**Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości na potrzeby procedury związanej z przejęciem przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, długu podmiotu prowadzącego gospodarstwo rolne powstałe w związku z prowadzeniem działalności rolniczej pod warunkiem przeniesienia własności całości albo części nieruchomości rolnej na rzecz   
Skarbu Państwa**

# Zasady ogólne

1. Operat szacunkowy powinien:
2. być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej, a w szczególności uwzględniać regulacje zawarte w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018r. poz. 81 ze zm.), Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.), obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności,
3. operat szacunkowy powinien być przejrzysty i zrozumiały w swojej treści, a także możliwy do całkowitego zweryfikowania (powinien zawierać wszystkie obliczenia pozwalające sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów rachunkowych), użyte w obliczeniach oznaczenia i symbole powinny zostać objaśnione,
4. być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych naniesień budowlanych, parametrów ekonomicznych),
5. Rzeczoznawca majątkowy powinien być osobą niezależną, nie powinien pozostawać w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem nieruchomości, nie być sam jego kredytobiorcą lub jego małżonkiem albo krewnym lub powinowatym,
6. Cel wyceny powinien być precyzyjnie określony, nie budzić wątpliwości odbiorców operatu szacunkowego,
7. Podstawą wycen sporządzonych do celów zabezpieczenia wierzytelności jest wartość rynkowa nieruchomości,
8. Wyboru sposobu wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.
9. 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 dokumentacje zdjęciową.
10. Przedstawiona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie powinna obejmować podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna/sprzedaży.
11. Do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego w wersji papierowej w jednym egzemplarzu.

# 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. W przypadku gdy w skład nieruchomości wycenianej wchodzi kilka działek ewidencyjnych, w osobnej pozycji należy rozbić uzyskaną wartość z podziałem na poszczególne działki ewidencyjne.
5. 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).
6. 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.
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 należy osobnej pozycji operatu wyodrębnić wartość rynkową prawa własności gruntu, obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości oraz innych części składowych gruntu np. drzewostanu. Dodatkowo w operacie należy podać osobno wartość poszczególnych obiektów budowalnych z rozbiciem na wartość poszczególnych budynków, budowli oraz urządzeń.
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.
10. 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.
11. 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.
12. 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).

# Niezbędne załączniki do wyceny

# dokumentacja fotograficzna nieruchomości (wewnątrz i na zewnątrz) oraz najbliższej okolicy,

# wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków (z wyłączeniem nieruchomości stanowiących lokale),

# odpisy/wypisy z ksiąg wieczystych, protokoły z badania ksiąg wieczystych, bądź inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości,

# dokumenty potwierdzające przyjęte parametry techniczne budynku w operacie szacunkowym (m.in. fragmenty dokumentacji architektoniczno-budowlanej/inwentaryzacji zawierające m.in. zestawienie powierzchni budynku, decyzja pozwolenia na użytkowanie/ zgłoszenie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania z adnotacją iż właściwy organ nie wniósł sprzeciwu i przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego zawierające informacje o parametrach technicznych budynku, (dotyczy tylko nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem),

1. zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nieruchomości wraz z informacją czy w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu lub protokoły z badań ww. dokumentów,
2. pozwolenie na budowę/rozbudowę/nadbudowę budynku (jeśli dotyczy),

# inne dokumenty istotne do sporządzenia wyceny.