

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK

I. Główne regulacje prawne dotyczące wyceny nieruchomości

Podstawowe wymogi, jakie powinien spełniać operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości oraz zagadnienia związane z aktualizacją wartości nieruchomości stanowiących prawne zabezpieczenie udzielonych kredytów zawarte są w następujących przepisach:

- 1) ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- 3) ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 5) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali;
- 6) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 8) ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 9) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości;
- 10) rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków;
- 11) Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z dnia 18 czerwca 2013 r.;

oraz inne regulacje prawne w zależności od rodzaju, charakteru, a także funkcji nieruchomości wycenianych.

II. Zasady ogólne

1. Operat szacunkowy powinien:
 - 1) być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej;

- 2) przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwi korzystającemu zrozumienie opinii wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego oraz jednoznaczną ich interpretację;
 - 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), według aktualnego sposobu użytkowania.
2. Przedstawiona w Banku wartość rynkowa nieruchomości nie powinna obejmować podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna/sprzedazy.
 3. Do Banku należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego w wersji papierowej.

III. Zasady szczególne 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.
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.
3. 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.
4. W przypadku nieruchomości zabudowanych należy oszacować wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym lub dochodowym (w zależności od rodzaju nieruchomości). W osobnej pozycji operatu należy wyodrębnić wartość rynkową prawa własności gruntu lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.
5. 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.
6. 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.

7. 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).
8. 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).

W zależności od rodzaju określanej wartości (rodzaju wyceny), zastosowanie mają różne sposoby dojścia przez rzeczoznawcę do jej określenia:

- 1) **do aktualnej wartości rynkowej** dochodzi się przy zastosowaniu metody pozostałościowej, w przypadkach braku odpowiedniej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny lub jeśli zgromadzone dane nie pozwalają na określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym;
- 2) **do aktualnej wartości rynkowej** dochodzi się poprzez pomniejszenie przyszłej wartości rynkowej o wartość gruntu z uwzględnieniem stopnia zaawansowania prac budowlanych, zgodnie z następującą zależnością:

$$W_{AR} = (WR - WG) \times SZ + WG$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

WAR - aktualną wartość rynkową

WR – przyszłą wartość rynkową

WG – wartość gruntu

SZ – stopień zaawansowania prac budowlanych (w %);

- 3) **do aktualnej wartości odtworzeniowej** dochodzi się poprzez określenie stopnia zaawansowania prac budowlanych. W wycenie uwzględnia się tylko te elementy prac budowlanych, które będą przydatne do przyszłej funkcji budynku;
- 4) dla określenia **wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży** proponuje się zastosowanie jednego z poniższych sposobów:
 - a) analiza transakcji zrealizowanych przez syndyków i komorników. Z takich transakcji można czerpać wiedzę w zakresie nieruchomości podobnych, branych do porównania w podejściu porównawczym,
 - b) przyjęcie założenia o konieczności szybkiego przedłużenia najmu, co oznacza, że w wycenie należy przyjąć niższe niż rynkowe stawki najmu i większy poziom pustostanów. Stopę kapitalizacji w podejściu

dochodowym zaleca się ustalić z transakcji realizowanych przez syndyków, komorników i likwidatorów,

- c) dyskontowanie dochodów wynikających z uwzględnieniem najbardziej krytycznego wariantu.

IV. Integralne części dostarczonego do Banku operatu szacunkowego

1. Analiza rynku - rzeczoznawca majątkowy powinien w swym operacie przedstawić w sposób zobiektywizowany procesy zachodzące na właściwym rynku nieruchomości, a następnie określić sposoby dojścia do poszczególnych wartości. W wycenie należy zwrócić uwagę na analizę właściwego rynku, w której uwzględnione winny być takie elementy jak:
 - 1) przegląd właściwego rynku nieruchomości, w tym:
 - a) stare i nowe zasoby/ rynek wtórny i pierwotny,
 - b) zasoby innych podmiotów;
 - 2) zasobność mieszkańców, w tym:
 - a) charakter miasta i jego perspektywy (jeżeli nie opisane jest to w lokalizacji),
 - b) stopa bezrobocia,
 - c) przeciętne wynagrodzenie,
 - d) projektowane inwestycje, które wpłyną na rynek pracy;
 - 3) relacje popytu i podaży zasobów komercyjnych, w tym:
 - a) zapotrzebowanie na nowe zasoby komercyjne,
 - b) przeciętny okres wystawienia danego typu nieruchomości na sprzedaż,
 - c) odpowiedź na pytanie: w jaki sposób mógłby zareagować rynek na wystawienie do sprzedaży większej ilości tego typu nieruchomości jednocześnie?
 - d) czy planowane są nowe inwestycje o podobnym charakterze?
 - 4) przegląd dokonanych transakcji na właściwym rynku, w tym:
 - a) transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo (w zestawieniu tabelarycznym z podaniem miesiąca i roku, ulicy, powierzchni użytkowej budynków z wyszczególnieniem rodzaju obiektu oraz ceny jednostkowej),
 - b) transakcje sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym o podobnym sposobie użytkowania z określeniem funkcji użytkowej obiektów;
 - 5) rynek wynajmu powierzchni komercyjnych:
 - a) stawki czynszu najmu/dzierżawy,
 - b) opis wydatków operacyjnych zwyczajowo ponoszonych na danym rynku przez właścicieli nieruchomości,
 - c) poziom wydatków operacyjnych nieruchomości o podobnym charakterze,
 - d) stopy zwrotu,
 - e) poziom pustostanów i zaległości czynszowych oraz ewentualnych zwolnień z płatności czynszu itp.,
 - 6) rynek sprzedaży zasobów nieruchomości w drodze licytacji, upadłości (ew. na rynkach rozszerzonych).
2. Odpisy z ksiąg wieczystych lub inne dokumenty stwierdzające aktualny stan prawny nieruchomości - dokumenty powyższe powinny być aktualne, tj. z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 30 dni od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Rzeczoznawca

zobligowany jest do zbadania treści księgi wieczystej i dołączenia do operatu protokołu z jej badania (w protokole powinny być opisane wszystkie działy i złożone do niej wnioski).

3. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków - rejestr gruntów, rejestr gruntów nieruchomości wycenianej i działek stanowiących niepubliczne drogi dojazdowe do nieruchomości wycenianej, rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków, kartoteka lokali, mapa ewidencyjna, dokumenty potwierdzające parametry techniczno-użytkowe obiektów budowlanych (pozwolenie na budowę lub pozwolenie na użytkowanie, zatwierdzony projekt techniczny, itp.). Dokumenty powinny być aktualne tj. z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 30 dni od daty sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Specyfikacja oraz ocena ryzyk i zagrożeń dotyczących nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności Banku – w formie załącznika do operatu szacunkowego „Opinia o obszarach ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością jako przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy”.
5. Umowy najmu z aneksami lub tabelaryczny wykaz umów najmu i aneksów z opisem warunków najmu wynikających z umów zawartych dla nieruchomości wycenianej (data zawarcia umowy, opis przedmiotu najmu, stawka najmu netto i brutto, zasady płatności i indeksacji, okres najmu, informacja co zawarte jest w stawce najmu, opis ponoszonych dodatkowo opłat związanych z najmem, warunki wypowiedzenia, itp.) – w przypadku zastosowania podejścia dochodowego przy określaniu wartości nieruchomości.
6. Uproszczony biznes plan lub kosztorys prac budowlanych z uwzględnieniem prac wykonanych i planowanych do poniesienia dla obiektów będących w trakcie budowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu lub dla których planowane są ww. prace.
7. Dokumentacja fotograficzna obejmująca wszystkie obiekty budowlane (zdjęcia wykonane wewnątrz i na zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem.

V. Wycena dla potrzeb zabezpieczenia ekspozycji kredytowej

Wartość nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia ekspozycji kredytowej określona jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

1. Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości, złożony w Banku, 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) wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

Ad. 1). 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.

Ad. 2). Przyszła wartość rynkowa nieruchomości, 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.

Ad. 3). Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży jest to wartość określona przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe (lub inne) dla sfinalizowania transakcji. 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.

2. Wartość nieruchomości o charakterze komercyjnym powinna być określona:

- 1) w podejściu porównawczym (o ile jest to możliwe) oraz dochodowym;
- 2) dodatkowo wymagane jest wyodrębnienie wartości samego gruntu bez naniesień.

3. 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.