Załącznik Nr 4 do SIWZ – Wytyczne do wyceny

**Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb zabezpieczenie wierzytelności banku.**

1. Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego mają być zgodne:

1) z polskimi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej, w szczególności:

a) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

b) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,

c) powszechnymi krajowymi zasadami wyceny (PKZW), w tym standardem „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”;

2) ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu i potwierdzeniu przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych obiektów budowlanych posadowionych na nieruchomości, parametrów ekonomicznych), według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości;

3) z niniejszymi Wytycznymi.

2. Operat / wycena musi:

1) być sporządzony w sposób 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;

2) 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).

3) Każda nieruchomość musi być wyceniona w odrębnym operacie szacunkowym; wyjątkiem jest kilka nieruchomości wspólnie zabudowanych gdzie z uwagi na funkcjonalną całość nie da się ich podzielić. Bank nie przyjmuje operatu, w którym oszacowanych jest kilka nieruchomości, pomimo że nie stanowią one funkcjonalnej całości.

4) Bank nie przyjmuje operatu szacunkowego, w którym została oszacowana część nieruchomości, za wyjątkiem przypadku gdy Klient zamierza odłączyć szacowaną działkę/działki do odrębnej księgi wieczystej.

3. W operacie szacunkowym należy opisać:

1) przedmiot i zakres wyceny (zgodny z przedmiotem zabezpieczenia kredytu; gdy przedmiot zabezpieczenia kredytu stanowi część przedmiotu wyceny, należy wydzielić w operacie wartość tego przedmiotu zabezpieczenia);

2) cel wyceny – określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla aktualnego sposobu jej użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności banku;

3) podstawę formalnoprawną 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 (obligatoryjnie stan aktualny oraz dodatkowo stan przyszły dla nieruchomości, na których są planowane lub prowadzone roboty budowalne polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowalnego, ze wskazaniem zgodności ich prowadzenia z przepisami prawa budowalnego), w tym:

a) wydane pozwolenia, rok budowy, rodzaj konstrukcji i wykończenia, dane powierzchniowe, rok wykonania remontów i ich zakres, procentowy i opisowy stopień zużycia techniczno – funkcjonalnego (dla obiektów),

b) przydatność nieruchomości do jej aktualnego użytkowania oraz tkwiący w niej potencjał w warunkach aktualnego i projektowanego użytkowania (jeśli jest znane),

c) stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (aktualny i przyszły);

8) okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy, 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 itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów, ryzyko środowiskowe, inne;

9) przeznaczenie wycenianej nieruchomości (zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami);

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 (relacje popytu i podaży, zestawić w formie tabelarycznej ceny sprzedaży nieruchomości lub / i stawek czynszów najmu uwzględniających warunki umów najmu/ dzierżawy na rynku właściwym – stanowiących bazę danych zastosowaną w podejściu porównawczym lub dochodowym, warunki zawarcia umów, rodzaj i koszty wydatków operacyjnych, poziom pustostanów, stopy zwrotu, inne w zależności od wyboru podejścia szacowania);

11) rodzaj określanej wartości nieruchomości zgodnie z nazwą wskazaną w ust. 4 i 6, wybór podejścia, metody i techniki szacowania;

12) sposób obliczenia wartości nieruchomości (umożliwiający odtworzenie procesu wyceny, założeń i wyników pośrednich) oraz wynik końcowy wyceny, wraz z uzasadnieniem (w odniesieniu do przeprowadzonej analizy rynku i cen).

4. Rodzaje wartości nieruchomości wymaganych przez Bank i inne dane, które powinny być wskazane w operacie szacunkowym:

1) obligatoryjnie:

a) wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu i poziomu cen na dzień wyceny, dla nieruchomości w budowie uwzględniająca aktualny stopień zaawansowania prac budowalnych,

b) wartość rynkowa nieruchomości według stanu przyszłego (po zakończeniu inwestycji, według stanu techniczno – użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju),

c) wartość rynkowa prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu bez naniesień; dla nieruchomości zabudowanych lub w trakcie zabudowy, obliczenia należy przedstawić w osobnym punkcie operatu;

2) fakultatywnie:

a) wartość odtworzeniowa nieruchomości dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju,

b) koszty realizacji inwestycji dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju;

c) inny rodzaj wartości, tj. wartość nieruchomości przy uwzględnieniu wymuszonej sprzedaży nieruchomości.

5. 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.

6. Preferowanym przez Bank sposobem określenia wartości rynkowej nieruchomości jest podejście porównawcze.

7. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu dochodowym lub podejściu mieszanym.

8. W przypadkach szczególnych, tj. braku możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości, dopuszczalne jest określenie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym (wartości odtworzeniowej). Zastosowanie podejścia kosztowego wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie (dla nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza ściśle związana z jej specjalistycznym charakterem, należy uzasadnić brak możliwości zastosowania metody zysków).

9. W operacie szacunkowym, w przypadku zastosowania:

1) podejścia porównawczego – należy zamieścić ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo do wycenianej nieruchomości zawarte na rynku wtórnym, z podaniem daty zawarcia transakcji, adresu, powierzchni użytkowej budynków i gruntu, numerem działki/-ek, z wyszczególnieniem rodzaju obiektu, funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego /studium, ceny ogólnej i ceny jednostkowej oraz scharakteryzować obiekty przyjęte do bezpośredniego porównania w aspekcie wytypowanych i opisanych w operacie cech rynkowych wraz ze wskazaniem gradacji tych cech;

2) podejścia dochodowego – należy przedstawić założenia przyjęte do procesu wyceny, wyliczyć i uwzględnić stawki czynszu, wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właściciela nieruchomości na danym rynku, przedstawić sposób wyliczenia stóp kapitalizacji / dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowych nieruchomości i uzasadnić ich poziom w odniesieniu do średniego poziomu rynkowego; dodatkowo przy metodzie zysków należy wskazać źródła pozyskania danych, a podpisane kopie dokumentów księgowych obligatoryjnie załączyć do operatu szacunkowego;

3) podejścia kosztowego – opisać obiekty przyjęte do porównania (nazwa, numer i rok wydania katalogu, nr obiektu), dla obiektów planowanych lub w realizacji należy uwzględnić tylko te elementy prac budowlanych, które będą przydatne do przyszłej funkcji nieruchomości;

4) podejścia mieszanego – należy uwzględnić uwagi wskazane powyżej w zależności od zastosowanych podejść.

10. Rzeczoznawca nie uwzględnia w określanych wartościach powierzchni, na realizację których nie zezwalają stosowne przepisy prawa budowlanego. Wymagana jest zgodność przyjętej do wyceny powierzchni z pozwoleniem na użytkowanie (dla nieruchomości w realizacji z pozwoleniem na budowę), a wszelkie rozbieżności należy wyjaśnić w operacie.

11. W przypadku wyceny nieruchomości, w skład której wchodzą wyodrębnione lokale mieszkalne lub / i użytkowe, należy załączyć do operatu wykaz tych lokali wraz z ich oznaczeniem (numerem lokalu), przypisaniem powierzchni użytkowej lokalu, przypisaniem pomieszczeń przynależnych (gdy jest to możliwe) i określeniem wartości dla każdego lokalu.

12. 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).

13. Do operatu dołącza się załączniki wskazane w załączniku do niniejszych Wytycznych. Brak wymaganego załącznika należy uzasadnić w operacie szacunkowym.

14. Treść operatu i załączników muszą być czytelne, kompletne, posiadać stosowne pieczęci i podpisy osób uprawnionych.

15. 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 ustawie o gospodarce nieruchomościami.

16. Klauzule informacyjne odpowiadające ustaleniom z ust. 1 pkt 1 i 2, ust. 5, ust. 15 i ust. 19 Wytycznych należy zamieścić w operacie.

17. Odstępstwa od niniejszych Wytycznych należy opisać w operacie szacunkowym.

18. Do Banku należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego wraz z załącznikami w wersji papierowej oraz fakultatywnie w wersji elektronicznej, podpisany i podstemplowany przez jego autora, którym może być wyłącznie rzeczoznawca majątkowy. Jeżeli operat został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi. Do operatu szacunkowego powinno być dołączone oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego, autora operatu, sporządzone na druku Banku, a w przypadku, gdy operat został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, oświadczenia każdego rzeczoznawcy.

19. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może:

1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą,

2) być osobą bliską zleceniodawcy wyceny, ani właściciela albo współwłaściciela nieruchomości podlegającej wycenie;

3) mieć żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w podmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny lub kredytobiorcą, ani też udziałów w firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości lub kredytobiorcy, ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,

4) być stroną jakiejkolwiek transakcji dotyczącej nieruchomości podlegającej wycenie,

5) uzyskiwać obecnie, ani w okresie poprzedzającym, tj. w ciągu minionych 24 miesięcy, żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianą nieruchomością (w tym przez osobę bliską), poza wynagrodzeniem za wykonanie wyceny,

6) pozostawać w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem wyceny lub kredytobiorcy oraz być związanym z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), z wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości.

20. Wysokość wynagrodzenia rzeczoznawcy za sporządzenie operatu szacunkowego nie może być w żaden sposób uzależniona od udzielenia kredytu, kwoty kredytu ani od określonej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości.

21. Bank przeprowadza weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, stanowiących integralną część niniejszego dokumentu), jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny). W przypadku wątpliwości związanych z operatem szacunkowym, pracownik Banku ma prawo skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej, w celu pozyskania wyjaśnień.

22. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Warunkach.

**Załącznik do wytycznych**

**dla rzeczoznawców majątkowych**

**Wykaz załączników wymaganych do operatu szacunkowego**

1. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - obejmująca nieruchomość wewnątrz i z zewnątrz (uwzględniająca wszystkie uszkodzenia), wraz z dojazdem oraz najbliższym otoczeniem.
2. ODPISY Z KSIĘGI WIECZYSTEJ (WYDRUKI Z EKW) – nie starszy niż 3 miesiące.
3. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW – nie starszy niż 3 miesiące.
4. WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW – nie starszy niż 3 miesiące.
5. WYPIS Z REJESTRU LOKALI
6. WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
7. MAPA LOKALIZACYJNA (o ile nie jest zawarta w treści operatu).
8. DOKUMENT POTWIERDZAJĄCY POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ – jeden z poniższych – inwentaryzację powykonawczą budynku, projekt architektoniczno – budowlany, książkę obiektu budowlanego, umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży na rynku pierwotnym, potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę obejmujące szkic/plan/rzut obiektu z wymiarami o opisem pomieszczeń.
9. URZĘDOWY DOKUMENT O PRZEZNACZENIU DZIAŁKI – jeden z poniższych – wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ostateczna decyzja o warunkach zabudowy (w przypadku braku planu), zaświadczenie z UG/UM o braku obowiązującego planu oraz o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zaświadczenie nie starsze niż 30 dni przed datą sporządzenia operatu), pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).
10. W PRZYPADKU GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH - fragment mapy zasadniczej.
11. DOKUMENT POTWIERDZAJĄCY PRAWNY DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – jeden z poniższych – zaświadczenie z UM/UG, odpis z KW dla nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do drogi publicznej, wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działki będącej drogą publiczną, uchwała Rady Gminy/Rady Miasta w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych/powiatowych/krajowych, decyzja podziałowa określająca prawny sposób dostępu do drogi publicznej, wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający opis prawnego dostępu do drogi publicznej.
12. PODSTAWA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI – jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym.
13. UMOWY GENERUJĄCE DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI
14. DANE DOTYCZĄCE KOSZTÓW UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI (zawiadomienie o wysokości aktualnej opłaty za użytkowania wieczyste gruntu, o wysokości podatku od nieruchomości).
15. ZESTAWIENIE PRAC I KOSZTÓW WRAZ Z HARMONOGRAMEM PRAC, OPATRZONE DATĄ I PODPISANE PRZEZ KREDYTOBIORCĘ LUB BIZNES PLAN GDY KREDYT DOTYCZY REALIZACJI INWESTYCJI
16. POTWIERDZENIE PRZYJĘCIA BUDYNKU DO UŻYTKOWANIA – ewentualnie prawomocne pozwolenie na budowę, gdy obiekt budowlany nie został dotychczas przyjęty do użytkowania.
17. DOKUMENT POTWIERDZAJĄCY ZGODNOŚĆ ZABUDOWY/INWESTYCJI Z WYMOGAMI PRAWA BUDOWLANEGO – jeden z poniższych dokumentów – pozwolenie na użytkowanie obiektu (dla obiektów wybudowanych po roku 1990), potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania (dla obiektów wybudowanych po roku 1990), pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno – budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu (ostateczna decyzja), zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym wydane przez właściwy urząd (dotyczy obiektów wybudowanych po roku 1990 w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentów wymienionych powyżej).
18. OPINIA O OBSZARACH RYZYKA ZGODNIE ZE STANDARDEM „WYCENA DLA CELÓW ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI)