

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności Pomorskiego Funduszu Rozwoju Sp. z o.o.

§ 1. Zasady ogólne

1. Operat szacunkowy powinien:

- 1) być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej, a w szczególności uwzględniać regulacje zawarte w:
 - a) Ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - b) Ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
 - c) Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - d) Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
 - e) Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - f) Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
 - g) Ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
 - h) Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
 - i) Obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności;
- 2) być przejrzysty i zrozumiały, umożliwiający jednoznaczne odtworzenie procesu wyceny, wskazywać źródła pozyskania danych, a przyjęte parametry rynkowe muszą być uzasadnione, poparte właściwą analizą rynku, zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości;
- 3) być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych naniesień budowlanych, parametrów ekonomicznych);
- 4) opierać się na gruntowej analizie rynku, potwierdzonej dowodami danych rynkowych;

- 5) uwzględniać typowe zachowania rynkowe i te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które można uznać za trwałe w czasie, możliwe do osiągnięcia przez każdego jej właściciela (należy pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości).
2. W operacie szacunkowym należy opisać:
- 1) przedmiot i zakres wyceny (zgodny z przedmiotem zabezpieczenia pożyczki; gdy przedmiot zabezpieczenia pożyczki stanowi część przedmiotu wyceny, należy wydzielić w operacie wartość tego przedmiotu zabezpieczenia);
 - 2) cel wyceny (wyłącznie dla zabezpieczenia wierzytelności Pożyczkodawcy);
 - 3) podstawę formalno-prawną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomościach;
 - 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości (data sporządzenia operatu nie później niż 30-go dnia od daty dokonania inspekcji wycenianej nieruchomości);
 - 5) lokalizację i sąsiedztwo oraz dostęp wycenianej nieruchomości do drogi publicznej (jeśli dostęp do drogi publicznej nie jest bezpośredni należy opisać przez jakie działki się odbywa, czy i jakie są ustanowione prawa dostępu do drogi publicznej);
 - 6) stan prawny nieruchomości (w oparciu o księgę wieczystą oraz ewidencję gruntów i budynków / kartotekę lokali);
 - 7) stan techniczny i użytkowy nieruchomości;
 - 8) okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka Pożyczkodawcy, w tym mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości;
 - 9) przeznaczenie wycenianej nieruchomości;
 - 10) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości według stanu rynku nieruchomości z daty sporządzenia wyceny i z okresu nie dłuższego niż 2 lata od daty jej sporządzenia;
 - 11) ocenę przydatności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności Pożyczkodawcy;
 - 12) sposób obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik końcowy wyceny, wraz z uzasadnieniem.
3. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat działa obiektywnie jako niezależny rzeczoznawca, niezależny od właściciela nieruchomości, Pożyczkobiorcy i Pożyczkodawcy (nie dotyczy zapłaty za operat), stosując zasadę bezstronności.
4. Cel wyceny powinien być precyzyjnie określony oraz nie może budzić wątpliwości odbiorców operatu szacunkowego.
5. Podstawą wycen sporządzonych do celów zabezpieczenia wierzytelności jest wartość rynkowa nieruchomości.
6. Wyboru sposobu wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

7. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje osobistej inspekcji nieruchomości zarówno wewnątrz i na zewnątrz obiektów budowlanych wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz na potwierdzenie tego faktu zamieszcza w operacie szacunkowym stosowną dokumentację zdjęciową.
8. Wszystkie wartości nieruchomości muszą być odniesione do daty sporządzenia operatu szacunkowego i wyrażone w złotych, bez uwzględnienia podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna / sprzedaży, w szczególności podatku VAT.
9. Do Pomorskiego Funduszu Rozwoju Sp. z o.o. należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego wraz z załącznikami w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej, w jednym egzemplarzu.
10. Treść operatu i załączników muszą być czytelne, kompletne, posiadać stosowne pieczęci i podpisy osób uprawnionych.
11. Pomorski Fundusz Rozwoju Sp. z o.o. może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek przez autora operatu, jeśli zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Wytycznych.

§ 2. Zasady szczegółowe obowiązujące przy sporządzaniu operatu szacunkowego

1. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych konieczne jest potwierdzenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
2. W przypadku wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych należy opisać prawo dostępu do drogi publicznej.
3. W przypadku wyceny nieruchomości niezabudowanej użytkowanej na cele rolne na której znajdują się uprawy, zasiewy lub plantacje kultur wieloletnich, należy podać szczegółowy zakres wyceny.
4. W przypadku gdy w skład nieruchomości wycenianej wchodzi kilka działek ewidencyjnych, w osobnej pozycji należy rozbić uzyskaną wartość z podziałem na poszczególne działki ewidencyjne.
5. Rzeczoznawca przeprowadza badanie stanu prawnego nieruchomości (przede wszystkim wskazuje i opisuje istniejące na nieruchomości obciążenia, np. hipoteki, służebności, umowy najmu/dzierżawy/użyczenia, zamieszcza informacje o toczących się postępowaniach spadkowych).
6. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi (w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości), ograniczeniami związanymi 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 wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie.
7. W operacie szacunkowym powinno zostać zawarte zestawienie nieruchomości przyjętych w wyniku analizy cen jednostkowych sprzedaży lub stawek czynszów najmu uwzględniających

warunki umów najmu/dzierżawy na rynku właściwym – stanowiących bazę danych zastosowaną w podejściu porównawczym lub dochodowym.

8. W przypadku nieruchomości zabudowanych należy osobnej pozycji operatu wyodrębnić wartość rynkową prawa własności gruntu, obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości oraz innych części składowych gruntu np. drzewostanu. Dodatkowo w operacie należy podać osobno wartość poszczególnych obiektów budowlanych z rozbiciem na wartość poszczególnych budynków, budowli oraz urządzeń.
9. W podejściu dochodowym należy przedstawić w sposób szczegółowy szacowanie stóp kapitalizacji/dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz wszystkie inne założenia przyjęte do procesu wyceny oraz uwzględnić wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właścicieli nieruchomości na danym rynku.
10. Obiekty budowlane wchodzące w skład nieruchomości należy scharakteryzować pod względem ich wieku, rodzaju konstrukcji, technologii wykonania, standardu wykończenia, sposobu użytkowania, stanu technicznego i użytkowego, itp.
11. Parametry techniczno-użytkowe przyjęte do wyceny powinny być zgodne z:
 - 1) w przypadku inwestycji w trakcie realizacji - z pozwoleniem na budowę/projektem budowlanym;
 - 2) w przypadku inwestycji oddanych do użytkowania (zakończonych) – ze stanem faktycznym (dokumentacja powykonawcza, inwentaryzacja, inny dokument stanowiący podstawę do wydania zaświadczeń o samodzielności lokali pozwoleniem na budowę lub pozwoleniem na użytkowanie).
12. W przypadku nieruchomości będących w trakcie budowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu należy określić wartość rynkową docelową oraz wg aktualnego stanu z uwzględnieniem stanu zaawansowania robót (wykazanego procentowo i opisowo), oraz z wyszczególnieniem wartości rynkowej prawa własności gruntu (lub prawa użytkowania wieczystego gruntu).
13. W operacie szacunkowym należy uwzględnić/omówić okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka Pożyczkobiorcy, w tym mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, np. istniejące obciążenia i ograniczenia (ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, wpis do rejestru zabytków, strefa ochrony konserwatorskiej, uwarunkowania środowiskowe itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów, ryzyko środowiskowe, inne.

§ 3. Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności

1. Wartość nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia ekspozycji pożyczkowej określona jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości, złożony w Pomorskim Funduszu Rozwoju Sp. z o.o. powinien zawierać:

- 1) aktualną wartość rynkową nieruchomości, a w szczególnych, szczegółowo uzasadnionych przypadkach - wartość odtworzeniową nieruchomości;
 - 2) przyszłą wartość rynkową nieruchomości (w rozumieniu stanu docelowego) – w przypadku nieruchomości, na który jest prowadzona lub planowana inwestycja;
 - 3) współczynnik redukcji dla wymuszonej sprzedaży, tj. wyrażony w procentach poziom o jaki zostanie zredukowana wartość nieruchomości, zarówno bieżąca jak i przyszła, z uwagi na wymuszone warunki sprzedaży, uwzględniające (jeżeli dotyczy) wymogi przepisów prawnych w zakresie praw najemców i lokatorów.
3. Aktualna wartość rynkowa, a w szczególnych przypadkach wartość odtworzeniowa nieruchomości – dotyczy wartości gruntu i ewentualnych dotychczasowych na nim naniesień. Aktualna wartość powinna uwzględniać przyszły sposób użytkowania nieruchomości (wycenione powinny zostać jedynie te elementy istniejącej substancji budowlanej, które będą przydatne dla przyszłej funkcji). W przypadku braku możliwości określenia wartości rynkowej, w przypadkach szczególnych, po uzasadnieniu, dopuszczalne jest określenie wartości odtworzeniowej.
4. Przyszła wartość rynkowa nieruchomości (w perspektywie okresu spłaty wierzytelności), określana jest dla przedmiotowej nieruchomości w stanie po zakończeniu wszelkich robót budowlanych i oddaniu do użytkowania budynku (budynków) wraz z infrastrukturą techniczną, według poziomu cen z dnia wyceny.
5. Współczynnik redukcji, tj. wyrażony w procentach poziom o jaki zostanie zredukowana wartość nieruchomości, zarówno bieżąca jak i przyszła, z uwagi na wymuszone warunki sprzedaży (może być wyrażony widełkowo). Przyjmuje się, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Niezależnie od powyższych ograniczeń zakłada się, że sprzedający działa pod presją lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy.
6. Uaktualnianie wartości nieruchomości:
- 1) stosownie do Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów, o których mowa w cz. I pkt 1 i 2, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 wymienionej Ustawy;
 - 2) operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym wyżej mowa, po potwierdzeniu jego aktualności bądź sporządzeniu aktualizacji operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 3) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje poprzez dołączenie do sporządzonego operatu klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu, podpisując klauzulę i zamieszczając datę oraz pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. Do klauzuli powinien być dołączony protokół z badania treści księgi wieczystej oraz innych dokumentów potwierdzających stan nieruchomości;

- 4) w przypadku, gdy wartość lub stan nieruchomości uległy zmianie, rzeczoznawca majątkowy, który wykonał operat szacunkowy, sporządza aktualizację operatu, określającą aktualną wartość nieruchomości.
7. Aktualizacja operatu szacunkowego oraz potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego muszą być sporządzone zgodnie z przepisami, o których mowa w § 1 „Zasady ogólne” niniejszych Wytycznych.

§ 4. 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. Podstawa nabycia nieruchomości (jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym).
5. 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).
6. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nieruchomości wraz z informacją czy w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu lub protokoły z badań ww. dokumentów.
7. Pozwolenie na budowę/rozbudowę/nadbudowę budynku (jeśli dotyczy).
8. Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z Art. 175 pkt 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
9. Opinia o obszarach ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością.
10. Umowy generujące dochód z nieruchomości lub inne umowy.
11. Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej.
12. Inne dokumenty istotne do sporządzenia wyceny.