



**Wytyczne dotyczące operatów szacunkowych nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności Wielkopolskiego Funduszu Rozwoju sp. z o.o.**

1. 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 Ustawy (Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 ze zm.).
2. Operat szacunkowy nie może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa wyżej.
3. Operat szacunkowy powinien być sporządzony w celu zabezpieczenia wierzytelności.
4. Do WFR należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego w wersji papierowej.
5. Rodzaje wartości nieruchomości wymaganych przez WFR 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 budowlanych;
    - b) wartość rynkowa nieruchomości według stanu przyszłego – pod warunkiem, że na nieruchomości prowadzona jest inwestycja – po zakończeniu inwestycji i oddaniu do użytkowania budynku/budynków wraz z infrastrukturą techniczną. W przypadku nieruchomości będących w trakcie budowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji w operacie powinna zostać określona wartość rynkowa docelowa 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);
    - c) wartość nieruchomości przy uwzględnieniu wymuszonej sprzedaży nieruchomości – jest to wartość określona przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe (lub inne) dla sfinalizowania transakcji;
  - 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.
6. Preferowanym przez WFR 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.



WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW WYMAGANYCH DO OPERATU SZACUNKOWEGO

| Lp. | Opis dokumentu   | Wymagany załącznik (tak/nie)   |
|-----|--|--|
| 1   | Dokumentacja fotograficzna <sup>1</sup>  | Tak  |
| 2   | Odpis z księgi wieczystej lub wydruk z Elektronicznej Księgi Wieczystej <sup>2</sup>                   | Tak  |
| 3   | Podstawa nabycia nieruchomości (jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym) | Tak  |
| 4   | Wypis z rejestru gruntów <sup>2</sup>  | Tak;<br>Nie – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu |
| 5   | Wypis z rejestru budynków <sup>2</sup>   | Nie;<br>Tak – w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych                                      |
| 6   | Wypis z rejestru lokali <sup>2</sup>   | Nie;<br>Tak – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu |
| 7   | Wyrys z mapy ewidencyjnej <sup>2</sup>   | Tak;<br>Nie – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu |
| 8   | Mapa lokalizacyjna nieruchomości (jeśli nie jest zawarta w treści operatu)                             | Tak  |
| 9   | Dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości <sup>2, 3</sup>                                    | Tak;<br>Nie – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu |
| 10  | Dokumenty poświadczające możliwość użytkowania nieruchomości <sup>4</sup>                              | Nie;<br>Tak – w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej  |
| 11  | Dane dotyczące kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości <sup>5</sup>                            | Tak  |
| 12  | Inne dokumenty związane ze specyfiką wycenianej nieruchomości <sup>6</sup>                             | Tak  |
| 13  | Opinia w obszarach ryzyka dotyczących wycenianej nieruchomości   | Tak  |

Źródło: opracowanie własne WFR.

<sup>1</sup> Z daty oględzin nieruchomości, obejmująca wszystkie obiekty budowlane posadowione na nieruchomości wycenianej (wewnątrz i zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem i dojazdem do nieruchomości

<sup>2</sup> Data wystawienia dokumentu nie starsza niż 3 miesiące przed datą złożenia w WFR *Wniosku o udzielenie wsparcia*

<sup>3</sup> Jeden z wymienionych dokumentów: wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wyd. przez właściwy urząd, w przypadku braku planu – prawomocne pozwolenie na budowę, ostatnio wydana decyzja o warunkach zabudowy [jedynie w przypadku braku ww. dokumentów dopuszcza się analizę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUIKZP) przy zastrzeżeniu, że SUIKZP nie ma charakteru prawa miejscowego].

<sup>4</sup> Ewentualnie prawomocne pozwolenie na budowę, gdy obiekt budowlany nie został dotychczas przyjęty do użytkowania

<sup>5</sup> Inne dokumenty istotne w procesie określenia wartości nieruchomości, np. zawiadomienie o wysokości aktualnej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, o wysokości podatku od nieruchomości lub aktualna deklaracja podatkowa, ubezpieczenie (polisa) itp.

<sup>6</sup> Dokumenty istotne w procesie określenia wartości nieruchomości, np. decyzje o wpisie do rejestru zabytków, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, wydane koncesje itp.