

Zasady współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi w Banku Spółdzielczym w Kątach Wrocławskich w tym zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku Spółdzielczego w Kątach Wrocławskich.

1. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny nieruchomości, która ma stanowić lub stanowi zabezpieczenie wierzytelności Banku Spółdzielczego w Kątach Wrocławskich nie może być:
 - 1) kredytobiorcą lub jego małżonkiem,
 - 2) osobą spokrewnioną z kredytobiorcą lub jego małżonkiem (tj. być np. wstępnym, zstępnym, rodzeństwem, osobą przysposobioną przez kredytobiorcę lub jego małżonka, osobą pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu),
 - 3) osobą pozostającą wobec kredytobiorcy lub jego małżonka w stosunku podrzędności lub nadrzędności służbowej,
 - 4) osobą pozostającą wobec właściciela/współwłaściciela nieruchomości w stosunku podrzędności lub nadrzędności służbowej,
 - 5) właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
 2. Wynagrodzenie otrzymywane przez rzeczoznawcę majątkowego za sporządzenie operatu szacunkowego nie może być uzależnione w żaden sposób od udzielenia kredytu, kwoty kredytu ani od określonej przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości.
 3. Bank dokonuje weryfikacji operatu szacunkowego pod kątem formalnym i merytorycznym. W przypadku wątpliwości związanych z operatem szacunkowym, pracownik Banku w celu uzyskania wyjaśnień ma prawo skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej.
 4. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych zasadach.
 5. Podstawę wyceny nieruchomości, która ma stanowić lub stanowi zabezpieczenie wierzytelności Banku Spółdzielczego w Kątach Wrocławskich, stanowi wartość rynkowa. W przypadku, gdy aktualny sposób użytkowania nieruchomości jest różny od jej optymalnego sposobu użytkowania należy dodatkowo określić wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.
 6. W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość w trakcie inwestycji (np.: budowy, rozbudowy, adaptacji, remontu) operat szacunkowy winien określać wartość rynkową nieruchomości:
 - 1) według stanu na dzień wyceny,
 - 2) według stanu po zakończeniu jej zakładanego rozwoju.
 7. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu jednego z dwóch podejść: porównawczego z zastosowaniem metody porównywania parami lub korygowania ceny średniej (Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzanych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku) lub dochodowego, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogą wpływać na jej obniżenie w przyszłości. W indywidualnych przypadkach, po uzgodnieniu z Bankiem, dopuszcza się wycenę sporządzoną w innym podejściu.
- W przypadku zastosowania podejścia porównawczego, do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż 2 lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.
8. Ze względu na długi okres utrzymania zabezpieczenia wierzytelności Banku, przy określaniu wartości należy stosować zasadę szczególnej ostrożności, a w szczególności:
 - 1) uwzględniać jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu,
 - 2) uwzględniać jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela,
 - 3) pomijać wpływ na wartość nieruchomości ponad przeciętne wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych w stosunku do typowego dla danej lokalizacji,

- 4) pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, możliwe do zbadania w dniu dokonywania wyceny, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.
9. Operat szacunkowy powinien w szczególności zawierać:
 - 1) przedmiot i zakres wyceny,
 - 2) cel wyceny,
 - 3) podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny,
 - 4) opis stanu nieruchomości,
 - 5) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - 6) sposób wyceny,
 - 7) analizę i charakterystykę rynku,
 - 8) określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.
10. Operat szacunkowy powinien zawierać opinię dotyczącą nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności Banku.
11. Do operatu szacunkowego należy dołączyć:
 - 1) kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dostępnych na rynku, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego,
 - 2) aktualną dokumentację fotograficzną nieruchomości, odzwierciedlającą aktualny stan nieruchomości,
 - 3) oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszych Zasad.

Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego

Oświadczam, że działając na zlecenie:

Oświadczam, że działając na zlecenie:

.....
(nazwa/nazwisko zleceniodawcy)

Zapoznałem/am* się z Zasadami określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku Spółdzielczego w Kątach Wrocławskich oraz że przyjmuję odpowiedzialność wobec Banku Spółdzielczego w Kątach Wrocławskich za sporządzoną wycenę przedmiotowej nieruchomości, tj.: nieruchomości gruntowej niezabudowanej/zabudowanej budynkiem mieszkalnym / komercyjnym / mieszkalnym/ lokalu mieszkalnego/użytkowego*, położonej w :

dokonałem wyceny nieruchomości położonej :

.....
.....

(województwo, powiat, gmina, miasto/wieś, ulica, nr porządkowy, nr działki, nr KW)

Data wykonania operatu/ aktualizacji/ potwierdzenia aktualności*:

Wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania wg stanu na dzień wyceny:
..... zł

Ponadto oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

.....
(*podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego*)

**niepotrzebne skreślić*