

Wytyczne dotyczące sporządzania operatu szacunkowego dla celu zabezpieczenia wierzycelności Banku

Zasady ogólne

1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej. Operat szacunkowy powinien uwzględniać dodatkowo regulacje zawarte w Standardzie zawodowym KSWS 3 „Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzycelności” oraz Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r.
2. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, powinien zawierać obliczenia spełniające wymagania metodyczne odpowiedniego podejścia, metody i techniki, ze szczegółowością pozwalającą sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych. Powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny – w sposób, który umożliwi Specjaliście ds. Zabezpieczeń Kredytowych zrozumienie wyrażanych przez Rzeczoznawcę Majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację jego założeń do wyceny.
3. W zależności od typu i rodzaju nieruchomości wartość rynkową należy określić w:
 - a. podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania parami lub metody korygowania ceny średniej – w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne lub użytkowe,
 - b. podejściu dochodowym przy zastosowaniu metody inwestycyjnej lub w uzasadnionych wypadkach metody zysków, techniki kapitalizacji prostej lub dyskontowania strumieni dochodów – dla nieruchomości komercyjnych; należy przedstawić w sposób szczegółowy szacowanie stóp kapitalizacji/dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz wszystkie inne założenia przyjęte do procesu wyceny,
 - c. w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami przewidzianymi do rozbiórki dopuszcza się określenie wartości rynkowej w podejściu mieszanym metodą kosztów likwidacji.
4. Rzeczoznawca Majątkowy zobowiązany jest sprawdzić wiarygodność wszelkich informacji służących za podstawę wyceny (informacji prawnych, technicznych, ekonomicznych, obmiarów, warunków najmu, itp.). W operacie szacunkowym należy wskazać przyczyny, z powodu których dana czynność nie została wykonana lub też została wykonana w ograniczonym zakresie.
5. Należy zbadać **dostęp wycenianej nieruchomości do drogi publicznej** (np.: dostęp bezpośredni, dostęp zapewniony poprzez służebność gruntową, dostęp zapewniony poprzez ułamkowy udział w działkach stanowiących drogi wewnętrzne). W przypadku dostępu pośredniego należy podać w operacie szacunkowym numery ewidencyjne działek wraz z numerami KW, przez które zapewniony jest dostęp do drogi publicznej.
6. W załączniku do operatu szacunkowego sporządzonym zgodnie ze standardem KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności” należy ujawnić poznane w trakcie szacowania okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla zabezpieczenia wierzycelności. Załącznik ten musi zawierać ponadto ocenę i ustosunkowanie się Rzeczoznawcy Majątkowego do następujących elementów:

- a. obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości w przyszłości,
- b. **zagrożeń środowiskowych**, w tym położenia na terenach zalewowych, zagrożonych powodzią, szkód górniczych, osuwisk itp., występowania zanieczyszczeń na nieruchomości oraz narażenia nieruchomości na skażenia, a także możliwości występowania np.: lawin, pożarów itp.,
- c. legalności zrealizowanych inwestycji (pozwolenia na budowę, **pozwolenia na użytkowanie** itp.),
- d. zgodności stanu prawnego z faktycznym stanem fizycznym nieruchomości,
- e. kwestii prawnego uregulowania dostępu do drogi publicznej,
- f. zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego,
- g. potencjału inwestycyjnego,
- h. innych ograniczeń, co do możliwości eksploatacji oraz zbycia nieruchomości (ograniczenia prawne, fizyczne i ekonomiczne).

Treść operatu szacunkowego

Operat szacunkowy powinien zawierać oprócz informacji wymaganych Rozporządzeniem, także:

- a. mapę z zaznaczeniem lokalizacji nieruchomości,
- b. odpis z księgi wieczystej, protokół z jej badania lub wydruk z EKW (nie starszy niż 6 miesięcy),
- c. w przypadku braku założonej księgi wieczystej dla nieruchomości - inny dokument stwierdzający prawa do nieruchomości,
- d. wypis z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości wycenianej (nie starszy niż 6 miesięcy),
- e. kopię mapy ewidencyjnej lub wyrys z rejestru gruntów (nie starszy niż 6 miesięcy),
- f. w przypadku gruntów niezabudowanych – Decyzja o pozwoleniu na budowę lub w przypadku jej braku: **Wypis i Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** (wraz z załącznikiem graficznym w kolorze) lub w przypadku braku planu: Decyzję o warunkach zabudowy lub Zaświadczenie o braku obowiązującego planu oraz Wypis i Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (wraz z załącznikiem graficznym w kolorze),
- g. dokumentację fotograficzną w kolorze wraz z opisem (otoczenie, budynek z zewnątrz i wewnątrz),
- h. **dokument potwierdzający powierzchnię użytkową budynku** np.: zestawienie powierzchni z projektu architektoniczno-budowlanego, inwentaryzacja powykonawcza, książka obiektu budowlanego, pozwolenie na budowę, potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenia), pozwolenie na użytkowanie obiektu - jeśli zawierają dane dotyczące wielkości powierzchni użytkowej lub obmiar osobiście wykonany przez Rzeczoznawcę Majątkowego,
- i. **Świadectwo Charakterystyki Energetycznej** budynku lub lokalu,
- j. opis **głównego źródła energii** wykorzystywanej w budynku (np.: gaz, elektryczne, olej opałowy, ogrzewanie miejskie, pompa ciepła),
- k. opis źródła i procentu wykorzystywania **energii odnawialnej** w budynku (np.: panele fotowoltaiczne, farma wiatrowa, elektrownia wodna),
- l. informacje o **remontach/modernizacji/termomodernizacji** (jaki zakres prac i kiedy się odbyły),
- m. inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny.

Aneksy i uzupełnienia do operatu szacunkowego

W przypadku stwierdzenia błędów w treści operatu szacunkowego, Rzeczoznawca Majątkowy może dokonać pisemnego sprostowania w formie aneksu lub sporządzić nowy operat z wycofaniem poprzedniego. Błędy pisarskie, z wyjątkiem błędów obliczeniowych i błędów w kwotach określających wartość mogą być korygowane również bezpośrednio w operacie szacunkowym i zaparafowane przez autora. Korekty te nie mogą być wykonywane poprzez zamazywanie lub przerabianie.