

# **WYTYCZNE DO OPERATÓW SZACUNKOWYCH SPORZĄDZANYCH DLA SANTANDER BANK POLSKA**

# SPIS TREŚCI

<b>WYTYCZNE DO OPERATÓW SZACUNKOWYCH SPORZĄDZANYCH DLA SANTANDER BANK POLSKA</b>	<b>1</b>
<b>I. WPROWADZENIE</b>	<b>3</b>
<b>II. KLAUZULE DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH</b>	<b>4</b>
<b>III. ZAWARTOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO.</b>	<b>5</b>
<b>IV. ZASADY AKTUALIZACJI OPERATU SZACUNKOWEGO.</b>	<b>13</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>15</b>
1 ZAŁĄCZNIK 1: Wyciąg z operatu szacunkowego	15
2 ZAŁĄCZNIK 2: Szczegółowe wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości mieszkalnych.	15
3 ZAŁĄCZNIK 3: Szczegółowe wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości komercyjnych.	15
4 ZAŁĄCZNIK 4: Wykaz dokumentów niezbędnych do sporządzenia operatu szacunkowego.	15
5 ZAŁĄCZNIK 5: Arkusz ryzyk.	15
6 ZAŁĄCZNIK 6: Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego.	15
7 ZAŁĄCZNIK 7: Oświadczenie rzeczoznawcy dot. realności kosztów budowy	15
8 ZAŁĄCZNIK 8: Analiza dostępu nieruchomości do mediów / sieci uzbrojenia terenu	15

## I. WPROWADZENIE

1. Niniejsze Zasady stanowią zbiór wytycznych dla rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe dla potrzeb określania wartości zabezpieczenia wierzytelności Santander Bank Polska S.A.
2. Ostateczną Wartość zabezpieczenia ustala bank na podstawie zweryfikowanego operatu szacunkowego.
3. Bank zastrzega sobie prawo do odmowy przyjęcia operatu szacunkowego lub żądania wprowadzenia poprawek w operacie szacunkowym, jeżeli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Zasadach i/lub wymagania formalno-prawne regulujące zasady wycen nieruchomości obowiązujące na terenie Polski.
4. Operat szacunkowy wartości nieruchomości sporządzany dla potrzeb Santander Bank Polska SA w szczególności powinien spełniać wymogi wynikające z:
  - a. Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
  - b. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
  - c. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.,
  - d. Odpowiednich Krajowych Standardów Wyceny i Not Interpretacyjnych,
5. Operat szacunkowy dla potrzeb określenia wartości zabezpieczenia wierzytelności każdorazowo jako cel wyceny powinien mieć wskazane zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.
6. Z uwagi na cel sporządzenia operatów – zabezpieczenie wierzytelności oraz długi okres utrzymania zabezpieczenia, przy określeniu wartości nieruchomości należy stosować zasadę ostrożności, a w szczególności:
  - a. uwzględnić jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie;
  - b. uwzględnić jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskane z niej dochody, które możliwe są do uzyskania przez każdego właściciela;
  - c. Zachować zasadę ostrożności przy ocenie wpływu ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych;
  - d. pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.
  - e. nie uwzględniać oczekiwań dotyczących wzrostu cen nieruchomości.

## II. KLAUZULE DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

1. Operat szacunkowy powinien zawierać stosowne klauzule o brak konfliktu interesów.
2. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy nie może:
  - a. być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym pierwszego stopnia, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą,
  - b. być osobą bliską zleceniodawcy wyceny ani właściciela / współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
  - c. mieć żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w przedmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem / współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny lub kredytobiorcą, ani też udziałów w firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości lub kredytodawcy, ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
  - d. mieć żadnych powiązań ani z nabywcą, ani ze sprzedawcą przedmiotowej nieruchomości,
  - e. mieć żadnych korzyści / interesu z nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
  - f. uzależniać wysokość swojego wynagrodzenia od udzielenia kredytu, kwoty kredytu czy określonej wartości nieruchomości.
3. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego potwierdzające powyższe jest załącznikiem do niniejszych zasad. Oświadczenie jest obligatoryjnym załącznikiem do operatu szacunkowego lub powinno zostać zawarte w treści operatu szacunkowego.

### III. ZAWARTOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Strona tytułowa, która w szczególności powinna zawierać:
  - a. oznaczenie przedsiębiorcy i/lub rzeczoznawcy majątkowego, względnie rzeczoznawców majątkowych,
  - b. nazwę „operat szacunkowy”,
  - c. określenie rodzaju nieruchomości lub praw do nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oraz jej adres,
  - d. imię i nazwisko rzeczoznawcy(ców) majątkowego(ych) – autora (autorów) operatu szacunkowego,
  - e. miejscowość oraz datę sporządzenia operatu szacunkowego,
2. Wyciąg z operatu szacunkowego, który w szczególności powinien zawierać:
  - a. dokładne określenie lokalizacji nieruchomości, danych ewidencyjnych oraz numeru Księgi Wieczystej,
  - b. krótki opis nieruchomości w szczególności z uwzględnieniem powierzchni, stanu technicznego i standardu oraz kluczowych parametrów dla danego typu nieruchomości,
  - c. określenie celu wyceny,
  - d. oszacowaną wartość rynkową nieruchomości oraz inne rodzaje wartości wymaganych przez Bank,
  - e. określenie daty sporządzenia operatu szacunkowego oraz istotnych dat dla wyceny nieruchomości,
  - f. pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego lub podpis podpis kwalifikowany,
  - g. opis **szczególnych założeń / warunków/ograniczeń**, przy których została sporządzona wycena,
  - h. Wyciąg z operatu szacunkowego sporządza się zgodnie z Załącznikiem nr 1 niniejszego dokumentu lub powinien zawierać informacje zgodnie z Załącznikiem nr 1
3. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
  - a. Nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny należy określić poprzez podanie:
    - 1) rodzaju nieruchomości,
    - 2) adresu nieruchomości,
    - 3) oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości),
    - 4) numeru księgi wieczystej.
  - b. Zakres wyceny określa się poprzez podanie:
    - 1) rodzaju prawa (praw), których przedmiotem jest nieruchomość, podlegających wycenie,
    - 2) określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy,
    - 3) określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegają wycenie.
  - c. Jeżeli zamawiający operat szacunkowy żąda od rzeczoznawcy majątkowego zrealizowania zakresu wyceny sprzecznej z przepisami prawa, rzeczoznawca majątkowy ma prawo do odmowy realizacji zlecenia, po uprzednim wskazaniu zakresu niezgodności.
4. Określenie celu wyceny.
  - a. Operat szacunkowy dla potrzeb określania wartości zabezpieczenia wierzytelności Santander Bank Polska S.A. każdorazowo jako cel wyceny powinien mieć wskazany **zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy**.
  - b. Operat szacunkowy wykonany w innym celu nie może stanowić podstawy określenia wartości zabezpieczenia wierzytelności Banku.
5. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.
  - a. Operat szacunkowy powinien wskazywać podstawę formalną wykonania operatu oraz podmiot zlecający wykonanie operatu szacunkowego.

- b. Podstawy materialno – prawne określa się poprzez podanie przepisów prawa. W operacie szacunkowym należy podać źródła danych merytorycznych, z których korzystał rzeczoznawca majątkowy w trakcie szacowania. W szczególności dotyczy to źródeł:
    - 1) o przedmiocie wyceny, takich jak: kataster nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, księgi wieczyste, plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, rejestr zabytków, protokół z oględzin itp.,
    - 2) o rynku nieruchomości,
    - 3) innych, mających wpływ na wycenę zawarte w wymaganiach szczegółowych stanowiących integralną część niniejszego dokumentu.
6. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
- a. Daty określa się podając dzień, miesiąc i rok,
  - b. Daty, które winny być wymienione w operacie szacunkowym:
    - 1) data sporządzenia operatu szacunkowego,
    - 2) data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny,
    - 3) data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny i fizyczny przedmiotu wyceny,
    - 4) data dokonania oględzin nieruchomości.
7. Opis i określenie stanu nieruchomości.
- a. Stan nieruchomości określa się w wycenie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego i/lub na inną datę w zależności od zakresu wyceny (dla nieruchomości w trakcie budowy, remontu, modernizacji).
  - b. Układ i szczegółowość danych / informacji opisanych w operacie szacunkowym powinna wynikać z rodzaju nieruchomości i być dostosowana do potrzeb przyjętego w operacie szacunkowym podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości.
  - c. Rzeczoznawca majątkowy opisuje:
    - 1) rodzaj i przeznaczenie obiektu/ów
    - 2) parametry użytkowe (w tym: opis powierzchni zabudowy, użytkowej, najmu) z podaniem na podstawie jakich dokumentów ustalono dany rodzaj powierzchni (np. inwentaryzacja powykonawcza, projekt architektoniczno-budowlany, zestawienie powierzchni, opis techniczny, rzuty kondygnacji, książkę obiektu budowlanego, pomiar własny),
    - 3) stan i dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości,
    - 4) ocenę przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania,
    - 5) ocenę potencjału nieruchomości w tym możliwość lub ograniczenia dotyczące zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości,
    - 6) stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości,
    - 7) stan usług, zaplecza bytowego i komunikacji w miejscu położenia nieruchomości,
    - 8) inne czynniki mogące wpływać na jakość, czy też wartość zabezpieczenia (np. położenie na terenach zalewowych; objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską).

## 8. Czynniki ESG (Environmental, Social, Governance)

- a. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w wycenie niżej wymienione czynniki **środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem** (czytaj: **ESG**), które wpływają / mogą wpłynąć na wartość nieruchomości i w konsekwencji na wartość zabezpieczenia bankowego oraz utrzymanie tej wartości w długim okresie.
- b. Rzeczoznawca majątkowy, w zależności od typu nieruchomości, tj. np. nieruchomość handlowa (np. centrum handlowe), magazynowa (np. centrum logistyczne), nieruchomość biurowa, lokal (np. mieszkalny, użytkowy), nieruchomość produkcyjna oraz od indywidualnych cech nieruchomości powinien w procesie wyceny wziąć pod uwagę poniższe:

- 1) Czynniki środowiskowe, tj.:

- potencjalne ryzyko klimatyczne związane z klęskami żywiołowymi, takimi jak: powódzie, huragany, pożary, susze, które mogą mieć bezpośredni / pośredni wpływ na wartość w związku ze zniszczeniem zabudowań, pogorszeniem stanu gruntu,
- zweryfikować, czy nieruchomość posiada certyfikaty związane ze zrównoważonym rozwojem / ESG (np. LEED, BREEM, świadectwo charakterystyki energetycznej),
- na podstawie dostępnej dokumentacji / wiedzy wskazać wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem budynku/ów lub jego części (m.in. wskaźnik EP – zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną)
- czy nieruchomość jest wyposażona w systemy / technologie pozwalające oszczędzać energię (np. panele słoneczne, inteligentne systemy zarządzania energią, systemy odzyskiwania ciepła),
- czy nieruchomość jest wyposażona w systemy / technologie zarządzania wodą np. zbiorniki na deszczówkę, systemy odzyskiwania wody,
- sposób, w jaki właściciel nieruchomości zarządza gospodarką odpadami i recyklingiem,
- czy nieruchomość leży w sąsiedztwie / okolicy terenów zielonych, rekreacyjnych,
- czy nieruchomość leży w sąsiedztwie obiektów stwarzających zagrożenie środowiskowe takich jak np. zakłady o dużym/zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej
- inne czynniki środowiskowe wpływające / mogące wpływać na wartość nieruchomości.

## 2) Czynniki społeczne:

- czy nieruchomość jest dobrze skomunikowana z transportem publicznym, czy dostęp do niej jest łatwy, w tym dla osób z niepełnosprawnościami,
- czy nieruchomość przyczynia się do rozwoju lokalnej społeczności, np. poprzez tworzenie miejsc pracy, inwestycje w infrastrukturę społeczną czy dostęp do usług publicznych,
- inne czynniki społeczne wpływające / mogące wpływać na wartość nieruchomości.

## 3) Czynniki związane z zarządzaniem nieruchomością:

- zweryfikować, czy właściciel nieruchomości prowadzi racjonalną gospodarkę remontową, aby utrzymać nieruchomości w stanie spełniającym standardy rynkowe.
- inne czynniki związane z zarządzaniem wpływające / mogące wpływać na wartość nieruchomości.

## 9. Stan prawny i formalny nieruchomości.

- a. Stan prawny ustala się w oparciu o księgę wieczystą, ewidencję gruntów i budynków, dokumentację potwierdzającą dostęp do drogi publicznej, wydane decyzje administracyjne.
- b. Jeżeli w księdze wieczystej wpisane są wzmianki rzeczoznawca majątkowy powinien je wyjaśnić i opisać w operacie szacunkowym.
- c. Rzeczoznawca majątkowy wskazuje ewentualne ryzyka wynikające z zapisów w księdze wieczystej m.in. określenie wpływu poszczególnych zapisów w dziale III na wartość nieruchomości.
- d. Rzeczoznawca majątkowy analizuje zapisy w ewidencji gruntów i budynków oraz wskazuje, czy zapisy w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków są zgodne ze stanem zastanym na nieruchomości.
- e. Decyzje administracyjne:
  - 4) Rzeczoznawca majątkowy przedstawia informację o wydanych decyzjach administracyjnych (tj. pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie, decyzje podziałowe itp.) lub o ich ewentualnych brakach.

- 5) Rzeczoznawca majątkowy analizuje zakres wyceny wraz z naniesioną zabudową.
- 6) W przypadku braku naniesienia zabudowy na mapę ewidencyjną rzeczoznawca majątkowy jasno opisuje ten fakt w operacie.
- 7) Rzeczoznawca majątkowy ocenia zgodność wzniesienia zabudowy z przepisami prawa budowlanego.
- 8) W przypadku naruszenia granic nieruchomości rzeczoznawca majątkowy oznacza, opisuje zakres przekroczenia granic i identyfikuje ryzyka z tym związane.

10. Dostęp nieruchomości do drogi publicznej:

- a. Rzeczoznawca majątkowy dokładnie opisuje fizyczny i prawny dostęp do drogi ze wskazaniem numerów działek ewidencyjnych, po których odbywa się dojazd oraz opisuje stan prawny tych działek poprzez podanie m.in. aktualnego właściciela (np. Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, osoba prawna czy osoba fizyczna).
- b. W przypadku braku prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej rzeczoznawca majątkowy opisuje przyjęte założenia do wyceny w zakresie najbardziej prawdopodobnego scenariusza uzyskania dostępu do drogi publicznej.
- c. W przypadku skomplikowanej sytuacji prawnej / fizycznej wskazującej na brak szybkiej możliwości uregulowania dostępu do drogi publicznej rzeczoznawca powinien skontaktować się ze zleceniodawcą i poinformować go o tym fakcie.

11. Przeznaczenie nieruchomości:

- a. Rzeczoznawca majątkowy analizuje przeznaczenie nieruchomości na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rzeczoznawca majątkowy uwzględni faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy wraz ze wskazaniem ewentualnych ryzyk.
- c. W razie braku dokumentacji wskazanej w pkt a) należy określić aktualny sposób użytkowania nieruchomości, zamieszczając w operacie szacunkowym odpowiednią w tym zakresie klauzulę.

12. Stan techniczny nieruchomości:

- a. Operat szacunkowy powinien zawierać opis nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu technicznego i użytkowego (dotyczy także nieruchomości w trakcie budowy / rozbudowy / modernizacji / remontu).
- b. Sporządzenie opisu nieruchomości winno być każdorazowo poprzedzone oględzinami i badaniem stanu technicznego nieruchomości.
- c. Z przeprowadzonych oględzin nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może sporządzić protokół i załączyć go do operatu szacunkowego. W ramach opisu nieruchomości należy określić i scharakteryzować w szczególności:
  - 1) opis cech technicznych nieruchomości, w tym wiek obiektów, rodzaj konstrukcji i wykończenia,
  - 2) ocenę stopnia zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego wraz z oceną możliwości i warunków dalszej eksploatacji,
  - 3) opis czynników środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości,
  - 4) stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 5) sposób i warunki użytkowania oraz utrzymania, w tym dotychczasową gospodarkę remontową.

13. Powierzchnia użytkowa budynków / lokali:

- a. Powierzchnię użytkową lokali / budynków ustala się na podstawie:
  - 1) dokumentów udostępnionych osobie przeprowadzającej inspekcję (tj. pozwolenie na użytkowanie, zgłoszenie do użytkowania, wypis z kartoteki budynków, inwentaryzacja),
  - 2) dokumentacji projektowej, która stanowi główny dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (jeżeli jest dostępna),



- 3) na podstawie obmiaru, w przypadku braku dokumentów, o których mowa powyżej (w danej sytuacji do dokumentacji należy załączyć poglądowy rzut pomieszczeń z zestawieniem powierzchni).
  - a. Szczegółowe wytyczne dotyczące powierzchni użytkowej znajdują się w Załącznikach nr 2 i nr 3.
14. Podejścia, metody i techniki wyceny.
  - a. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu podejść porównawczego lub dochodowego. W indywidualnych przypadkach, po uzgodnieniu z Bankiem, dopuszcza się wycenę sporządzoną w podejściu mieszanym. Rzeczoznawca majątkowy powinien uzasadnić wybór podejścia do wyceny.
  - b. Rzeczoznawca majątkowy w procesie wyceny powinien:
    - 1) Uwzględniać jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie.
    - 2) Uwzględniać jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela.
    - 3) Zachować zasadę ostrożności przy ocenie wpływu ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych.
    - 4) Pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, możliwe do zbadania w dniu dokonywania wyceny, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.
15. Przy wykorzystaniu podejścia dochodowego (preferowanego przez bank dla nieruchomości komercyjnych generujących lub mogących generować dochód) rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest:
  - a. Wskazać, czy na nieruchomości komercyjnej zawarte są umowy najmu, a w przypadku ich istnienia podanie warunków na jakich zostały zawarte (daty zawarcia umowy, okresu najmu, stawki czynszu, wysokości opłat serwisowych, sposobu rozliczania mediów, warunków wypowiedzenia, czy umowa zawarta w zwykłej formie pisemnej lub z datą pewną lub w formie aktu notarialnego, innych szczególnych warunków umowy).
  - b. Ocenić poziom pustostanów i stóp zwrotu dla danego segmentu rynku wraz ze wskazaniem z czego one wynikają i jakie są przewidywane trendy.
  - c. Przedstawić szczegółowe zestawienia wydatków operacyjnych wraz z odniesieniem się do danych rynkowych.
16. Przy wykorzystaniu podejścia porównawczego rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest podać dane transakcyjne nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, w szczególności:
  - a. daty i ceny transakcji (łącznie i jednostkową cenę bez uwzględnienia aktualizacji z tytułu upływu czasu),
  - b. powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku / lokalu,
  - c. lokalizację nieruchomości,
  - d. krótką charakterystykę użytkową. – dotyczy metody porównywania parami oraz transakcji skrajnych dla metody korygowania ceny średniej.
17. Rzeczoznawca majątkowy powinien przedstawić obliczenie wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny oraz uzasadnienie dla przyjętych założeń i poziomu parametrów.
18. Szczegółowe wytyczne dotyczące metodologii znajdują się w załącznikach nr 2 i 3.
19. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
  - a. Wyliczenie wartości nieruchomości powinno zostać poprzedzone **adekwatną analizą rynku nieruchomości**.
  - b. Szczegółowe zasady przeprowadzenia analizy rynku z uwzględnieniem typu wycenianej nieruchomości znajdują się w załącznikach 2 i 3.

20. Określenie wartości rynkowej nieruchomości (przedmiotu wyceny) z przedstawieniem obliczeń tej wartości.
- Operat szacunkowy winien zawierać obliczenia spełniające wymagania metodyczne odpowiedniego podejścia, metody i techniki, ze szczegółowością pozwalającą sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych.
  - Użyte w obliczeniach oznaczenia lub symbole powinny być objaśnione.
  - Szczegółowy wykaz rodzajów wartości ujętych w operacie szacunkowym jest uzależniony od rodzaju i stanu nieruchomości:

Rodzaj nieruchomości	Aktualna Wartość Rynkowa	Wartość Rynkowa po zakończeniu inwestycji	Wartość odtworzeniowa	Koszt odtworzenia budynku/ów/ budowl
Nieruchomość lokalowa	X			
Nieruchomość gruntowa niezabudowana	X			
<b>Nieruchomość gruntowa zabudowana</b>	<b>X</b>			<b>X</b>
Nieruchomość lokalowa w trakcie inwestycji (budowa/rozbudowa/modernizacja/remont)	X	X		
<b>Zakup budynku na rynku pierwotnym</b>		<b>X</b>		<b>X</b>
Nieruchomość gruntowa zabudowana w trakcie inwestycji* (budowa/rozbudowa/modernizacja/remont)	X	X	X	

\*dodatkowo należy określić wartość gruntu niezabudowanego.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej dla nieruchomości w trakcie inwestycji (tj. budowa / rozbudowa / modernizacja / remont) rzeczoznawca powinien dokonać analizy przedstawionego kosztorysu inwestycji z aktualnymi katalogami i biuletynami cen/nakładów na roboty inwestycyjne oraz potwierdzić realność kosztów budowy zawierając stosowną klauzulę w operacie szacunkowym.

Przedstawianie dodatkowej, wyżej wymienionej klauzuli, nie jest wymagane dla nieruchomości lokalowej i budynku mieszkalnego jednorodzinnego w trakcie budowy.

21. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem. Wynik końcowy wyceny winien być uzasadniony w operacie szacunkowym wnioskami z dokonanych obliczeń i po konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy rynku nieruchomości.

## 22. Analiza ryzyk.

- Rzeczoznawca majątkowy analizuje ryzyka związane z nieruchomością, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Analiza ta powinna wskazywać obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, oraz ujawniać poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.
- Arkusze Ryzyk powinny być przygotowane w formie Załącznika nr 5 lub posiadać informacje zawarte w Załączniku nr 5. Dla nieruchomości mieszkalnych treści Arkusza Ryzyk powinna być zgodny z wytycznymi standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

23. Dokumentacja fotograficzna powinna uwzględniać:

- Widok nieruchomości wraz z drogą dojazdową i wjazdem oraz bezpośrednim sąsiedztwem.

- b. Zagospodarowanie terenu wraz z zabudową towarzyszącą (np. budowle i inne elementy trwale związane z gruntem, ogrodzenie, brama, ew. słupy wysokiego napięcia).
  - c. Zabudowę z zewnątrz (każdy budynek osobno).
  - d. Wnętrza wszystkich budynków / lokali z uwzględnieniem części wspólnych (np. klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia socjalne) oraz instalacji.
  - e. Dla nieruchomości w trakcie budowy / remontu – zdjęcia obrazujące stan zaawansowania inwestycji.
  - f. Inne - wpływające na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości np. urządzenia, uszkodzenia konstrukcji.
24. Klauzule i ustalenia dodatkowe – w operacie szacunkowym należy zamieścić niezbędne z punktu widzenia przedmiotu, celu i zakresu wyceny ustalenia dodatkowe i klauzule, w szczególności:
- a. o sporządzeniu operatu szacunkowego zgodnie z przepisami prawa.
  - b. o ważności operatu szacunkowego,
  - c. o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego wyłącznie dla celu w jakim został on sporządzony,
  - d. o zakresie dokonanych oględzin i oceny stanu techniczno-użytkowego budynków, budowli i urządzeń a także, że czynności z tym związane nie stanowią ekspertyzy technicznej,
  - e. o wystąpieniu w trakcie czynności szacunkowych warunków ograniczających, które mogły mieć wpływ na określenie wartości, z podaniem ich rodzaju i przyczyn,
  - f. o wykluczeniu odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony,
  - g. o zakazie publikowania fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu,
  - h. o sporządzeniu operatu szacunkowego bez przeprowadzenia uprzednio oględzin i badania stanu techniczno-użytkowego nieruchomości lub obiektów na tej nieruchomości, jeżeli dopuszczają to odpowiednie przepisy, lub wynika to z innych uwarunkowań szczególnych. Sytuacja ta wymaga uzyskania akceptacji banku.
25. Podpisy autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem obowiązującej pieczęci zawodowej.
- a. Operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także datę jego sporządzenia.
  - b. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy, a także podaje imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.
26. **Załączniki.** Ze względu na obowiązek rzeczoznawcy majątkowego udokumentowania lub uzasadnienia ustaleń lub zapisów dokonywanych w operacie szacunkowym, do operatu szacunkowego należy dołączyć jako załączniki w szczególności:
- a. Kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dostępnych na rynku, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego. W szczególności:
    - 1) protokół badania księgi wieczystej lub odpisy/wypisy z księgi wieczystej, albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości,
    - 2) istotne fragmenty dokumentacji technicznej lub szkice techniczne,
    - 3) wypisy i wyrisy z dokumentów sporządzone przez autora operatu szacunkowego,
    - 4) inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny.
  - b. Aktualną dokumentację fotograficzną nieruchomości, odzwierciedlającą aktualny stan nieruchomości.

- c. Kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wycenę, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
- d. Dokumenty potwierdzające przyjętą powierzchnię do wyliczeń.
- e. Aktualny na moment sporządzania operatu szacunkowego wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków nie starszy niż 12 m-cy, licząc od daty stanu prawnego określonego w operacie szacunkowym
- f. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów.
- g. Arkusz ryzyk.
- h. Dla nieruchomości w trakcie inwestycji (tj. budowa / rozbudowa / modernizacja / remont) kosztorys opiniowany w operacie.
- i. 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.

#### **IV. ZASADY AKTUALIZACJI OPERATU SZACUNKOWEGO.**

1. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 m-cy licząc od daty jego sporządzenia pod warunkiem, że rzeczoznawca majątkowy potwierdzi jego aktualność.
2. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany (rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych).
3. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach licząc od dnia upływu daty jego ważności, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany.



## ZAŁĄCZNIKI

- 1 ZAŁĄCZNIK 1: Wyciąg z operatu szacunkowego
- 2 ZAŁĄCZNIK 2: Szczegółowe wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości mieszkalnych.
- 3 ZAŁĄCZNIK 3: Szczegółowe wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości komercyjnych.
- 4 ZAŁĄCZNIK 4: Wykaz dokumentów niezbędnych do sporządzenia operatu szacunkowego.
- 5 ZAŁĄCZNIK 5: Arkusz ryzyk.
- 6 ZAŁĄCZNIK 6: Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego.
- 7 ZAŁĄCZNIK 7: Oświadczenie rzeczoznawcy dot. realności kosztów budowy
- 8 ZAŁĄCZNIK 8: Analiza dostępu nieruchomości do mediów / sieci uzbrojenia terenu