

WYMAGANIA W ZAKRESIE OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ RZECZOWNAWCĘ MAJĄTKOWEGO DLA POTRZEB USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU



Bank Polski

Powszechna Kasa Oszczędności
Bank Polski Spółka Akcyjna
PKO BP SA Oddział 2 w Pruszkowie - k. MSP

1. Rzecznik majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może:
 - 1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą¹,
 - 2) być osobą bliską² 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 firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości lub kredytobiorcy, 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. 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.
4. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Warunkach.
5. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla aktualnego sposobu jej użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku.
6. W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca obiekty będące w trakcie realizacji, należy określić:
 - 1) wartość gruntu i wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wyceny,
 - 2) rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny,
 - 3) wartość rynkową, jaką nieruchomość będzie przedstawiała po zakończeniu budowy.
7. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu jednego z dwóch podejść: porównawczego³ lub dochodowego, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogą wpłynąć 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 wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.
8. Ze względu na długi okres utrzymywania zabezpieczenia wierzytelności Banku, przy określaniu wartości nieruchomości należy stosować zasadę szczególnej ostrożności, tj.:
 - 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.
9. Operat szacunkowy dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku 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,
 - 3) ocenę stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości,
 - 4) opis aspektów związanych ze zrównoważonym rozwojem ESG, w szczególności powiązanych z ochroną środowiska, mających wpływ na wartość lub płynność nieruchomości, takich jak:
 - a. czynniki środowiskowe, 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,
 - b. posiadane certyfikaty potwierdzające zgodność obiektu ze standardami środowiskowymi (np. certyfikaty BREEAM, LEED),
 - c. informacje o wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii (stopień, w jakim nieruchomość korzysta z energii pochodzącej z OZE, wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę OZE, np. pompa ciepła, fotowoltaika itp.),

1) Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę.

2) 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, inna osoba pozostająca w bliskich relacjach np. biznesowych.

3) W przypadku podejścia porównawczego, zastosowanie metody innej niż porównywania parami lub korygowania ceny średniej wymaga uzgodnienia z Bankiem.

- d. ryzyko fizyczne, tj. ryzyko wynikające z fizycznych skutków zmiany klimatu (ocena podatności nieruchomości na ostre i chroniczne zdarzenia pogodowe tj. burze/huragany, powodzie, fale upałów, osuwiska, pożary, deszcze nawalne, ryzyko utraty aktywa),
 - e. ryzyko wynikające z przejścia na niskoemisyjną gospodarkę (ryzyko transformacji, czyli koszt adaptacji nieruchomości do niskoemisyjnej eksploatacji i odporności na zmiany klimatu),
 - f. ryzyko odpowiedzialności prawnej za przyczynianie się do zmiany klimatu (np. postępowania sądowe i kary za emisje szkodliwych substancji do środowiska, greenwashing, wpływ na zbywalność nieruchomości, zgodność z trendami polityki klimatycznej),
 - g. ryzyko zmiany preferencji konsumenckich w związku z czynnikami ESG (większy popyt na nieruchomości „zielone” z uwagi na np. niższe koszty eksploatacji, PR, dobrostan użytkowników).
- 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 albo 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.
10. 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".
11. 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 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,
 - 4) kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wycenę, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
12. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych oraz, tam gdzie zasadne, np. mapa, rzuty kondygnacji – powinny być skopiowane z zachowaniem oryginalnej skali.
13. 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 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.
14. 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 Banku PKO BP SA, z siedzibą w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa za sporządzoną wycenę przedmiotowej nieruchomości, tj.: nieruchomości gruntowej niezabudowanej / zabudowanej budynkiem mieszkalnym / komercyjnym / mieszanym / lokalu mieszkalnego / użytkowego⁴, położonej w:

Województwo, powiat, gmina, miasto/wieś, ulica, nr porządkowy, nr działki, nr KW

Województwo, powiat, gmina, miasto/wieś, ulica, nr porządkowy, nr działki, nr KW cd.

⁴) Proszę skreślić charakterystyki, które nie dotyczą przedmiotu wyceny.

* Niepotrzebne skreślić.

Data wykonania operatu/ potwierdzenia aktualności*:

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

Podpis i pieczęć Rzeczoznawcy Majątkowego

⁴⁾ Proszę skreślić charakterystyki, które nie dotyczą przedmiotu wyceny.

* Niepotrzebne skreślić.

