

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych dotyczące sporządzania operatu szacunkowego<sup>1</sup> nieruchomości, które są proponowane na przyjęcie lub są zabezpieczeniem wierzytelności BGK (dalej: Wytyczne)

## Spis treści

<b>I. Wymogi ogólne</b>	1
1. Wymogi formalnoprawne operatu szacunkowego:	1
2. Operat szacunkowy – forma i treść	2
3. Rodzaje wartości nieruchomości	4
4. Wymagania szczegółowe dotyczące podejść w operacie szacunkowym	5
5. Dodatkowe informacje wymagane w operacie szacunkowym:	5
6. Weryfikacja operatów szacunkowych	7
<b>II. Wykaz załączników do operatu szacunkowego</b>	8
<b>III. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego</b>	11

## I. Wymogi ogólne

### 1. Wymogi formalnoprawne operatu szacunkowego:

Operat musi być zgodny z przepisami prawa oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej, przede wszystkim z:

<sup>1</sup> Dotyczy także Valuation Raport sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny

- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości;
- ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości;
- z wytycznymi, które są zawarte w tym dokumencie.

## 2. Operat szacunkowy – forma i treść

Operat szacunkowy musi:

- być przejrzysty i zrozumiały, umożliwiać jednoznaczne odtworzenie procesu wyceny i wskazywać źródła pozyskania danych. Przyjęte w nim parametry rynkowe muszą być uzasadnione i poparte właściwą analizą rynku, która jest zgodna z rodzajem wycenianej nieruchomości;
- być sporządzony zgodnie z zasadami szczególnej ostrożności, w tym uwzględniać typowe zachowania rynkowe i te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które można uznać za trwałe w czasie, możliwe do osiągnięcia przez każdego jej właściciela. Nie powinien uwzględniać wpływu ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych na wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy (dalej: Rzeczoznawca) powinien pomijać okoliczności, które mają charakter tymczasowy i mogą mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości;
- być sporządzony w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy;
- zawierać przedmiot i zakres wyceny zgodny z przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Jeśli przedmiot zabezpieczenia kredytu jest częścią przedmiotu wyceny, należy wydzielić wartość tego przedmiotu zabezpieczenia w operacie.

W operacie szacunkowym należy opisać:

- podstawę formalnoprawną wyceny oraz źródła danych o nieruchomościach;
- daty, które są istotne dla określenia wartości nieruchomości. Data sporządzenia operatu nie powinna być późniejsza niż 30 dni od daty inspekcji;
- lokalizację i sąsiedztwo wycenianej nieruchomości oraz jej dostęp do drogi publicznej. Jeśli dostęp do drogi publicznej nie jest bezpośredni, Rzeczoznawca powinien opisać jak prawnie zagwarantowany jest dostęp do drogi publicznej, przez jakie działki się odbywa i wskazać ich księgi wieczyste;
- stan prawny nieruchomości na podstawie m.in. księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków / kartoteki lokali;
- przeznaczenie nieruchomości – zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- aktualny stan techniczny i użytkowy nieruchomości;
- przyszły stan techniczny i użytkowy nieruchomości – tylko w przypadku nieruchomości, na których są planowane lub prowadzone roboty budowlane takie

jak: budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowie, montaż lub remont. Rzeczoznawca musi wskazać zgodność tych robót z prawem budowlanym, w tym uwzględnić:

- a) wydane pozwolenia, rok budowy, rodzaj konstrukcji i wykończenia, dane powierzchniowe, rok wykonania remontów i ich zakres, procentowy i opisowy stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego (dla obiektów);
- b) przydatność nieruchomości do jej aktualnego użytkowania oraz tkwiący w niej potencjał w warunkach aktualnego i projektowanego użytkowania, jeśli jest znane;
- c) aktualny i przyszły stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (np.: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne) oraz odnawialnych źródeł energii (takich jak np.: energia biogazowa, biomasowa, wiatru, wody, geotermalna, );
- d) certyfikaty nieruchomości związane ze zrównoważonym rozwojem, (np.: świadectwa charakterystyki energetycznej, certyfikat PHI, BREEAM);
- okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy. Rzeczoznawca musi uwzględnić, np. istniejące obciążenia i ograniczenia (ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, wpis do rejestru zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym te usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów;
- czynniki ryzyka ESG, które mają wpływ na wartość nieruchomości, w tym:
  - a) stan środowiska, występowanie ewentualnych zanieczyszczeń, szkodliwych substancji itd.;
  - b) oddziaływanie nieruchomości/inwestycji na społeczność lokalną;
  - c) ryzyko fizyczne związane z fizycznymi zmianami klimatu, które w wyniku swojej intensywności mogą bezpośrednio wpływać na wartość w związku ze zniszczeniem/uszkodzeniem zabudowań lub pogorszeniem stanu gruntu (np. powódzie<sup>2</sup>, podtopienia<sup>3</sup>, silne wiatry<sup>4</sup>, osuwiska, inne);
  - d) zapotrzebowanie na energię, która jest niezbędna do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub jego części (m.in. wskaźnik EP –

---

<sup>2</sup> Ryzyko powodzi rozumiane jako występowanie podwyższonego przepływu w rzekach, np. w wyniku opadów, roztopów, silnych wiatrów. Efektem powodzi jest wystąpienie rzek z ich naturalnych koryt. Jako reprezentatywne przyjmuje się ryzyko na poziomie 1% prawdopodobieństwa wystąpienia zjawiska zgodnie z Mapami zagrożenia powodziowego.

<sup>3</sup> Ryzyko związane z wystąpieniem podtopień rozumiane jako następstwo nawalnych opadów deszczu, w wyniku których infiltracja wody opadowej do wód podziemnych zostaje zakłócona. Do określenia ryzyka rekomenduje się stosowanie danych z projektu KLIMADA 2.0 w ramach scenariusza RCP 4.5 dla roku 2030 w zakresie liczby dni z opadem przekraczającym 20 mm na dobę.

<sup>4</sup> Silne wiatry – naturalne gwałtowne zjawiska pogodowe powstające w wyniku dużych różnic ciśnienia atmosferycznego. Do określenia ryzyka rekomenduje się stosowanie danych z projektu KLIMADA 2.0 w ramach scenariusza RCP 4.5 dla roku 2030 w zakresie liczby dni wiatrem w przedziale 10-20 m/s.

zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną). Rzecznik musi podać standard energetyczny oraz klasyfikację energetyczną zabudowań. Powinien odnieść się do niezbędnych nakładów kapitałowych, które uwzględniają koszty osiągnięcia przez budynek/-ki prawnych standardów energetycznych, w tym minimalnych norm efektywności energetycznej oraz przeprowadzenia innych niezbędnych inwestycji związanych z dekarbonizacją budynków i doprowadzeniem do ich zeroemisyjności (tj. ryzyko przejścia związane z niezbędnymi kosztami przejścia na niskoemisyjną eksploatację) - na podstawie dostępnej dokumentacji;

- e) ryzyko związane z szeroko rozumianymi zmianami rynku w odniesieniu do czynników ESG. Są to np.: zmiany regulacji prawnych, kary za emisję CO<sub>2</sub>, zmiany trendów rynkowych i ich wpływ na płynność i wartość nieruchomości;
- stan rynku według daty sporządzenia wyceny i z okresu nie dłuższego niż 2 lata od daty jej sporządzenia. W analizie Rzecznik musi sporządzić tabelę bazy danych: uwzględnić relacje popytu i podaży, zestawień cen sprzedaży nieruchomości lub stawki czynszów najmu oraz warunki umów najmu/dzierżawy na rynku właściwym. Powinien opisać warunki zawarcia umów, rodzaj wydatków operacyjnych, koszty, poziom pustostanów, stopy zwrotu i inne – w zależności od wyboru podejścia szacowania;
- sposób obliczenia wartości nieruchomości, który umożliwia odtworzenie procesu wyceny, jej założeń i wyników pośrednich;
- wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem, które odnosi się do analizy rynku i cen.

### 3. Rodzaje wartości nieruchomości

- obligatoryjnie:
  - a) wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu i poziomu cen na dzień wyceny, a w przypadku nieruchomości w budowie – procentowy stopień zaawansowania prac;
  - b) wartość rynkowa nieruchomości według stanu przyszłego (jeśli dotyczy), czyli po zakończeniu inwestycji określona według stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny;
  - c) wartość rynkowa prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu bez nanieśń – obliczenia dla nieruchomości zabudowanych lub w trakcie zabudowy, powinny znaleźć się w osobnym punkcie operatu;
- fakultatywnie:

wartość odtworzeniowa nieruchomości z uzasadnieniem braku możliwości oszacowania wartości rynkowej.

Wszystkie wartości nieruchomości muszą być odniesione do daty sporządzenia operatu szacunkowego i wyrażone w złotych, bez uwzględnienia podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna/sprzedaży, w szczególności podatku VAT;

W przypadkach szczególnych, tj. braku możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości, dopuszczalne jest określenie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym (wartości odtworzeniowej). Zastosowanie podejścia kosztowego wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie (dla nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza ściśle związana z jej specjalistycznym charakterem, należy uzasadnić brak możliwości zastosowania metody zysków).

#### 4. Wymagania szczegółowe dotyczące podejść w operacie szacunkowym

- w przypadku zastosowania:
  - a) podejścia porównawczego – Rzeczoznawca musi zamieścić ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości podobnych z rynku wtórnego. Podać daty zawarcia transakcji, adres, powierzchnię użytkową budynków i gruntu, numer działki/-ek oraz wyszczególnić rodzaj obiektu, funkcje zgodnie z dokumentem określającym przeznaczenie terenu, cenę ogólną i cenę jednostkową. Musi też scharakteryzować obiekty przyjęte do bezpośredniego porównania w aspekcie wytypowanych i opisanych w operacie cech rynkowych ze wskazaniem gradacji tych cech;
  - b) podejścia dochodowego – Rzeczoznawca musi przedstawić założenia przyjęte do procesu wyceny, wyliczyć i uwzględnić stawki czynszu, wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właściciela nieruchomości na danym rynku. Powinien też przedstawić sposób wyliczenia stóp kapitalizacji / dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowych nieruchomości i uzasadnić ich poziom w odniesieniu do średniego poziomu rynkowego. Dodatkowo przy metodzie zysków powinien wskazać źródła pozyskania danych, a podpisane kopie dokumentów księgowych obligatoryjnie załączyć do operatu szacunkowego;
  - c) podejścia kosztowego – Rzeczoznawca musi opisać obiekty przyjęte do porównania (nazwa, numer i rok wydania katalogu, nr obiektu).;
  - d) podejścia mieszanego – Rzeczoznawca musi uwzględnić uwagi wskazane powyżej w zależności od zastosowanych podejść.

#### 5. Dodatkowe informacje wymagane w operacie szacunkowym:

- Rzeczoznawca uwzględnia w wycenie jedynie powierzchnie, na które zezwalają przepisy prawa budowlanego. Wymagana jest zgodność przyjętej do wyceny powierzchni z pozwoleniem na użytkowanie (dla nieruchomości w realizacji z pozwoleniem na budowę), a wszelkie rozbieżności należy wyjaśnić w operacie;

- przy wycenie nieruchomości, w skład której wchodzi lokale mieszkalne lub użytkowe, Rzeczoznawca musi załączyć do operatu wykaz tych lokali z ich oznaczeniem (numerem lokalu), przypisaniem powierzchni użytkowej, przypisaniem pomieszczeń przynależnych (gdy jest to możliwe) i określeniem wartości dla każdego lokalu;
- gdy w budynku oprócz lokali mieszkalnych są lub będą lokale komercyjne (lokal mieszkalne i użytkowe przeznaczone na wynajem wolnorynkowy, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym przeznaczone na wynajem wolnorynkowy itp.), Rzeczoznawca powinien określić wartość rynkową nieruchomości, z wyodrębnieniem:
  - a) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu PIB lub finansowania SBC – w podejściu porównawczym;
  - b) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale komercyjne – w podejściu porównawczym lub dochodowym;
- w przypadku finansowania z udziałem kredytu PIB lub finansowania SBC, 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;
- jeśli nie istnieje rynek lokalny transakcji sprzedaży całych obiektów mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych cechach, Rzeczoznawca powinien odnieść się do rynku sprzedaży lokali mieszkalnych i skorygować wartość nieruchomości ze względu na różnicę charakteru wycenianych praw;
- jeśli wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia albo inna umowa, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości), innymi ograniczeniami, w tym związanymi z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę (liniową, techniczną, przesyłową, transportową itp.), Rzeczoznawca musi wskazać, w jakim stopniu obciążenia te mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości i uwzględnić je w wycenie. Powinien wskazać też, jakie są warunki wypowiedzenia tych umów;
- do operatu Rzeczoznawca musi dołączyć załączniki wskazane w części II tych Wytycznych. Jeśli brakuje mu wymaganego załącznika, musi to uzasadnić w operacie szacunkowym;
- treść operatu i załączników muszą być czytelne, kompletne i posiadać podpisy osób uprawnionych;
- operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;

- potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego na kolejne 12 miesięcy powinno być sporządzone zgodnie z przepisami, o których mowa w części I „Wymogi ogólne” tych Wytycznych. Aby potwierdzić aktualność operatu szacunkowego, należy m.in.:
  - a) ponownie zbadać stan nieruchomości, w tym prawny, techniczny, stan zagospodarowania i przeznaczenia;
  - b) potwierdzić aktualność dokumentów załączonych do operatu szacunkowego;
  - c) jeśli nastąpi zmiana wartości nieruchomości, trzeba sporządzić nowy operat szacunkowy;
- rzeczoznawca zgodnie z prawem, musi być bezstronny i obiektywny. Nie może być zależy od właściciela nieruchomości, kredytobiorcy i kredytodawcy;
- jeśli w operacie szacunkowym pojawią się jakiegokolwiek odstępstwa od Wytycznych, Rzeczoznawca musi je opisać i uzasadnić w operacie.

## 6. Weryfikacja operatów szacunkowych

- Bank weryfikuje operat, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, gdyż są one integralną częścią operatu szacunkowego), jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia, które są podstawą wyceny). W przypadku wątpliwości związanych z operatem szacunkowym, pracownik banku ma prawo skontaktować się z Rzeczoznawcą telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej, w celu pozyskania wyjaśnień;
- Bank weryfikuje czy operat jest:
  - a) oznaczony datą sporządzenia;
  - b) podpisany przez Rzeczoznawcę a jeżeli sporządziło go kilku Rzeczoznawców – przez wszystkich z nich;
  - c) oznakowany nadrukiem lub pieczętą z imieniem i nazwiskiem Rzeczoznawcy/Rzeczoznawców oraz numerem jego/ich uprawnień zawodowych;
- Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Wytycznych.

## II. Wykaz załączników do operatu szacunkowego

Lp.	Opis dokumentu	Nieruchomość gruntowa			Nieruchomość lokalowa lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
		niezabudowana	zabudowana	przeznaczona do lub w trakcie zabudowy	
1	Dokumentacja fotograficzna <sup>1</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK
2	Odpis z księgi wieczystej, wydruk z Elektronicznej Księgi Wieczystej (EKW) lub protokół z badania EKW <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK
3	Podstawa nabycia nieruchomości (jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym)	TAK	TAK	TAK	TAK
4	Wypis z rejestru gruntów <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	NIE
5	Wypis z rejestru/kartoteki budynków, jeżeli jest prowadzony <sup>2</sup>	NIE	TAK	NIE	NIE
6	Wypis z rejestru/kartoteki lokali, jeżeli jest prowadzony lub zaświadczenie o samodzielności lokalu <sup>2</sup>	NIE	NIE	NIE	TAK
7	Wrys z mapy ewidencyjnej <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	NIE
8	Mapa lokalizacyjna nieruchomości (jeśli nie jest zawarta w treści operatu)	TAK	TAK	TAK	TAK
9	Urzędowy dokument potwierdzający przeznaczenie terenu <sup>2,3</sup>	TAK	NIE	NIE	NIE
10	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową <sup>4</sup>	NIE	TAK	TAK	TAK
11	Pozwolenie na budowę lub inny dokument wynikający z przepisów Prawa Budowlanego <sup>5</sup> z częścią projektu budowlanego/ podpisanej koncepcji budowlanej (opis zagospodarowania terenu, opis do części architektoniczno-budowlanej z zestawieniem pow. uż., rysunek projektu zagospodarowania terenu)	NIE	NIE	TAK	NIE
12	Potwierdzenie przyjęcia budynku do użytkowania opatrzone klauzulą ostateczności	NIE	TAK	NIE	NIE
13	Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej <sup>6</sup>	TAK	TAK	TAK	NIE
14	Zbiorcze zestawienie kosztów lub harmonogram rzeczowo – finansowy, gdy kredyt dotyczy realizacji inwestycji ( budowy, remontu, etc.) <sup>2</sup>	NIE	TAK	TAK	TAK
15	Studium wykonalności projektu lub uproszczony biznes plan	NIE	NIE	TAK	NIE



16	Umowy, które przynoszą dochód z nieruchomości lub inne umowy, których przedmiotem jest korzystanie z wycenianej nieruchomości w inny sposób z załącznikami i aneksami lub tabelaryczny wykaz tych umów: ich opis, w tym warunki wypowiedzenia, załączniki i aneksy (jeśli są zawarte)	TAK	TAK	TAK	TAK
17	Dokumenty księgowe dla nieruchomości, na której jest planowana lub prowadzona działalność operacyjna, np. hotel, stacja paliw lub dla innych nieruchomości specjalistycznych, np. oczyszczalni ścieków (podpisane przez osobę sporządzającą) <sup>7</sup>	NIE	TAK	TAK	TAK
18	Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, jeśli dotyczy, oraz inny certyfikat realizacji przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej (np. certyfikat PHI, BREEAM)	NIE	TAK	TAK	TAK
19	Raport z procesu partycypacji społecznej / dialogu z otoczeniem społecznym (o ile jest dostępny)	NIE	NIE	TAK	NIE
20	Inne dokumenty związane ze specyfiką wycenianej nieruchomości <sup>8</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK
21	Opinia o obszarach ryzyka zgodnie ze standardem „Wycena dla celów zabezpieczenia wiarytelności” z uwzględnieniem korzyści /ryzyka związanego z czynnikami ESG	TAK	TAK	TAK	TAK
22	Oświadczenie podpisane przez Rzeczoznawcę lub Rzeczoznawców (zgodne z załącznikiem do Wytycznych)	TAK	TAK	TAK	TAK

Oznaczenia:

- (1) Z dnia oględzin nieruchomości, obejmująca wszystkie obiekty budowlane posadowione na wycenianej nieruchomości (wewnątrz i z zewnątrz) wraz z sąsiedztwem i dojazdem do nieruchomości. Zdjęcia powinny być opisane.
- (2) Dokument wystawiony z datą nie wcześniejszą niż 90 dni przed datą sporządzenia operatu szacunkowego.
- (3) Jeden z dokumentów: wypis i wyrys z planu miejscowego, planu ogólnego lub studium uikzp, decyzja o warunkach zabudowy, informacja z właściwego urzędu.
- (4) Jeden z dokumentów lub jego wybrany fragment, które potwierdzają przyjęte dane powierzchniowe, czyli: inwentaryzacja powykonawcza budynku lub projekt architektoniczno budowlany (zestawienie powierzchni, opis techniczny, zwymiarowane rzuty kondygnacji) lub książka obiektu budowlanego. Jeśli rzeczoznawca wykonał pomiary osobiście, należy załączyć zestawienie powierzchni z informacją o rodzajach pomieszczeń w budynku oraz ich powierzchnią użytkową. Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową nie jest wymagany jeśli dane powierzchniowe wykazane są w księdze wieczystej, wypisie z rejestrów ewidencji gruntów i budynków lub pozwoleniu na budowę / potwierdzeniu zgłoszenia do użytkowania. W operacie należy jednak potwierdzić zgodność tych danych ze stanem faktycznym.

- (5) Jeden z dokumentów: prawomocne pozwolenie na budowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy
- (6) Jeśli są wątpliwości związane z zapewnieniem prawnego dostępu do drogi publicznej wymagany jest jeden z dokumentów: zaświadczenie dot. dostępu do drogi publicznej, zezwolenie na lokalizację zjazdu, uchwała w sprawie zaliczenia drogi do kategorii drogi gminnej/ powiatowej/ wojewódzkiej/ krajowej, inne.
- (7) Wykaz środków trwałych (grupa, numer, wartość początkowa, wartość bieżąca netto), bilans oraz rachunek zysków i strat za trzy lata obrachunkowe (jeśli działalności jest prowadzona krócej – od rozpoczęcia działalności do ostatniego okresu rozliczeniowego), zestawienie obrotów i sald w części dotyczącej działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości.
- (8) Dokumenty istotne w procesie określenia wartości nieruchomości, np. decyzje o wpisie do rejestru zabytków, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, koncesje.

### III. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego

Oświadczam, że przyjmuję odpowiedzialność wobec Banku Gospodarstwa Krajowego za operat szacunkowy nieruchomości położonej w

.....  
[adres nieruchomości, nr działki, nr księgi wieczystej]

którego celem jest zabezpieczenia wierzytelności BGK. Operat sporządziłem(-am)

.....

[data]

Działam na zlecenie .....

[nazwa / nazwisko]

Ponadto oświadczam, że:

- 1) operat szacunkowy sporządziłem(-am) osobiście, zgodnie z „Wytycznymi dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK”, odstępstwa od wytycznych wyjaśniłem(-am) w treści operatu;
- 2) działam jako niezależny rzeczoznawca majątkowy i jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu pod wycenianą nieruchomość;
- 3) nie kieruję się zdolnością kredytową kredytobiorcy i nie ma ona wpływu na moje decyzje,
- 4) nie mam udziału w przedmiocie majątkowym bezpośrednio ani pośrednio;
- 5) nie występuje w moim przypadku faktyczny ani potencjalny konflikt interesów co do danego przedmiotu majątkowego, procesu wyceny ani rezultatu wyceny,
- 6) nie mam powiązań ani z nabywcą, ani ze sprzedawcą przedmiotu majątkowego,
- 7) posiadam aktualną polisę OC z tytułu zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- 8) wyrażam zgodę, aby pracownik Banku kontaktował się ze mną telefonicznie lub e-mailowo (.....adres mailowy lub telefoniczny rzeczoznawcy majątkowego.....), żeby wyjaśnić wątpliwości związane z operatem szacunkowym. Wątpliwości mogą dotyczyć m.in. spostrzeżeń merytorycznych lub braków w dostarczonej przeze mnie dokumentacji,
- 9) jeśli złożona przeze mnie dokumentacja będzie wymagała korekt lub uzupełnień, skoryguję lub uzupełnię ją.

.....  
*Data, imię, nazwisko, numer uprawnień  
i podpis Rzeczoznawcy Majątkowego*

.....  
*Data przyjęcia  
operatu i podpis pracownika Banku*