

## Załącznik nr 2 do Rozeznania rynku

### WYMAGANIA W ZAKRESIE SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO W CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU DLA NIERUCHOMOŚCI: KOMERCYJNYCH WYKORZYSTYWANYCH NA POTRZEBY WŁASNE, MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH, UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ, MIESZKALNYCH LUB GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

1. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może:
  - 1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą<sup>1</sup>,
  - 2) być osobą bliską<sup>2</sup> zleceniodawcy wyceny, ani właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości podlegającej wycenie;
  - 3) mieć żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w podmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny lub kredytobiorcą, ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
  - 4) być stroną jakiegokolwiek transakcji dotyczącej nieruchomości podlegającej wycenie,
  - 5) uzyskiwać obecnie, ani w okresie poprzedzającym, tj. w ciągu minionych 24 miesięcy, żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianą nieruchomością (w tym przez osobę bliską), poza wynagrodzeniem za wykonanie wyceny,
  - 6) pozostawać w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem wyceny lub kredytobiorcy oraz być związanym z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), z wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości.
2. Wysokość wynagrodzenia rzeczoznawcy za sporządzenie operatu szacunkowego nie może być w żaden sposób uzależniona od udzielenia kredytu, kwoty kredytu ani od określonej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości.
3. Rekomenduje się by rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny posiadał obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawodowej w wysokości, co najmniej 75 000 EUR (lub równowartości w PLN).
4. Bank zaleca rotację rzeczoznawców majątkowych sporządzających wycenę: po dwóch kolejnych wycenach nieruchomości sporządzonych przez danego rzeczoznawcę powinna nastąpić zmiana rzeczoznawcy.
5. Bank przeprowadza weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”, stanowiącą integralną część niniejszego dokumentu), jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny). W przypadku wątpliwości związanych z operatem szacunkowym, pracownik Banku ma prawo skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej, w celu pozyskania wyjaśnień.
6. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Wymaganiach.
7. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku.
8. Podstawą wyceny powinna być wartość rynkowa nieruchomości zdefiniowana w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.
9. Dodatkowo dla potrzeb Banku wymagane jest również określenie wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania w przypadku, gdy wartość rynkowa (rozumiana jako wartość pochodna od najkorzystniejszego sposobu użytkowania) jest inna niż wartość dla tzw. aktualnego (faktycznego) sposobu użytkowania.
10. W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca obiekty będące w trakcie realizacji, należy określić:
  - 1) wartość gruntu,
  - 2) wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wyceny,
  - 3) rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny,
  - 4) wartość rynkową, jaką nieruchomość będzie przedstawiała po zakończeniu budowy.
11. Wartość 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. W indywidualnych przypadkach, po uzgodnieniu z Bankiem, dopuszcza się wycenę sporządzoną w podejściu mieszanym. Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku. W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.
12. Ze względu na długi okres utrzymywania zabezpieczenia wierzytelności Banku, przy określaniu wartości nieruchomości należy stosować zasadę szczególnej ostrożności, a w szczególności:
  - 1) uwzględniać jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu,
  - 2) uwzględniać jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskiwane 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
  - 5) pomijać elementy środków trwałych (np. maszyny i urządzenia, linie technologiczne, wyposażenie techniczne zakładów przemysłowych i przedsiębiorstw)
13. Operat szacunkowy powinien w szczególności zawierać:
  - 1) opis stanu prawnego nieruchomości ustalony w oparciu m.in. o księgę wieczystą z uwzględnieniem służebności i wzmianek, ewidencję gruntów i budynków, dokumentację potwierdzającą dostęp do drogi publicznej, itp.,
  - 2) opis cech technicznych i użytkowych nieruchomości,

<sup>1</sup> Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę.

<sup>2</sup> Osoba bliska - współmałżonek, krewny do trzeciego stopnia pokrewieństwa, osoba związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, powinowaty do drugiego stopnia powinowactwa, osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym, inną osobą pozostającą w bliskich relacjach np. biznesowych.



- 3) ocenę stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości,
  - 4) opis czynników środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym rodzaj i stopień zanieczyszczenia środowiska, występowanie na nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie szkodliwych substancji, np. benzyny, oleju, rozpuszczalników, farb, kwasów, chloru, nawozów, pestycydów, azbestu, śmieci, innych materiałów niebezpiecznych, jak również transformatorów, emitentów gazu i hałasu,
  - 5) ocenę przydatności nieruchomości dla aktualnego jej sposobu użytkowania,
  - 6) ocenę potencjału nieruchomości w tym możliwości lub ograniczenia dotyczące zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości,
  - 7) analizę lokalnego rynku nieruchomości danego typu obejmującą w szczególności:
    - a) częstotliwość transakcji tego typu nieruchomościami,
    - b) aktualną liczbę ofert sprzedaży podobnych nieruchomości,
    - c) średnie ceny transakcyjne / stawki czynszu uzyskiwane przy sprzedaży albo wynajęciu nieruchomości danego typu,
    - d) średni okres ekspozycji danego typu nieruchomości (od wystawienia oferty do sprzedaży),
  - 8) dane transakcyjne dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, w szczególności: datę transakcji, cenę transakcyjną (łącznie i jednostkową bez uwzględnienia aktualizacji z tytułu upływu czasu), powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku/lokalu, lokalizację nieruchomości, krótką charakterystykę użytkową,
  - 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny oraz uzasadnienie dla przyjętych założeń i poziomu parametrów.
14. Operat szacunkowy musi zawierać opinię dotyczącą przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności Banku, w szczególności rzeczoznawca powinien wskazać wszelkie okoliczności, które mogą wpływać na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka Banku, w tym podać wszelkie obciążenia istniejące na nieruchomości. Opinia powinna być sporządzona zgodnie z wymogami pkt 4.3. standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych: "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" w formie załącznika: "Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością".
15. Do operatu szacunkowego należy dołączyć:
- 1) kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dostępnych na rynku, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”,
  - 2) aktualną dokumentację fotograficzną nieruchomości, odzwierciedlającą aktualny stan nieruchomości, sporządzoną wg zasad określonych w pkt. 7 tabeli „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”,
  - 3) w przypadku, gdy operat jest sporządzony w podejściu dochodowym, metodą zysków - dane finansowe za dwa pełne lata wstecz, okres bieżący i prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu.
16. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych oraz, tam gdzie zasadne, np. mapy, rzuty kondygnacji – powinny być skopiowane z zachowaniem oryginalnej skali.
17. W przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, które mogą być sporządzane w ciągu 24 miesięcy od opracowania pierwotnego operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do ponownego zbadania stanu prawnego i technicznego oraz stanu zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Do potwierdzenia aktualności należy dołączyć:
- 1) aktualny, tj. nie starszy niż 3 miesiące odpis albo wydruk z księgi wieczystej,
  - 2) aktualny, tj. nie starszy niż 3 miesiące wypis z ewidencji gruntów albo budynków (dotyczy nieruchomości gruntowych),
  - 3) aktualną dokumentację fotograficzną sporządzoną wg zasad określonych w pkt 7 tabeli „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”,
  - 4) dokumenty aktualnie wymagane przez Bank, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”, które nie zostały zamieszczone przy wcześniej sporządzanym operacie.
18. Niniejszy podpisany i opieczętowany przez rzeczoznawcę majątkowego formularz bankowy – jako dokument potwierdzający zapoznanie się i uwzględnienie wymogów Banku w procesie sporządzenia operatu – należy, wraz z operatem szacunkowym, przedłożyć w Banku.

Oświadczam, że działając na zlecenie:

.....  
 .....  
 (nazwa/ nazwisko zleceniodawcy)

przyjmuję odpowiedzialność wobec PKO Banku Polskiego SA, z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, za sporządzoną wycenę przedmiotowej nieruchomości, tj.: nieruchomości gruntowej niezabudowanej/ zabudowanej budynkiem mieszkalnym/komercyjnym/ mieszanym/ lokalu mieszkalnego/ użytkowego<sup>3</sup>, położonej w:

.....  
 .....  
 (województwo, powiat, gmina, miasto/wieś, ulica, nr porządkowy, nr działki, nr KW)

Data wykonania operatu/ potwierdzenia aktualności<sup>2</sup>: .....

Wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania wg stanu na dzień wyceny: .....

..... zł

Ponadto oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączę mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Wyrażam zgodę na kontakt telefoniczny lub mailowy (adres mail: .....; nr tel. ....) pracownika banku w celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z operatem szacunkowym i w razie uzasadnionych spostrzeżeń merytorycznych i/lub braków w dostarczonej dokumentacji zobowiązuję się dokonać stosownych korekt i uzupełnień.

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego: .....

<sup>3</sup> Proszę skreślić charakterystyki, które nie dotyczą przedmiotu wyceny.



ZAŁĄCZNIKI WYMAGANE DO OPERATU SZACUNKOWEGO									
	Nieruchomość zabudowana/ nieruchomość pod inwestycję								
	Nieruchomość niezabudowana								
	Nieruchomość lokalowa (lokal użytkowy/ mieszkalny, w tym spółdzielcze prawo do lokalu)								
	Nieruchomość lokalowa w realizacji (lokal użytkowy, mieszkalny)								
DOKUMENTY PODSTAWOWE									
✓	✓	✓	✓	1	Odpis z Księgi wieczystej/ wydruk z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych - nie starszy niż 3 miesiące licząc od daty sporządzenia wyceny.				
✓	✓	✓	✓	2	Wypis z ewidencji gruntów i budynków - nie starszy niż 3 miesiące licząc od daty sporządzenia wyceny.				
✓	✓	✓	✓	3	Mapa ewidencyjna: kopia lub wyrys, aktualna (tj. zawierająca z oznaczenia zgodne z ewidencją gruntów i budynków), z widocznym i czytelnym numerem ewidencyjnym oraz granicami działki, istniejącą zabudową oraz czytelną pieczęcią Urzędu. Na mapie w widoczny sposób należy zaznaczyć zakres wyceny.				
✓	✓	✓	✓	4	<p>Dokument potwierdzający zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego, tj. jeden z następujących dokumentów:</p> <p>a. pozwolenie na użytkowanie obiektu - dla obiektów wybudowanych po roku 1990 roku; jeśli inwestycja została zakończona;</p> <p>b. potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z Zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania - dla obiektów wybudowanych po roku 1990 roku; jeśli inwestycja została zakończona;</p> <p>c. pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno - budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu (ostateczna decyzja) - dotyczy obiektów na których jest lub będzie prowadzona inwestycja. Jeżeli decyzja pozwolenie na budowę była np. przenoszona na innego inwestora, zmieniana w części itp. należy przedłożyć również pozwolenie(-a) na budowę ulegające zmianie (pierwotne). W przypadku, gdy pozwolenie na budowę jest starsze niż 3 lata, należy dostarczyć kopię Dziennika Budowy;</p> <p>d. zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym, wydane przez właściwy urząd (np. PINB) - dotyczy obiektów wybudowanych po roku 1990 roku, w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w pkt 4a-4c.</p>				
✓	✓	✓	✓	5	<p>Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (wymagany o ile inne formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej np. księga wieczysta, wypis rejestru budynków, pozwolenie na użytkowanie). Jako dokument potwierdzający powierzchnię należy przedłożyć jeden z następujących dokumentów:</p> <p>a. inwentaryzację powykonawczą budynku;</p> <p>b. projekt architektoniczno-budowlany: zestawienie powierzchni, opis techniczny, rzuty kondygnacji;</p> <p>c. książkę obiektu budowlanego;</p> <p>d. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym;</p> <p>e. potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego) obejmujące szkic/ plan/ rzut obiektu z wymiarami (w tym wysokości) i opisem pomieszczeń.</p>				
✓	✓	✓	✓	6	<p>Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami, np. mapy, projekty, wyrysy), tj. jeden z następujących dokumentów:</p> <p>a. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - w formie dokumentu wydanego przez Urząd Gminy/ Miasta - z określeniem lokalizacji (ulica, numer geodezyjny działki, obręb geodezyjny);</p> <p>b. ostateczna decyzja o warunkach zabudowy - w przypadku braku obowiązującego planu;</p> <p>c. zaświadczenie z Urzędu Gminy/ Miasta o braku obowiązującego planu oraz o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>d. pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).</p>				
✓	✓	✓	✓	7	<p>Dokumentacja fotograficzna uwzględniająca wszystkie z niżej wymienionych charakterystyk (o ile dotyczą):</p> <p>a. droga dojazdowa z widokiem na wycenianą nieruchomość;</p> <p>b. bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości;</p> <p>c. zagospodarowanie terenu, w tym elementy małej architektury;</p> <p>d. elewacje budynku z uwzględnieniem uszkodzeń, ubytków i spękań;</p> <p>e. wnętrza budynku (wnętrza pomieszczeń oraz części przeznaczonych do wspólnego użytku np. klatki schodowe);</p> <p>f. inne czynniki wpływające na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, np. urządzenia, obszary składowania niebezpiecznych</p>				
DOKUMENTY UZUPEŁNIAJĄCE (ZWIAZANE ZE SPECYFIKĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI)									
✓	✓	✓	✓	1	<p>Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej (wymagany w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej), tj. jeden z następujących dokumentów:</p> <p>a. zaświadczenie z urzędu Miasta/ Gminy, Zarządu Dróg lub innego właściwego organu o obsłudze komunikacyjnej nieruchomości;</p> <p>b. odpis(-y) z księgi wieczystej, dla nieruchomości stanowiącej(-ych) drogę(-i) wewnętrzną(-e), zapewniającej(-ych) dostęp do drogi publicznej - o ile dostęp do tej drogi odbywa się przez udział w drodze wewnętrznej;</p> <p>c. wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działki będącej drogą publiczną - o ile dostęp do drogi publicznej odbywa się bezpośrednio z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;</p> <p>d. uchwała Rady Gminy/ Miasta w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych/ powiatowych/ krajowych;</p> <p>e. decyzja podziałowa określająca prawny sposób dostępu do drogi publicznej;</p> <p>f. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający opis prawnego dostępu do drogi publicznej.</p>				
✓	✓	✓	✓	2	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac - w przypadku budowy/ nadbudowy/ przebudowy/ rozbudowy/ remontu/ adaptacji/ modernizacji/ wykończenia itp. Zestawienie musi być opatrzone datą oraz podpisane przez Kredytobiorcę.				
✓	✓	✓	✓	3	Podstawa nabycia - przy nabywaniu nieruchomości, np.: przedwstępna umowa kupna sprzedaży, umowa darowizny, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.				
✓	✓	✓	✓	4	Umowy najmu/ dzierżawy - o ile dla wycenianej nieruchomości zawarto tego typu umowy.				
✓	✓	✓	✓	5	<p>Inne dokumenty techniczno-prawne (o ile dotyczą), będące podstawą wyceny i mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości, np.:</p> <p>a. zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej;</p> <p>b. świadectwo legalizacji zbiorników, decyzja Urzędu Dozoru Technicznego zezwalającą na eksploatację zbiorników paliw;</p> <p>c. decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, itp.</p>				
Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem "✓".									

