

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. Operat musi zawierać stwierdzenie, że wyceny dokonano według wartości rynkowej.
2. 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.
3. Wskazanie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości.
4. 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;
 - 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 oraz innych mających wpływ na wartość.
5. Wykorzystanie podejścia mieszanego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, w tym metody pozostałościowej (w przypadku jeżeli na nieruchomości prowadzone są roboty budowlane) oraz metody kosztów likwidacji (w przypadku likwidacji części składowych gruntu, np. rozbiórki budynku) wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
6. Informacje o ograniczonych prawach rzeczowych i ich wpływie na wartość nieruchomości oraz o innych ograniczeniach w użytkowaniu nieruchomości, albo informację, że takich ograniczeń nie ma.
7. Określenie przeznaczenia nieruchomości – wskazanie dokumentu, z którego wynika przeznaczenie nieruchomości (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, 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.
8. Opis nieruchomości zabudowanej z budową zakończoną powinien uwzględniać weryfikację zezwoleń dotyczących możliwości użytkowania obiektu.
9. Klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

10. 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.
11. Dokumentacja fotograficzna.

.....
miejsowość, data

.....
pieczęć i podpis(y) kredytobiorcy(ów)