

Wymogi dotyczące wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności Banku Spółdzielczego w Sztumie lub mających takie zabezpieczenie stanowiąc.

Operaty szacunkowe przyjmowane w Banku Spółdzielczym w Sztumie, powinny zawierać informacje wynikające z regulacji prawnych dotyczących wyceny nieruchomości oraz standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Elementy, które w szczególności powinny wystąpić w operacie szacunkowym (wycenie):

1. Prawidłowo określony przedmiot, zakres i cel wyceny, tj.
 - a) operat musi zawierać stwierdzenie, że wyceny dokonano według wartości rynkowej,
 - b) operat nie wskazuje wierzyciela lub jeżeli wskazuje to jest nim Bank,
 - c) szczegółowe określenie przedmiotu wyceny, w tym:
 - rodzaju nieruchomości,
 - położenia/adresu,
 - oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków,
 - określenie numeru księgi wieczystej;
 - d) szczegółowe określenie zakresu wyceny w tym:
 - określenie rodzaju prawa (praw) podlegającego wycenie a którego przedmiotem jest nieruchomość,
 - określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy,
 - określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegały wycenie;
 - e) szczegółowe określenie celu dokonywanej wyceny – operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową nieruchomości stanowiącej lub mającej stanowiąc zabezpieczenie ekspozycji kredytowej musi być sporządzony w celu zabezpieczenia wierzytelności.
2. Określenie podstaw formalnych operatu szacunkowego tj. umowy z zamawiającym wycenę.
3. Informację o źródłach danych o nieruchomości, z których korzystał rzeczoznawca majątkowy w trakcie wykonywanej wyceny.
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości:
 - a) datę sporządzenia wyceny,
 - b) datę, na którą określono wartość przedmiotu wyceny,
 - c) datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny,
 - d) datę dokonania oględzin nieruchomości.
5. Opis stanu przedmiotu wyceny - stan nieruchomości określa się w wycenie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, chyba, że z przepisu szczególnego lub z postanowienia właściwego organu wynika konieczność określenia tego stanu na inną datę:
 - a) rzeczoznawca majątkowy winien zawrzeć informację o ograniczonych prawach o charakterze rzeczowym i określić zespół wszystkich praw o charakterze obligacyjnym oraz roszczeń odnoszących się do wycenianej nieruchomości, który wynika z dokumentów obrazujących stan

prawny nieruchomości; rzeczoznawca powinien także określić wpływ tych praw na wartość nieruchomości wraz z uzasadnieniem;

- b) w operacie szacunkowym powinien znaleźć się opis nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu technicznego i użytkowego; w przypadku istniejącej zabudowy należy podać powierzchnię (zabudowy, całkowitą, użytkową), konstrukcję, technologię, standard wykończenia, liczbę kondygnacji, rok budowy (jeżeli w trakcie budowy lub modernizacji – podstawy prawne np. pozwolenia), zgodność wzniesienia budynków z przepisami prawa budowlanego (pozwolenia na użytkowanie – jeśli wymagane), aktualny stan techniczny, stopień zużycia, możliwości i warunki dalszej eksploatacji, wyposażenie w instalację i przyłącza zewnętrzne.
6. Określenie przeznaczenia nieruchomości – wskazanie dokumentu, z którego wynika przeznaczenie nieruchomości (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku wskazanie, czy przeznaczenie jest zgodne z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). Wskazanie, czy była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnienie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.
7. Analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisującą rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres czasu objęty analizą (popyt i podaż na rynku).
8. Zamieszczenie w operacie baz danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań.
9. Przy określaniu wartości rynkowej może być stosowane wyłącznie podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub/ oraz korygowania ceny średniej), dochodowe (metoda inwestycyjna oraz metoda zysków) lub ewentualnie podejście mieszane.
10. Wskazanie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości.
11. Operat powinien być sporządzony przy zachowaniu następujących zasad w przypadku podejścia :
- 1) porównawczego:
- a) uwzględnić odpowiednią ilość nieruchomości podobnych przyjętych na potrzeby wyceny nieruchomości tj.:
- metoda porównania parami – minimum 3 nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej,
 - metoda korygowania ceny średniej – minimum 11 nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej;
- b) okres przyjęcia nieruchomości do porównania nie powinien być dłuższy niż 2 lata licząc od dnia sporządzenia operatu szacunkowego - w przypadku przyjęcia okresu dłuższego niż 2 lata, wymagane jest szczegółowe uzasadnienie;
- c) wskazywać, czy jest rynek do porównania, czy przyjęte do porównania nieruchomości są podobne (nieruchomości przyjęte do porównania powinny być zlokalizowane w pobliżu nieruchomości wycenianej, tj. wskazane jest przyjęcie nieruchomości w kolejności: z tego samego miasta, gminy, powiatu, województwa; jeżeli do porównania została przyjęta/te nieruchomości z terenu kraju, niezbędne jest wskazanie uzasadnienia takiego postępowania przez rzeczoznawcę majątkowego);
- d) ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównania nie powinny odbiegać od siebie w sposób znaczący [różnica między maksymalną ceną transakcyjną (C_{\max}) a minimalną ceną

transakcyjną (C_{\min}) tj. ΔC , nie może być większa niż minimalna cena nieruchomości przyjętej do porównania z nieruchomością wycenianą];

- 2) dochodowego – uwzględnienie na potrzeby wyceny nieruchomości (z wyłączeniem nieruchomości rolnych) m.in. wskaźników: pustostanów, zaległości czynszowych, wydatków operacyjnych do których zaliczamy: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo, a także innych wydatków operacyjnych mających wpływ na wartość.
12. Wykorzystanie podejścia mieszanego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, w tym metody pozostałościowej (w przypadku jeżeli na nieruchomości prowadzone są roboty budowlane), metody kosztów likwidacji (w przypadku likwidacji części składowych gruntu, np. rozbiórki budynku) oraz metody wskaźników szacunkowych gruntów (przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych) - wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
13. Informację o dostępie do drogi publicznej – analiza jest niezbędna w każdym przypadku (z wyłączeniem sytuacji gdy przedmiotem zabezpieczenia jest wyodrębniony lokal mieszkalny/użytkowy lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego założono księgę wieczystą).
14. Niezbędne obliczenia - obliczenia spełniające wymagania metodyczne odpowiedniego podejścia, metody i techniki, ze szczegółowością pozwalającą sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych.
15. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem - wynik końcowy wyceny winien być uzasadniony w operacie szacunkowym wnioskami z dokonanych obliczeń i po porównaniu z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości.
16. Klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości - w operacie szacunkowym winny być zamieszczone niezbędne z punktu widzenia przedmiotu, celu i zakresu wyceny ustalenia dodatkowe i klauzule.
17. 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 W przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, każdy z nich podpisuje operat szacunkowy, a także podaje imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w sposób wskazany w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
18. Do operatu winna być załączona informacja wskazująca obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym: przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości, ryzyko dotyczące oceny danej nieruchomości przez inwestorów (np. technologia, położenie, sąsiedztwo obecne i przyszłe), ogólna opinia dotycząca kierunku wpływu występujących ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości, tj. czy wartość nieruchomości ma szansę się utrzymać.
19. Operat szacunkowy lub dokumentu stanowiący potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego, musi zawierać załącznik będący kopią dokumentu ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody wynikające z wykonywania czynności polegające na określeniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (minimalna suma ubezpieczenia wynosi równowartość w złotych 25.000 Euro).

20. Ustalenia dodatkowe i kopie dokumentów, których zamieszczenie jest uzasadnione - w zależności od rodzaju nieruchomości do operatu szacunkowego należy dołączyć jako załączniki, w szczególności:

- 1) odpisy lub wypisy z księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości lub protokół badania księgi wieczystej, alternatywnie wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (EUKW);
- 2) wypis z ewidencji gruntów, mapy;
- 3) dokumentację fotograficzną;
- 4) wypisy i wyrisy z dokumentów sporządzone przez autora operatu szacunkowego;
- 5) inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny.

Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszym dokumencie oraz regulacjach prawnych dotyczących wyceny nieruchomości, a także standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

.....

miejsowość, data

.....

(pieczęć), podpis(y) kredytobiorcy(ów)