

WYTYCZNE DO OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ RZECZOWNAWCĘ MAJĄTKOWEGO DLA POTRZEB USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU

1. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może pozostawać w żadnym stosunku osobistym, ani służbowym z właścicielami nieruchomości lub osobami uprawnionymi, nie może też sam być wnioskodawcą lub jego małżonkiem, albo krewnym.
2. Wysokość wynagrodzenia rzeczoznawcy 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. Ostateczna wartość nieruchomości ustalana jest przez Bank na podstawie zweryfikowanego operatu szacunkowego.
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 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 rynkową nieruchomości na dzień wyceny,
 - 2) rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy na dzień wyceny,
 - 3) wartość rynkową, jaką nieruchomość będzie przedstawiała po zakończeniu budowy,
 - 4) wartość nieruchomości w stanie deweloperskim, jeżeli inwestycja obejmuje również wykończenie.
7. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu jednego z dwóch podejść: porównawczego lub dochodowego¹, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogą wpływać na jej obniżenie w przyszłości.
8. Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Jednostką porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna jest 1 m2 powierzchni gruntu lub 1 m2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu.
9. W przypadku gdy przedmiotem wyceny jest grunt zabudowany więcej niż jednym budynkiem, operat szacunkowy powinien być sporządzony w taki sposób, aby na jego podstawie Bank mógł ustalić oddzielnie wartość każdego z tych budynków.
10. 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.
11. Operat szacunkowy dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku powinien w szczególności zawierać:
 - 1) cel i podstawę wyceny,
 - 2) opis stanu prawnego nieruchomości,
 - 3) opis cech technicznych i użytkowych nieruchomości,
 - 4) ocenę stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości,
 - 5) 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),
 - 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 emisję 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),
 - 6) ocenę przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania,
 - 7) ocenę potencjału nieruchomości, w tym możliwości lub ograniczenia dotyczące zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości,
 - 8) analizę lokalnego rynku nieruchomości podobnych, obejmującą w szczególności informację o średniej cenie sprzedaży oraz średnim okresie ekspozycji takich nieruchomości,
 - 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny,
 - 10) opinię dotyczącą przydatności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności Banku - rzeczoznawca powinien wskazać wszelkie okoliczności, które mogą wpływać na ograniczenie tej przydatności,
12. 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, a w szczególności dokumentację techniczną i prawną, stosowne mapy i plany, odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości bądź wydruk z CBKW,

¹ Nie ma zastosowania, gdy zlecniodawcą jest PKO Bank Hipoteczny SA

- 2) wyciąg z operatu szacunkowego na wzorze bankowym,
 - 3) dokumentację fotograficzną nieruchomości,
 - 4) adresy nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań (miasto/ wieś, ulica - jeżeli istnieje).
 - 5) kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wycenę, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
13. W przypadku lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oszacowanie wartości powinno zostać dokonane w odniesieniu do powierzchni użytkowej, której sposób ustalania został określony w wewnętrznych przepisach Banku.
 14. Jeżeli do lokalu mieszkalnego przynależy miejsce postojowe stanowiące odrębną nieruchomość (np. udział w hali garażowej), jego wartość powinna zostać oszacowana w tym samym operacie, odrębnie w stosunku do lokalu.
 15. Ustalona wartość nieruchomości powinna być wyrażona w złotych.
 16. Egzemplarz przeznaczony dla Banku na stronie tytułowej powinien zostać oznaczony nr NRB oraz numerem zlecenia z KROMI.

Oświadczenia Rzeczoznawcy Majątkowego wymagane w operacie szacunkowym:

Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości jest zobowiązany zawrzeć w treści operatu szacunkowego w części określającej klauzule następujące oświadczenia:

1. „Przyjmuję odpowiedzialność wobec PKO Banku Polskiego SA z siedzibą w Warszawie przy ulicy [Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa](#) oraz wobec PKO Banku Hipotecznego SA z siedzibą w Warszawie przy ulicy [Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa](#), za sporządzoną wycenę przedmiotowej nieruchomości.”
2. „Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.”
3. „Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytyczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.”