

Wymagania ogólne

1. Wycena musi być sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego z uprawnieniami, wpisanego do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości) oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej.
2. W przypadku Segmentu Przedsiębiorców Bank nie pośredniczy w zamawianiu wyceny ani w zapłacie za wycenę, Pracownik Banku może jedynie polecić klientowi rzeczoznawcę.
3. Wycena musi być sporządzona dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej lub celu analogicznie określonego - pod warunkiem zamieszczenia w operacie dodatkowego załącznika określającego obszary ryzyka banku.
4. Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia. Po potwierdzeniu aktualności może być wykorzystywany maksymalnie 24 miesiące od daty sporządzenia operatu szacunkowego.
5. Operat szacunkowy powinien określać aktualną wartość rynkową nieruchomości, przy czym dla różnych rodzajów nieruchomości akceptowane są różne podejścia i metody wyceny:
 - a. Grunty budowlane, przemysłowe - **podejście porównawcze** (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej),
 - b. Nieruchomości mieszkalne, w tym domy jednorodzinne, lokale w budynkach wielorodzinnych, budynki wielorodzinne - **podejście porównawcze** (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej),
 - c. Obiekty przemysłowe, hotele, domy wczasowe, lokale handlowe, usługowe, biurowe, magazyny i inne budynki o specjalistycznym przeznaczeniu - **podejście porównawcze** (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) **lub podejście dochodowe** (metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej),

Preferowane jest podejście porównawcze.

6. Operaty szacunkowe sporządzone w podejściu porównawczym, w których do wyceny wykorzystano transakcje starsze niż 24 m-ce, wymagają uzupełnienia o analizę trendu i aktualizację cen porównawczych na dzień wyceny. Rzeczoznawca powinien szczegółowo opisać transakcje, które przyjmuje do porównań, w szczególności w odniesieniu do przyjętych cech porównawczych.

Wymagania dla szczególnych przypadków.

1. W przypadku nieruchomości w pogorszonym stanie technicznym, trudno zbywalnych, jednocelowych lub o nietypowym przeznaczeniu rzeczoznawca majątkowy powinien dodatkowo określić wartość dla wymuszonej sprzedaży.
2. W przypadku obiektów w bardzo złym stanie technicznym, zbudowanych z wykorzystaniem przestarzałych technologii wycena powinna pomijać wartość budynków, a uwzględniać jedynie wartość rynkową samego gruntu.
3. Wycena dla nieruchomości w trakcie realizacji inwestycji poza określeniem aktualnej wartości rynkowej powinna określać stan zaawansowania robót oraz koszt dokończenia inwestycji (dla zaawansowania prac od stanu surowego zamkniętego). Jeżeli stan surowy zamknięty nie został osiągnięty należy przyjąć wartość samego gruntu.
4. Operat szacunkowy w podejściu dochodowym powinien zawierać szczegółową analizę stawek czynszów dla nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.
5. W przypadku utrudnionego dostępu do nieruchomości mieszkalnych zamieszkałych (lokal mieszkalny, budynek jednorodzinny) można przeprowadzić wizję on-line wewnątrz nieruchomości. W takich przypadkach dokumentację zdjęciową wewnątrz nieruchomości może sporządzić:

- osoba, która udostępnia nieruchomość, a rzeczoznawca potwierdza zgodność dokumentacji ze stanem nieruchomości podczas wizji on-line,
 - rzeczoznawca w trakcie wizji on-line za pomocą dedykowanych do tego aplikacji w smartfonach.
- W operacie szacunkowym należy umieścić informację, że skorzystano z wizji on-line oraz podać w jaki sposób wykonano dokumentację zdjęciową. Dokumentację zdjęciową z zewnątrz nieruchomości należy wykonać osobiście (dotyczy to wszystkich rodzajów nieruchomości).
6. W przypadku gdy wyceniana jest nieruchomość o przeznaczeniu mieszkalno-komercyjnym, operat szacunkowy powinien określać odrębnie wartość części mieszkalnej i odrębnie wartość części komercyjnej. W przypadku braku możliwości wyceny w powyższy sposób, rzeczoznawca powinien uzasadnić przyjęty sposób wyceny oraz opisać szczegółowo transakcje przyjęte do porównań (w odniesieniu do przyjętych cech porównawczych).

Zalecenia

1. W operacie szacunkowym określającym wartość nieruchomości zabudowanej rzeczoznawca powinien podać skąd bierze informację o wielkości powierzchni użytkowej (np. pomiary własne, decyzja o podatku od nieruchomości, dokumentacja projektowa lub powykonawcza, ewidencja budynków);
2. **Wymagane jest, aby w operacie rzeczoznawca zamieścił Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktów interesów (zgodne z Wytycznymi EBA dotyczącymi zarządzania ekspozycjami nieobsługiwanyymi i restrukturyzowanymi).** Wzór oświadczenia znajduje się na kolejnej stronie.

Nr wniosku:

Adres nieruchomości:

ING Bank Śląski S.A.
ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice
www.ing.pl



Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktów interesów

Ponieważ wykonuję wycenę nieruchomości, oświadczam: ja i moi krewni pierwszego stopnia spełniamy poniższe wymagania

1. Nie bierzemy udziału w obsłudze kredytowej, nie podejmujemy decyzji kredytowej i nie ubezpieczamy kredytu.
2. Nie kierujemy się zdolnością kredytową kredytobiorcy – nie mamy dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na moje decyzje
3. Wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
4. Nie mamy udziału w wycenianej nieruchomości.
5. Nie jesteśmy w żaden sposób powiązani z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości.
6. Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.
7. Wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie.

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy

Numer uprawnień rzeczoznawcy

