



WYTYCZNE 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,
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 rynku, potwierdzonej dowodami danych rynkowych,
5. w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności, ograniczające jej przydatność do zabezpieczenia wierzytelności,
6. cel wyceny powinien być precyzyjnie określony, nie budzić wątpliwości odbiorców operatu szacunkowego,
7. podstawą wycen sporządzonych do celów zabezpieczenia wierzytelności jest wartość rynkowa nieruchomości,
8. Bank akceptuje podejście porównawcze (z wyjątkiem metody statystycznej rynku), podejście dochodowe i podejście mieszane,
9. wyboru sposobu wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.
10. przyjęty do wyceny inny niż aktualny sposób użytkowania musi być uzasadniony (fizycznie możliwy, prawnie dopuszczalny i finansowo wykonalny) oraz umożliwiać właściwą interpretację otrzymanego wyniku,
11. rzeczoznawca opisuje w operacie czy stan techniczny budynków/budowli nie budzi zastrzeżeń a nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy,
12. rzeczoznawca zawiera informację w operacie na temat toczącego się postępowania spadkowego lub czy nieruchomość jest przedmiotem najmu,
13. rzeczoznawca majątkowy dokonuje osobistej inspekcji nieruchomości zarówno wewnątrz i na zewnątrz budynku wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz potwierdzenie tego faktu w operacie szacunkowym.

II. Zasady szczegółowe

1. rzeczoznawca majątkowy sporządzając wycenę na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności musi zachować ostrożność, a szczególnie unikać założeń, przy których określana wartość byłaby funkcją umiejętności i zaradności konkretnego użytkownika lub była wrażliwa na rodzaj prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej. Wycena powinna odwzorowywać typowe sytuacje i typowe zachowania uczestników rynku,
2. w przypadku jeśli nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest przedmiotem najmu, istnieje konieczność przeprowadzenia wyliczeń w oparciu o rynkowe stawki najmu. Przyjęcie stawek czynszu z umów najmu powinno być poprzedzone analizą rynku z której będzie wynikać iż poziom ww. stawek jest poziomem rynkowym,
3. w operacie szacunkowym należy omówić zagrożenia i ryzyka procesu inwestycyjnego (np. uzyskanie odpowiednich zezwoleń, opóźnień w realizacji, zmiany cen w budownictwie, zmiany przepisów, zmiany stóp procentowych, możliwość sprzedaży lub wynajmu po okresie budowy),
4. rzeczoznawca majątkowy sporządza opinię dotyczącą kwestii ochrony środowiska, określa wpływ czynników środowiskowych na daną nieruchomość (informacyjnie dla nieruchomości komercyjnych będących przedmiotem finansowania przez Bank),
5. rzeczoznawca majątkowy sprawdza wymagane pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwolenia na budowę itp.),
6. rzeczoznawca przeprowadza badanie stanu prawnego nieruchomości (przede wszystkim wskazuje i opisuje istniejące na nieruchomości obciążenia, np. hipoteki, służebności, umowy najmu/dzierżawy/użyczenia oraz ewentualne



- roszczenia reprivatyzacyjne w tym roszczenia z tytułu dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy na rzecz gminy m.st. Warszawy),
7. rzeczoznawca obowiązkowo sprawdza i podaje informację czy nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej i w jaki sposób jest on zapewniony (np. poprzez jakie działki ewidencyjne),
 8. rzeczoznawca zawiera informację w operacie na temat toczącego się postępowania spadkowego lub czy nieruchomość jest przedmiotem najmu,
 9. rzeczoznawca uwzględnia w operacie szacunkowym stan techniczno-użytkowy realizowanych / planowanych / nie zakończonych prac budowlanych związanych z budową, przebudową, rozbudową, nadbudową przedmiotu wyceny.
 10. rzeczoznawca opisuje w operacie czy stan techniczny budynków/budowli nie budzi zastrzeżeń a nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy,
 11. rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek wskazać ograniczenia związane z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną itp., należy wskazać w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową nieruchomości i uwzględnić je w wycenie,
 12. W przypadku wyceny nieruchomości, w skład której wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne, zaleca się dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych lokali wraz z jednoznacznym ich oznaczeniem (numer lokalu), przypisaniem powierzchni użytkowej lokalu, przypisaniem powierzchni przynależnych i określeniem wartości dla każdego lokalu,
 13. rzeczoznawca, w przypadku braku dokumentu potwierdzającego powierzchnię użytkową budynku/lokalu, sam dokonuje pomiarów oraz przedstawia w operacie zestawienie powierzchni wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu wyceny,
 14. w przypadku jeśli powierzchnia generująca dochód jest większa/inna niż użytkowa, istnieje konieczność wyjaśnienia co składa się na tę powierzchnię,
 15. ceny/stawki czynszu jednostkowe przyjęte do porównań muszą odnosić się do tego samego rodzaju powierzchni jaka została wskazana przy nieruchomości będącej przedmiotem wyceny tj. jeśli rzeczoznawca majątkowy dokonuje oszacowania wartości nieruchomości w oparciu o powierzchnię użytkową/GLA, to jednostkowe ceny/stawki czynszu podane dla nieruchomości porównawczych muszą odnosić analogicznie do wielkości tej samej powierzchni tj. powierzchni użytkowej/GLA itp.

III. Zawartość operatu szacunkowego

Operat szacunkowy sporządzony jest w języku polskim i zawiera:

1. strona tytułowa,
2. wyciąg z operatu szacunkowego,
3. określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny,
4. cel wyceny: sporządzenie operatu szacunkowego dla zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy
5. określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości,
6. określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego,
7. opis stanu przedmiotu wyceny,
8. wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
9. analiza i charakterystyka rynku,
10. przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości,
11. określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny
12. określenie odrębnie wartości gruntu przy nieruchomościach gruntowych zabudowanych
13. uzasadnienie ustalonej wartości rynkowej wraz z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń,
14. wynik końcowy wraz z uzasadnieniem,
15. klauzule,
16. podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej o wzorze ustalonym zgodnie ze standardami zawodowymi,
17. ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest zgodne z wytycznymi Banku,
18. ocena przydatności nieruchomości na zabezpieczenie wiarygodności (dodatkowy punkt w operacie szacunkowym zgodnie ze standardem KSWS3 Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności”),



19. opinia o obszarach ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością (załącznik do operatu szacunkowego zgodnie ze standardem KSWS3 „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności”),
20. dokładne informacje i zdjęcia wszystkich zabudowań znajdujących się na wycenianej nieruchomości, nawet jeżeli w ocenie rzeczoznawcy nie wpływają na wartość rynkową lub nie są uwzględnione w wycenie.
21. Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z Art.175. pkt 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
22. W przypadku aktualizacji operatu szacunkowego rzeczoznawca powinien załączyć aktualną dokumentację zdjęciową.

IV. Informacje uzupełniające

1. ocena stanu technicznego nieruchomości, w tym:
 - a. rok budowy, rok remontu (modernizacji) – jeśli dotyczy,
 - b. stan konstrukcji i ogólny stan utrzymania, standard wykończenia,
 - c. szacunkowa ocena pozostałego okresu eksploatacji ekonomicznej budynku.
2. W przypadku wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej wymagane jest określenie wartości odtworzeniowej
3. W przypadku nieruchomości o charakterze inwestycyjnym:
 - a. określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
 - b. określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny,
 - c. określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu inwestycji, z uwzględnieniem wykończenia nieruchomości i cen na dzień wyceny,
 - d. określenie stanu zaawansowania realizowanej inwestycji,
 - e. określenia kosztów niezbędnych do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju (kalkulacja kosztów powinna być oparta na dokumentacji wykonawczej, technicznej lub przetargowej inwestora – jeśli istnieje, kalkulacja kosztów powinna być adekwatna do realiów rynku lokalnego).

V. Niezbędne załączniki do wyceny

1. dokumentacja fotograficzna nieruchomości (wewnątrz i na zewnątrz) oraz najbliższej okolicy,
2. wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków (z wyłączeniem nieruchomości stanowiących lokale),
3. odpisy/wypisy z ksiąg wieczystych, protokoły z badania ksiąg wieczystych, bądź inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości,
4. dokumenty potwierdzające przyjęte parametry techniczne budynku w operacie szacunkowym (m.in. fragmenty dokumentacji architektoniczno-budowlanej/inwentaryzacji zawierające m.in. zestawienie powierzchni budynku, decyzja pozwolenia na użytkowanie/ zgłoszenie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania z adnotacją iż właściwy organ nie wniósł sprzeciwu i przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego zawierające informacje o parametrach technicznych budynku, (dotyczy tylko nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem)
5. pozwolenie na budowę/rozbudowę/nadbudowę budynku (jeśli dotyczy),
6. inne dokumenty istotne do sporządzenia wyceny.