

Wytyczne Banku Pekao S.A. dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku (Wytyczne)

Treść niniejszych Wytycznych precyzuje oczekiwania Banku odnośnie zakresu wyceny i analiz oraz warunków, jakie w szczególnych przypadkach powinna spełniać wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego. Wytyczne nie zmieniają, nie ograniczają ani nie wyłączają obowiązków nałożonych na rzeczoznawców majątkowych przez przepisy obowiązującego prawa.

1. **Operat szacunkowy:** Dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wierzytelności Banku lub przedmiot kredytowania powinna być określona wartość rynkowa w formie operatu szacunkowego zaadresowanego do Banku, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami prawa polskiego oraz niniejszymi Wytycznymi.
2. **Rzeczoznawca majątkowy:** Do sporządzenia wyceny Bank akceptuje rzeczoznawców majątkowych posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, którzy spełniają warunki wynikające z niniejszych Wytycznych pod względem doświadczenia zawodowego, posiadanych informacji rynkowych i wymaganego ubezpieczenia OC oraz odbyli szkolenie dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) lub Związek Banków Polskich (ZBP), co zostało potwierdzone poprzez umieszczenie rzeczoznawcy na liście PFSRM lub ZBP.

W celu zapewnienia zgodności z wymogami europejskich bankowych organów nadzorczych wyrażonych w dokumencie EBA/CP/2019/04, w przypadku, gdy dla tej samej nieruchomości sporządzany jest czwarty operat szacunkowy w związku z zabezpieczeniem tej samej transakcji, wymaga się, aby został on przygotowany przez innego rzeczoznawcę niż ten, który sporządzał trzy poprzednie operaty.
3. **Wartość rynkowa:** szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanie i postępując rozsądnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.
4. **Nieruchomości przeznaczone na własne cele mieszkaniowe:** Wymagania Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przeznaczonych na własne cele mieszkaniowe dla potrzeb zabezpieczenia kredytów dla osób fizycznych są przedmiotem odrębnych wytycznych Banku.
5. **Podstawy prawne wyceny w Polsce:** Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, należytą zawodową starannością i zasadami dobrej praktyki zawodowej. Podstawy prawne wyceny stanowić powinny w szczególności następujące przepisy obowiązujące rzeczoznawców majątkowych, regulujące zasady wyceny w Polsce:
 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami,
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości,
 - Pozostałe regulacje prawne/ standardy wyceny, który obowiązują rzeczoznawców majątkowych lub są zalecane do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych jako podstawy metodologiczne wyceny, w tym „Krajowy Standard Wyceny KSWŚ Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.
6. **Zastosowanie standardów RICS:** W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, aby wycena nieruchomości została sporządzona zgodnie ze standardami RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) obowiązującymi rzeczoznawców RICS działających w jurysdykcji polskiej. Podczas świadczenia usług wyceny w jurysdykcji polskiej członek RICS musi zapewnić zgodność wyceny z polskim prawem i zatwierdzonymi polskimi standardami.
7. **Niezależny rzeczoznawca:** Wycena powinna być sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który:
 - 1) nie jest sam wnioskodawcą / kredytobiorcą lub jego małżonkiem, krewnym, nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą,
 - 2) nie ma żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w firmie kredytobiorcy, nie jest związany z nimi umowami cywilno-prawnymi za wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości,
 - 3) nie pozostaje w żadnym stosunku pracy lub podległości służbowej względem kredytobiorcy lub z którymkolwiek z właścicieli nieruchomości lub osobą uprawnioną,
 - 4) nie jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę przez dłużnika hipotecznego ani przez jego doradcę prawnego,
 - 5) otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie wyceny nie uzależnione w żaden sposób od faktu udzielenia i wysokości kredytu,
 - 6) nie pobiera obecnie lub w okresie poprzedzającym (w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed zleceniem wyceny) nie pobierał wynagrodzenia związanego z wycenianą nieruchomością innego niż za wykonanie wyceny,
 - 7) nie występują inne okoliczności uzasadniające przypuszczenie braku bezstronności rzeczoznawcy przy wykonywaniu wyceny.
8. **Konflikt interesów:** W przypadku wyceny nieruchomości realizowanej na zlecenie Banku, rzeczoznawca majątkowy powinien potwierdzić brak konfliktu interesów. Za konflikt interesów uznaje się w szczególności przypadek, gdy rzeczoznawca majątkowy w przeciągu 24 miesięcy poprzedzających otrzymanie oferty na wycenę:
 - 1) dokonywał wycen lub innych opracowań / analiz nieruchomości,
 - 2) brał udział w komercjalizacji nieruchomości,
 - 3) brał udział w zarządzaniu nieruchomością,
 - 4) pełnił rolę agenta sprzedaży nieruchomości.
9. **Odpowiedzialność rzeczoznawcy:** Rzeczoznawca majątkowy potwierdzi aktualność i kwotę posiadanego obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu wymaganego przez organizację branżową rzeczoznawcy. Zaleca się, aby odpowiedzialność rzeczoznawcy względem Banku była adekwatna do wartości zabezpieczenia wierzytelności i nie była ograniczona do kwoty niższej niż 5% wartości rynkowej nieruchomości oszacowanej w operacie szacunkowym, a w przypadku finansowania budowy – wartości nieruchomości w stanie docelowym po zakończeniu inwestycji.

10. **Inspekcja:** Rzeczoznawca przygotowujący wycenę musi osobiście dokonać oględzin nieruchomości zarówno wewnątrz i z zewnątrz wraz z bezpośrednim otoczeniem. W operacie szacunkowym zostanie zamieszczona dokumentacja fotograficzna charakteryzująca w sposób wyczerpujący nieruchomość, bezpośrednie sąsiedztwo i dojazd oraz każdy budynek.
11. **Weryfikacja wyceny przez Bank:** Przed przyjęciem operatu szacunkowego Bank dokona weryfikacji wyceny zarówno pod kątem zgodności opracowania z niniejszymi wytycznymi, kompletności załączników, oraz merytorycznym (ocena parametrów i założeń wyceny, procedury wyceny i uzasadnień wyniku wyceny). W przypadku wątpliwości związanych z ustaleniami i zawartością operatu szacunkowego, pracownik Banku ma prawo skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej w celu pozyskania wyjaśnień.
Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub w uzasadnionych przypadkach zażądać dokonania stosownych uzupełnień i poprawek, jeśli w istotny sposób nie zostały dotrzymane wymagania określone w niniejszych Wytycznych.
12. **Odtwarzalność i weryfikowalność wyceny:** Wycena powinna być zrozumiała oraz musi umożliwiać przeprowadzenie jej całkowitej weryfikacji. W szczególności powinna zawierać kalkulacje prowadzące do określenia wartości, arkusze kalkulacyjne i wzory. Wszelkie metody wyliczania wartości powinny zostać wyjaśnione oraz muszą opierać się na gruntownej analizie rynku, potwierdzonej dowodami danych rynkowych cytowanymi w wycenie i służącymi do szacowania parametrów rynkowych.
13. **Cel wyceny:** Generalnie celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku.
Nieruchomości wyceniane na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu, procedur wyceny oraz rodzaju określanych wartości. Zakres pozostałych wartości, które powinny być dodatkowo oszacowane w operacie szacunkowym jest uzależnione od rodzaju nieruchomości oraz celu finansowania. W przypadku wątpliwości, jakie wartości powinny być określone w danym przypadku, rzeczoznawca powinien uzyskać stosowną informację w Banku.
14. **Podejście do wyceny:** Wartość rynkowa nieruchomości może być określona w podejściu porównawczym (metodą porównywania parami lub metodą korygowania ceny średniej) lub w podejściu dochodowym (metodą inwestycyjną lub metodą zysków), zgodnie z przepisami i standardami obowiązującymi rzeczoznawców. Wybór podejścia do wyceny jest uzależniony od rodzaju nieruchomości i dostępnych informacji rynkowych.
Podejście porównawcze: W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, nieruchomości lokalowych i zabudowanych mieszkaniowych, stanowiących powszechnie przedmiot obrotu, zaleca się wykorzystanie podejścia porównawczego. W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od daty wyceny. Okres ten może być wydłużony w przypadku nieruchomości rzadko występujących w obrocie. W przypadku nieruchomości o znaczeniu ponad lokalnym do analiz można wykorzystać transakcje nieruchomościami podobnymi z rynku wykraczającego poza rynek lokalny.
Podejście dochodowe: W przypadku nieruchomości generujących dochód (nieruchomości komercyjne / mieszkaniowe stanowiące przedmiot najmu, nieruchomości generujące dochód z działalności na niej prowadzonej np. hotele, stacje paliw) lub stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu (np. nieruchomości jak wyżej wykorzystywane na użytek własny) zaleca się wykorzystanie podejścia dochodowego. W przypadku wyceny w podejściu dochodowym wynik wyceny powinien być każdorazowo uzasadniony na podstawie analizy adekwatnych transakcji / ofert dotyczących nieruchomości o zbliżonej atrakcyjności lokalizacji, funkcji i wielkości, atrakcyjności inwestycyjnej a także analizy popytu / podaży na lokalnym rynku.
Podejście mieszane: W szczególnych przypadkach opisanych w niniejszych Wytycznych (nieruchomość, na której ma być prowadzona budowa/ rozbudowa/ remont) lub innych po uzgodnieniu z Bankiem, do określenia wartości rynkowej nieruchomości możliwe jest zastosowanie podejścia mieszanego.
15. **Ustalenie stanu prawnego i techniczno-użytkowego:** Generalnie podstawę ustalenia stanu prawnego nieruchomości oraz techniczno-użytkowego stanowią dokumenty przedłożone przez właściciela nieruchomości/ kredytobiorcę oraz ustalenia dokonane w trakcie oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę. Przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca wykorzystuje wszelkie niezbędne dane, zawarte w szczególności w dokumentach wymienionych w Art. 155 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinie rzeczoznawcy zawarte w wycenie dotyczące stanu technicznego oraz kwestii ochrony środowiska nie stanowią ekspertyz i mają charakter informacyjny.
16. **Powierzchnia budynków:** Podstawę do ustalenia powierzchni budynku powinna stanowić dokumentacja techniczna sporządzona przez osobę uprawnioną (projekt, inwentaryzacja). Bank nie wymaga od rzeczoznawcy wykonania własnych pomiarów powierzchni, niemniej jednak rzeczoznawca dokona oceny realności wielkości obiektu wynikającego z przedłożonych dokumentów na podstawie oględzin nieruchomości.
Powierzchnia najmu może być przyjęta na podstawie zestawienia umów najmu lub zestawienia powierzchni najmu pod warunkiem skomentowania różnic w stosunku do danych wynikających z dokumentacji technicznej lub wydanych decyzji (pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie) oraz podania informacji na temat normy pomiaru powierzchni najmu w budynku.
17. **Wycena nieruchomości w stanie aktualnym** (nieruchomość gruntowa lub nieruchomość zabudowana/ nieruchomość lokalowa): W przypadku finansowania gotowej nieruchomości wycenie podlega stan aktualny na dzień wyceny. W takim przypadku w operacie szacunkowym powinny być określone następujące wartości:
 - Wartość rynkowa nieruchomości,
 - Wartość odtworzeniowa nieruchomości obejmująca koszty nabycia gruntu szacowane w podejściu porównawczym i koszty odtworzenia obiektów w podejściu kosztowym techniką wskaźnikową – o ile wymagana przez Bank.
18. **Wycena nieruchomości w trakcie budowy/ modernizacji/ remontu:** W przypadku finansowania budowy/ przebudowy/ rozbudowy/ remontu obiektu budowlanego wycenie podlega stan aktualny na dzień wyceny lub inny w zależności od warunków finansowania uzgodniony z Bankiem (np. grunt bez nakładów na roboty finansowane z kredytu) oraz stan docelowy po zakończeniu inwestycji. W takim przypadku w operacie szacunkowym powinny być określone następujące wartości:

- Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym (grunt niezabudowany lub nieruchomość zabudowana przeznaczona do rozbudowy/ modernizacji) – w podejściu porównawczym,
- Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym (grunt niezabudowany lub nieruchomość zabudowana przeznaczona do rozbudowy/ modernizacji) – w podejściu mieszanym metodą pozostałościową,
- Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym po zakończeniu inwestycji,
- Ocenie rzeczoznawcy podlega planowany budżet inwestycji oraz rzeczowy stopień zaawansowania budowy.

19. **Inne wartości:** W uzasadnionych przypadkach, jeśli to wynika z odrębnych uregulowań wewnętrznych Banku lub decyzji kredytowych, Bank może oczekiwać określenia innych wartości nieruchomości szacowanych przy specjalnych założeniach lub przeprowadzenia analiz wynikających ze specyfiki nieruchomości lub finansowania np.:

- Wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży,
- Wartość nieruchomości komercyjnej przy założeniu, że w dniu wyceny nieruchomość nie jest wynajęta i wymaga przeprowadzenia pełnego procesu komercjalizacji na warunkach rynkowych,
- Analiza wrażliwości wartości nieruchomości na zmiany parametrów wejściowych wpływających na tę wartość,
- Analiza zestawienia środków trwałych i wartości księgowej nieruchomości.

Przykładowe oczekiwania szczególne w przypadkach typowych sprecyzowano w kolejnych punktach niniejszych Wytycznych.

20. **Zasada szczególnej ostrożności:** Ze względu na długi okres utrzymywania zabezpieczenia wierzytelności Banku, przy określaniu wartości nieruchomości należy stosować zasadę szczególnej ostrożności a w szczególności uwzględniać jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, uwzględnić jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela.

Należy pomijać wpływ na wartość nieruchomości ponad przeciętne wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych w stosunku do typowego dla danej lokalizacji, pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, a mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.

21. **Zawartość operatu szacunkowego:** Operat szacunkowy powinien zawierać w szczególności:

- a) określenie przedmiotu, celu i zakresu wyceny,
- b) podstawę formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomości,
- c) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
- d) opis stanu prawnego nieruchomości zweryfikowanego na podstawie dokumentów udostępnionych na potrzeby wyceny lub na podstawie ogólnodostępnych danych:
 - Księga wieczysta – opis stanu na podstawie aktualnego odpisu lub przegląd ksiąg w zasobie elektronicznym, w tym opis obciążeń, służebności, wzmianek,
 - Podstawa nabycia nieruchomości – opis dokumentu, cena nabycia, obciążenia nie ujawnione w księdze wieczystej itp.
 - Opis warunków użytkowania wieczystego, jeśli dotyczy (decyzja o wysokości opłat, decyzja/ umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste),
 - Stan ewidencyjny (wypis i wyrys z rejestru gruntów, decyzje zatwierdzające podział działek jeśli dotyczy, inne),
 - Opis dostępu do drogi publicznej,
 - Informacja o wpisie do rejestru zabytków lub objęciu ochroną konserwatorską, o ile dotyczy,
 - Opis ryzyka roszczeń reparyacyjnych, o ile dotyczy,
 - Opis stanu najmu (informacje na podstawie zestawienia najemców, zestawienia kosztów operacyjnych, umów najmu, zestawienie obrotów w przypadku centrum handlowego itp.),
 - Opis decyzji administracyjnych związanych z zabudową (pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie) wraz z oceną kompletności decyzji,
 - Opis świadectwa energetycznego, o ile wymagane,
 - Inne w zależności od specyfiki nieruchomości.
- e) opis przeznaczenia nieruchomości (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, projekty planów, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy),
- f) opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości (aktualny/ docelowy):
 - Stan zagospodarowania nieruchomości i najbliższego otoczenia, opis infrastruktury (projekt zagospodarowania, mapa zasadnicza, ogłędziny)
 - Funkcja i opis obiektów (projekt/ inwentaryzacja/ ogłędziny/ decyzje administracyjne/ inne),
 - Charakterystyka techniczna elementów konstrukcji i wykończenia budynków oraz wyposażenia instalacyjnego (projekt/ inwentaryzacja/ ogłędziny/ inne),
 - Charakterystyka energetyczna obiektu, w tym opis świadectwa energetycznego, o ile dotyczy,
 - Dane techniczne budynków: ilość kondygnacji, powierzchnia zabudowy, całkowita/ użytkowa/ netto, kubatura itp. (projekt/ inwentaryzacja/ ogłędziny/ inne),
 - Zestawienie powierzchni (użytkowej/ najmu) w formie opisu w operacie lub w załączniku do wyceny,
 - Ocena stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego/ekonomicznego nieruchomości z komentarzem dotyczącym przewidywanego okresu przydatności ekonomicznej nieruchomości,
 - Ocena stanu technicznego obiektów (książka obiektu budowlanego/ protokoły kontroli technicznej/ ekspertyzy/ inne), zalecenia odnośnie usterek i wad, informacja na temat planowanych kosztów remontów/modernizacji Capex,
 - W przypadku wyceny stanu docelowego – informacja dotycząca harmonogramu inwestycji, planowanych kosztów budowy, budżetu inwestycji (obejmującego koszty nabycia nieruchomości, koszty budowy, koszty dodatkowe, finansowe, rezerwy itp.) wraz z ogólną oceną realności budżetu,
- g) opis czynników środowiskowych na podstawie dokumentacji nieruchomości oraz ogólnie dostępnych danych, wywiadu na temat możliwości skażenia w trakcie ogłędzin i rejestrów (zanieczyszczenie gruntu, ryzyko występowania materiałów i substancji powszechnie uznanych za szkodliwe dla zdrowia i środowiska), opis decyzji środowiskowej/raportu środowiskowego w przypadku realizacji inwestycji, dla której wymagana jest ocena wpływu na środowisko,
- h) opis lokalizacji nieruchomości w skali makro i mikro z opisem ryzyk wynikających ze specyfiki lokalizacji (np. zagrożenie powodziowe, lokalizacja w obszarze szkód górniczych, lokalizacja w obszarze objętym ochroną konserwatorską, obszar podlegający konieczności badań archeologicznych, inne ograniczenia), dostępność komunikacyjna, cechy otoczenia,
- i) ocenę przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, ocena potencjału nieruchomości i możliwości alternatywnego wykorzystania, w tym ograniczeń dotyczących zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości,

- j) analizę rynku.
 - W analizie rynku rzeczoznawca przedstawi informacje umożliwiające ocenę wiarygodności założeń i parametrów przyjętych w wycenie. Zestaw informacji i analiz powinien być adekwatny z punktu widzenia lokalizacji, stanu, przeznaczenia i wielkości wycenianej nieruchomości. W szczególności analiza rynku powinna obejmować:
 - Podsumowanie ogólnych danych makro i mikro ekonomicznych,
 - Dane dotyczące podaży, popytu, konkurencji, pustostanów – rynek ogólnopolski i lokalny,
 - Opis obiektów konkurencyjnych (istniejących, planowanych, w budowie),
 - Dane dotyczące czynszów headline i efektywnych umownych/ ofertowych oraz rynkowych warunków najmu,
 - W przypadku centrów handlowych – dane na temat odwiedzalności i obrotów centrum, o ile udostępniono,
 - Informacje o cenach transakcyjnych i stopach kapitalizacji uzyskiwanych w danym segmencie rynku, wielkości i częstotliwości transakcji dotyczących segmentu wycenianej nieruchomości,
 - Analiza ofert sprzedaży / wynajmu,
 - Informacje na temat trendów rynkowych (historycznych i przewidywanych zmian cen/ czynszów/ stóp kapitalizacji)
 - Inne dane rynkowe istotne z punktu widzenia przeznaczenia nieruchomości i finansowania.
 - k) dane transakcyjne dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań lub w uzasadnieniu wyniku wyceny, z podaniem informacji umożliwiających weryfikację wyniku wyceny takich jak: data transakcji, adres nieruchomości, dane ewidencyjne, powierzchnia gruntu, powierzchnia budynku/lokalu, funkcja/przeznaczenie, cena transakcyjna, cena jednostkowa, cechy charakterystyczne i warunki transakcji (np. rynek pierwotny/wtórny, cena z VAT/bez VAT itp.),
 - l) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób umożliwiający weryfikację całego procesu wyceny wraz z uzasadnieniem przyjętych założeń i parametrów,
 - m) uzasadnienie wyniku wyceny w oparciu o dane rynkowe, w szczególności ceny transakcyjne / ofertowe dotyczące nieruchomości o podobnym znaczeniu rynkowym i inwestycyjnym,
 - n) inne ustalenia i analizy uzależnione od specyfiki nieruchomości i celu finansowania w szczególności opisane w niniejszych Wytycznych lub wynikające z obowiązujących rzeczoznawców regulacji,
22. **Ocena ryzyk związanych z nieruchomością:** 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”. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.
23. **Analiza SWOT:** Rzeczoznawca przedstawi w operacie opinię na temat mocnych i słabych stron nieruchomości, szans i zagrożeń (analiza SWOT).
24. **Opinia dotycząca sprzedawalności i okresu ekspozycji:** Rzeczoznawca dokona oceny sprzedawalności nieruchomości oraz racjonalnego okresu ekspozycji niezbędnego do osiągnięcia ceny sprzedaży odpowiadającej wartości rynkowej.
25. **Załączniki do wyceny:** Do operatu szacunkowego należy załączyć istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu. Dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęć właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych oraz, tam gdzie zasadne, np. mapa, rzuty kondygnacji – powinny być skopiowane z zachowaniem oryginalnej skali. Dopuszcza się załączenie części dokumentów wyłącznie w formie elektronicznej.
- Załącznikami do wyceny (o ile dotyczy) powinny być dokumenty charakterystyczne dla nieruchomości, w szczególności:
- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości sporządzona w trakcie inspekcji przez rzeczoznawcę, charakteryzująca obiekty z zewnątrz i wewnątrz oraz fotografie sąsiedztwa i otoczenia nieruchomości,
 - Wypis i wyrys z rejestru gruntów (lub kopia mapy ewidencyjnej) oraz wypis z rejestru budynków zawierające aktualne na dzień wyceny dane ewidencyjne nieruchomości (dokument nie starszy niż 3 miesiące),
 - Dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości (wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy itp.),
 - Decyzje administracyjne związane z zabudową na nieruchomości (pozwolenie na budowę/rozbudowę/remont, pozwolenie na użytkowanie itp.),
 - Plan zagospodarowania nieruchomości (np. rysunek z projektu zagospodarowania, mapa zasadnicza, inwentaryzacja),
 - Charakterystyczne rzuty kondygnacji budynków,
 - Opis architektoniczny z projektu lub inwentaryzacji zawierający dane powierzchniowo-kubaturowe obiektów,
 - Zestawienie powierzchni pomieszczeń w budynku lub powierzchni najmu,
 - Zestawienie umów najmu zawierające parametry istotne z punktu widzenia wyceny,
 - Zestawienie kosztów operacyjnych (historyczne + budżet kosztów),
 - Budżet inwestycji/ harmonogram, zestawienie planowanych wydatków remontowych (Capex),
 - Protokół z kontroli stanu technicznego obiektu,
 - Świadectwo charakterystyki energetycznej (o ile dotyczy),
 - Inne dokumenty związane ze specyfiką nieruchomości np. postanowienia konserwatorskie, decyzja potwierdzająca kategorię hotelu, decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej leśnej itp.
26. **Wycena nieruchomości komercyjnych stanowiących przedmiot najmu:** W przypadku nieruchomości komercyjnych (biurowe, handlowe, magazynowe, mieszkania na wynajem) obciążonych prawem najmu, wartość rynkowa nieruchomości zostanie oszacowana w podejściu dochodowym ze szczególnym uwzględnieniem warunków wynikających z umów najmu, które w ocenie rzeczoznawcy mają istotny wpływ na wycenę. W operacie zostaną w szczególności przedstawione informacje oraz przeprowadzone następujące analizy:

- Zestawienie najemców i warunków najmu według stanu na dzień:**

Adres Nieruchomości:

[illegible]

Zestawienie opracował: Imię i Nazwisko, funkcja, podpis

Oświadczam, że powyższe zestawienie warunków najmu jest zgodne z umowami najmu obciążającymi nieruchomości oraz że nie istnieją żadne inne finansowe zobowiązania na rzecz najemców mające wpływ na przepływy finansowe związane z prawem najmu. Zestawienie najemców i warunków najmu akceptuję bez uwag: Imię i Nazwisko, funkcja, podpis

Miejscowość: data:

- 5

- W wycenie nieruchomości jak wyżej nie uwzględnia się elementu określanego jako goodwill, który jest związany z operatorem posiadającym większe niż przeciętne umiejętności zarządcze.
W przypadku szacowania tego rodzaju nieruchomości należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartościach w sytuacji, w której kontynuowana będzie działalność gospodarcza i w sytuacji, w której:
 - Działalność zostanie zakończona,
 - Zostaną cofnięte lub zagrożone licencje/ atesty/ certyfikaty, umowy franchisingu, zezwolenia itp.
 - Pojawiają się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości z działalności prowadzonej na nieruchomości.
29. **Wycena projektów deweloperskich:** W przypadku wyceny nieruchomości, na której planowana jest inwestycja polegająca na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zamiarem wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych/ usługowych/ miejsc parkingowych, wartość rynkową nieruchomości określa się jako sumę wartości rynkowej poszczególnych lokali / miejsc parkingowych, szacowanych w podejściu porównawczym na podstawie cen netto uzyskiwanych w transakcjach nieruchomości lokalowymi/ miejscami parkingowymi na rynku pierwotnym lub wtórnym.
Rzecznik zamieści w operacie szacunkowym:
- Opis struktury lokali w inwestycji deweloperskiej,
 - Zestawienie lokali zawierające podstawowe dane charakterystyczne (powierzchnia lokalu, kondygnacja, ilość pokoi, kuchnia/aneks kuchenny, balkon/taras/ogród komórka lokatorska, miejsca parkingowe, inne cechy istotne z punktu widzenia oceny inwestycji deweloperskiej),
 - Zestawienie umów przedwstępnych zawierające dane przedmiotu umowy, datę zawarcia umowy oraz uzgodnioną cenę,
 - Informację o cenach oferowanych przez dewelopera,
 - Zestawienia cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych / miejsc parkingowych z informacją dotyczącą standardu przedmiotu sprzedaży (lokal wykończony/ stan deweloperski), czy obejmują miejsca parkingowe/komórkę lokatorską, czy dotyczą rynku pierwotnego, czy wtórnego oraz czy obejmują VAT/PCC,
 - Zestawienie wartości rynkowej poszczególnych lokali/ miejsc parkingowych, o ile wymagane w konkretnym przypadku,
 - Do wyceny zostaną załączone charakterystyczne rzuty kondygnacji umożliwiające ocenę rozkładów funkcjonalnych lokali.
30. **Wycena nieruchomości rolnych:** W przypadku szacowania nieruchomości rolnych rzeczoznawca uwzględni i opíše wpływ na wycenę ograniczeń wynikających z uwarunkowań legislacyjnych obrotu gruntami rolnymi w Polsce. W wycenie zostaną przeprowadzone następujące analizy:
- Analiza aktualnego przeznaczenia nieruchomości (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego / studium / decyzja o warunkach zabudowy itp.) oraz stanu postępowań planistycznych związanych z projektowanymi zmianami przeznaczenia,
 - Analiza popytu i podaży na rynku lokalnym, analiza cen transakcyjnych i ilości transakcji oraz wielkości łącznej gruntów rolnych, które stanowiły przedmiot transakcji w okresie badania cen w obszarze, z którego mogą pochodzić potencjalni nabywcy nieruchomości spełniający warunki wynikające z ograniczeń prawnych obrotu gruntami rolnymi.
31. **Wycena nieruchomości specjalistycznych** (zakłady produkcyjne, przemysłowe, elektrownie itp.): W przypadku wyceny nieruchomości specjalistycznych, które rzadko lub w ogóle nie występują w obrocie samodzielnie, stanowiących na ogół jeden ze składników majątkowych przedsiębiorstwa, operat szacunkowy poza określeniem wartości rynkowej, będzie zawierał następujące analizy:
- Analiza zużycia nieruchomości (technicznego/ funkcjonalnego/ środowiskowego),
 - Rzecznik określi wartość odtworzeniową nieruchomości z uwzględnieniem zużycia (koszty odtworzenia budynków + wartość rynkowa gruntu w podejściu porównawczym),
 - Rzecznik przeanalizuje i załączy do wyceny zestawienie środków trwałych z dokumentacji księgowej oraz informację na temat wartości księgowej nieruchomości,
 - W operacie zostanie oszacowana wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży, uwzględniająca brak kontynuowania działalności przedsiębiorstwa oraz brak wyposażenia w elementy takie jak linie produkcyjne, technologiczne i wyposażenie nie związane trwale z nieruchomością, służące działalności specjalistycznej przedsiębiorstwa,
 - Rzecznik przeanalizuje kwestię popytu i podaży oraz zainteresowania inwestorów nabyciem podobnych nieruchomości poprzez analizę cen transakcyjnych/ofertowych nieruchomości o podobnym charakterze lub wielkości transakcji oraz analizę zainteresowania potencjalnych inwestorów inwestowaniem w konkretny segment rynku.
32. **Opinia rzeczoznawcy dotycząca kwestii ESG:**
W ocenie ryzyk związanych z nieruchomością, o której mowa w punkcie 22 Wytycznych lub w treści Operatu rzeczoznawca powinien sformułować opinię dotyczącą kwestii ESG, w szczególności w zakresie, w jakim cechy nieruchomości wpływają na ocenę ryzyka klimatycznego, środowiskowego i społecznego.
33. **Nadrzędność wytycznych Banku:** W przypadku rozbieżności wytycznych Banku w stosunku do zapisów warunków wykonania wycen obowiązujących u zleceniobiorcy wyceny, przedstawionych w operacie przez rzeczoznawcę majątkowego, decydujące znaczenie mają wymagania wynikające z niniejszych Wytycznych.
34. **Oświadczenie rzeczoznawcy:** Zleceniodawca wyceny jest zobowiązany przedłożyć rzeczoznawcy niniejsze Wytyczne, a rzeczoznawca powinien zapoznać się z nimi i sporządzić wycenę z uwzględnieniem wymagań Banku. Dla potwierdzenia tego faktu Bank wymaga od rzeczoznawcy wypełnienia i podpisania oświadczenia stanowiącego integralną część niniejszych Wytycznych. Wytyczne Banku wraz z podpisanym oświadczeniem rzeczoznawcy powinny stanowić załącznik do operatu szacunkowego.
35. **Załączniki do Wytycznych:**
- a) Dokumenty, które powinny być udostępnione rzeczoznawcy dla potrzeb opracowania operatu szacunkowego,
 - b) Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego wymagane w przypadku rzeczoznawców wykonujących wycenę na zlecenie Klienta/Kredytobiorcy.

Załącznik do „Wytycznych Banku Pekao S.A. dotyczących określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku”

Dokumenty, które powinny być udostępnione rzeczoznawcy dla potrzeb opracowania operatu szacunkowego (o ile dotyczy):

Stan prawny:

- 1) Aktualny odpis z księgi/ksiąg wieczystych, o ile wymagany,
- 2) Wypis i wyrys z rejestru gruntów (lub kopia mapy ewidencyjnej) zawierające dane aktualne na dzień wyceny (dokument nie starszy niż 3 miesiące),
- 3) Dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości (np. wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy),
- 4) Dokument stanowiący podstawę nabycia nieruchomości,
- 5) Informacja o służebnościach i innych istotnych prawach/ obciążeniach itp. nie ujętych w księgach wieczystych,
- 6) Umowa/ decyzja dotycząca ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, decyzja dotycząca opłaty rocznej, o ile dotyczy,
- 7) Decyzja o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej/ leśnej, o ile dotyczy,
- 8) Dokument potwierdzający brak roszczeń do nieruchomości, o ile dotyczy,
- 9) Decyzje administracyjne związane z zabudową nieruchomości (pozwolenie na budowę/ rozbudowę/ remont, pozwolenie na użytkowanie, potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia zakończenia budowy),
- 10) Dokumenty potwierdzające dostęp do drogi publicznej.

Stan najmu:

- 1) Zestawienie umów najmu zawierające parametry istotne z punktu widzenia przepływów opisane w Wytycznych
- 2) Umowy najmu wraz z załącznikami i aneksami
- 3) Wykaz najemców generujących czynsz od obrotu i informacja o wysokości wpływów od obrotu
- 4) Informacja o przychodach pozaczynszowych (stoiska, anteny, reklamy, inne)
- 5) Zestawienie kosztów operacyjnych z informacją o wysokości kosztów nie ponoszonych przez najemców (historyczne za ostatnie lata + budżet operacyjny kosztów na kolejny rok)
- 6) Informacja o zadłużeniu najemców
- 7) Zestawienie planowanych prac / wydatków remontowych (Capex), planowanych do poniesienia przez właściciela

Stan techniczno-użytkowy zabudowy:

- 1) Projekt zagospodarowania nieruchomości (w tym plan zagospodarowania nieruchomości)
- 2) Mapa zasadnicza z lokalizacją działki i lokalizacją infrastruktury
- 3) Projekt budowlany/ Inwentaryzacja zawierające co najmniej opis architektoniczno-budowlany, charakterystyczne rzuty, zestawienie danych technicznych budynku (powierzchnie, kubatura),
- 4) Zestawienie powierzchni pomieszczeń / zestawienie powierzchni najmu opracowane przez osobę uprawnioną wraz z podaniem normy stanowiącej podstawę pomiaru
- 5) Dokumenty potwierdzające stan techniczny obiektów (protokoły z kontroli stanu technicznego, książka obiektu budowlanego, ekspertyzy itp.)
- 6) Informacje/ dokumenty dotyczące skażeń gruntu/ kwestii środowiskowych

W przypadku wyceny hoteli/ stacji paliw:

- 1) Zestawienia wskaźników oraz przychodów i kosztów z działalności prowadzonej w obiekcie w ciągu ostatnich 3 lat
- 2) Biznes plan/ prognozy przepływów na kolejne trzy lata działalności,
- 3) Informacja o ilości pokoi/ miejsc parkingowych/ restauracji/ sal konferencyjnych/ rekreacji/ usług dodatkowych,
- 4) Decyzja administracyjna potwierdzająca kategorię hotelu,
- 5) Umowy najmu/ dzierżawy/ franczyzowa, inne związane z działalnością prowadzoną na nieruchomości,
- 6) Koncesje, licencje,
- 7) Dokumenty techniczne urządzeń / zbiorników (świadczenia legalizacji, protokoły odbioru UDT, inne)

W przypadku wyceny nieruchomości przeznaczonej do zabudowy/ nadbudowy/ remontu/ modernizacji:

- 1) Budżet inwestycji zawierający planowane nakłady całkowite związane z realizacją inwestycji
- 2) Informacja o stanie zaawansowania
- 3) Kosztorys robót budowlanych (tabela elementów skalonych)
- 4) Harmonogram rzeczowo-finansowy

W przypadku wyceny inwestycji deweloperskiej:

- 1) Zestawienie lokali z podaniem cech charakterystycznych (powierzchnia użytkowa, kondygnacja, ilość pokoi, kuchnia/ aneks, balkon/ taras/ ogródek, miejsca parkingowe, komórki lokatorskie itp.),
- 2) Zestawienie umów przedwstępnych sprzedaży lokali zawierające opis przedmiotu sprzedaży i cenę netto/brutto,
- 3) Charakterystyczne rzuty budynku umożliwiające ocenę funkcjonalności lokali,

Inne dokumenty związane ze specyfiką nieruchomości (o ile dotyczy lub dostępne) np.:

- 1) Postanowienia konserwatorskie, informacja o wpisie do rejestru zabytków,
- 2) W przypadku obszarów ochrony archeologicznej – protokoły badań,
- 3) Deklaracja podatku od nieruchomości,
- 4) Opinie / ekspertyzy/ raporty (techniczne, środowiskowe) dotyczące nieruchomości,
- 5) Raport z badania stanu prawnego, w tym warunków umów najmu (Legal Due Dilligence Report),
- 6) Świadectwo energetyczne, certyfikaty LEED, BREEM jeśli zostały wydane.

„Wytyczne Banku Pekao S.A. dotyczących określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku”

Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego (oświadczenie składa rzeczoznawca działający na zlecenie Klienta/ Kredytobiorcy)

Oświadczam, że działając na podstawie umowy / zlecenia z dnia

zawartej z
(nazwa / Imię i Nazwisko Zleceniodawcy)

zapoznałam/em się z niniejszymi Wytycznymi i przyjmuję odpowiedzialność wobec Banku Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żubra 1, 02-066 Warszawa, za sporządzoną wycenę następującej nieruchomości:

Adres:
(województwo, powiat, gmina, miasto/wieś, ulica, nr porządkowy)

Dane ewidencyjne:
(numer ewidencyjny działek, Obręb)

Księgi wieczyste:

Rodzaj nieruchomości:
(nieruchomość niezabudowana/ zabudowana/ nieruchomość lokalowa)

Funkcja nieruchomości:
(nieruchomość o przeważającej funkcji biurowej/ handlowej/ magazynowej/ przemysłowej/ hotel/ stacja paliw/ rolna/ inne)

Data opracowania operatu szacunkowego:

Data oględzin/ uwzględnienia stanu nieruchomości:

Data określenia wartości nieruchomości:

Wartość rynkowa nieruchomości:

Inne wartości określone w operacie szacunkowym:

.....
(wymienić inne wartości określone w operacie szacunkowym)

Ponadto oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny wyżej wymienionej nieruchomości zgodnie z wymaganiami określonymi w niniejszych Wytycznych. W szczególności z właścicielami nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Potwierdzam, że posiadam doświadczenie rynkowe i adekwatną wiedzę rynkową umożliwiającą racjonalną wycenę przedmiotowej nieruchomości.

Potwierdzam, że na dzień opracowania wyceny posiadam polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu wymaganego przez prawo oraz organizację zawodową rzeczoznawcy majątkowego i dołączam ją do treści operatu szacunkowego.

Przyjmuję do wiadomości, że ponoszę względem Banku Pekao S.A. odpowiedzialność z tytułu wykonania przedmiotowej wyceny na zasadach wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:

Dane kontaktowe w przypadku uzasadnionej konieczności nawiązania kontaktu z rzeczoznawcą:

Nr telefonu: Email: