

**ZPS-05/2024**

Rawa Mazowiecka, dnia 24 października 2024r.

**Zapytanie w formie rozeznania rynku**

Postępowanie prowadzone zgodnie z zasadami Regulaminu udzielania zamówień sektorowych podprogowych obowiązującym w RAWiK Sp. z o.o. (dostępnym na stronie [www.rawik.pl](http://www.rawik.pl))

1. Spółka Rawskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z siedzibą w Rawie Mazowieckiej przy ul. Juliusza Słowackiego 70, zaprasza do złożenia oferty cenowej na: **„Wykonanie wyceny Oczyszczalni Ścieków Żydomicie w formie operatu szacunkowego jako nieruchomości proponowanej na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK.”**
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Wytocznymi dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK (w załączeniu).
3. **Zakres zadania obejmuje:**
  - 1) sporządzenie operatu szacunkowego,
  - 2) zgromadzenie dokumentów i danych niezbędnych do wyceny w formie operatu szacunkowego, poza dokumentacją i informacjami będącymi w posiadaniu Zamawiającego,
  - 3) inne czynności Wykonawcy konieczne do kompleksowego wykonania przedmiotu umowy.
4. **Adres obiektu:** Oczyszczalnia ścieków - zlokalizowana w miejscowości Żydomicie koło Rawy Mazowieckiej, na działkach o nr ew.: 359,364/1, 394, 397, 476, 648, 653/2, 660, 755, 765, 766, 767 o łącznej powierzchni 17,47 ha.
5. **Pożądaný lub wymagany termin realizacji zamówienia:** opracowanie operatu: do 5 miesięcy od dnia podpisania umowy (*złożenie kompletnej dokumentacji Zamawiającemu*)
6. Operat należy wykonać w formie opisowej i graficznej (4 egzemplarze) oraz na elektronicznym nośniku danych (pendrive) (część graficzną operatu w postaci plików PDF oraz dokument tekstowy w wersji edytowalnej).
7. Wykonawca winien zapoznać się z dokumentacją dostępną w Spółce RAWiK oraz dokonać wizji w terenie w celu zapoznania się z warunkami związanymi z przedmiotem zamówienia, a także w celu pozyskania dodatkowych informacji koniecznych i przydatnych do oceny prac, gdyż wyklucza się możliwość roszczeń wykonawcy z tytułu błędnego skalkulowania ceny lub pominięcia elementów niezbędnych do wykonania umowy.
8. Wykonawca operatu winien posiadać uprawnienia do wykonania działalności będącej przedmiotem zamówienia. Wykonawca odpowiedzialny jest, za jakość, rzetelność, zgodność z obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi.
9. **Kryterium oceny ofert**

Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryteria i ich znaczenie:

L.p.	Kryterium	Znaczenie procentowe kryterium
1	Cena (C)	100%

Zasady oceny kryterium „Cena” (C):

W przypadku kryterium „Cena” oferta otrzyma zaokrągloną do dwóch miejsc po przecinku liczbę punktów wynikającą z działania:

$$P_x(C) = \frac{C_{\min}}{C_x} \times 100 \text{ pkt.}$$

gdzie:

$P_x(C)$  – liczba punktów jakie otrzyma oferta „X” za kryterium „Cena”;  
 $C_{\min}$  – najniższa cena spośród wszystkich ważnych i nieodrzuconych ofert;  
 $C_x$  - cena oferty „X”

#### 10. Cena Ofertowa:

- 1) Wykonawca podaje cenę za wykonanie całego przedmiotu zamówienia.
- 2) Cena ofertowa musi obejmować wszystkie koszty niezbędne do wykonania pełnej usługi. Wszelkie opłaty administracyjne ponoszone w wyniku prowadzonych działań związanych z uzyskaniem uzgodnień, opinii i decyzji - Wykonawca zobowiązany jest do wliczenia ich do ceny opracowania dokumentacji.

#### 11. Podstawy wykluczenia:

W postępowaniu mogą wziąć udział wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania. Zamawiający może wykluczyć z postępowania w szczególności Wykonawców na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022r o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. 2022 poz. 835). Wykonawca jest zobowiązany do załączenia do oferty oświadczenia o niespełnianiu ww. przesłanek lub zawarcie powyższego oświadczenia w treści oferty.

12. O udzielenie zamówienia ubiegać się mogą Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

- 1) **posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania:**

Zamawiający nie ustala szczegółowego warunku w tym zakresie.

- 2) **posiadania wiedzy i doświadczenia:**

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże wykonanie (zakończenie) w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, co najmniej **3 wycen nieruchomości w formie operatów**.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, warunek odnoszący się do wiedzy i doświadczenia musi być spełniony przez jednego z nich.

- 3) **dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia:**

Zamawiający nie ustala szczegółowego warunku w tym zakresie.

- 4) **sytuacji ekonomicznej i finansowej - Zamawiający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.**

Zamawiający nie ustala szczegółowego warunku w tym zakresie.

#### a) Opis sposobu składania ofert i przygotowania oferty:

- 1) Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę – zgodnie z załącznikiem nr 2 – Formularz oferty.

- 2) **Wykonawca może złożyć ofertę w formie elektronicznej na adres email: [rawik@rawik.pl](mailto:rawik@rawik.pl), w formie skanu podpisanej wersji papierowej lub w formie dokumentów**

sporządzonych i podpisanych podpisem elektronicznym. W tytule e-maila należy wpisać „Oferta na wycenę oczyszczalni”.

- 3) **Do oferty należy dołączyć** - poświadczenia lub inne dokumenty, z których wynika, że Wykonawca w ciągu ostatnich 3 lat wykonał należycie co najmniej **3 usługi** polegające na wykonaniu **3 wycen nieruchomości w formie operatów**.
- 4) Formularz ofertowy musi być podpisany przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy.
- 5) Oferta powinna być sporządzona zgodnie z postanowieniami niniejszego Zapytania i zawierać wszystkie dokumenty wskazane w Zapytaniu.

### **13. Pozostałe Informacje**

- 1) Niniejsze postępowanie prowadzone jest zgodnie z *Regulaminem udzielania zamówień sektorowych podprogowych obowiązującym w RAWiK Sp. z o.o. (dostępnym na stronie [www.rawik.pl](http://www.rawik.pl) w zakładce Przetargi)*
- 2) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia z dołożeniem należytej staranności, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, w szczególności z opisem przedmiotu zamówienia ww. postępowania o zamówienie publiczne.
- 3) Informujemy, że zaproponowane ceny będą porównane z innymi ofertami.  
Z Wykonawcą, który przedstawi najkorzystniejszą ofertę zostanie podpisana umowa.
- 4) O wynikach postępowania Oferenci zostaną poinformowani drogą elektroniczną (numer tel. fax i adres email należy podać w ofercie).

W sprawach dotyczących postępowania prosimy o kontakt pod numerem tel. 46 814 21 76 wew. 15

Ofertę cenową proszę przesłać na e-mail: [rawik@rawik.pl](mailto:rawik@rawik.pl) **do dnia 05.11.2024r. do godz. 12:00**

W imieniu Zamawiającego:

PREZES ZARZADU  
  
.....Marcin Pazurek.....

### **Załączniki do niniejszego zapytania:**

1. Formularz Ofertowy - Załącznik nr 1.



### Informacje RODO

1. Zamawiający spełniając obowiązek informacyjny określony w rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO informuje, iż:

- 1) jest administratorem danych Wykonawcy,
  - 2) w zakresie związanym z przetwarzaniem danych osobowych Wykonawca może kontaktować się z wyznaczonym przez Zamawiającego Inspektorem Ochrony Danych Osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej adres e-mail: [iodo@rawik.pl](mailto:iodo@rawik.pl) lub pisemnie na adres siedziby Zamawiającego,
  - 3) dane osobowe Wykonawcy, w tym również jeżeli będzie to niezbędne dane reprezentantów, pełnomocników lub pracowników Wykonawcy, a także innych osób wskazanych w umowie, Zamawiający będzie przetwarzał w celu prawidłowej realizacji niniejszej umowy, wykonania obowiązków prawnych, w tym podatkowych, a także dla dochodzenia roszczeń wynikających z przepisów prawa cywilnego oraz obrony przed takimi roszczeniami, jeśli takie się pojawią (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO),
  - 4) dane osobowe Wykonawcy będą przetwarzane przez okres realizacji umowy, wygaśnięcia roszczeń z niej wynikających oraz przez okres wskazany w odpowiednich przepisach, w tym ustawie o rachunkowości i ustawie –Ordynacja podatkowa,
  - 5) dane osobowe Wykonawcy mogą zostać ujawnione podmiotom uprawnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
  - 6) Do danych osobowych Wykonawcy mogą też mieć dostęp nasi podwykonawcy np. firmy prawnicze i doradcze,
  - 7) Wykonawcy przysługuje prawo dostępu danych oraz otrzymania ich kopii, do sprostowania (poprawiania) danych, do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych, do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, do przenoszenia danych oraz do wniesienia skargi do organu nadzorczego,
  - 8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i wykonania niniejszej umowy.
  - 9) Zamawiający przetwarzając dane Wykonawcy nie będzie podejmował decyzji w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
2. Wykonawca oświadcza, że zobowiązuje się wypełnić obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu zawarcia i wykonania niniejszej umowy.

## FORMULARZ OFERTOWY

**Przedmiot zamówienia – „Wykonanie wyceny Oczyszczalni Ścieków Żydomicie w formie operatu szacunkowego jako nieruchomości proponowanej na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK.” (ZPS-05/2024r)**

**Zamawiający** – Rawskie Wodociągi i Kanalizacja Spółka z o.o. , z siedzibą przy ul. Juliusza Słowackiego 70, 96-200 Rawa Mazowiecka

**Wykonawca** – ( nazwa i adres ) .....

NIP..... REGON.....

nr telefonu ..... adres e-mail.....

	Cena ofertowa netto (w złotych)	Podatek VAT %	Cena ofertowa brutto (w złotych)
Wykonanie wyceny Oczyszczalni Ścieków Żydomicie w formie operatu szacunkowego jako nieruchomości proponowanej na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK.			
<b>Słownie:</b> Wartość brutto.....			

Oświadczamy, iż:

- 1) Jesteśmy związani niniejszą ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert.
- 2) Cena oferty uwzględnia wszystkie koszty wykonania zamówienia.
- 3) Akceptujemy warunki zapłaty, w tym 30 dniowy termin płatności.
- 4) Mamy wiedzę o warunkach realizacji zamówienia i nie wnosimy do nich zastrzeżeń.
- 5) Posiadamy wszelkie niezbędne środki do realizacji zamówienia.
- 6) Oświadczam(y), że nie zachodzą w stosunku do mnie przesłanki wykluczenia z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022r o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. 2022 poz. 835).
- 7) Oświadczam(y), iż przyjmując zamówienie do realizacji nie zachodzi konflikt interesów tj. konflikt pomiędzy moimi/naszymi obowiązkami osobistymi lub służbowymi a obowiązkami wynikającymi zakresu niniejszego zamówienia, który mógłby niewłaściwie wpłynąć na wykonywanie powierzonych zadań i obowiązków, w szczególności trudności w bezstronnej i obiektywnej ocenie faktów i mający wpływ na prawidłowość postępowania.
- 8) Do oferty dołączono następujące dokumenty:

.....

- 9) W sprawie oferty należy kontaktować się z:

..... tel .....

e-mail:.....

....., dn. ....  
(miejscowość)(data dd/mm/rrrr)  
wykonawcy

.....  
(podpis(y) osób uprawnionych do reprezentowania

## Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego<sup>1</sup> nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK

### I. Wymogi ogólne

1. Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego mają być zgodne:
  - 1) z przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej, w szczególności:
    - a) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
    - b) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości,
  - 2) ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu i potwierdzeniu przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych obiektów budowlanych posadowionych na nieruchomości, parametrów ekonomicznych), według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości;
  - 3) z niniejszymi Wytycznymi.
2. Operat szacunkowy musi:
  - 1) być sporządzony w sposób przejrzysty i zrozumiały, umożliwiający jednoznaczne odtworzenie procesu wyceny, wskazywać źródła pozyskania danych, a przyjęte parametry rynkowe muszą być uzasadnione, poparte właściwą analizą rynku, zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości;
  - 2) 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 (należy pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości).
3. W operacie szacunkowym należy opisać:
  - 1) przedmiot i zakres wyceny (zgodny z przedmiotem zabezpieczenia kredytu; gdy przedmiot zabezpieczenia kredytu stanowi część przedmiotu wyceny, należy wydzielić w operacie wartość tego przedmiotu zabezpieczenia);
  - 2) cel wyceny (wyłącznie dla zabezpieczenia wierzytelności Banku);
  - 3) podstawę formalnoprawną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomościach;
  - 4) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości (data sporządzenia operatu nie powinna być późniejsza niż 30 go dnia od daty dokonania inspekcji wycenianej nieruchomości);
  - 5) lokalizację i sąsiedztwo oraz dostęp wycenianej nieruchomości do drogi publicznej (jeśli dostęp do drogi publicznej nie jest bezpośredni należy opisać przez jakie działki się odbywa, czy i jakie są ustanowione prawa dostępu do drogi publicznej);
  - 6) stan prawny nieruchomości (m.in. w oparciu o księgę wieczystą oraz ewidencję gruntów i budynków / kartotekę lokali);
  - 7) stan techniczny i użytkowy nieruchomości (obligatoryjnie stan aktualny oraz dodatkowo stan przyszły dla nieruchomości, na których są planowane lub prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego, ze wskazaniem zgodności ich prowadzenia z przepisami

---

<sup>1</sup> dotyczy także Valuation Raport sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego

prawa budowlanego),

w tym:

- a) wydane pozwolenia, rok budowy, rodzaj konstrukcji i wykończenia, dane powierzchniowe, rok wykonania remontów i ich zakres, procentowy i opisowy stopień zużycia techniczno – funkcjonalnego (dla obiektów),
  - b) przydatność nieruchomości do jej aktualnego użytkowania oraz tkwiący w niej potencjał w warunkach aktualnego i projektowanego użytkowania (jeśli jest znane),
  - c) stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (aktualny i przyszły), w tym z uwzględnieniem informacji o odnawialnych źródłach energii (np. panele fotowoltaiczne, energia biogazowa, wiatru, wody, geotermia, energia biomasowa, kolektory słoneczne)
  - d) certyfikaty dla nieruchomości związane ze zrównoważonym rozwojem, np.: świadectwa charakterystyki energetycznej, certyfikat PHI, BREEAM i inne, jeśli są dostępne;
- 8) okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy, w tym mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, np. istniejące obciążenia i ograniczenia (ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, wpis do rejestru zabytków, strefa ochrony konserwatorskiej itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów, inne;
- 9) czynniki ryzyka ESG, które mają wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności:
- stan środowiska, występowanie ewentualnych zanieczyszczeń, szkodliwych substancji itd.
  - wpływ nieruchomości / inwestycji na społeczność lokalną
  - ryzyko fizyczne wynikające z fizycznych zmian klimatu, które w wyniku swojej intensywności mogą mieć bezpośredni wpływ 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),
  - na podstawie dostępnej dokumentacji 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,
  - na podstawie dostępnej dokumentacji nakłady kapitałowe związane z uwzględnieniem kosztów niezbędnych do poniesienia w celu osiągnięcia przez budynek/-ki 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

---

<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)

- (tj. ryzyko przejścia związane z niezbędnymi do poniesienia kosztami przejścia na niskoemisyjną eksploatację),
- ryzyko związane z szeroko rozumianymi zmianami rynku w odniesieniu do czynników ESG takie jak np.: zmiany regulacji prawnych, kary za emisje CO<sub>2</sub>, zmiany trendów na rynku związane ze zrównoważonym rozwojem i ich wpływ na płynność i wartość nieruchomości, ewentualnie inne istotne.
- 10) przeznaczenie wycenianej nieruchomości (zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
  - 11) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości według stanu rynku nieruchomości z daty sporządzenia wyceny i z okresu nie dłuższego niż 2 lata od daty jej sporządzenia (relacje popytu i podaży, zestawień w formie tabelarycznej ceny sprzedaży nieruchomości lub / i stawek czynszów najmu uwzględniających warunki umów najmu/ dzierżawy na rynku właściwym – stanowiących bazę danych zastosowaną w podejściu porównawczym lub dochodowym, warunki zawarcia umów, rodzaj i koszty wydatków operacyjnych, poziom pustostanów, stopy zwrotu, inne w zależności od wyboru podejścia szacowania);
  - 12) rodzaj określanej wartości nieruchomości zgodnie z nazwą wskazaną w ust. 4 i 6, wybór podejścia, metody i techniki szacowania;
  - 13) sposób obliczenia wartości nieruchomości (umożliwiający odtworzenie procesu wyceny, założeń i wyników pośrednich) oraz wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem (w odniesieniu do przeprowadzonej analizy rynku i cen).
4. Rodzaje wartości nieruchomości wymaganych przez Bank i inne dane, które powinny być wskazane w operacie szacunkowym:
- 1) obligatoryjnie:
    - a) wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu i poziomu cen na dzień wyceny, dla nieruchomości w budowie uwzględniająca aktualny stopień (w %) zaawansowania prac budowlanych,
    - b) wartość rynkowa nieruchomości według stanu przyszłego (po zakończeniu inwestycji, według stanu techniczno – użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju),
    - c) wartość rynkowa prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu bez naniesień; dla nieruchomości zabudowanych lub w trakcie zabudowy, obliczenia należy przedstawić w osobnym punkcie operatu;
  - 2) fakultatywnie:
    - a) wartość odtworzeniowa nieruchomości dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju,
    - b) koszty realizacji inwestycji dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju.
5. 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.
6. 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).
7. W operacie szacunkowym, w przypadku zastosowania:
    - 1) podejścia porównawczego – należy zamieścić ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo do wycenianej nieruchomości zawarte na rynku wtórnym, z podaniem daty zawarcia transakcji, adresu, powierzchni użytkowej budynków i gruntu, numerem działki/-ek, z wyszczególnieniem rodzaju obiektu, funkcji zgodnie z dokumentem określającym przeznaczenie terenu, ceny ogólnej i ceny jednostkowej oraz scharakteryzować obiekty przyjęte do bezpośredniego porównania w aspekcie wytypowanych i opisanych w operacie cech rynkowych wraz ze wskazaniem gradacji tych cech;
    - 2) podejścia dochodowego – należy przedstawić założenia przyjęte do procesu wyceny, wyliczyć i uwzględnić stawki czynszu, wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właściciela nieruchomości na danym rynku, 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 należy wskazać źródła pozyskania danych, a podpisane kopie dokumentów księgowych obligatoryjnie załączyć do operatu szacunkowego;
    - 3) podejścia kosztowego – opisać obiekty przyjęte do porównania (nazwa, numer i rok wydania katalogu, nr obiektu), dla obiektów planowanych lub w realizacji należy uwzględnić tylko te elementy prac budowlanych, które będą przydatne do przyszłej funkcji nieruchomości;
    - 4) podejścia mieszanego – należy uwzględnić uwagi wskazane powyżej w zależności od zastosowanych podejść.
  10. Rzeczoznawca nie uwzględnia w określanych wartościach powierzchni, na realizację których nie zezwalają stosowne 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.
  11. W przypadku wyceny nieruchomości, w skład której wchodzi lokale mieszkalne lub / i użytkowe, należy załączyć do operatu wykaz tych lokali wraz z ich oznaczeniem (numerem lokalu), przypisaniem powierzchni użytkowej lokalu, przypisaniem pomieszczeń przynależnych (gdy jest to możliwe) i określeniem wartości dla każdego lokalu.
  12. W przypadku, gdy 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.), należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie (w tym również warunki wypowiedzenia zawartych umów).
  13. Do operatu dołącza się załączniki wskazane w części IV niniejszych Wytycznych. Brak wymaganego załącznika należy uzasadnić w operacie szacunkowym.
  14. Treść operatu i załączników muszą być czytelne, kompletne, posiadać podpisy osób uprawnionych.
  15. 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.

16. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat działa obiektywnie jako niezależny rzeczoznawca, niezależny od właściciela nieruchomości, kredytobiorcy i kredytodawcy, stosując zasadę bezstronności.
17. Odstępstwa od niniejszych Wytycznych należy opisać w operacie szacunkowym.
18. Do Banku należy dostarczyć operat szacunkowy wraz z załącznikami. Operat szacunkowy powinien zawierać podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także datę jego sporządzenia. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi, a także podają imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w sposób wyżej opisany.
19. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek przez autora operatu, jeżeli zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Wytycznych.

## **II. Wytyczne w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB oraz finansowania SBC.**

1. Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego mają być zgodne z wytycznymi zawartymi w części I "Wymogi ogólne".
2. Preferowanym przez Bank sposobem określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB oraz finansowania SBC jest podejście porównawcze. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu dochodowym.
3. W przypadku, gdy wszystkie lokale mieszkalne finansowane są z udziałem kredytów PIB lub finansowania SBC, wartość rynkowa powinna być określona w podejściu porównawczym.
4. W przypadku, gdy w budynku oprócz lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu PIB lub finansowania SBC znajdują się będą lokale komercyjne (lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone na wynajem wolnorynkowy, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym przeznaczone na wynajem wolnorynkowy itp.), należy określić wartość rynkową nieruchomości, z wyodrębnieniem:
  - 1) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu PIB lub finansowania SBC – w podejściu porównawczym;
  - 2) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale komercyjne – w podejściu porównawczym lub dochodowym.
5. Określenie wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 4 w cz. I powyżej powinno być ograniczone do części nieruchomości stanowiącej:
  - 1) lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytów PIB lub finansowania SBC (lokale mieszkalne i / lub komercyjne, inne);
  - 2) lokale mieszkalne i komercyjne nie kredytowane, ale stanowiące zabezpieczenie wierzytelności Banku.
6. 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.
7. W przypadku dokonywania wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB lub finansowania SBC rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę między innymi praktyczne skutki związane z możliwością prywatyzacji części zasobu finansowanego

przez Bank kredytem PIB lub finansowaniem SBC z wyłączeniem kredytów udzielonych w ramach realizacji programów rządowych, w tym zgodnie z ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw; wskazane jest odrębne wyróżnienie części „mieszkaniowej” i „komercyjnej” oraz wartości gruntu, która mogłaby ewentualnie zostać odłączona od części niezbędnej do zabudowy budynkiem.

8. W celu określenia wartości obiektów finansowanych z udziałem kredytu PIB, należy przyjąć założenie, że zasady obrotu i wynajmu lokali mieszkalnych nie podlegają przepisom, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
9. W celu określenia wartości obiektów objętych finansowaniem SBC, należy przyjąć założenie, że zasady obrotu i wynajmu lokali mieszkalnych, garaży indywidualnych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych nie podlegają przepisom, o których mowa w ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
10. W przypadku braku rynku lokalnego transakcji sprzedaży całych obiektów mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych cechach (nie finansowanych z udziałem kredytu PIB), rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do rynku sprzedaży lokali mieszkalnych i dokonać odpowiedniej korekty wartości ze względu na różnicę charakteru wycenianych praw.
11. Inny rodzaj wartości, tj. wartość nieruchomości przy uwzględnieniu wymuszonej sprzedaży nieruchomości powinien uwzględniać wymogi przepisów prawa w zakresie praw najemców i lokatorów.
12. Nieruchomości stanowiące dodatkowe prawne zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB lub finansowania SBC należy wycenić zgodnie z zasadami zawartymi w części I Wymogi ogólne.

### **III. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego**

1. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być sporządzone zgodnie z przepisami, o których mowa w części I „Wymogi ogólne” niniejszych Wytycznych.
2. W celu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego należy między innymi:
  - 1) ponownie zbadać stan nieruchomości, w tym prawny, techniczny, stan zagospodarowania i przeznaczenia;
  - 2) potwierdzić aktualność dokumentów załączonych do operatu szacunkowego będącego przedmiotem potwierdzenia, a jeśli na nieruchomości nastąpiły zmiany należy każdorazowo dołączyć dokumenty wskazane w części IV niniejszych Wytycznych dokumentujące zmiany.

#### IV. 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 Ustawy Prawo Budowlane <sup>5</sup> wraz z częścią projektu budowlanego/ podpisanej koncepcji budowlanej w zakresie: 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 finansowo - rzeczowy, 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 generujące dochód z nieruchomości lub inne umowy, których przedmiotem jest korzystanie z wycenianej nieruchomości w inny sposób wraz z aneksami lub	TAK	TAK	TAK	TAK

	tabelaryczny wykaz ww. umów i aneksów z opisem zawartych warunków wynikających z umów dla wycenianej nieruchomości i możliwością wypowiedzenia <sup>7</sup>				
17	Dokumenty księgowe dla nieruchomości, na której planowana lub prowadzona jest działalność operacyjna, np. hotele, stacje paliw, inna specjalistyczna (podpisane przez osobę sporządzającą) <sup>8</sup>	NIE	TAK	TAK	TAK
18	Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku zawsze jeśli wymagane zgodnie z prawem oraz inny certyfikat uzyskany w wyniku realizacji przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej (np. certyfikat PHI, BREEAM, inny - o ile dostępne)	NIE	TAK	TAK	TAK
19	Raport z procesu partycypacji społecznej / dialogu z otoczeniem społecznym (o ile dostępny)	NIE	NIE	TAK	NIE
20	Inne dokumenty związane ze specyfiką wycenianej nieruchomości <sup>9</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK
21	Opinia o obszarach ryzyka zgodnie ze standardem „Wycena dla celów zabezpieczenia wierzytelności” z uwzględnieniem korzyści / ryzyka związanego z czynnikami ESG	TAK	TAK	TAK	TAK
22	Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego (autora operatu) sporządzone na druku BGK (gdy operat został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, oświadczenia każdego rzeczoznawcy)	TAK	TAK	TAK	TAK

Oznaczenia:

- (1) Z daty oględzin nieruchomości, obejmująca wszystkie obiekty budowlane posadowione na nieruchomości wycenianej (wewnątrz i zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem i dojazdem do nieruchomości.
- (2) Data wystawienia dokumentu nie starsza niż 90 dni przed datą sporządzenia operatu szacunkowego.
- (3) Jeden z wymienionych dokumentów: wypis i wyrys z planu miejscowego, planu ogólnego lub studium uikzp, decyzja o warunkach zabudowy, informacja z właściwego urzędu.
- (4) Jeden z wymienionych dokumentów lub wybrany fragment potwierdzający przyjęte dane powierzchniowe: inwentaryzacja powykonawcza budynku lub projekt architektoniczny – budowlany (zestawienie powierzchni, opis techniczny, zwymiarowane rzuty kondygnacji), książka obiektu budowlanego. Jeżeli rzeczoznawca wykonał pomiary osobiście, należy załączyć zestawienie powierzchni zawierające wyszczególnienie rodzajów pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią użytkową. Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową nie jest wymagany jeśli dane powierzchniowe wykazane są w księdze wieczystej, wypisie z rejestrów ewidencji gruntów i budynku lub pozwoleniu na budowę / potwierdzeniu zgłoszenia do użytkowania i są one zgodne ze stanem faktycznym (co należy potwierdzić w operacie).
- (5) Jeden z wymienionych dokumentów: prawomocne pozwolenie na budowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy
- (6) W przypadku wątpliwości w zakresie zapewnienia 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) Wyłącznie jeśli takie umowy są zawarte dla wycenianej nieruchomości.
- (8) Wykaz środków trwałych (grupa, numer, wartość początkowa, wartość bieżąca netto), bilans oraz rachunek zysków i strat za trzy lata obrachunkowe (jeśli działalność prowadzona jest krócej – z okresu od rozpoczęcia do ostatniego okresu rozliczeniowego), zestawienie obrotów i sald w części związanej z działalnością operacyjną prowadzoną na nieruchomości.
- (9) 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, wydane koncesje.

## Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego

Oświadczam, iż działając na zlecenie

.....  
(nazwa / nazwisko)

przyjmuję odpowiedzialność wobec Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie za operat szacunkowy nieruchomości położonej w

.....  
(adres nieruchomości, nr działki, nr księgi wieczystej)

sporządzony w dniu ..... dla celów zabezpieczenia wierzytelności Banku.

Ponadto oświadczam, że:

- 1) zapoznałem się z Wytycznymi dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK,
- 2) operat szacunkowy został sporządzony przeze mnie osobiście zgodnie z ww. Wytycznymi, a ewentualne braki w odniesieniu do ww. Wytycznych zostały wyjaśnione w operacie szacunkowym,
- 3) działam jako niezależny rzeczoznawca i jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu pod ww. nieruchomość,
- 4) posiadam aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawarte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego,
- 5) nie posiadam, bezpośrednio ani pośrednio, udziału w przedmiocie majątkowym,
- 6) nie kieruję się zdolnością kredytową kredytobiorcy i nie ma ona wpływu na moje decyzje,
- 7) nie występuje w moim przypadku faktyczny ani potencjalny konflikt interesów co do danego przedmiotu majątkowego, procesu wyceny ani rezultatu wyceny,
- 8) nie mam powiązań ani z nabywcą, ani ze sprzedawcą przedmiotu majątkowego,
- 9) wyrażam zgodę na kontakt telefoniczny lub mailowy (.....adres mailowy lub telefoniczny Rzeczoznawcy Majątkowego.....) 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.

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

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