znaleźć w operacie szacunkowym.

2. Zakres stosowania Standardu

Wymagania przedstawione w niniejszym Standardzie dotyczą wszystkich operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

3. Definicje

3.1. *Operat szacunkowy* – dokument stanowiący pisemną autorską opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości przedmiotu wyceny, uwzględniający założenia oraz warunki ograniczające, stanowiące podstawy wyceny, zawierający istotne informacje uzyskane podczas szacowania nieruchomości.

3.2. *Pieczęć zawodowa* – pieczęć o wzorze ustalonym w załączniku do niniejszego Standardu.

4. Wymagania Standardu

4.1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami dobrej praktyki zawodowej, powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwi korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację.

4.2. Operat szacunkowy powinien zawierać w szczególności:

- a. stronę tytułową;
- b. wyciąg z operatu szacunkowego;
- c. określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny;
- d. określenie celu wyceny;
- e. określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości;
- f. określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- g. opis stanu przedmiotu wyceny;
- h. wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- i. analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęte analizą;
- j. przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości;
- k. określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń;
- l. wynik końcowy wraz z uzasadnieniem;
- m. klauzule;
- n. podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej;
- o. ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione.



- 4.3. Zawartość i układ treści operatu szacunkowego mogą być dostosowane do specyfiki wyceny.
- 4.4. Zamówienie stanowiące podstawę wykonania operatu szacunkowego może, w zakresie zgodnym z przepisami prawa, określać odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za sporządzony operat szacunkowy.
- 4.5. Zaleca się, aby zamówienie, o którym mowa w pkt 4.4, miało formę pisemnej umowy i obejmowało w szczególności: przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny, cel wyceny, a także, aby zamówienie w uzasadnionych przypadkach wskazywało dokumenty przekazane przez zamawiającego i wykorzystane przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

5. Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji

- 5.1. W przypadku gdy wycena wykonywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, powiązane z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym, ma on obowiązek ujawnić istnienie i charakter tych powiązań w operacie szacunkowym w klauzuli zamieszczonej bezpośrednio pod wynikiem końcowym wyceny.
- 5.2. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną wykonywał lub wykonuje inne czynności zawodowe w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca, powinien ujawnić ten fakt w klauzuli zamieszczonej bezpośrednio pod wynikiem końcowym wyceny.
- 5.3. Zasady, o których mowa w punktach 5.1 i 5.2, stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie wyceny.
- 5.4. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego dopuszczalna jest klauzula o częściowej odpowiedzialności w zakresie dotyczącym czynności wykonywanych odrębnie przy szacowaniu nieruchomości przez poszczególnych autorów operatu szacunkowego.

Stosowanie klauzuli o częściowej odpowiedzialności nie może dotyczyć określonej wartości nieruchomości, z wyjątkiem sytuacji, w której jeden operat szacunkowy obejmuje wycenę kilku funkcjonalnych części nieruchomości szacowanych odrębnie przez poszczególnych autorów.

6. Aktualizacja operatu szacunkowego

- 6.1. Przez aktualizację operatu szacunkowego rozumie się czynności rzeczoznawcy majątkowego, dotyczące operatu szacunkowego wcześniej sporządzonego przez tego samego rzeczoznawcę, mające na celu określenie aktualnej wartości nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego nie stanowi aktualizacji w rozumieniu niniejszego Standardu.
- 6.2. Rzeczoznawca majątkowy może aktualizować operat szacunkowy w szczególności w związku ze:
- zmianami cen na rynku,
 - zmianami dokonanymi na nieruchomości lub w otoczeniu nieruchomości, po opracowaniu operatu szacunkowego.
- 6.3. Nie aktualizuje się operatu szacunkowego, jeżeli:
- upłynął okres ponad 2 lat od jego sporządzenia,
 - zaistniały okoliczności, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego powodują konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego.
- 6.4. W przypadku aktualizacji należy na stronie tytułowej operatu szacunkowego, należy zamieścić pod nazwą "operat szacunkowy" słowo "aktualizacja".



- 6.5. Integralną częścią „operatu szacunkowego – aktualizacji” jest aktualizowany operat szacunkowy. Klauzulę o odpowiedniej treści należy zamieścić w „operacie szacunkowym - aktualizacja”.
- 6.6. Nie aktualizuje „operatu szacunkowego – aktualizacja”.
- 6.7. Aktualizując operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do ponownego zbadania stanu i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Nie dotyczy to wycen wykonywanych przy założeniach szczególnych.
- 6.8. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

7. Sprostowania i uzupełnienia

- 7.1. W przypadku stwierdzenia błędów w treści operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy może dokonać pisemnego sprostowania. Sprostowania takie rzeczoznawca zobowiązany jest dostarczyć niezwłocznie zamawiającemu w liczbie odpowiadającej liczbie przekazanych egzemplarzy operatu szacunkowego. Błędy pisarskie, z wyjątkiem błędów obliczeniowych i błędów w kwotach określających wartość/wartości, mogą być skorygowane również bezpośrednio w operacie i zaparafowane przez autora/autorów operatu szacunkowego. Korekty te nie mogą być wykonywane poprzez zamazywanie lub przerabianie.
- 7.2. Rzeczoznawca majątkowy może uzupełnić operat szacunkowy w trybie przewidzianym w punkcie 7.1.

8. Odejście od Standardu

- 8.1. Niedozwolone jest odejście od wymagania, aby każdy operat szacunkowy zawierał jednoznacznie podaną wartość oraz od wymagania, aby ujawniał wszystkie założenia i warunki ograniczające, które mają wpływ na wycenę i na określaną wartość.
- 8.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Odstępstwa wymagają uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji Standardu nie mających zastosowania oraz oceny zgodności zastosowanych odstępstw z przepisami prawa. Rzeczoznawca majątkowy nie może także odstąpić od regulacji Standardu w przypadkach, w których mogłoby to doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców lub spowodować odejście od zasady szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zasad etyki zawodowej. Nie są dopuszczalne odstępstwa powodujące niezgodność z przepisami prawa.

9. Opracowanie i czas obowiązywania Standardu

- 9.1. Założenia do Standardu przygotował Radosław Gaca, a opracowanie Standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM, w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński, Sabina Żróbek, przy współpracy z Mariuszem Bilskim.
- 9.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Jan Konowalczyk, Jerzy Adamiczka, Jerzy Dydenko, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, Radosław Gaca, Mirosław Osiński, Jarosław Strzeszyński i Sabina Żróbek, przyjęła ostateczną wersję Standardu.
- 9.3. Standard został uchwalony do wdrażania przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2007 r. i włączony jako Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 (KSWP 3) do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ostateczna treść niniejszego Standardu została przyjęta na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniach 12 i 13 grudnia 2007 r.



9.4. Standard obowiązuje od dnia 1 marca 2008 r., a od 1 stycznia 2008 r. zalecany jest do stosowania jako nota interpretacyjna.

10. Klauzula o uzgodnieniu

Stosownie do art. 175 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492, z późn. zm.) niniejszy standard w dniuzostał uzgodniony z Ministrem Infrastruktury.

Warszawa, 12 i 13 grudnia 2007 r.