



SZCZEGÓŁOWE WYTYCZNE DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA OPERATÓW SZACUNKOWYCH DLA NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Wymagania ogólne

1. Operat szacunkowy sporządź zgodnie:
 - 1) z polskimi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej, w szczególności z:
 - a) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - b) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
 - c) Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
 - 2) ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości,
 - 3) z tymi Wytycznymi.
2. 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.
3. Cel wyceny powinien być określony jako zabezpieczenie wierzytelności banku.
4. Operat szacunkowy powinien zawierać:
 - 1) opis poznanych w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczających jej przydatność do zabezpieczenia wierzytelności.
 - 2) ocenę stanu techniczno-użytkowego budynków/budowli oddanych do użytkowania oraz realizowanych/planowanych/nie zakończonych prac budowlanych związanych z budową, przebudową, rozbudową, nadbudową przedmiotu wyceny, ocena stanu technicznego nieruchomości powinna zawierać m.in.: rok budowy, rok remontu (modernizacji) – jeśli dotyczy, stan konstrukcji i ogólny stan utrzymania, standard wykończenia, szacunkową ocenę pozostałego okresu eksploatacji ekonomicznej budynku.
 - 3) informację czy nieruchomość wykorzystywana jest lub będzie (w przypadku budowy) zgodnie z aktualnym lub projektowanym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.
 - 4) informację na temat toczącego się postępowania spadkowego.
 - 5) informację czy nieruchomość jest przedmiotem najmu wraz z opisem warunków najmu.
 - 6) opis istniejących na nieruchomości obciążeń, np. 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) informację czy nieruchomość posiada prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej i w jaki sposób jest on zapewniony (np. poprzez jakie działki ewidencyjne, w formie służebności lub udziału w odrębnej Księdze Wieczystej – należy podać jej numer).
 - 8) analizę uwarunkowań nieruchomości w zakresie ESG, w tym m.in. informację o efektywności energetycznej nieruchomości, ocenę ryzyka klimatycznego (t.j. ryzyko wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych lub stopniowych zmian klimatycznych), zagrożenia geologiczne i antropogeniczne.

- 9) wskazanie ograniczeń związanych 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.
- 10) informację czy przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze rewitalizacji.
- 11) informację z dokumentacji technicznej potwierdzającą powierzchnię użytkową, a w przypadku jej braku zestawienie powierzchni wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu wyceny sporządzone na podstawie pomiarów dokonanych przez rzeczoznawcę majątkowego, wymagana jest zgodność przyjętej do wyceny powierzchni z pozwoleniem na użytkowanie/zawiadomieniem o zakończeniu budowy (dla nieruchomości w trakcie realizacji z pozwoleniem na budowę/zgłoszeniem budowy), a wszelkie rozbieżności należy wskazać i wyjaśnić w operacie.
- 12) informację mającą wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, np. istniejące obciążenia i ograniczenia (ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, wpis do rejestru zabytków, strefa ochrony konserwatorskiej itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko środowiskowe, inne.
- 13) w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia albo inna umowa, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości), innymi ograniczeniami, w tym związanymi z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę (liniową, techniczną, przesyłową, transportową, itp.), należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie (w tym również warunki wypowiedzenia zawartych umów).
- 14) treść operatu i załączników muszą być czytelne, kompletne, posiadać podpis rzeczoznawcy majątkowego, który wykonał operat wraz ze wskazaniem imienia i nazwiska oraz numeru uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Wymagania szczegółowe

5. Bank akceptuje podejście porównawcze (z wyjątkiem metody statystycznej rynku), podejście kosztowe i podejście mieszane.
6. Wymagane rodzaje wartości:
 - 1) Dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych wymagana jest wartość rynkową nieruchomości aktualna lub przyszła. Wartość aktualna dotyczy lokali oddanych do użytkowania lub lokali dla których planowany jest remont lub wykończenie. Wartość przyszła dotyczy planowanego lub realizowanego zamierzenia inwestycyjnego w postaci: budowy / remontu / wykończenia lokalu.
 - 2) Dla domów i lokali mieszkalnych położonych w budynkach jednorodzinnych wymagana jest wartość rynkową nieruchomości aktualna lub przyszła. Wartość aktualna dotyczy nieruchomości oddanych do użytkowania lub dla których planowane jest lub realizowane zamierzenie inwestycyjne w postaci budowy / remontu / wykończenia / rozbudowy / nadbudowy / przebudowy. Wartość przyszła dotyczy planowanego lub realizowanego zamierzenia inwestycyjnego.
 - 3) Dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wymagana jest aktualna wartość rynkowa nieruchomości.
 - 4) W przypadku wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej lub lokalu mieszkalnego położonego w budynku jednorodzinnym wymagane jest określenie dodatkowo wartości odtworzeniowej.
 - 5) W przypadku nieruchomości planowanej lub będącej w trakcie realizowanego zamierzenia inwestycyjnego wymagane jest:
 - a) określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
 - b) określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny,
 - c) określenie wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu inwestycji, z uwzględnieniem planowanego stopnia wykończenia nieruchomości,
 - d) określenie stanu zaawansowania realizowanej inwestycji,
 - e) określenia kosztów niezbędnych do poniesienia, aby zakończyć proces inwestycyjny (kalkulacja kosztów powinna być oparta na dokumentacji wykonawczej, technicznej lub przetargowej inwestora – jeśli istnieje).
7. Do banku należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego wraz z załącznikami w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej, podpisany przez jego autora, którym może być wyłącznie rzeczoznawca majątkowy.

Załączniki do wyceny

Rodzaj dokumentu	Dom	Mieszkanie	Działka
Opis/wypis z księgi wieczystej	✓	✓	✓
Wypis i wyrys z ewidencji gruntów	✓	✗	✓
Wypis z rejestru budynków	✓	✗	✗
Dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości (1)	✓	✗	✓
Dokumentacja fotograficzna (2)	✓	✓	✓
Dokumentacja projektowa, potwierdzające przyjęte parametry techniczne budynku (3)	✓	✗	✗
Załącznik o obszarach ryzyka(4)	✓	✓	✓
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Rz. M.	✓	✓	✓
Zaświadczenie o przysługującym prawie w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	✗	✓	✗
Inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny	✓	✓	✓
Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktów interesów (5)	✓	✓	✓

- (1) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)/ prawomocne pozwolenie na budowę/ decyzja o warunkach zabudowy/ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP),
- (2) dokumentacja z daty oględzin nieruchomości obejmująca wszystkie pomieszczenia wewnątrz budynku/ lokalu, elewacje zewnętrzne z tablicą adresową oraz obiekty budowlane posadowione na nieruchomości wycenianej wraz z sąsiedztwem i dojazdem do nieruchomości oraz widocznym uzbrojeniem,
- (3) 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,
- (4) wraz z oceną płynności nieruchomości na lokalnym rynku,
- (5) należy wypełnić wzór oświadczenia udostępniony przez bank.