



Wytyczne dotyczące operatów szacunkowych nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie zobowiązań umownych Pośrednika Finansowego wynikających z Umowy Pośrednika I stopnia

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) i Rozporządzeniu 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 może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa wyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z ustawą opisaną w pkt. 1.
3. Operat szacunkowy powinien być sporządzony **w celu zabezpieczenia zobowiązań umownych Pośrednika Finansowego wynikających z Umowy Pośrednika I stopnia**.
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 nieruchomości¹ – 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

¹ Nie dotyczy przypadku, gdy właścicielem nieruchomości/użytkownikiem wieczystym jest jednostka sektora finansów publicznych lub podmiot, który jest kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, przez jednostkę sektora finansów publicznych lub w którym jednostka sektora finansów publicznych ma większość praw głosów lub wywiera dominujący wpływ na ten podmiot.



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 ²	Tak
2	Odpis z księgi wieczystej lub wydruk z Elektronicznej Księgi Wieczystej ³	Tak
3	Podstawa nabycia nieruchomości (jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym)	Tak
4	Wypis z rejestru gruntów ³	Tak; Nie – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
5	Wypis z rejestru budynków ³	Nie; Tak – w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych
6	Wypis z rejestru lokali ³	Nie; Tak – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
7	Wrys z mapy ewidencyjnej ³	Tak; 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 ^{3,4}	Tak; Nie – w przypadku nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
10	Dokumenty poświadczające możliwość użytkowania nieruchomości ⁵	Nie; Tak – w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej
11	Dane dotyczące kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości ⁶	Tak
12	Inne dokumenty związane ze specyfiką wycenianej nieruchomości ⁷	Tak
13	Opinia w obszarach ryzyka dotyczących wycenianej nieruchomości	Tak

Źródło: opracowanie własne WFR.

² Z daty oględzin nieruchomości, obejmująca wszystkie obiekty budowlane posadowione na nieruchomości wycenianej (wewnątrz i zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem i dojazdem do nieruchomości.

³ Data wystawienia dokumentu nie starsza niż 3 miesiące przed datą złożenia w WFR Wniosku o udzielenie *Linii finansowej II*.

⁴ 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].

⁵ Ewentualnie prawomocne pozwolenie na budowę, gdy obiekt budowlany nie został dotychczas przyjęty do użytkowania.

⁶ 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.

⁷ 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.