

Wytyczne dodatkowe w zakresie wycen nieruchomości mieszkalnych

1. Niniejsze wytyczne dodatkowe należy interpretować i wykorzystywać łącznie z Wytycznymi w zakresie sporządzania operatów szacunkowych dla Erste Bank Polska SA.

Ustalanie powierzchni użytkowej wycenianych nieruchomości

2. W przypadku wyceny nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym Rzeczoznawca Majątkowy sporządza operat szacunkowy nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu zgodnie z Wytycznymi, o których mowa w pkt. 1. Rzeczoznawca Majątkowy w szczególności zobowiązany jest wskazać i potwierdzić prawidłowe parametry nieruchomości na podstawie posiadanej dokumentacji wycenianej nieruchomości oraz poprawnie zaprezentować wartość i podstawę ustalenia powierzchni szacowanej nieruchomości.
3. Powierzchnię użytkową nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych ustala się zgodnie z obowiązującymi normami w tym zakresie obowiązującymi w Polsce.
4. **Powierzchnia użytkowa domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych**, może zostać ustalona na podstawie:
 - 4.1. dokumentacji projektowej, która stanowi główny dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (jeżeli jest dostępna),
 - 4.2. zapisów w dziale I Księgi Wieczystej (dla nieruchomości lokalowych),
 - 4.3. weryfikacji wiarygodnych dokumentów udostępnionych osobie przeprowadzającej inspekcję (pozwolenie na użytkowanie, zgłoszenie do użytkowania, wypis z kartoteki budynków, inwentaryzacja),
 - 4.4. przeprowadzonego obmiaru podczas inspekcji - w przypadku braku dokumentów, o których mowa wyżej; w sytuacji ustalania powierzchni na podstawie obmiarów do operatu szacunkowego (lub w jego treści) wymagane jest załączenie poglądowego rzutu pomieszczeń wraz z zestawieniem powierzchni.
 - 4.5. pomieszczenia oznaczone w projekcie jako nieużytkowe można uwzględnić w powierzchni użytkowej nieruchomości wyłącznie gdy została udokumentowana na moment wyceny zmiana funkcji tego pomieszczenia na mieszkalną.
5. Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego – zasady szczególne:
 - 5.1. W przypadku występowania w budynku jednorodzinny piwnic o charakterze mieszkalnym o wysokości nie mniejszej niż 220 cm Rzeczoznawca Majątkowy powierzchnie ustala zgodnie z obowiązującymi normami:
 - 5.1.1. w szczególności do powierzchni użytkowej można zaliczyć pokoje, pomieszczenia rekreacyjne, spiżarnie, pralnie, suszarnie, korytarz jeśli są wykończone i użytkowane przez właściciela nieruchomości,

- 5.1.2. do powierzchni użytkowej nie należy zaliczać pomieszczeń typowo piwnicznych (niewykończonych, bez instalacji),
 - 5.1.3. każdorazowo w przypadku przyjęcia powierzchni piwnicy do łącznej powierzchni użytkowej, należy dany fakt uzasadnić i opisać w operacie szacunkowym.
 - 5.2. **Powierzchnię garażu** w całości znajdującego się w bryle budynku wliczamy do powierzchni użytkowej budynku.
 - 5.3. Do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego nie zalicza się:
 - 5.3.1. powierzchni tarasów, ogrodów zimowych, balkonów, loggii, poddaszy nieużytkowych, strychów,
 - 5.3.2. garaży wolnostojących, altan, budynków gospodarczych, budynków rekreacyjnych wolnostojących, antresol (z zastrzeżeniem sytuacji opisanej poniżej),
 - 5.3.3. Powierzchnia oznaczona w projekcie jako antresola (i/lub fizycznie występująca w obrębie nieruchomości) może zostać przyjęta do powierzchni użytkowej nieruchomości jeżeli pomieszczenie to ma charakter mieszkalny i może stanowić w nieruchomości dodatkowy pokój (odpowiednia wysokość, doświetlenie światłem dziennym, instalacje jak dla pomieszczenia mieszkalnego);. Każdorazowo w przypadku przyjęcia powierzchni antresoli do łącznej powierzchni użytkowej, należy dany fakt uzasadnić i opisać w operacie szacunkowym.
6. Zasady postępowania przy zmianie przeznaczenia powierzchni poddasza nieużytkowego/strychu na powierzchnię użytkową:
- 6.1. Dla domu w budowie - w przypadku ustalenia podczas inspekcji zmiany sposobu użytkowania dokonanego przez Klienta, konieczne jest przedłożenie przez niego kopii złożonego wniosku o zmianę pozwolenia na budowę/ zmianę zgłoszenia budowy wraz z projektem zamiennym. Klient musi przedstawić ostateczną decyzję administracyjną potwierdzającą zmianę powierzchni poddasza nieużytkowego/ strychu na powierzchnię użytkową.
 - 6.2. Dla domu gotowego - W przypadku ustalenia zmiany sposobu użytkowania części obiektu konieczne jest uzyskanie od Klienta:
 - 6.2.1. dla prac objętych obowiązkiem zgłoszenia - potwierdzenia przez właściwy organ administracji braku wniesienia sprzeciwu na zmianę sposobu użytkowania – na kopii zgłoszenia lub na odrębnym dokumencie,
 - 6.2.2. dla prac wymagających wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę – prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - 6.3. W przypadku nie dostarczenia opisanej powyżej dokumentacji powierzchnia oznaczona w dokumentacji projektowej jako poddasze nieużytkowe nie może zostać zaliczona do łącznej powierzchni użytkowej budynku.
7. Szczególne zasady postępowania przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
- 7.1. w powierzchni użytkowej nie uwzględnia się piwnic, komórek lokatorskich, ogrodów zimowych, tarasów, balkonów, loggii, poddaszy nieużytkowych i antresol,
 - 7.2. powierzchnia oznaczona w projekcie jako antresola (i/lub fizycznie występująca w obrębie nieruchomości) może zostać przyjęta do powierzchni użytkowej nieruchomości jeżeli pomieszczenie to ma charakter mieszkalny i może stanowić w nieruchomości dodatkowy pokój (odpowiednia wysokość, doświetlenie

światłem dziennym, instalacje jak dla pomieszczenia mieszkalnego);. Każdorazowo w przypadku przyjęcia powierzchni antresoli do łącznej powierzchni użytkowej, należy dany fakt uzasadnić i opisać w operacie szacunkowym.

Metodologia wycen i rodzaje wartości nieruchomości mieszkaniowych

8. Dla wycen nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym rekomendowanym podejściem do wyceny jest podejście porównawcze. Wybór podejścia i stosowanych metod jest dokonywany przez Rzeczoznawcę Majątkowego oraz uwarunkowany w szczególności rodzajem nieruchomości, stopniem rozwoju lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości, płynnością rynku i liczbą zawieranych transakcji, dostępnymi danymi o nieruchomościach porównawczych.
9. Dla określania aktualnej wartości rynkowej nieruchomości znajdującej się w trakcie inwestycji rekomendowanym jest stosowanie podejścia mieszanego do wyceny nieruchomości.
10. Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż 2 lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rekomendowanym jest wykorzystywanie transakcji jak najbardziej zbliżonych do daty wyceny, tj. nie starszych niż 12 miesięcy.
11. Jednostką porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna jest 1 m² powierzchni gruntu lub 1 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu.
12. W przypadku, gdy **przedmiotem wyceny jest nieruchomość gotowa** (niepodlegająca pracom rozwojowym) w operacie szacunkowym określana jest:
 - 12.1. wartość rynkową nieruchomości dla stanu nieruchomości na dzień wyceny,
 - 12.2. dodatkowo dla nieruchomości gruntowych zabudowanych - koszty odtworzenia budynków i budowli.
13. W przypadku, **gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca budynki i budowle będące w trakcie realizacji** należy określić:
 - 13.1. wartość rynkową dla stanu nieruchomości na dzień zakończenia inwestycji (budowy, modernizacji, remontu, prac wykończeniowych),
 - 13.2. dodatkowo dla domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych nabywanych na rynku pierwotnym od dewelopera, jeżeli inwestycja obejmuje również wykończenie - wartość nieruchomości w stanie deweloperskim
 - 13.3. dodatkowo dla domów jednorodzinnych realizowanych systemem gospodarczym - wartość rynkową nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny oraz rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy na dzień wyceny.
 - 13.4. dodatkowo dla nieruchomości gruntowych zabudowanych - wartość odtworzeniową nieruchomości oszacowaną w podejściu kosztowym obejmującą w szczególności koszty odtworzenia budynków i budowli oraz wartość rynkową nieruchomości jako gruntu niezabudowanego.

Miejsca postojowe w wycenie nieruchomości lokalowej

14. W przypadku wyceny nieruchomości lokalowej, jeżeli przedmiotem zabezpieczenia i wyceny jest miejsce postojowe które stanowi lub będzie stanowiło (zgodnie z dokumentacją) odrębną

nieruchomość (np. udział w hali garażowej), operat szacunkowy powinien zawierać oszacowaną odrębnie wartość rynkową miejsca postojowego.

15. Nie dokonuje się odrębnego określenia wartości rynkowej miejsca postojowego jeżeli:

15.1. stanowi lub będzie stanowić udział w nieruchomości wspólnej i sposób korzystania jest prawnie określony w akcie notarialnym nabycia i/lub zapisami w Księdze Wieczystej nieruchomości wspólnej, lub

15.2. jest lub będzie przynależne do lokalu mieszkalnego (wpis w dziale I Księgi Wieczystej),

W opisanym powyżej sytuacjach fakt korzystania z miejsca postojowego należy uwzględnić w wycenie np. przez zastosowanie odpowiedniej cechy / atrybutu nieruchomości lokalowej.