Wytyczne ING Banku Śląskiego S.A. dla Rzeczoznawców Majątkowych dotyczące sporządzania operatów szacunkowych dla nieruchomości mieszkaniowych

Wymagania ogólne

1. Operat szacunkowy sporządź:
   a. zgodne z aktualnym stanem prawnym nieruchomości,
   b. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień wyceny,
   c. w podejściu porównawczym na podstawie transakcji nieruchomościami spełniającymi kryteria podobieństwa do nieruchomości wycenianej dokonanymi nie wcześniej niż 24 m-cy przed datą sporządzenia operatu,
   d. w celu - zabezpieczenie wierzytelności kredytowej,
   e. uwzględniając obszary ryzyka związane z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia dla banku – obligatoryjnie dołącz załącznik - „Formularz ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością", który znajdziesz na www.ing.pl/wycena
2. W operacie określ wartość rynkową nieruchomości aktualną lub przyszłą. Wartość przyszła dotyczy planowanego zamierzenia inwestycyjnego w postaci: budowy / remontu / wykończenia / rozbudowy / nadbudowy / przebudowy i określa standard deweloperski, średni lub wysoki.
3. Nie zapomnij o:
   a. analizie i charakterystyce rynku opisującej rynek właściwy ze względu na rodzaj nieruchomości, obszar i okres czasu objęty analizą, wielkość rynku oraz płynność zbycia nieruchomości,
   b. bazie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, obowiązkowo zawierającej poniższe informacje:

	Data transakcji	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia działki	Cena transakcji	Zł/m2
Mieszkanie	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Dom	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Działka	✓	✓	✗	✓	✓	✓

c. szczegółowym opisie transakcji przyjętych do porównań z uwzględnieniem cech porównawczych,

d. powierzchni użytkowej wyliczanej jako:

- **mieszkanie** - powierzchnia bez powierzchni pomieszczeń przynależnych (np. piwnic, komórek lokatorskich itp.).
- **dom** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń i komunikacji z wyłączeniem powierzchni: garażu, piwnic nie wykorzystywanych do celów rekreacyjnych (np. siłownia, kino, sala klubowa, sauna, basen) lub użytkowych (np. pralnia, suszarnia); w przypadku występowania powierzchni komercyjnej należy podać: powierzchnię całkowitą i powierzchnię komercyjną.

4. W przypadku budowy domu jednorodzinnego wymagane jest wskazanie stanu zaawansowania prac budowlanych, wartości składnika gruntowego. Skorzystaj z załącznika „Protokół z inspekcji", który znajdziesz na www.ing.pl/wycena

Przypadki szczególne

5. W przypadku kiedy przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu, a znajduje się na niej budynek ograniczający możliwości zabudowy i prezentuje stan do rozbiórki - określ aktualną wartość rynkową nieruchomości, pomniejszoną o koszty rozbiórki.

6. W przypadku gdy nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz na działce znajdują się inne zabudowania (np. budynek gospodarczy) – podaj informacje o ich wieku, przeznaczeniu, stanie technicznym i użytkowym; w wycenie uwzględnij wpływ tych zabudowań na wartość, a gdy obiekty nadają się do rozbiórki uwzględnij koszty rozbiórki.

7. W przypadku utrudnionego dostępu do nieruchomości mieszkalnych zamieszkałych (lokal mieszkalny, budynek jednorodzinny) możesz przeprowadzić wizję on-line wewnątrz nieruchomości. W takich przypadkach dokumentację zdjęciową wewnątrz nieruchomości może sporządzić:

a. osoba, która udostępnia nieruchomość, a rzeczoznawca potwierdzi zgodność dokumentacji ze stanem nieruchomości podczas wizji on-line,

b. rzeczoznawca w trakcie wizji on-line za pomocą dedykowanych do tego aplikacji w smartfonach.

Umieść w operacie szacunkowym informację, że skorzystałeś z wizji on-line oraz podaj w jaki sposób wykonałeś dokumentację zdjęciową. Dokumentację zdjęciową z zewnątrz nieruchomości wykonaj osobiście (dotyczy to wszystkich rodzajów nieruchomości).

8. W przypadku gdy podstawą nabycia nieruchomości jest umowa dożywocia lub przekazania gospodarstwa rolnego lub umowa darowizny, zweryfikuj czy w umowie została ustanowiona służebność, która nie została ujawniona w Księdze Wieczystej. W przypadku potwierdzenia, zaznacz takie ryzyko w Formularzu Ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością.

9. W przypadku, gdy przedmiotem zabezpieczenia kredytu ma być garaż, miejsce postojowe w hali garażowej, parkingu naziemnym (objęty odrębną księga wieczystą lub stanowiący udział w odrębnej księdze wieczystej, nabywany wraz z lokalem/domem), w operacie szacunkowym sporządzonym dla lokalu/domu powinno znaleźć się również odrębne określenie wartości dla garażu/miejsca postojowego.

Odstępstwa od powyższych wytycznych szczegółowo opisz i uzasadnij w treści operatu szacunkowego. Brak akceptacji odstępstw może skutkować koniecznością korekty operatu szacunkowego.

Załączniki do operatu szacunkowego

Lista załączników	Dom	Mieszkanie	Działka
Opis/wypis z księgi wieczystej	✓	✓	✓
Wypis z rejestru gruntów	✓	✗	✓
Kopia mapy ewidencyjnej	✓	✗	✓
Dokumentacja fotograficzna	✓ Dojazd i otoczenie, elewacje budynku, pomieszczenia w budynku (kuchnia, łazienka, pokoje, komunikacja, kotłownia, garaż)	✓ Dojazd i otoczenie, elewacje budynku, pomieszczenia w budynku (kuchnia, łazienka, pokoje, komunikacja, kotłownia, garaż)	✓ Dojazd i otoczenie, widoczne uzbrojenie, budowle/budynki na działce
Dokumentacja projektowa	✓ – opis techniczny budynku – program użytkowy – plan zagospodarowania działki – w przypadku budowy domu energooszczędnego/pasywnego dokumentacja dotycząca wymagań bilansu cieplnego/zapotrzebowania na energię	✗	✗
Załącznik o obszarach ryzyka Formularz ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością, który znajdziesz na www.ing.pl/wycena	✓	✓	✓
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Rz. M.	✓	✓	✓
Zaświadczenie o przysługującym prawie w przypadku spółdzielczego	✗	✓	✗

Lista załączników	Dom	Mieszkanie	Działka
własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego			
Inne dokumenty istotne dla sporządzonej wyceny, np. decyzje pozwolenie na budowę, decyzja o warunkach zabudowy, zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w MPZP	✓	✓	✓
Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktów interesów Oświadczenie znajdziesz na www.ing.pl/wycena	✓	✓	✓