

Wytyczne dla Rzecznawców Majątkowych sporządzających operaty szacunkowe dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności w segmencie detalicznym w Banku Pekao S.A.

1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na dzień wyceny.
2. W operacie szacunkowym określa się rynkową wartość aktualną i przyszłą nieruchomości. Wartość aktualną określa się na dzień sporządzania wyceny, a w przypadku nieruchomości nabywanych od dewelopera wg stanu zgodnie z zapisami umowy zawartej z deweloperem. Wartość przyszła wymagana jest każdorazowo gdy przedmiotem kredytowania jest budowa/ remont/ modernizacja/ wykończenie/ rozbudowa/ nadbudowa/ przebudowa. Wartość przyszła określana jest przy uwzględnieniu kosztorysu z planowanym przez Kredytobiorcę zakresem prac oraz wysokości planowanych nakładów. Ponadto w przypadku wyceny nieruchomości gruntowych zabudowanych konieczne jest określenie kosztu odtworzenia budynku/ budynków.
3. Wartość rynkową określa się w podejściu porównawczym. Gdy nieruchomość jest w trakcie budowy/ remont/ modernizacji/ wykończenia/ rozbudowy/ nadbudowy/ przebudowy do określenia wartości aktualnej przy jednoczesnym braku transakcji nieruchomości o porównywalnym stanie dopuszcza się zastosowanie metody pozostałościowej w podejściu mieszanym.
4. Operat szacunkowy musi zawierać opinię dotyczącą przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności (w szczególności należy wskazać okoliczności mogące wpływać na zmniejszenie lub zwiększenie ryzyka Banku, w tym wszelkie obciążenia istniejące na nieruchomości); opinia sporządzona w formie załącznika do operatu szacunkowego „Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością”, zgodnie z wymogami pkt 4.3 standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.
5. Operat szacunkowy musi zawierać informację o przewidywanym średnim czasie ekspozycji nieruchomości na rynku niezbędnym do osiągnięcia ceny sprzedaży odpowiadającej wartości rynkowej.
6. W sytuacji gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi, należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie.
7. **Opis i charakterystyka nieruchomości** powinny zawierać w szczególności:
 - ✓ rodzaj nieruchomości,
 - ✓ stan prawny nieruchomości,
 - ✓ uzbrojenie działki w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
 - ✓ opis standardu i stanu technicznego nieruchomości (ocena stopnia zużycia technicznego/ ekonomicznego/ funkcjonalnego, jeśli dotyczy),
 - ✓ instalacje w budynku/ lokalu,
 - ✓ sposób użytkowania/ funkcjonalność,
 - ✓ rok budowy budynku, technologia wykonania,
 - ✓ zestawienie pomieszczeń wraz z ich powierzchniami użytkowymi oraz wskazaniem źródła informacji; w przypadku obmiaru także szkic oraz informację na podstawie jakiej normy obmiar został wykonany; powierzchnia garaży, piwnic, pomieszczeń gospodarczych, strychów nie jest wliczana do powierzchni użytkowej, inne dane powierzchniowe nieruchomości o ile są dostępne (np. powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita),
 - ✓ zakres i koszt prac budowlanych/ remontowych, jeśli dotyczy,
 - ✓ stan zaawansowania prac budowlanych/remontowych, jeśli dotyczy (w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, modernizacji czy remontu, określenie stopnia zaawansowania prac ściśle według dokumentacji fotograficznej oraz „Kosztorysu” przedstawionego przez klienta. W wycenie nie należy uwzględniać deklaracji klienta nie mających pokrycia w Kosztorysie),

- ✓ przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- ✓ dostęp do drogi publicznej (grunt niezabudowany/zabudowany domem jednorodzinnym), jakość drogi dojazdowej i rodzaj nawierzchni (asfaltowa/ utwardzona/ nieutwardzona/ szutrowa/ leśna/ polna/ nieurządzona) **oraz jej stan prawny/sposób korzystania (własność – udział, służebność),**
- ✓ informacje zawierające opis wszelkich niedogodności/ uciążliwości występujących w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.

8. Analiza rynku

Operat szacunkowy powinien zawierać analizę i charakterystykę rynku opisującą rodzaj rynku, obszar, okres badania, uwarunkowania, trendy cenowe, zachowania nabywców i kupujących, relacje popytu i podaży, opis rynku w zakresie ilości zawieranych transakcji charakterystyczne dla segmentu wycenianej nieruchomości. W zestawieniu transakcji przyjętych do analizy powinny być wskazane informacje w zakresie (daty transakcji, lokalizacji – dla miast dzielnica i ulica, powierzchni użytkowej, powierzchni działki, ceny transakcyjnej, ceny jednostkowej **Obliczenia:**

- ✓ Zaleca się aby wycena nieruchomości opierała się o transakcje nie starsze niż 12 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie starszych transakcji.
- ✓ W przypadku braku transakcji na rynku konieczne jest poinformowanie Banku o braku możliwości przeprowadzenia wyceny na rynku lokalnym i ewentualnej konieczności rozszerzenia obszaru badania rynku.
- ✓ Wymagane jest odrzucanie skrajnych transakcji, aby nie poszerzać przedziału ΔC albo zakresu współczynników korygujących poprzez przyjęcie jednej zdecydowanie odbiegającej od innych transakcji.
- ✓ Konieczny jest odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych (np. nie należy porównywać nieruchomości o skrajnie różnych powierzchniach użytkowych).
- ✓ W uzasadnionych przypadkach jednostką porównawczą nie musi być powierzchnia użytkowa, natomiast do porównań należy przyjąć nieruchomości według analogicznych kryteriów.
- ✓ Konieczność uzasadnienia końcowego wyniku wyceny z odpowiednim komentarzem, zwłaszcza w przypadku zastosowania współczynnika eksperta.
- ✓ W przypadku nieruchomości w trakcie budowy oprócz wartości docelowej, należy również określić wartość gruntu jako niezabudowanego oraz wartość w stanie aktualnym uwzględniającym zaawansowanie prac.
- ✓ Dla nieruchomości powiązanych bez względu na ich stan prawny np.: miejsc postojowych wewnętrznych/zewnętrznych, garaży itp. wartość zaleca się określić odrębnie jako średnią przyjętą z kilkunastu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na analizowanym rynku.
- ✓ W przypadku wyceny nieruchomości niezabudowanych należy uwzględnić zróżnicowanie cen powierzchni o różnych przeznaczeniach, w szczególności części działek przeznaczone na cele rolne. Powyższe można uwzględnić przez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych lub oszacowanie wartości dla poszczególnych części działek zgodnie z ich przeznaczeniem.

9. Powierzchnia użytkowa

- ✓ W przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych – p.u. przyjmowana bez powierzchni pomieszczeń przynależnych (jeżeli nie ma dokumentacji potwierdzającej faktyczną p.u. lokalu, należy dokonać obmiaru).
- ✓ W przypadku domów jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych – p.u. przyjmowana bez powierzchni kotłowni i garażu; do p.u. nie przyjmuje się także powierzchni piwnic i strychów.
- ✓ Jeżeli brak dokumentacji budynku/lokalu potwierdzającej p.u. lub jeżeli w księdze wieczystej jest podana łączna powierzchnia lokalu i pomieszczenia przynależnego, należy dokonać obmiaru.

10. Dokumentacja fotograficzna

Operat szacunkowy powinien zawierać szczegółową, kolorową oraz czytelną dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości i jej otoczenia jednoznacznie wskazujące na przedmiot wyceny.

- ✓ W przypadku nieruchomości gruntowych niezbędne są zdjęcia przedstawiające drogę dojazdową do nieruchomości i otoczenie oraz stałe punkty odniesienia lub uzbrojenia terenu np. studnia, tablica rozdzielcza lub tym podobne.
- ✓ Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych niezbędne jest przedstawienie zdjęć bryły budynku/ budynków ze wszystkich stron wraz z numerem porządkowym budynku lub tablicą budowy (w przypadku inwestycji w realizacji) oraz zdjęcia wewnątrz całych pomieszczeń poszczególnych obiektów. Zdjęcia lub ich opisy powinny umożliwiać jednoznaczną identyfikację poszczególnych budynków.
- ✓ Dla nieruchomości lokalowych dokumentacja fotograficzna powinna uwzględniać zdjęcia wszystkich pomieszczeń widocznych w całości oraz bryłę budynku ze wszystkich stron wraz z numerem porządkowym budynku lub tablicą budowy (w przypadku inwestycji w realizacji), dojazd do budynku i otoczenie. Ponadto wymagane są zdjęcia komórki lokatorskiej, zdjęcia miejsca postojowego/garażowego.
- ✓ W przypadku remontu/ modernizacji/ wykończenia zdjęcia wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do remontu lub wykończenia (zgodnie z zakresem prac deklarowanych przez klienta).
- ✓ Zdjęcia powinny być wykonywane w świetle dziennym.

Dokumentacja fotograficzna wykonywana w ramach kontroli przedsięwzięć powinna spełniać wszystkie powyższe wymagania, ponadto obejmować:

- ✓ wykonanie zdjęć dokumentujących postęp prac objętych poprzednimi transzami (zdjęcia wszystkich pomieszczeń, w których zostały przeprowadzone jakiegokolwiek prace),
- ✓ wykonanie zdjęć pomieszczeń, w których planowane są prace za środki z kolejnej transzy,
- ✓ w przypadku niemożności wykonania zdjęć pomieszczeń, w których planowane są prace za środki z kolejnej transzy – szczegółowy opis (dotyczy np. sytuacji, w której środki z planowanej transzy przeznaczone będą na wybudowanie kolejnych pomieszczeń zgodnie z projektem).

Zwraca się szczególną uwagę aby zdjęcia przedstawiały całe pomieszczenie, bez zbliżeń na ich poszczególne elementy.

Zaleca się umieszczanie wszystkich zdjęć w tej samej orientacji (tak, aby przy ich weryfikacji nie było konieczności przekręcania dokumentu).

11. Oświadczenie o zapoznaniu się z IAD Banku

Operat szacunkowy powinien zawierać oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego, że zapoznał się z Informacją Administratora Danych Banku Pekao S.A. dotyczącą przetwarzania danych osobowych dla rzeczoznawcy, stanowiącą Załącznik do Wytycznych.

12. Obligatoryjne załączniki do operatu szacunkowego

- ✓ Wskazanie obszarów ryzyk zgodnie ze standardem rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.
- ✓ Kosztorys remontowy/ budowlany (w przypadku inwestycji na nieruchomości).
- ✓ Inne dokumenty stanowiące podstawę sporządzenia operatu szacunkowego.
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.
- ✓ Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów (jeśli nie zostało zawarte w treści operatu szacunkowego).

Informacja Administratora Danych Banku Pekao S.A. dotycząca przetwarzania danych osobowych dla rzeczoznawcy	
Administrator danych	Administratorem danych jest Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna (skrót firmy: Bank Pekao S.A.) z siedzibą w Warszawie, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa (dalej również jako „Bank”).
Dane kontaktowe	<p>Z administratorem można się skontaktować poprzez adres email: info@pekao.com.pl, telefonicznie pod numerem: 519 222 222 lub pisemnie: Bank Pekao S.A. – Centrala, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa.</p> <p>U administratora danych osobowych wyznaczony jest Inspektor Ochrony Danych, z którym można się skontaktować poprzez adres email: IOD@pekao.com.pl, lub pisemnie: Bank Pekao S.A. – Centrala, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa.</p> <p>Z Inspektorem Ochrony Danych można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych.</p> <p>Osoba, której dane dotyczą, w zakresie przetwarzania danych osobowych może skorzystać z przysługujących jej praw za pośrednictwem następujących kanałów komunikacji: adres email: IOD@pekao.com.pl, telefonicznie pod numerem: 519 222 222 lub pisemnie: Bank Pekao S.A. – Centrala, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa.</p>
Cele przetwarzania oraz podstawa prawna przetwarzania	<p>Pani/Pana dane będą przetwarzane w celu:</p> <ul style="list-style-type: none"> weryfikacji przygotowanego przez Panią/Pana operatu szacunkowego wraz z jego załącznikami dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności Banku - podstawę prawną stanowią prawnie uzasadnione interesy Banku, wypełnienia przez administratora danych obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w tym m.in. z ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, ustawy o gospodarce nieruchomościami, realizacji innych prawnie uzasadnionych interesów administratora danych, za które administrator uznaje w szczególności możliwość dochodzenia i obrony roszczeń, zapobieganie oszustwom i przestępstwom gospodarczym.
Kategorie i źródło danych osobowych	Bank przetwarza następujące kategorie Pani/Pana danych osobowych podane przez Panią/Pana lub osobę, która dostarczyła opracowany przez Panią/Pana operat szacunkowy wraz z jego załącznikami: służbowe dane identyfikacyjne, dane kontaktowe, dane teleadresowe w zakresie wynikającym z operatu szacunkowego oraz jego załączników.
Odbiorcy danych	<p>Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępnione innym odbiorcom danych, w tym podmiotom przetwarzającym dane osobowe na zlecenie administratora (np. świadczącym usługi w zakresie wsparcia IT) przy czym takie podmioty przetwarzają dane na podstawie umowy z administratorem i wyłącznie zgodnie z poleceniami administratora.</p> <p>Szczegółowe informacje na temat odbiorców danych znajdują się na stronie internetowej pod adresem www.pekao.com.pl.</p>
Przekazywanie danych poza Europejski Obszar Gospodarczy	<p>Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane także do niektórych podwykonawców dostawców systemów informatycznych, tj. odbiorców znajdujących się w państwach poza Europejskim Obszarem Gospodarczym, co do których Komisja Europejska nie stwierdziła odpowiedniego stopnia ochrony danych osobowych. Przekazywanie danych osobowych odbywa się na podstawie standardowych klauzul ochrony danych.</p> <p>Odbiorcy z siedzibą w państwach poza Europejskim Obszarem Gospodarczym wdrożyli odpowiednie lub właściwe zabezpieczenia Pani/Pana danych osobowych.</p>
Okres przechowywania danych	Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów Banku stanowiących podstawę tego przetwarzania, w szczególności związanych z przedawnieniem roszczeń lub do momentu

	<p>wygaśnięcia obowiązku przechowywania danych wynikającego z przepisów prawa wskazanych wyżej.</p>
<p>Prawa osoby, której dane dotyczą</p>	<p>Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do swoich danych oraz prawo żądania ich sprostowania, ich usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania. Na Pani/Pana wniosek administrator dostarczy kopię danych osobowych podlegających przetwarzaniu.</p> <p>W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest przesłanka prawnie uzasadnionego interesu administratora, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.</p> <p>W celu skorzystania z powyższych praw należy skontaktować się z administratorem danych lub z Inspektorem Ochrony Danych. Dane kontaktowe wskazane są wyżej. Przysługuje Pani/Panu również prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.</p>
<p>Informacja o wymogu podania danych</p>	<p>Podanie danych jest wymogiem ustawowym, w zakresie określonym w przepisach powołanych w niniejszej klauzuli informacyjnej (Informacja o celu i podstawie prawnej przetwarzania).</p> <p>Podanie danych osobowych jest niezbędne celem weryfikacji przygotowanego przez Panią/Pana operatu szacunkowego wraz z jego załącznikami dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności Banku – bez podania danych nie jest możliwe zrealizowanie tego celu.</p>
<p>Oświadczam, że zapoznałam/em się z przedstawioną mi treścią informacji administratora danych osobowych dotyczącą przetwarzania moich danych osobowych, w której wskazano kto jest administratorem moich danych osobowych oraz przyjmuję do wiadomości spełnienie obowiązku informacyjnego przez administratora danych.</p> <p>.....</p> <p>Data i czytelny podpis</p>	