

Załącznik nr 3 do Zasad weryfikacji i monitoringu zabezpieczeń

Informacje dotyczące sposobu sporządzania, formy i treści operatu szacunkowego, szczegółowe wytyczne Banku dotyczące sposobu określania wartości rynkowej nieruchomości.

I. Podstawowe informacje dotyczące sposobu sporządzania, formy i treści operatu szacunkowego

1. Operat szacunkowy jest autorską opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości i stanowi dokument urzędowy.
2. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub wartość innych praw do nieruchomości.
3. Operat szacunkowy, w którym określono wartość nieruchomości, jest sporządzany w następstwie przeprowadzenia pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne dla właściwego określenia wartości nieruchomości.
4. Operat szacunkowy jest sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zawiera wszelkie informacje niezbędne dla ustalenia sposobu postępowania i wniosków rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących określenia wartości nieruchomości.
5. Zakres operatu szacunkowego i jego szczegółowość powinny być dostosowane do rodzaju i charakteru przedmiotu wyceny.
6. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości w tym:
 - 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny,
 - 2) określenie celu wyceny,
 - 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości,
 - 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
 - 5) opis stanu nieruchomości,
 - 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
 - 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
 - 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.
7. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
8. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.
9. Do operatu szacunkowego lub do umowy o sporządzenie operatu szacunkowego dołącza się, w formie załącznika, kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem działalności zawodowej przez rzeczoznawców majątkowych.
10. Operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także datę jego sporządzenia. W przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy, a także podaje imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w sposób wskazany w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
11. Operat szacunkowy sporządzony w celu zabezpieczenia wiarygodności powinien zawierać oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego – autora opracowania, o braku konfliktu interesów zgodnie z Załącznikiem nr ... (lub oświadczenie o tożsamer treści).

II. Szczegółowe wytyczne Banku dotyczące treści operatu szacunkowego:

1. Operat szacunkowy powinien zawierać:
 - 1) Szczegółowe określenie przedmiotu wyceny w tym:
 - a) rodzaju nieruchomości,
 - b) położenia/adresu,
 - c) oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków,
 - d) określenie numeru księgi wieczystej
 - 2) Zakres wyceny w tym:

- a) określenie rodzaju prawa (praw) podlegającego wycenie a którego przedmiotem jest nieruchomości,
 - b) określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy,
 - c) określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegały wycenie.
- 3) Cel dokonywanej wyceny – operat szacunkowy w którym określono wartość rynkową nieruchomości stanowiącej lub mającej stanowić zabezpieczenie ekspozycji kredytowej musi być sporządzony w celu zabezpieczenia wierzytelności. Wyjątkiem jest operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (restrukturyzacyjnego, upadłościowego).
 - 4) Określenie podstaw formalnych operatu szacunkowego tj. umowy z zamawiającym wycenę.
 - 5) Informację o źródłach danych o nieruchomości, z których korzystał rzeczoznawca majątkowy w trakcie wykonywanej wyceny.
 - 6) Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości:
 - a) datę sporządzenia wyceny,
 - b) datę, na którą określono wartość przedmiotu wyceny,
 - c) datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny,
 - d) datę dokonania oględzin nieruchomości.
 - 7) Opis stanu przedmiotu wyceny - stan nieruchomości określa się w wycenie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, chyba, że z przepisu szczególnego lub z postanowienia właściwego organu wynika konieczność określenia tego stanu na inną datę:
 - a) rzeczoznawca majątkowy winien określić zespół wszystkich praw zarówno o charakterze rzeczowym jak i obligacyjnym oraz roszczeń odnoszących się do wycenianej nieruchomości, który wynika z dokumentów obrazujących stan prawny nieruchomości; rzeczoznawca powinien także określić wpływ tych praw na wartość nieruchomości wraz z uzasadnieniem;
 - b) w operacie szacunkowym powinien znaleźć się opis nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu technicznego i użytkowego; w przypadku istniejącej zabudowy należy podać powierzchnie (zabudowy, całkowitą, użytkową), konstrukcję, technologię, standard wykończenia, liczbę kondygnacji, rok budowy (jeżeli w trakcie budowy lub modernizacji – podstawy prawne np. pozwolenia), zgodność wzniesienia budynków z przepisami prawa budowlanego (pozwolenia na użytkowanie – jeśli wymagane), aktualny stan techniczny, stopień zużycia, możliwości i warunki dalszej eksploatacji, wyposażenie w instalację i przyłącza zewnętrzne.
 - 8) Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości - w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości powinno być ustalone na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa powyżej, rzeczoznawca powinien uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości,
 - 9) Analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisującą rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres czasu objęty analizą.
 - 10) Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości.
 - 11) Wartość przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń - dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien przeprowadzić charakterystykę rynku nieruchomości a zwłaszcza jego rodzaju i obszaru oraz dokonać analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.
 - 12) Niezbędne obliczenia - obliczenia spełniające wymagania metodyczne odpowiedniego podejścia, metody i techniki, ze szczegółowością pozwalającą sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych.
 - 13) Informację o dostępie do drogi publicznej – analiza jest niezbędna w każdym przypadku (z wyłączeniem sytuacji gdy przedmiotem zabezpieczenia jest wyodrębniony lokal mieszkalny/użytkowy lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego założono księgę wieczystą).
 - 14) Informację o powierzchni przedmiotowej nieruchomości - powinna być zgodna z dokumentacją projektową lub inwentaryzacją sporządzoną przez osobę z uprawnieniami

budowlanymi; dopuszcza się przyjęcie powierzchni w oparciu o pomiar własny rzeczoznawcy w dniu przeprowadzonej wizji na nieruchomości; wymagane jest przedstawienie w operacie zestawienia powierzchni poszczególnych pomieszczeń wycenianej nieruchomości (w tym wskazanie źródła przyjętej powierzchni), z informacją jaką powierzchnię ostatecznie przyjęto do obliczeń.

- 15) Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości według poziomu cen z dnia wyceny oraz aktualnego na dzień wyceny stanu nieruchomości.
- 16) Oszacowanie przyszłej wartości nieruchomości - określanej według poziomu cen z dnia wyceny oraz stanu nieruchomości po zakończeniu zakładanego i przedstawionego w operacie procesu inwestycyjnego.
- 17) Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem - wynik końcowy wyceny winien być uzasadniony w operacie szacunkowym wnioskami z dokonanych obliczeń i po porównaniu z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości.
- 18) Klauzule - w operacie szacunkowym winny być zamieszczone niezbędne z punktu widzenia przedmiotu, celu i zakresu wyceny ustalenia dodatkowe i klauzule.
- 19) Obszary ryzyka (w formie załącznika do operatu) - związane z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie wiarygodności banku - rzeczoznawca majątkowy winien przedstawić wszelkie okoliczności, które wpływają na poziom ryzyka banku, w tym określić potencjał nieruchomości, jak również wskazać wszelkie obciążenia istniejące na nieruchomości.
- 20) Podpis autora (autorów) operatu szacunkowego oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- 21) Ustalenia dodatkowe i kopie dokumentów, których zamieszczenie jest uzasadnione - w zależności od rodzaju nieruchomości do operatu szacunkowego należy dołączyć jako załączniki, w szczególności:
 - 22) Odpisy lub wypisy z księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości lub protokół badania księgi wieczystej, alternatywnie wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (EUKW);
 - 23) Wypis z ewidencji gruntów, mapy (*rekomenduje się, aby dokumenty w dniu sporządzenia operatu szacunkowego były nie starsze niż 6 miesięcy*);
 - 24) Dokumentację fotograficzną - zdjęcia powinny być kolorowe, wykonane w ciągu dnia; w czasie wizji nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykonać dokumentację zdjęciową wszystkich pomieszczeń wewnątrz wycenianego obiektu, a także zdjęcia nieruchomości z zewnątrz i otoczenia nieruchomości (w szczególności sąsiedniej zabudowy, drogi dojazdowej, innych obiektów znajdujących się w pobliżu, które mogą oddziaływać na wartość szacowanej nieruchomości itp.); jeżeli na terenie wycenianej nieruchomości gruntowej znajdują się budynki pomocnicze lub gospodarcze należy także wykonać zdjęcia na zewnątrz i wewnątrz tych obiektów; dodatkowo dla nieruchomości lokalowych wymagane jest minimum jedno zdjęcie klatki schodowej/korytarza;
 - 25) Wypisy i wyrisy z dokumentów sporządzone przez autora operatu szacunkowego;
 - 26) Inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny.
2. Zaleca się aby operat szacunkowy zawierał określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.
3. Do obliczeń winny być przyjmowane przez rzeczoznawcę majątkowego transakcje nie starsze niż z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny; przyjęcie transakcji zawartych wcześniej niż 24 miesięcy przed datą wyceny jest dopuszczalne, jednakże wymaga odpowiedniego uzasadnienia oraz uwzględnienia obserwowanego na rynku trendu zmiany cen.
4. W przypadku, gdy przedmiotem zabezpieczenia są nieruchomości wraz z częściami składowymi (np. urządzenia, sprzęt specjalistyczny, maszyny, linie technologiczne trwale związane z gruntem lub budynkiem, których demontaż naruszy konstrukcję budynku oraz w istotny sposób obniży wartość demontowanego zabezpieczenia) wymagana jest informacja że urządzenia, maszyny i linie technologiczne są trwale związane z nieruchomością.

III. Sposób określania wartości rynkowej nieruchomości

1. Określając wartość rynkową nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy może skorzystać z podejścia:
 - 1) porównawczego (metody porównywania parami lub/ oraz korygowania ceny średniej),

- 2) dochodowego (metody inwestycyjnej lub/oraz metody zysków);
- 3) mieszanego, w tym:
 - a) metody pozostałościowej (w przypadku, gdy na nieruchomości prowadzone są roboty budowlane),
 - b) metody kosztów likwidacji (w przypadku likwidacji części składowych gruntu, np. rozbiórki budynku),
 - c) metody wskaźników szacunkowych gruntów (przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych).
2. Zastosowanie przez rzeczoznawcę majątkowego podejścia mieszanego, wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
3. W przypadku nieruchomości rolnych z częściami składowymi stanowiącymi uprawy, zasiewy lub plantacje kultur wieloletnich, Bank dopuszcza możliwość określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości (podejście kosztowe). Oszacowaniu podlega wówczas wartość nieruchomości jako suma wartości rynkowej gruntu (w stanie bez części składowych) i wartości odtworzeniowej części składowych (np. zasiewu, uprawy, plantacji kultur wieloletnich). Zastosowanie podejścia kosztowego musi zostać szczegółowo uzasadnione w operacie szacunkowym.