



**Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego  
dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku**

**Informacja dla rzeczoznawców**

1. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla aktualnego sposobu jej użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku Spółdzielczego w Garwolinie.
2. Operat szacunkowy powinien koniecznie zawierać:
  - 1) opis stanu prawnego nieruchomości w oparciu m.in. o księgę wieczystą z uwzględnieniem służebności i wzmianek, ewidencję gruntów i budynków;
  - 2) opis dostępu wycenianej nieruchomości do drogi publicznej (bezpośredni dostęp, udział w drodze wewnętrznej, służebność, itp.);
  - 3) opis stanu technicznego i użytkowego nieruchomości wraz z oceną stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości;
  - 4) opis aspektów środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym rodzaj i stopień zanieczyszczenia środowiska, występujących na nieruchomości jak i w jej bliskim sąsiedztwie (występowanie np. benzyny, oleju, rozpuszczalników, farb, kwasów, chloru, nawozów, pestycydów, azbestu, śmieci, emitentów: gazu, hałasu czy uciążliwych zapachów, jak również transformatorów);
  - 5) ocenę przydatności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności dla aktualnego jej sposobu użytkowania oraz jej potencjału i występujących ograniczeń;
  - 6) analizę lokalnego rynku nieruchomości ze względu na wyceniany typ nieruchomości obejmującą:
    - a) częstotliwość transakcji tego typu nieruchomościami,
    - b) aktualną liczbę ofert sprzedaży podobnych nieruchomości,
    - c) średnie ceny transakcyjne / stawki czynszu uzyskiwane przy sprzedaży albo wynajęciu nieruchomości danego typu,
    - d) średni okres ekspozycji danego typu nieruchomości (od wystawienia oferty do sprzedaży);
  - 7) zamieszczenie w operacie baz danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, zawierających dane: datę transakcji, cenę transakcyjną (łącznie i jednostkową), powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku/ lokalu, lokalizację nieruchomości (miasto, ulica) krótką charakterystykę użytkową;
  - 8) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny wraz z uzasadnieniem przyjętych założeń i poziomu parametrów.
3. Operat szacunkowy powinien zawierać opinię dotyczącą przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności Banku, w szczególności rzeczoznawca powinien wskazać obszary ryzyka dla Banku, w tym pełen zakres występujących obciążeń na nieruchomości. Opinia powinna być zgodna z wymogami pkt 4.3. Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych: "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" w formie załącznika: "Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością".
4. Do operatu szacunkowego należy dołączyć:
  - 1) kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”;
  - 2) w przypadku, gdy operat jest sporządzony w podejściu dochodowym, metodą zysków - dane finansowe za dwa pełne lata wstecz, okres bieżący i prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu.
5. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych, z zachowaniem oryginalnej skali.
6. Dla wycenianych nieruchomości będących w trakcie realizacji należy określić:
  - 1) wartość gruntu i wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wyceny, (Uwaga:
    - gdy na nieruchomości gruntowej nie nastąpiło jeszcze faktyczne rozpoczęcie budowy/inwestycji do wyznaczenia jej wartości wymagane jest zastosowanie podejścia porównawczego / nie akceptuje się wykorzystania wyłącznie metody pozostałościowej;
    - wartość aktualną na dzień wyceny ustala się poprzez przeważenie wartości przyszłej stopniem zaawansowania inwestycji zgodnie z poniższym wzorem:

$$Wr = (\text{wartość rynkowa nieruchomości na dzień zakończenia inwestycji} - \text{wartość rynkowa gruntu}) \times \text{stopień zaawansowania inwestycji (\%)} + \text{wartość rynkowa gruntu};$$

- 2) rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny;
  - 3) wartość rynkową, jaką nieruchomość będzie przedstawiała po zakończeniu budowy.
7. W przypadku aktualizacji lub potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, (mogą przedłużyć ważność operatu do 24 miesięcy). Wówczas obligatoryjnie rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do ponownego zbadania stanu prawnego i technicznego, stanu zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Do aktualizacji i potwierdzenia aktualności należy dołączyć:
- 1) aktualny, tj. nie starszy niż 3 miesiące odpis albo wydruk z księgi wieczystej;
  - 2) aktualny, tj. nie starszy niż 3 miesiące wypis z ewidencji gruntów albo budynków (dotyczy nieruchomości gruntowych);
  - 3) aktualną dokumentację fotograficzną sporządzoną wg zasad określonych w pkt 7 tabeli „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”;
  - 4) dokumenty aktualnie wymagane przez Bank, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”, które nie zostały zamieszczone przy wcześniej sporządzanym operacie.
8. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może:
- 1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą<sup>1</sup>;
  - 2) być osobą bliską<sup>2</sup> 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 jakiegokolwiek 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;
  - 7) uzależniać wysokości swojego wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego od oszacowanej przez niego wartości nieruchomości, od udzielenia kredytu lub jego wysokości.
9. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu jednego z dwóch podejść: porównawczego lub dochodowego, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogą wpływać na jej obniżenie w przyszłości. W indywidualnych przypadkach, po uzgodnieniu z Bankiem, dopuszcza się wycenę sporządzoną w podejściu mieszanym. Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku. W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rzeczoznawca powinien stosować zasadę szczególnej ostrożności tj. m.in. uwzględniać jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu.
10. Bank przeprowadza weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”, stanowiącą integralną część niniejszego dokumentu), jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny). W przypadku wątpliwości związanych z operatem szacunkowym, w celu ich wyjaśnienia, pracownik Banku ma prawo skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej.
11. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Warunkach.
12. Jeżeli rzeczoznawca w dotychczasowej współpracy z Bankiem nie wykazał się wystarczającą starannością w opracowywaniu operatów tj. wycena zawierała istotne błędy i uchybienia metodologiczne, błędy rzeczowe, operat szacunkowy nie może zostać przyjęty. Bank prowadzi wykaz niepolecanych ww. rzeczoznawców tj. niespełniających

<sup>1</sup> Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę.

<sup>2</sup> Osoba bliska - współmałżonek, krewny do trzeciego stopnia pokrewieństwa, osoba związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, powinowaty do drugiego stopnia powinowactwa, osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym, inną osobą pozostającą w bliskich relacjach np. biznesowych.

jakościowych wymogów w zakresie opracowywanych operatów. W przypadku operatów, w których zidentyfikowano przesłanki niosące znamiona oszustwa, Bank może podjąć właściwe działania prawne, w tym m.in. przekazać wycenę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub właściwego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

13. Niniejszy podpisany i opieczętowany przez rzeczoznawcę majątkowego formularz bankowy – jako dokument potwierdzający zapoznanie się i uwzględnienie wymogów Banku w procesie sporządzenia operatu – należy, wraz z operatem szacunkowym, przedłożyć w Banku.