

Alert / Komunikat RICS - Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności

Zarząd Zespołu Wycen RICS opublikował na koniec maja 2009 roku „Alert / Komunikat - Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności” zawierający wytyczne skierowane do kredytodawców i rzeczoznawców majątkowych przeprowadzających wycenę dla zabezpieczenia wierzytelności. Wytyczne zarówno dla rzeczoznawców majątkowych jak i kredytodawców dotyczą doradztwa w zakresie przeprowadzania wyceny nieruchomości komercyjnych dla zabezpieczenia wierzytelności w warunkach kiedy wartości ulegają gwałtownym zmianom na rynku. Koncentrują się na zagadnieniach zaobserwowanych i rozważanych w świetle przyszłych prognoz dla nieruchomości. Stanowią dodatkowe wytyczne do sporządzania opinii o prawdopodobnym poziomie wartości jaki może zostać osiągnięty po dacie na którą określono wartość. Niekiedy kredytodawcy mogą wymagać doradztwa opartego nie tylko na aktualnej Wartości Rynkowej ale także biorącego pod uwagę prognozę sytuacji na rynku w najbliższej przyszłości. W omawianym komunikacie szczególny nacisk został położony na wyjaśnienie, że w świetle gwałtownie zmieniającego się otoczenia rynkowego Wartość Rynkowa stanowi punkt wyjścia dla sporządzenia dobrej wyceny i jakiegokolwiek prognozy dotyczące przyszłości muszą zawsze być sporządzone w załączeniu do opinii o Wartości Rynkowej w pewnych ściśle określonych okolicznościach.

Rzeczoznawcy majątkowi nie sporządzają prognoz. Z tego względu w omawianym komunikacie zostało między innymi podkreślone że operaty szacunkowe sporządzane dla celu zabezpieczenia wierzytelności mogą dotyczyć następujących zagadnień:

1. Jaki jest przewidywany okres, w którym możliwe jest dokonanie sprzedaży nieruchomości

- Rzeczoznawca majątkowy powinien sporządzić komentarz na temat czynników, które mogą mieć wpływ na rynkowy okres sprzedaży i sprzedawalność nieruchomości.
- Czy to jak struktura najemców jest postrzegana przez rynek może mieć wpływ zarówno na sprzedawalność jak i rynkowy okres sprzedaży.
- W jaki sposób podaż podobnych nieruchomości w okolicy lub z tego samego sektora może wpłynąć na ich sprzedawalność.
- Czy składnik majątku osiągnie najlepszą cenę przy natychmiastowej sprzedaży, jakie byłyby konsekwencje opóźnienia sprzedaży.
- Jaki jest prawdopodobny okres, w którym zostanie znaleziony nabywca i transakcja sprzedaży zostanie sfinalizowana.

2. Rynek dla określonego składnika majątku i najlepsza metoda na dokonanie sprzedaży.

- Czy sprzedaż z łatwością może być dokonana w drodze prywatnej umowy, przetargu lub licytacji.
- Jaka jest perspektywa dokonania sprzedaży i jaka może być potencjalna grupa nabywców na rynku dla określonego składnika majątku oraz co może motywować nabywców do dokonania zakupu.
- Możliwość uzyskania i dostępność do finansowania kredytowego. Mogą zostać sporządzone komentarze na temat tego czy istnieje popyt kredytowy na dany typ składnika majątku i czy występująca ilość danego typu składnika majątku może ograniczać jego potencjał do wykorzystania jako zabezpieczenie wierzytelności. Kredytodawcy i Rzeczoznawcy Majątkowi mogą zapisać w umowie zlecenia czy Wartość Rynkowa zostanie określona z uwzględnieniem przyjętego poziomu dostępności do finansowania kredytowego. W formie specjalnego założenia można przyjąć, że finansowanie kredytowe jest dostępne na korzystnych lub niekorzystnych warunkach i czy będzie dostępne dla wszystkich

potencjalnych nabywców na rynku. Analogicznie, jeśli Wartość Rynkowa ma zostać określona w oparciu o korzystny poziom dostępności do finansowania kredytowego należy zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego o wyrażenie opinii na temat Wartości Rynkowej w warunkach kiedy kredyty są dostępne na normalnym poziomie.

3. Kondycja rynku w ujęciu ogólnym.

- W jaki sposób szeroko pojęta sytuacja na rynku nieruchomości wpływa na przewidywane ceny.
- Jakie są dostrzegane zagrożenia dla poziomu cen i perspektywy ich zmian? Należy dokonać rozróżnienia pomiędzy perspektywami zmian na rynku, które są określone dla danej nieruchomości i tymi, które wynikają z ogólnej sytuacji na rynku.
- Jaki rodzaj potencjalnych nabywców może występować na rynku dla danej nieruchomości?

4. Czynności, które mogą być podjęte w celu poprawy sprzedawalności danego składnika majątku.

5. Zagrożenia dla ceny odpowiadającej Wartości Rynkowej i sprzedawalności.

6. Następstwa wpływu czynników rynku lokalnego.

7. Wpływ obecnych prognoz i opinii makroekonomicznych oraz dotyczących rynku nieruchomości.

8. Stopień lub dotkliwość zmian rynkowych spodziewanych w najbliższej przyszłości.

- Kluczowymi czynnikami są dotkliwość i stopień niestabilności spodziewanych zmian rynkowych. Powinny one być postrzegane w kontekście ogólnych prognoz dla rynku odpowiedniego ze względu na położenie i rodzaju składnika majątku.

Niekiedy rynki mogą doświadczyć gwałtownych zmian cen składników majątku, w konsekwencji czego przeprowadzone wyceny mogą bardzo szybko stać się nieaktualne. Podczas takich okoliczności klient, w szczególności kredytodawca przeprowadzający analizę zabezpieczenia wierzytelności, może oczekiwać dodatkowych opinii od rzeczoznawcy majątkowego. W takich sytuacjach należy nie tylko opierać się na aktualnej Wartości Rynkowej ale także brać pod uwagę prognozy, które mogą zaistnieć w najbliższej przyszłości. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest dokonywanie ciągłych obserwacji rynku oraz analizowanie trendów i wydarzeń, które na nim występują. Wiadome jest, że na gwałtownie zmieniających się rynkach biorąc pod uwagę definicję Wartości Rynkowej można spodziewać się różnego wyniku jeśli rynkowy okres sprzedaży zaczyna się w dniu, na który określono wartość. Ponadto sporządzając opinię o Wartości Rynkowej rzeczoznawca majątkowy może wyrazić pogląd o potencjalnej rynkowej cenie sprzedaży przy założeniu, że rynkowy okres sprzedaży zaczyna się w dniu określenia Wartości Rynkowej. Rynkowy okres sprzedaży powinien być ściśle określony przez rzeczoznawcę majątkowego. Każde sformułowanie odnoszące się do potencjalnej przyszłej ceny musi być sporządzone w taki sposób aby jednocześnie ostrzegało klienta, że może zawierać opinie, które mogą być bardzo szybko zweryfikowane przez następujące wydarzenia i nie powinien opierać się tylko na nich. Zgodnie z omawianym komunikatem każdy taki pogląd musi zawsze być wyrażony w załączeniu do opinii o Wartości Rynkowej.

Uwaga:

RICS jest wiodącą na świecie organizacją zawodową zrzeszającą osoby związane z sektorem nieruchomości i budownictwa z ponad 150 000 członkami działających w 17 specjalizacjach w więcej niż 146 krajach. Organizacja ta działa pod Królewskim Statusem, co oznacza że w przeciwieństwie do stowarzyszenia zawodowego jest zobowiązana do uznawania nadrzędnego charakteru interesu publicznego nad interesem jej członków. W tym celu organizacja rozwinęła i

stosuje wysokie standardy dostępu do zawodu oraz kontynuuje zaangażowanie w utrzymaniu i rozwoju najwyższego poziomu technicznego, profesjonalnego i regulacyjnego jej standardów.