

**WYMAGANIA W ZAKRESIE SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO W
CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU DLA NIERUCHOMOŚCI
KOMERCYJNYCH**

SPIS TREŚCI

1	Zagadnienia ogólne.....	2
1.1	Standardy i przepisy prawa.....	2
1.2	Cel.....	2
1.3	Inspekcja nieruchomości.....	2
1.4	Podstawa wyceny.....	2
1.5	Niezależność rzeczoznawcy i kompetencje.....	2
1.6	Konflikt interesów.....	2
1.7	Ubezpieczenie.....	2
2	Wymagania dotyczące operatu szacunkowego.....	3
2.1	Wymagania ogólne.....	3
2.2	Wymagania szczególne.....	3
2.2.1	Zawartość wyceny.....	3
2.2.2	Wyciąg z operatu szacunkowego / podsumowanie.....	3
2.2.3	Opis lokalizacji nieruchomości.....	4
2.2.4	Dokładna identyfikacja nieruchomości.....	4
2.2.5	Opis nieruchomości.....	4
2.2.6	Powierzchnie.....	4
2.2.7	Zgodność zabudowy istniejącej lub planowanej z przepisami prawa budowlanego.....	5
2.2.8	Ocena stanu najmu i możliwości generowania stabilnego strumienia dochodu.....	5
2.2.9	Analiza rynku.....	5
2.2.10	Podejścia do wyceny / założenia.....	5
2.3	Wycena nieruchomości specjalistycznych – wymagania dodatkowe.....	5
3	Weryfikacja wycen sporządzanych dla PKO Banku Polskiego S.A.....	6
4	Załączniki.....	6

1 Zagadnienia ogólne

1.1 Standardy i przepisy prawa

Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (PKO BP SA) powinna zostać opracowana w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w Polsce z uwzględnieniem odpowiednio:

1. Polskich Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych
2. Standardów RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors

w języku polskim lub angielskim w formie operatu szacunkowego lub raportu wyceny (Valuation Report). W dalszej części wymogów pojęcia operat szacunkowy i raport wyceny będą używane wymiennie.

1.2 Cel

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości komercyjnej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

1.3 Inspekcja nieruchomości

Rzeczoznawca zobowiązany jest do przeprowadzenia inspekcji nieruchomości w stopniu pozwalającym na rzetelne określenie wartości rynkowej nieruchomości.

1.4 Podstawa wyceny

Podstawą wyceny powinna być wartość rynkowa nieruchomości zdefiniowana w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo dla potrzeb banku wymagane jest również określenie wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania w przypadku, gdy wartość rynkowa (rozumiana jako wartość pochodna od najkorzystniejszego sposobu użytkowania) jest inna niż wartość dla tzw. aktualnego (faktycznego) sposobu użytkowania.

W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca obiekty będące w trakcie realizacji, należy określić:

1. wartość rynkową gruntu (z wyłączeniem zabudowy),
2. wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wyceny,
3. rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny,
4. wartość rynkową przy specjalnym założeniu, że proces budowy został zakończony - wartość przyszłą - zdefiniowaną jako: wartość rynkowa nieruchomości określona według stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu inwestycji oraz stanu prawnego, stanu otoczenia i poziomu cen na dzień wyceny.

1.5 Niezależność rzeczoznawcy i kompetencje

Rzeczoznawca przeprowadzający wycenę powinien być niezależny (działać w charakterze rzeczoznawcy zewnętrznego) i potwierdzić w raporcie, że wycena została przeprowadzona w sposób obiektywny i bezstronny. Wszelkie powiązania z przedmiotem wyceny lub firmą zlecającą wycenę powinny zostać ujawnione w raporcie.

Raport wyceny powinien zawierać potwierdzenie, że rzeczoznawca posiada kompetencje, wiedzę a także umiejętności i znajomość zagadnień niezbędnych do kompletnego wykonania wyceny. Konieczne jest, aby rzeczoznawca majątkowy zidentyfikował wszelkie czynniki mogące negatywnie wpłynąć na jego niezależność i bezstronność i podjął niezbędne działania w tym zakresie przed przyjęciem zlecenia.

Bank zaleca rotację firm sporządzających wycenę: po dwóch kolejnych wycenach nieruchomości sporządzonych przez daną firmę powinna nastąpić zmiana firmy wyceniającej.

1.6 Konflikt interesów

W celu uniknięcia potencjalnego konfliktu interesów bank rekomenduje by rzeczoznawca sporządzający wycenę (a w przypadku firmy – firma przyjmująca zlecenie wyceny) nie miał żadnych przeszłych, obecnych lub planowanych powiązań z kredytobiorcą, potencjalnym kredytobiorcą, z nieruchomością podlegającą wycenie ani z żadną inną stroną związaną z transakcją, na potrzeby której zawierana jest umowa o udzielenie kredytu. „Przeszłe powiązania” definiuje się jako powiązania w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę zlecenia.

Wszelkie okoliczności mogące zostać zinterpretowane jako konflikt interesów powinny zostać w raporcie ujawnione.

W wycenie należy przedstawić oświadczenie, że stosunek całości wynagrodzeń należnych od kredytobiorcy w roku poprzedzającym wycenę do sumy przychodów firmy z wynagrodzeń ze wszystkich źródeł jest wartością nieprzekraczającą 25%. Wysokość wynagrodzenia za wykonanie wyceny nie może być w żaden sposób uzależniona od udzielenia kredytu, kwoty kredytu ani od określonej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości.

1.7 Ubezpieczenie

Rekomendujemy, by firma podejmująca się zlecenia wyceny nieruchomości zgodnie z niniejszymi wymogami potwierdziła w raporcie wyceny fakt posiadania ważnych polis ubezpieczeniowych, zwłaszcza ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej profesji, na kwotę nie niższą niż 1 mln euro (lub równowartość w PLN) za zdarzenie lub zdarzenia wynikające z tych samych okoliczności.

Rekomendujemy by wycena nie zawierała zapisów ograniczających odpowiedzialność za wykonanie wyceny poniżej sumy ubezpieczenia.

2 Wymagania dotyczące operatu szacunkowego

2.1 Wymagania ogólne

Wycena powinna zostać przygotowana w oparciu o aktualne przepisy prawa polskiego oraz określać wg jakich standardów została przygotowana.

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, które można uznać za trwałe w długim okresie, uwzględniać jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela, pomijać wpływ na wartość nieruchomości ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych w stosunku do typowego dla danej lokalizacji, pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, możliwe do zbadania w dniu dokonywania wyceny, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.

2.2 Wymagania szczególne

2.2.1 Zawartość wyceny

1. Wyciąg / podsumowanie rozpoczynające raport – którego minimalny zakres określono w punkcie 2.2.2.
2. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
3. Opis źródeł danych o nieruchomości.
4. Potwierdzenie braku konfliktu interesów, niezależności rzeczoznawcy oraz opis uwarunkowań i ograniczeń.
5. Opis stanu prawnego nieruchomości z uwzględnieniem uwarunkowań planistycznych ustalony w oparciu m.in. o księgę wieczystą z uwzględnieniem służebności i wzmianek, ewidencję gruntów i budynków, dokumentację potwierdzającą dostęp do drogi publicznej, pozwolenia na użytkowanie, wszelkie umowy dotyczące praw zobowiązaniowych odnoszących się do nieruchomości itp.
6. Potwierdzenie zgodności zabudowy istniejącej lub planowanej z przepisami prawa budowlanego – opis wymagań w punkcie 2.2.7.
7. Opis lokalizacji – opis wymagań w punkcie 2.2.3.
8. Opis działki gruntu stanowiącej przedmiot wyceny z dokładną identyfikacją granic wycenianej nieruchomości – opis wymagań w punkcie 2.2.4.
9. Opis cech fizycznych, technicznych i użytkowych nieruchomości - opis wymagań w punkcie 2.2.5.
10. Opis projektu (w przypadku nieruchomości w budowie) z uwzględnieniem cech fizycznych, technicznych i użytkowych jak w punkcie 9.
11. Zestawienie powierzchni przyjętych do wyceny – opis wymagań w punkcie 2.2.6.
12. Opis czynników środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym rodzaj i stopień zanieczyszczenia środowiska, występowanie na nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie szkodliwych substancji.
13. Opis stanu najmu nieruchomości - opis wymagań w punkcie 2.2.8.
14. Ocena potencjału nieruchomości w tym możliwości lub ograniczenia dotyczące zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości.
15. Analiza rynku nieruchomości danego typu – opis wymagań w punkcie 2.2.9.
16. Opis metodologii (akceptowane podejścia w punkcie 2.2.10) i założeń przyjętych do wyceny wraz z uzasadnieniem poszczególnych parametrów.
17. Przedstawienie kalkulacji wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny. O ile jest to możliwe rekomendujemy przeprowadzenie kalkulacji w programie Argus i przesłanie pliku obliczeniowego w formacie pozwalającym na edycję i weryfikację parametrów wyceny (.CVL).
18. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem.
19. Analiza mocnych i słabych stron nieruchomości (SWOT).
20. Opinia dotycząca przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia 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.
21. Pełna dokumentacja nieruchomości w formie załączników, na podstawie której przygotowano wycenę. Lista wymaganych dokumentów w formie tabeli znajduje się w Załączniku nr 1.

2.2.2 Wyciąg z operatu szacunkowego / podsumowanie

Podsumowanie wyceny na początku raportu powinno zawierać w szczególności:

- krótką informację zawierającą podstawowe dane dotyczące nieruchomości i jej lokalizacji (zdjęcia),

- powierzchnię najmu,
- powierzchnię gruntu,
- cel wyceny,
- datę wyceny,
- aktualny poziom czynszu brutto i netto generowanego przez nieruchomość (jeśli dotyczy),
- stan wynajęcia (z podaniem liczby najemców i nazw kluczowych z nich),
- średnioważony (np. dochodem) okres trwania umów,
- poziom czynszu rynkowego,
- wartości określone w wycenie (także w ujęciu jednostkowym),
- stopy przyjęte w kalkulacjach,
- analizę mocnych i słabych stron nieruchomości z punktu widzenia zabezpieczenia wierzytelności banku,
- ocenę przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności banku.

2.2.3 Opis lokalizacji nieruchomości

Opis lokalizacji powinien zawierać w szczególności:

- dane demograficzne i podstawowe wskaźniki ekonomiczne dla regionu / miasta,
- szczegółowy opis lokalizacji w ujęciu makro i mikro,
- opis dostępu do nieruchomości oraz ocenę jej ekspozycji,
- potwierdzenie prawnego dostępu nieruchomości do drogi publicznej,
- w zależności od rodzaju wycenianej nieruchomości należy określić mocne i słabe strony lokalizacji w kontekście przeznaczenia / sposobu użytkowania nieruchomości.

2.2.4 Dokładna identyfikacja nieruchomości

Wycena powinna zawierać opis działki/ek stanowiącej przedmiot wyceny ze szczególnym uwzględnieniem posadowienia budynków i wszelkich elementów wchodzących w skład przedmiotu wyceny (np. parkingów, terenu niezbędnego do obsługi przeciwpożarowej, ciągów komunikacyjnych etc.).

Wymagamy, by wycena zawierała czytelną kopię wyrysu z mapy ewidencyjnej z zaznaczeniem granic nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Numeracja działek i granice nieruchomości powinny być widoczne na załączonej dokumentacji.

2.2.5 Opis nieruchomości

Opis nieruchomości powinien zawierać w szczególności:

- określenie typu zabudowy, aktualnego sposobu użytkowania oraz celu w jakim została wzniesiona,
- dane dotyczące wieku budynku i przeprowadzanych modernizacji oraz wskazanie potencjalnego okresu dalszego użytkowania w kontekście zużycia funkcjonalnego i ekonomicznego,
- skrócony opis techniczny, ocenę rozwiązań architektonicznych dla danego sposobu użytkowania oraz opinię odnośnie stanu utrzymania budynku,
- krytyczną ocenę stanu nieruchomości i rozwiązań architektonicznych w kontekście standardów rynkowych i oczekiwań potencjalnych najemców / użytkowników.

2.2.6 Powierzchnie

Powierzchnia budynku a w szczególności powierzchnia najmu brutto (GLA) i netto (NLA) jest jednym z podstawowych czynników determinujących wartość nieruchomości. Rzeczoznawca powinien dołożyć wszelkich starań, by powierzchnia przyjęta do wyceny była określona wiarygodnie i została zweryfikowana na podstawie dokumentacji źródłowej (rzuty architektoniczne, pomiary geodezyjne, dokumentacja powykonawcza, pomiary dokonywane przy odbiorach poszczególnych lokali etc.) lub z natury podczas inspekcji nieruchomości (kilka kontrolnych pomiarów).

W wycenie należy określić na podstawie jakich standardów pomiaru, lub na jakiej podstawie określono powierzchnię najmu budynku i czy standard ten jest stosowany powszechnie dla danego typu budynków. W sytuacji zidentyfikowania rozbieżności rekomendujemy przyjęcie powierzchni wynikającej z praktyki rynkowej dla danego typu budynku.

Wycena powinna zawierać informację w jaki sposób określany jest współczynnik powierzchni wspólnych „add on” (jeśli dotyczy) i ocenę czy jest on zgodny z praktyką rynkową.

2.2.7 Zgodność zabudowy istniejącej lub planowanej z przepisami prawa budowlanego

Wycena powinna zawierać dokumentację potwierdzającą zgodność zabudowy z prawem budowlanym. W przypadku wyceny nieruchomości w trakcie budowy, wartość nieruchomości w stanie docelowym powinna odnosić się do stanu nieruchomości jaki został zatwierdzony w dokumentacji projektowej i pozwoleniu na budowę. W przypadku gdy następują zmiany w projekcie powodujące istotne rozbieżności w powierzchniach przyjętych do wyceny należy je opisać, uzasadnić.

2.2.8 Ocena stanu najmu i możliwości generowania stabilnego strumienia dochodu

Wycena powinna zawierać ocenę możliwości generowania dochodu przez nieruchomość w tym w szczególności:

- ocenę aktualnego stanu najmu – analiza zestawienia najemców, długości umów (w tym średnioważonego np. dochodem okresu wygasania umów), aktualnych zwolnień i upustów w kontekście danych rynkowych. W przypadku występowania na nieruchomości umów typu master lease rekomendujemy ich pominięcie gdy gwarantem płatności jest kredytobiorca,
- ocenę warunków najmu na podstawie wybranych umów w kontekście ich wpływu na wartość rynkową nieruchomości oraz komentarz dotyczący warunków odbiegających od standardów rynkowych,
- ocenę aktualnego poziomu dochodów w kontekście czynszów rynkowych,
- komentarz dotyczący zwolnień i okresów beczynszowych, jakie występowały od początku aktualnie obowiązujących umów najmu występujących na nieruchomości i ich ocenę w kontekście aktualnych danych rynkowych,
- w przypadku nieruchomości handlowych: ocenę poziomu czynszów w oparciu o analizę danych o obrotach najemców i odwiedzalności obiektu,
- szczegółową analizę budżetu kosztów operacyjnych w oparciu o dane historyczne i plany właściciela ze szczególnym uwzględnieniem kosztów nie pokrywanych przez najemców,
- w przypadku gdy nieruchomość jest obciążona szczególnymi prawami zobowiązaniami tj. umowa dzierżawy, umowa użytkowania, umowa użyczenia etc., należy zamieścić w operacie ich analizę oraz uwzględnić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości, nawet jeśli są zawarte pomiędzy stronami powiązanymi. W takich przypadkach bank wymaga rozpatrzenia scenariusza potencjalnej egzekucji z nieruchomości obciążonej ww. umowami.

2.2.9 Analiza rynku

Analiza rynku powinna odnosić się do właściwego dla wycenianego typu nieruchomości segmentu rynku najmu oraz rynku inwestycyjnego i obejmować w szczególności:

- opis historycznej, aktualnej i możliwej do zaprognozowania sytuacji na rynku obejmujący dane na temat popytu, podaży (z uwzględnieniem bezpośredniej konkurencji istniejącej i planowanej), stopnia absorpcji, pustostanów, warunków najmu i poziomu czynszów rynkowych (bazowych i efektywnych),
- opis rynku inwestycyjnego: ilość transakcji, poziom popytu i podaży, dane o transakcjach,
- opis i dane transakcyjne dotyczące rynku gruntów inwestycyjnych z uwzględnieniem ich przeznaczenia (jeśli dotyczy),
- krytyczną ocenę możliwości wynajmu / sprzedaży wycenianej nieruchomości w kontekście przeprowadzonej analizy rynku,
- uzasadnienie przyjętych parametrów wyceny (stawki czynszów, stopy), na podstawie danych rynkowych, poparte danymi transakcyjnymi, o ile to możliwe.

2.2.10 Podejścia do wyceny / założenia

Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu jednego z dwóch podejść: porównawczego lub dochodowego, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogą wpływać na obniżenie wartości w przyszłości. W indywidualnych przypadkach, po uzgodnieniu z bankiem, dopuszcza się wycenę sporządzoną w podejściu mieszanym (metoda pozostałościowa). Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku. W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Rzeczoznawca zobowiązany jest opisać i uzasadnić założenia przyjęte do wyceny oraz ocenić wiarygodność danych służących za podstawę wyceny. Wszelkie sprzeczności i rozbieżności w dokumentacji analizowanej w procesie wyceny powinny zostać wskazane w wycenie.

Rzeczoznawca nie powinien przyjmować w wycenie założeń specjalnych, z wyjątkiem sytuacji gdy zostało to uzgodnione i zaakceptowane przez bank przed opracowaniem operatu szacunkowego.

2.3 Wycena nieruchomości specjalistycznych – wymagania dodatkowe

Wycena nieruchomości specjalistycznych rozumianych jako te, których wartość uzależniona jest od potencjału gospodarczego (zysku) np. hotele, restauracje, kasyna, teatry, stacje paliw powinna obejmować:

1. pogłębioną analizę lokalizacji nieruchomości i krytyczną jej ocenę w zakresie potencjału do generowania dochodu,

2. analizę rynku dotycząca odpowiedniego segmentu nieruchomości podobnych z uwzględnieniem cech wpływających na wartość nieruchomości specjalistycznych (analiza poziomu dochodów, rentowności działalności prowadzonej w obiektach podobnych, analiza konkurencji aktualnej i planowanej etc.),
3. ocenę dochodowości działalności aktualnie prowadzonej na nieruchomości na podstawie danych historycznych (za ostatnie 3 lata ile to możliwe) i ocenę prognozowanej pozycji rynkowej,
4. do wyceny nieruchomości specjalistycznych rekomendujemy zastosowanie podejścia dochodowego, metody zysków.

3 Weryfikacja wycen sporządzanych dla PKO Banku Polskiego S.A.

Bank przeprowadza weryfikację wycen, 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.

Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Wymaganiach.

W przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, które mogą być sporządzane w ciągu 24 miesięcy od opracowania pierwotnego operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do ponownej inspekcji nieruchomości, zbadania stanu prawnego i technicznego oraz stanu zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Do potwierdzenia aktualności należy dołączyć aktualną dokumentację wymaganą w Załączniku nr 1 (o ile w danym zakresie nastąpiły zmiany).

4 Załączniki

Załącznik 1 Wymagane dokumenty

Załącznik 2 Formularz bankowy potwierdzający zapoznanie się i uwzględnienie wymogów Banku

ZAŁĄCZNIKI WYMAGANE DO OPERATU SZACUNKOWEGO		
√	√	Nieruchomość zabudowana / nieruchomość pod inwestycję
√	√	Nieruchomość niezabudowana
DOKUMENTY PODSTAWOWE		
√	√	1 Odpis z Księgi wieczystej/ wydruk z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych - nie starszy niż 3 miesiące licząc od daty sporządzenia wyceny.
√	√	2 Wypis z ewidencji gruntów i budynków - nie starszy niż 3 miesiące licząc od daty sporządzenia wyceny.
√	√	3 Mapa ewidencyjna: kopia lub wyrys, aktualna (tj. zawierająca z oznaczenia zgodne z ewidencją gruntów i budynków), z widocznym i czytelnym numerem ewidencyjnym oraz granicami działki, istniejącą zabudową oraz czytelną pieczęcią Urzędu. Na mapie w widoczny sposób należy zaznaczyć zakres wyceny.
√	√	4 Dokument potwierdzający zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego , tj. jeden z następujących dokumentów: a. pozwolenie na użytkowanie obiektu - dla obiektów wybudowanych po roku 1990 roku; jeśli inwestycja została zakończona; b. potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z Zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania - dla obiektów wybudowanych po roku 1990 roku; jeśli inwestycja została zakończona; c. pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno - budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu (ostateczna decyzja) - dotyczy obiektów na których jest lub będzie prowadzona inwestycja. Jeżeli decyzja pozwolenie na budowę była np. przenoszona na innego inwestora, zmieniana w części itp. należy przedłożyć również pozwolenie(-a) na budowę ulegające zmianie (pierwotne). W przypadku, gdy pozwolenie na budowę jest starsze niż 3 lata, należy dostarczyć kopię Dziennika Budowy; d. zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym, wydane przez właściwy urząd (np. PINB) - dotyczy obiektów wybudowanych po roku 1990 roku, w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w pkt 4a-4c.
√	√	5 Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową / najmu (GLA) (wymagany o ile inne formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej np. księga wieczysta, wypis rejestru budynków, pozwolenie na użytkowanie). Jako dokument potwierdzający powierzchnię należy przedłożyć jeden z następujących dokumentów: a. inwentaryzację powykonawczą budynku; b. projekt architektoniczno-budowlany: zestawienie powierzchni, opis techniczny, rzuty kondygnacji; c. książkę obiektu budowlanego; d. potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego) obejmujące szkic/ plan/ rzut obiektu z wymiarami (w tym wysokości) i opisem pomieszczeń.
√	√	6 Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami, np. mapy, projekty, wyrisy), tj. jeden z następujących dokumentów: a. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - w formie dokumentu wydanego przez Urząd Gminy/ Miasta - z określeniem lokalizacji (ulica, numer geodezyjny działki, obręb geodezyjny); b. ostateczna decyzja o warunkach zabudowy - w przypadku braku obowiązującego planu; c. zaświadczenie z Urzędu Gminy/ Miasta o braku obowiązującego planu oraz o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; d. pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).
√	√	7 Dokumentacja fotograficzna uwzględniająca wszystkie z niżej wymienionych charakterystyk (o ile dotyczą): a. droga dojazdowa z widokiem na wycenianą nieruchomość; b. bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości; c. zagospodarowanie terenu, w tym elementy małej architektury; d. elewacje budynku z uwzględnieniem uszkodzeń, ubytków i spękań; e. wnętrza budynku (wnętrza pomieszczeń oraz części przeznaczonych do wspólnego użytku np. klatki schodowe); f. inne czynniki wpływające na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, np. urządzenia, obszary składowania niebezpiecznych
DOKUMENTY UZUPEŁNIAJĄCE (ZWIĄZANE ZE SPECYFIKĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI)		
√	√	1 Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej (wymagany w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej), tj. jeden z następujących dokumentów: a. zaświadczenie z urzędu Miasta/ Gminy, Zarządu Dróg lub innego właściwego organu o obsłudze komunikacyjnej nieruchomości; b. odpis(-y) z księgi wieczystej, dla nieruchomości stanowiącej(-ych) drogę(-i) wewnętrzną(-e), zapewniającej(-ych) dostęp do drogi publicznej - o ile dostęp do tej drogi odbywa się przez udział w drodze wewnętrznej; c. wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działki będącej drogą publiczną - o ile dostęp do drogi publicznej odbywa się bezpośrednio z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny; d. uchwała Rady Gminy/ Miasta w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych/ powiatowych/ krajowych; e. decyzja podziałowa określająca prawny sposób dostępu do drogi publicznej; f. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający opis prawnego dostępu do drogi publicznej.
√	√	2 Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac - w przypadku budowy/ nadbudowy/ przebudowy/ rozbudowy/ remontu/ adaptacji/ modernizacji/ wykończenia itp. Zestawienie musi być opatrzone datą oraz podpisane przez Kredytobiorcę.
√	√	3 Podstawa nabycia - przy nabywaniu nieruchomości, np.: umowa kupna sprzedaży (również przedwstępna), umowa darowizny, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.
√	√	4 Umowy najmu/ dzierżawy wraz z zestawieniem najemców - o ile dla wycenianej nieruchomości zawarto tego typu umowy.
√	√	5 Inne dokumenty techniczno-prawne (o ile dotyczą), będące podstawą wyceny i mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości, np.: a. świadectwo legalizacji zbiorników, decyzja Urzędu Dozoru Technicznego zezwalającą na eksploatację zbiorników paliw; b. decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, itp.

Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem "√".

Załącznik 2 – Formularz bankowy

Niniejszy podpisany i opieczetowany przez rzeczoznawcę majątkowego formularz bankowy – jako dokument potwierdzający zapoznanie się i uwzględnienie wymogów banku w procesie sporządzenia wyceny – należy dołączyć do operatu szacunkowego / raportu wyceny.

Oświadczam, że działając na zlecenie:

.....
.....

(nazwa/ nazwisko zleceniodawcy)

przyjmuję odpowiedzialność wobec PKO Banku Polskiego SA, z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, za sporządzoną wycenę nieruchomości położonej w:

.....
.....
.....
.....

(nazwa – jeśli dotyczy, województwo, powiat, gmina, miasto/wieś, ulica, nr porządkowy, nr działki, nr KW)

Data wykonania operatu / potwierdzenia aktualności²:

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień wyceny:

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 łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Wyrażam zgodę na kontakt telefoniczny lub mailowy (adres mail:; nr tel.) pracownika banku w celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z operatem szacunkowym i w razie uzasadnionych spostrzeżeń merytorycznych i/lub braków w dostarczonej dokumentacji zobowiązuję się dokonać stosownych korekt i uzupełnień.

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:

