



Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku oraz zakres wymaganych dokumentów

1. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla aktualnego sposobu jej użytkowania na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności Banku.
2. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z rozporządzeniem¹, zawierać wszystkie elementy zgodnie z zapisami § 78-82 ww. rozporządzenia oraz uwzględniać wytyczne Banku, w szczególności:
 - 1) opis dostępu wycenianej nieruchomości do drogi publicznej z jednoznacznym wskazaniem jak jest on prawnie uregulowany (np.: bezpośredni dostęp, udział w drodze wewnętrznej, służebność) i jak jest faktycznie realizowany;
 - 2) opis stanu technicznego i użytkowego nieruchomości wraz z oceną stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości;
 - 3) opis aspektów środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości;
 - 4) zamieszczenie w operacie baz danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, zawierających dane: datę transakcji, cenę transakcyjną (łącznie i jednostkową), powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku²/lokalu, lokalizację nieruchomości;
 - 5) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny wraz z uzasadnieniem przyjętych założeń i poziomu parametrów;
 - 6) w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych/w trakcie realizacji wartość odtworzeniową wraz podaniem podstaw jej określenia (obiekt, cennik i jego data) dla wszystkich obiektów uwzględnionych w wartości rynkowej³.
3. Operat powinien opisywać czynniki ryzyka ESG (opis aspektów związanych ze zrównoważonym rozwojem ESG), które mają wpływ na wartość nieruchomości, np.:
 - 1) posiadane certyfikaty potwierdzające zgodność obiektu ze standardami środowiskowymi (np. certyfikaty BREEAM, LEED),
 - 2) wielkość zapotrzebowania na energię, niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem budynku lub jego części (m.in. wskaźnik EP – zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną) wraz z podaniem standardu energetycznego oraz klasyfikacji energetycznej zabudowań,
 - 3) 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.),
 - 4) ryzyka fizyczne wynikające z fizycznych skutków zmiany klimatu, które w wyniku swojej intensywności mogą mieć bezpośredni wpływ na wartość w związku ze zniszczeniem / uszkodzeniem zabudowań lub pogorszeniem stanu gruntu (burze/huragany, powodzie, fale upałów, osuwiska, pożary, deszcze nawalne),
 - 5) kosztu adaptacji nieruchomości do niskoemisyjnej eksploatacji i odporności na zmiany klimatu - nakłady kapitałowe związane z uwzględnieniem kosztów niezbędnych do poniesienia w celu osiągnięcia przez budynek/budynki wymaganych zgodnie z przepisami standardów energetycznych, w tym spełnienia przynajmniej minimalnych norm efektywności energetycznej oraz przeprowadzenia innych niezbędnych inwestycji związanych z dekarbonizacją budynków i doprowadzeniem do ich zeroemisyjności (tj. ryzyko przejścia związane z niezbędnymi do poniesienia kosztami przejścia na niskoemisyjną eksploatację),
 - 6) rodzaj i stopień zanieczyszczenia środowiska, występowanie na nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie szkodliwych substancji, jak również transformatorów, emitentów gazu i hałasu,
 - 7) ryzyko zmiany preferencji konsumenckich w związku z czynnikami ESG (większy popyt na nieruchomości „zielone” z uwagi na np. niższe koszty eksploatacji, PR, dobrostan użytkowników),
 - 8) wpływ nieruchomości / inwestycji na społeczność lokalną.
 - 9) 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),

¹ Rozporządzenie - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

² Powierzchnia użytkowa budynku powinna być wskazana czy pochodzi z dokumentów np. AN czy wyliczeń własnych. W przypadku braku danych o powierzchni użytkowej dopuszcza się wycenę na cenach globalnych.

³ Wymagane dla nieruchomości mieszkalnych gruntowych zabudowanych

- 10) ryzyko związane z szeroko rozumianymi zmianami rynku w odniesieniu do czynników ESG takie jak np.: zmiany regulacji prawnych, kary za emisje CO₂, zmiany trendów na rynku związane ze zrównoważonym rozwojem i ich wpływ na płynność i wartość nieruchomości, ewentualnie inne istotne.
4. Operat szacunkowy powinien zawierać opinię dotyczącą przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności Banku dla aktualnego jej sposobu użytkowania oraz jej potencjału i występujących ograniczeń. W szczególności rzeczoznawca powinien wskazać obszary ryzyka dla Banku, w tym pełen zakres występujących obciążeń na nieruchomości oraz średni okres ekspozycji danego typu nieruchomości. Opinia powinna być zgodna z wymogami pkt 4.3. standardu zawodowego polskiej federacji stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych KSWW. Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności w formie załącznika: "Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością".
 5. Do operatu szacunkowego należy dołączyć kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego, z uwzględnieniem wymagań wg tabel z zakresem dokumentów dla nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych.
 6. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęć właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych.
 7. Dla wycenianych nieruchomości będących w trakcie realizacji należy określić:
 - 1) wartość aktualną nieruchomości według stanu na dzień wyceny:
 - a) w przypadku inwestycji na nieruchomościach mieszkalnych wartość aktualną ustala się wg wzoru (wartość rynkowa nieruchomości na dzień zakończenia inwestycji – wartość rynkowa gruntu) x stopień zaawansowania inwestycji (%) + wartość rynkowa gruntu;
 - b) w przypadku inwestycji prowadzonych na nieruchomościach komercyjnych dopuszcza się zastosowanie metody pozostałościowej, zgodnie z § 16 rozporządzenia, pod warunkiem zawarcia w operacie szacunkowym przynajmniej bazy transakcji porównawczych (gruntów niezabudowanych).Uwaga, gdy na nieruchomości gruntowej nie nastąpiło jeszcze faktyczne rozpoczęcie budowy/inwestycji do wyznaczenia jej wartości wymagane jest zastosowanie podejścia porównawczego (nie akceptuje się wykorzystania wyłącznie metody pozostałościowej);
 - 2) rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny;
 - 3) wartość rynkową, jaką nieruchomość będzie przedstawiała po zakończeniu budowy.
 8. W przypadku nieruchomości komercyjnych generujących dochód z wpływów czynszowych, uzyskiwanych z najmu, dzierżawy zaleca się zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości nieruchomości.
 9. W przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do przeprowadzenia aktualnej analizy rynku, ponownego zbadania stanu prawnego i technicznego, stanu zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Do potwierdzenia aktualności należy dołączyć:
 - 1) aktualny wydruk z księgi wieczystej;
 - 2) aktualny wypis z ewidencji gruntów i budynków (dotyczy nieruchomości gruntowych);
 - 3) aktualną dokumentację fotograficzną;
 - 4) aktualną polisę ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego.
 10. Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku oraz operatów szacunkowych określających jedynie wartość odtworzeniową.

Kryteria dotyczące rzeczoznawcy majątkowego oraz informacje dodatkowe

1. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może:
 - 1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą⁴;
 - 2) być osobą bliską⁵ zleceniodawcy wyceny, ani właściciela albo współwłaściciela 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;

⁴ Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę.

⁵ 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.

- 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;
 - 7) uzależniać wysokości swojego wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego od oszacowanej przez niego wartości nieruchomości, od udzielenia kredytu lub jego wysokości;
 - 8) być zaangażowanym we wniosek o kredyt, jego ocenę, decyzję w sprawie jego przyznania ani działania administracyjne.
2. Bank preferuje operaty szacunkowe rzeczoznawców majątkowych przeszkolonych w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy te dostępne są na stronach internetowych:
 - 1) **www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen**,
 - 2) **www.zbp.pl/dla-bankow/zespoły-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m**.
 3. Bank przeprowadza analizę operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny).
 4. Bank może odmówić zaakceptowania operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Warunkach.
 5. W przypadku operatów, w których zidentyfikowano przesłanki niosące znamiona oszustwa, Bank może podjąć właściwe działania prawne, w tym m.in. przekazać wycenę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub właściwego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.