

WYTICZNE DO OPERATU SZACUNKOWEGO

I. Zasady ogólne

1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy zgodnie z zasadami szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zgodnie z przepisami prawa polskiego i standardami zawodowymi, kierując się zasadami etyki zawodowej.
2. Rzeczoznawca majątkowy powinien być osobą niezależną, nie powinien pozostawać w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z kredytobiorcą lub właścicielem nieruchomości, nie jest sam kredytobiorcą lub jego małżonkiem albo krewnym lub powinowatym – wzór **Oświadczenia rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów**, stanowi Załącznik nr 52-01-38b.
3. Operat szacunkowy powinien być przejrzysty i zrozumiały w swojej treści, a także możliwy do całkowitego zweryfikowania (powinien zawierać wszystkie obliczenia pozwalające sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów rachunkowych). Użyte w obliczeniach oznaczenia i symbole powinny zostać objaśnione.
4. Operat powinien opierać się na **gruntowej analizie lokalnego rynku**, właściwego ze względu na rodzaj nieruchomości, obszar i okres czasu objęty analizą, wielkość rynku oraz płynność zbycia nieruchomości.
5. Cel wyceny powinien być precyzyjnie określony, jako: **zabezpieczenie wierzytelności kredytowej**.
6. Podstawą wycen sporządzonych do celów zabezpieczenia wierzytelności jest **wartość rynkowa nieruchomości**.
7. W operacie należy określić wartość rynkową nieruchomości **aktualną oraz przyszłą**. Wartość przyszła dotyczy planowanego zamierzenia inwestycyjnego w postaci: budowy/remontu/wykończenia/rozbudowy/nadbudowy/przebudowy i określa stan techniczny budynku jako: w budowie, średni, dobry, bardzo dobry oraz/lub standard lokalu jako: deweloperski, do remontu, średni, dobry, bardzo dobry, wysoki.
8. Bank akceptuje **podejście porównawcze** (z wyjątkiem metody statystycznej rynku), **podejście dochodowe i podejście mieszane**, z uwzględnieniem iż:
 - Podejście porównawcze jest rekomendowane przez Bank do oszacowania wartości nieruchomości mieszkalnych. Baza cen nieruchomości podobnych, powinna obowiązkowo zawierać przynajmniej poniższe informacje:

	Adres	Pow. użytkowa	Pow. działki	Kształt działki	Media	Rodzaj zabudowy	Data transakcji	Cena	PLN/m ²
Lokal mieszkalny	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
Budynek mieszkalny jednorodzinny	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Grunt niezabudowany	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓

✓ - wymagane

✗ - niewymagane

Operat szacunkowy powinien zawierać szczegółowy opis transakcji przyjętych do porównań z uwzględnieniem cech porównawczych oraz ich wag.

Dodatkowo, w zakresie powierzchni użytkowej dla:

- *lokali mieszkalnych*, nie uwzględnia się powierzchni pomieszczeń przynależnych (np. piwnica, strych, komórka lokatorska).

- *budynków mieszkalnych jednorodzinnych*, nie uwzględnia się powierzchni garażu i piwnic, niewykorzystywanych do celów rekreacyjnych (np. siłownia, basen) lub użytkowych (np. pralnia, suszarnia). w przypadku występowania powierzchni komercyjnej, należy podać powierzchnią całkowitą i powierzchnię komercyjną, ze wskazaniem jej funkcji użytkowej.

- Podjęcie dochodowe jest rekomendowane przez Bank do oszacowania wartości nieruchomości komercyjnych. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem najmu, do operatu szacunkowego należy przedłożyć umowy najmu nieruchomości lub zbiorcze zestawienie najemców wraz z rodzajem wynajmowanej powierzchni, stawkami czynszu najmu, datą zawarcia i obowiązywania umowy/umów najmu.
 - Podjęcie mieszane jest dopuszczalne przez Bank ale wymaga uzasadnienia iż zarówno w podjęciu porównawczym jak i dochodowym, nie można w sposób rzetelny określić wartości rynkowej nieruchomości.
9. Wyboru sposobu wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.
 10. Rzeczoznawca opisuje w operacie stan techniczny oraz standard budynków/budowli wskazując, czy nie budzą one zastrzeżeń. Określa przy tym **stopień zużycia techniczno-funkcjonalnego zabudowań**.
 11. Rzeczoznawca przeprowadza **badanie stanu prawnego nieruchomości** (w tym wskazuje i opisuje istniejące obciążenia, np. hipoteki, służebności, roszczenia oraz inne ograniczone prawa rzeczowe a także wzmianki widniejące w treści Księgi Wieczystej, opisującej przedmiot wyceny).
 12. Rzeczoznawca określa **czy nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem** w planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. W przypadku braku w/w dokumentów planistycznych, o przeznaczeniu nieruchomości decyduje faktyczny sposób użytkowania nieruchomości, który rzeczoznawca ma obowiązek wskazać lub plan ogólny gminy (do momentu uchwalenia planu ogólnego gminy, należy go utożsamiać ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy – rzeczoznawca powinien zatem zweryfikować, czy dla danego obszaru taki plan jest uchwalony).
 13. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje **osobistej inspekcji nieruchomości** zarówno wewnątrz i na zewnątrz budynku wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz potwierdza ten fakt w operacie szacunkowym, poprzez dołączenie wyraźnej dokumentacji fotograficznej (w kolorze).

II. Zasady szczególne

1. W przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej wymagane jest określenie wartości odtworzeniowej.
2. W przypadku nieruchomości w budowie, wymagane jest wskazanie stanu zaawansowania prac budowlanych oraz oszacowanie wartości składnika gruntowego nieruchomości.
3. Dla nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego, należy dokonać analizy ryzyk i zagrożeń związanych z tym procesem (np. uzyskania odpowiednich zezwoleń w określonych terminach, możliwe opóźnienia w realizacji, ewentualność sprzedaży lub wynajmu po okresie budowy).
4. W przypadku, kiedy przedmiotem wyceny jest grunt niezabudowany a znajduje się na nim budynek wpływający na możliwość zabudowy i jego stan świadczy o konieczności

- rozbiórki, należy określić wartość rynkową nieruchomości pomniejszoną o koszty rozbiórki.
5. W przypadku gdy nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym a na nieruchomości znajdują się inne zabudowania o charakterze gospodarczym, należy podać informację o ich roku budowy, przeznaczeniu, stanie technicznym i użytkowym. W procesie szacowania wartości należy uwzględnić ich wpływ, a gdy obiekty kwalifikują się do rozbiórki, konieczne jest uwzględnienie kosztów rozbiórki.
 6. W przypadku, gdy nieruchomość stanowi przedmiot najmu, konieczne jest przeprowadzenie obliczeń w oparciu o rynkowe stawki najmu. Przyjęcie stawek czynszu z umów najmu powinno być poprzedzone analizą co do ich rynkowego poziomu.
 7. Ceny oraz stawki czynszu jednostkowe przyjęte do porównań muszą odnosić się do tego samego rodzaju powierzchni jaka została wskazana przy nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
 8. W przypadku nieruchomości innych niż nieruchomości lokalowe, konieczne jest wskazanie informacji, w jaki sposób nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.
 9. Jeżeli dla nieruchomości komercyjnej, będącej przedmiotem wyceny został sporządzony certyfikat oceny zrównoważonego budownictwa (np. BREEAM, LEED, WELL), informacja ta powinna znaleźć się w operacie szacunkowym wraz z oceną uzyskaną w procesie certyfikacji.
 10. Rzeczoznawca powinien zweryfikować czy przedmiot wyceny wpisany jest do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. W przypadku pozytywnej weryfikacji, informacja ta powinna znaleźć się w treści operatu szacunkowego a sam fakt wpisu do rejestru/ewidencji zabytków powinien zostać uwzględniony w wycenie.
 11. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek wskazać ograniczenia związane z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej, z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną (należy wskazać w jakim stopniu mają one wpływ na wartość i uwzględnić ten fakt w wycenie).
 12. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności, ograniczające jej przydatność do zabezpieczenia wierzytelności.

III. Zawartość operatu szacunkowego

1. Dane rzeczoznawcy majątkowego (imię, nazwisko, nr uprawnień zawodowych, dane kontaktowe);
2. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny oraz wskazanie celu: zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy;
3. Określenie podstaw formalnych, prawnych oraz merytorycznych dla opracowania operatu szacunkowego a także wskazanie źródeł danych o nieruchomości;
4. Daty istotne dla procesu wyceny (data sporządzenia operatu szacunkowego, data wyceny, data inspekcji na nieruchomości);
5. Opis przedmiotu wyceny (w tym adres, numer księgi wieczystej, oznaczenia ewidencyjne).
6. Opis stanu prawnego oraz użytkowego nieruchomości;
7. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
8. Analiza i charakterystyka rynku wraz z jego bieżącymi uwarunkowaniami;
9. Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny;

10. Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny;
11. Wynik końcowy procesu wyceny wraz z uzasadnieniem;
12. Podpis autora lub autorów operatu szacunkowego.

Treść operatu szacunkowego powinna uwzględniać wymagania opisane w części I. „Zasady ogólne” oraz we wskazanych przypadkach również wymagania, opisane w części II. „Zasady szczegółowe”

IV. Załączniki do operatu szacunkowego

	Lokal mieszkalny/niemieszkalny	Budynek mieszkalny jednorodzinny	Grunt niezabudowany	Nieruchomość komercyjna
Oświadczenie o braku konfliktu interesów (na druku Banku, tj. zgodnie ze wzorem określonym w załączniku 52-01-38a)	✓	✓	✓	✓
Opinia o obszarach ryzyka związanych z przedmiotem wyceny (zgodnie z KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”)	✓	✓	✓	✓
Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z ewidencji gruntów i budynków	✗	✓	✓	✓
Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wyrys z mapy ewidencyjnej	✗	✓	✓	✓
Dokumentacja techniczna budynku wraz z parametrami powierzchniowymi, rzutami kondygnacji	✗	✓	✗	✓
Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (np. Akt własności)	✓	✓	✗	✓
Dokument planistyczny obowiązujący dla przedmiotu wyceny	✗	✓	✓	✓
Informacje o rodzaju zawartych umów najmu oraz wysokości stawek najmu	✓ Jeśli lokal niemieszkalny stanowi przedmiot najmu	✗	✗	✓ Jeśli nieruchomość stanowi przedmiot najmu
Informacja o wysokości podatku od nieruchomości i ewentualnie o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu (jeżeli jest informacja)	✗	✗	✗	✓
Wykaz rocznych kosztów utrzymania nieruchomości	✗	✗	✗	✓
Dokumentacja fotograficzna	✓ Elewacje budynku, pomieszczenia w lokalu (kuchnia, łazienka, pokoje, komunikacja)	✓ Dojazd i otoczenie, elewacje budynku, pomieszczenia w budynku (kuchnia, łazienka, pokoje, komunikacja, kotłownia, garaż)	✓ Dojazd i otoczenie, widoczne uzbrojenie, budowle/budynki na działce	✓ Dojazd i otoczenie, elewacje budynku, pomieszczenia w budynku z wyodrębnieniem funkcjonalnych powierzchni

✓ - wymagane

✗ - niewymagane