

Załącznik nr do Uchwały Zarządu nr 242/11/2025  
z dnia 3 listopada 2025r.

**Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych  
w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości  
stanowiących zabezpieczenie wierzytelności Podlaskiego Funduszu Rozwoju Sp. z o.o. z  
siedzibą w Łomży**

**§ 1**

**Zasady ogólne**

1. Operat szacunkowy powinien:

- 1) być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień wyceny i zasadami dobrej praktyki zawodowej,
- 2) być przejrzysty i zrozumiały, umożliwiając jednoznaczne odtworzenie procesu wyceny, wskazywać źródła pozyskania danych, a przyjęte parametry rynkowe muszą być uzasadnione, poparte właściwą analizą rynku, zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości;
- 3) być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu i potwierdzeniu przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych naniesień budowlanych, parametrów ekonomicznych) według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości;
- 4) opierać się na gruntowej analizie rynku, potwierdzonej dowodami danych rynkowych;
- 5) uwzględniać typowe zachowania rynkowe i te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które można uznać za trwałe w czasie, możliwe do osiągnięcia przez każdego jej właściciela (należy pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości).
- 6) być sporządzony zgodnie z niniejszymi Wytycznymi.

2. W operacie szacunkowym należy opisać:

- 1) przedmiot i zakres wyceny (zgodny z przedmiotem zabezpieczenia pożyczki; gdy przedmiot zabezpieczenia pożyczki stanowi część przedmiotu wyceny, należy wydzielić w operacie wartość tego przedmiotu zabezpieczenia);
- 2) cel wyceny (wyłącznie dla zabezpieczenia wierzytelności Pożyczkodawcy);
- 3) podstawę formalno-prawną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomościach;
- 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości (data sporządzenia operatu nie później niż 30-go dnia od daty dokonania inspekcji wycenianej nieruchomości);
- 5) opis stanu nieruchomości tj. lokalizację i sąsiedztwo oraz dostęp wycenianej nieruchomości do drogi publicznej (jeśli dostęp do drogi publicznej nie jest bezpośredni należy opisać przez jakie działki się odbywa, czy i jakie są ustanowione prawa dostępu do drogi publicznej);
- 6) stan prawny nieruchomości (w oparciu o księgę wieczystą oraz ewidencję gruntów i budynków / kartotekę lokali);
- 7) obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę wartości;
- 8) stan techniczny i użytkowy nieruchomości;
- 9) okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka Pożyczkodawcy, w tym mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości (ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, wpis do rejestru zabytków, strefa ochrony konserwatorskiej itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów, inne;

- 10) przeznaczenie wycenianej nieruchomości;
  - 11) aktualny sposób użytkowania nieruchomości, czy jest zgodny z jej przeznaczeniem;
  - 12) w przypadku nieruchomości mieszkalnych, w których występuje powierzchnia komercyjna należy podać powierzchnię całkowitą i powierzchnię komercyjną oraz proporcje określić procentowo;
  - 13) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości według stanu rynku nieruchomości z daty sporządzenia wyceny i z okresu nie dłuższego niż 2 lata od daty jej sporządzenia, Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym
  - 14) ocenę przydatności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności Pożyczkodawcy polegającą na stwierdzeniu, czy dana nieruchomość może/ nie może stanowić zabezpieczenie pożyczki i jeżeli tak, to w jakim stopniu;
  - 15) sposób obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik końcowy wyceny, wraz z uzasadnieniem.
4. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
  5. Wszystkie wartości nieruchomości muszą być odniesione do daty sporządzenia operatu szacunkowego i wyrażone w złotych, bez uwzględnienia podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna / sprzedaży, w szczególności podatku VAT.
  6. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu.
  7. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat działa obiektywnie jako niezależny rzeczoznawca, niezależny od właściciela nieruchomości, Pożyczkobiorcy i Pożyczkodawcy (nie dotyczy zapłaty za operat), stosując zasadę bezstronności.
  8. Cel wyceny powinien być precyzyjnie określony oraz nie może budzić wątpliwości odbiorców operatu szacunkowego.
  9. Podstawą wycen sporządzonych do celów zabezpieczenia wierzytelności jest wartość rynkowa nieruchomości.
  10. Wyboru sposobu wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Wybrany sposób wyceny powinien być opisany i zawierać uzasadnienie. Wybór metody dochodowej powinien być poprzedzony uzgodnieniami z Funduszem oraz tylko i wyłącznie w przypadkach braku możliwości sporządzenia wyceny metoda porównawczą.
  11. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje osobistej inspekcji nieruchomości zarówno wewnątrz i na zewnątrz obiektów budowlanych wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz na potwierdzenie tego faktu zamieszcza w operacie szacunkowym stosowną dokumentację zdjęciową.
  12. Do Podlaskiego Funduszu Rozwoju Sp. z o.o. należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego wraz z załącznikami w wersji papierowej.
  13. Treść operatu i załączników muszą być czytelne,
  14. Operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy, który go sporządził oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Operat szacunkowy sporządzony w formie papierowej rzeczoznawca podpisuje własnoręcznym podpisem, a sporządzony w postaci elektronicznej – kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym .
  15. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy, a także podaje imię i nazwisko oraz nr uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości w sposób opisany w pkt. 14.
  16. Podlaski Fundusz Rozwoju Sp. z o.o. może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek przez autora operatu, jeśli zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Wytycznych. **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, dopuszcza**

nanoszenie poprawek do operatu, ale w ograniczonym zakresie. Rzeczoznawca majątkowy może sprostować jedynie oczywiste omyłki pisarskie, jeżeli nie mają one wpływu na wynik wyceny, przez dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych omyłek ze wskazaniem daty jego sporządzenia.

## § 2

### **Zasady szczegółowe obowiązujące przy sporządzaniu operatu szacunkowego**

1. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych konieczne jest potwierdzenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
2. W przypadku wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych należy opisać prawo dostępu do drogi publicznej.
3. W przypadku wyceny nieruchomości niezabudowanej użytkowanej na cele rolne na której znajdują się uprawy, zasiewy lub plantacje kultur wieloletnich, należy podać szczegółowy zakres wyceny.
4. Rzeczoznawca przeprowadza badanie stanu prawnego nieruchomości (przede wszystkim wskazuje i opisuje istniejące na nieruchomości obciążenia, np. hipoteki, służebności, umowy najmu /dzierżawy/ użyczenia, zamieszcza informacje o toczących się postępowaniach spadkowych).
5. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi (w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości), ograniczeniami związanymi z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną, itp., należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie.
6. W przypadku, gdy podstawą nabycia nieruchomości jest umowa dożywocia lub przekazania gospodarstwa rolnego lub umowa darowizny, należy zweryfikować czy w umowie została ujawniona służebność, która nie została ujawniona w Księdze Wieczystej i opisać fakt w karcie oceny ryzyka.
7. W operacie szacunkowym powinno zostać zawarte zestawienie nieruchomości przyjętych w wyniku analizy cen jednostkowych sprzedaży lub stawek czynszów najmu uwzględniających warunki umów najmu/dzierżawy na rynku właściwym – stanowiących bazę danych zastosowaną w podejściu porównawczym lub dochodowym.
8. W przypadku nieruchomości zabudowanych:
  - 1) należy osobnej pozycji operatu wyodrębnić wartość rynkową prawa własności gruntu, obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości. Dodatkowo w operacie należy podać osobno wartość poszczególnych obiektów budowlanych z rozbiem na wartość poszczególnych budynków, budowli oraz urządzeń,
  - 2) obiekty budowlane wchodzące w skład nieruchomości należy scharakteryzować pod względem ich wieku, rodzaju konstrukcji, technologii wykonania, standardu wykończenia, sposobu użytkowania, stanu technicznego i użytkowego, itp.,
  - 3) jeżeli na działce znajduje się nieruchomość ograniczająca możliwość zabudowy i prezentuje stan do rozbiórki należy określić aktualną wartość nieruchomości pomniejszoną o koszt rozbiórki.
9. W podejściu dochodowym należy przedstawić w sposób szczegółowy szacowanie stóp kapitalizacji/dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz wszystkie inne założenia przyjęte do procesu wyceny oraz uwzględnić wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właścicieli nieruchomości na danym rynku. Podejście dochodowe może być zastosowane, jedynie po uzgodnieniach z Funduszem.
10. Parametry techniczno-użytkowe przyjęte do wyceny powinny być zgodne z:

- 1) w przypadku inwestycji w trakcie realizacji - z pozwoleniem na budowę/projektem budowlanym;
  - 2) w przypadku inwestycji oddanych do użytkowania (zakończonych) - ze stanem faktycznym (dokumentacja powykonawcza, inwentaryzacja, inny dokument stanowiący podstawę do wydania zaświadczeń o samodzielności lokali pozwoleniem na budowę lub pozwoleniem na użytkowanie).
11. W przypadku nieruchomości będących w trakcie budowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu należy określić wartość rynkową docelową 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).
12. W operacie szacunkowym należy uwzględnić/omówić okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka Pożyczkobiorcy, w tym mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, np. istniejące obciążenia i ograniczenia (ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, wpis do rejestru zabytków, strefa ochrony konserwatorskiej, uwarunkowania środowiskowe itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów, ryzyko środowiskowe, inne.

### § 3

#### **Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności**

1. Wartość nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia ekspozycji pożyczkowej określona jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości, przedkładany w Podlaskim Funduszu Rozwoju Sp. z o.o. powinien zawierać:
  - 1) aktualną wartość rynkową nieruchomości,
  - 2) przyszłą wartość rynkową nieruchomości (w rozumieniu stanu docelowego) - w przypadku nieruchomości, na który jest prowadzona lub planowana inwestycja;
  - 3) współczynnik redukcji dla wymuszonej sprzedaży, tj. wyrażony w procentach poziom o jaki zostanie zredukowana wartość nieruchomości, zarówno bieżąca jak i przyszła, z uwagi na wymuszone warunki sprzedaży, uwzględniające (jeżeli dotyczy) wymogi przepisów prawnych w zakresie praw najemców i lokatorów.
3. Wartość rynkowa 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.
4. Przy określeniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty na którą określa się wartość nieruchomości
5. Przyszła wartość rynkowa nieruchomości (w perspektywie okresu spłaty wierzytelności), określana jest dla przedmiotowej nieruchomości w stanie po zakończeniu wszelkich robót budowlanych i oddaniu do użytkowania budynku (budynków) wraz z infrastrukturą techniczną, według poziomu cen z dnia wyceny.
6. Współczynnik redukcji, tj. wyrażony w procentach poziom o jaki zostanie zredukowana wartość nieruchomości, zarówno bieżąca jak i przyszła, z uwagi na wymuszone warunki sprzedaży (może być wyrażony widełkowo). Przyjmuje się, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyekspozowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny.

Niezależnie od powyższych ograniczeń zakłada się, że sprzedający działa pod presją lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

7. Przy określeniu wartości nieruchomości należy stosować zasadę szczególnej ostrożności a w szczególności:
  - 1) uwzględnić jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu,
  - 2) uwzględniać jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskane z niej dochody, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela,
  - 3) pomijać wpływ na wartość nieruchomości ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych w stosunku do typowego dla danej lokalizacji,
  - 4) pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, możliwe do zbadania w dniu dokonywania wyceny, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.
8. Uaktualnianie wartości nieruchomości:
  - 1) okres, w jakim operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, to 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Wynika to z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie tego terminu operat może być nadal wykorzystywany, jeżeli rzeczoznawca majątkowy potwierdzi jego aktualność poprzez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie, a także wykona i dołączy analizę potwierdzającą, iż od daty sporządzenia operatu nie wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub innych czynników wynikających z art. 154 ustawy (cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych);
  - 2) rzeczoznawca potwierdzi aktualność dokumentów załączonych do operatu będącego przedmiotem potwierdzenia, a jeżeli na nieruchomości wystąpiły zmiany należy każdorazowo dołączyć dokumenty wskazane w § 4 niniejszych Wytycznych dokumentujące zmiany;
  - 3) Po uaktualnieniu operat ważny jest wtedy przez kolejne 12 miesięcy, chyba że zmianie ulegną wspomniane regulacje prawne lub czynniki.

#### § 4

#### Wykaz załączników do operatu szacunkowego

Lp	Opis dokumentu	Nieruchomość gruntowa			Nieruchomość lokalowa lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
		Niezabudowana	Zabudowana	Przeznaczona do lub w trakcie zabudowy	
1	Dokumentacja fotograficzna : Dojazd, otoczenie, elewacje budynku, pomieszczenia w budynku, widoczne uzbrojenie działki, budynki, budowle na działce, itp.	TAK	TAK	TAK	TAK
2	Odpis z księgi wieczystej, wydruk z Elektronicznej Księgi Wieczystej (EKW) lub protokół z badania EKW	TAK	TAK	TAK	TAK
3	Podstawa nabycia nieruchomości (jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym)	TAK	TAK	TAK	TAK
4	Wypis z rejestru gruntów	TAK	TAK	TAK	NIE

5	Wypis z rejestru/kartoteki budynków, jeżeli jest prowadzony	NIE	TAK	NIE	NIE
6	Wypis z rejestru/kartoteki lokali, jeżeli jest prowadzony lub zaświadczenie o samodzielności lokalu	NIE	NIE	NIE	TAK
7	Wrys z mapy ewidencyjnej	TAK	TAK	TAK	NIE
8	Mapa lokalizacyjna nieruchomości (jeśli nie jest zawarta w treści operatu)	TAK	TAK	TAK	TAK
9	Urzędowy dokument potwierdzający przeznaczenie terenu	TAK	NIE	NIE	NIE
10	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową	NIE	TAK	TAK	TAK
11	Pozwolenie na budowę lub inny dokument wynikający z przepisów Ustawy Prawo Budowlane wraz z częścią projektu budowlanego/ podpisanej koncepcji budowlanej w zakresie: opis zagospodarowania terenu, opis do części architektoniczno-budowlanej z zestawieniem pow. uż., rysunek projektu zagospodarowania terenu	NIE	NIE	TAK	NIE
12	Potwierdzenie przyjęcia budynku do użytkowania opatrzone klauzulą ostateczności	NIE	TAK	NIE	NIE
13	Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej	TAK	TAK	TAK	NIE
14	Umowy generujące dochód z nieruchomości lub inne umowy, których przedmiotem jest korzystanie z wycenianej nieruchomości w inny sposób wraz z aneksami lub tabelaryczny wykaz ww. umów i aneksów	TAK	TAK	TAK	TAK
15	Inne dokumenty związane ze specyfiką wycenianej nieruchomości	TAK	TAK	TAK	TAK
16	Opinia o obszarach ryzyka	TAK	TAK	TAK	TAK
17	Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy sporządzającego wycenę, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego	TAK	TAK	TAK	TAK
18	Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów	TAK	TAK	TAK	TAK