

WYTYCZNE CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A. DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH DOTYCZĄCE SPORZĄDZANIA OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Podmiot publikujący informacje



Credit Agricole Bank Polska S.A., pl. Orłąt Lwowskich 1, 53-605 Wrocław, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000039887, NIP 657-008-22-74, kapitał zakładowy (wpłacony) 782 333 400 zł, adres strony internetowej: www.credit-agricole.pl,

I. Podstawowe regulacje prawne

Operat szacunkowy powinien być przygotowany zgodnie z przepisami prawa, szczególnie w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
3. Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” - Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 04.01.2010 r.

II. Wartości wymagane w operacie szacunkowym

Operat szacunkowy powinien zostać sporządzony dla celu - **zabezpieczenie wierzytelności banku**.

Operat szacunkowy powinien zawierać następujące wartości:

1. **wartość rynkową nieruchomości** - określaną według poziomu cen z dnia wyceny oraz aktualnego na dzień wyceny stanu nieruchomości.

Dotyczy:

- *nieruchomość gruntowa (działka budowlana),*
- *nieruchomość gruntowa z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego,*
- *nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym - rynek wtórny,*
- *nieruchomość gruntowa zabudowana, na której trwa przebudowa, rozbudowa, nadbudowa domu jednorodzinnego,*
- *nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny)- rynek wtórny,*
- *nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny), na której trwa remont, modernizacja.*

2. **przyszłą wartość rynkową nieruchomości** - określaną według poziomu cen z dnia wyceny oraz stanu nieruchomości po zakończeniu procesu inwestycyjnego.

Dotyczy:

- *nieruchomość gruntowa z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego,*
- *nieruchomość gruntowa zabudowana, na której trwa przebudowa, rozbudowa nadbudowa domu jednorodzinnego,*
- *nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny), na której trwa remont, modernizacja,*
- *nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny)- rynek pierwotny,*
- *nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym- rynek pierwotny.*

3. **wartość odtworzeniową** - określaną według poziomu cen z dnia wyceny oraz
 - aktualnego stanu nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym.

Dotyczy:

- *nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym - rynek wtórny.*
- *stanu nieruchomości po zakończeniu procesu inwestycyjnego (budowa, przebudowa, rozbudowa nadbudowa domu jednorodzinnego).*

Dotyczy:

- *nieruchomość gruntowa, na której trwa budowa domu jednorodzinnego,*

- *nieruchomość gruntowa zabudowana, na której trwa przebudowa, rozbudowa, nadbudowa domu jednorodzinnego,*
- *nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym- rynek pierwotny.*

III. Szczegółowe wymagania

- Przedłożony w banku operat szacunkowy każdorazowo **podlega weryfikacji** pod względem formalnym i merytorycznym. Pracownik banku może skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym (telefonicznie bądź mailowo) w celu wyjaśnienia wątpliwości.
- Dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, bank akceptuje **wartość rynkową** nieruchomości określoną w podejściu porównawczym:
 - metodą porównywania parami lub
 - metodą korygowania ceny średniej.
- **Dostęp do drogi publicznej** - w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych domami jednorodzinnymi w operacie szacunkowym powinna znaleźć się informacja odnośnie dostępu do drogi publicznej (niezbędne jest określenie czy przedmiotowa nieruchomość posiada uregulowaną prawnie kwestię dostępu do drogi publicznej).
- **Powierzchnia** przedmiotowej nieruchomości - powinna być zgodna z dokumentacją projektową lub inwentaryzacją sporządzoną przez osobę z uprawnieniami budowlanymi. Dopuszcza się przyjęcie powierzchni w oparciu o pomiar własny rzeczoznawcy w dniu przeprowadzonej wizji na nieruchomości. Wymagane jest przedstawienie w operacie zestawienia powierzchni poszczególnych pomieszczeń wycenianej nieruchomości (w tym wskazanie źródła przyjętej powierzchni), z informacją jaką powierzchnię ostatecznie przyjęto do obliczeń, z uwzględnieniem poniższego:
 - do powierzchni użytkowej domów/lokali wykorzystanej w obliczeniach nie należy przyjmować powierzchni kondygnacji podziemnych, strychów, klatek schodowych i innych pomieszczeń nie mieszkalnych;
 - w przypadku domów z garażem w bryle budynku nie należy przyjmować powierzchni garażu do obliczeń o ile rzeczoznawca nie ma pewności, że domy wykazane w transakcjach porównawczych również mają powierzchnię podaną łącznie z powierzchnią garażu. Każdorazowo w przypadku, gdy rzeczoznawca przyjmuje do obliczeń powierzchnię wraz z garażem wymagane jest zamieszczenie stosownej informacji na ten temat w operacie szacunkowym;
 - w przypadku lokali mieszkalnych powierzchnię należy przyjąć bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych;
 - powierzchnia użytkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez wyodrębnionej księgi wieczystej przyjmowana jest w oparciu o zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej.
- Zaleca się przyjmowanie do obliczeń **transakcji** nie starszych niż z okresu 12 miesięcy poprzedzającego datę wyceny. Przyjęcie transakcji zawartych wcześniej niż 12 miesięcy przed datą wyceny jest dopuszczalne, jednakże wymaga odpowiedniego uzasadnienia oraz uwzględnienia obserwowanego na rynku trendu zmiany cen.
- **Obszary ryzyka** związane z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie wierzytelności banku- specyfikacja oraz ocena ryzyk powinna zostać przedstawiona w formie załącznika do operatu szacunkowego. W operacie szacunkowym należy przedstawić wszelkie okoliczności, które wpływają na poziom ryzyka banku, w tym określić zarówno potencjał nieruchomości, jak również wskazać wszelkie obciążenia istniejące na nieruchomości.
- **Aktualna dokumentacja fotograficzna** - zdjęcia powinny być kolorowe, wykonane w ciągu dnia. W czasie wizji nieruchomości należy wykonać dokumentację zdjęciową wszystkich pomieszczeń wewnątrz wycenianego obiektu, a także zdjęcia nieruchomości z zewnątrz i otoczenia nieruchomości (w szczególności osiedla, sąsiedniej zabudowy, drogi dojazdowej, innych obiektów znajdujących się поблизу, które mogą oddziaływać na wartość szacowanej nieruchomości itp.). Jeżeli na terenie wycenianej nieruchomości gruntowej znajdują się budynki pomocnicze lub gospodarcze należy także wykonać zdjęcia na zewnątrz i wewnątrz tych obiektów. Dodatkowo dla nieruchomości lokalowych wymagane jest min. jedno zdjęcie klatki schodowej/korytarza.
- Rzeczoznawca majątkowy ponosi pełną **odpowiedzialność** za treść operatu szacunkowego oraz za informacje i dokumentację wykorzystaną w procesie wyceny. Dotyczy to także odpowiedzialności za osoby trzecie lub pracowników uczestniczących w przygotowaniu wyceny.