

**NARODOWY
BANK
POLSKI**

**KOMISJA
NADZORU
BANKOWEGO**

Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego

REKOMENDACJA F

dotycząca

podstawowych kryteriów stosowanych przez
Komisję Nadzoru Bankowego przy zatwierdzaniu regulaminów
ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
wydawanych przez banki hipoteczne

Tekst zaktualizowany

Warszawa, 2003 r.

WSTĘP

Poniższa rekomendacja zastąpiła „Rekomendację F z dnia 12 listopada 1998 r. dotyczącą podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

Z dniem 1 stycznia 1998r. weszła w życie ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zasady regulujące funkcjonowanie specjalistycznych banków hipotecznych w Polsce zawarte zostały w odrębnym od prawa bankowego akcie prawnym. Ustawodawca chciał w ten sposób przedstawić zasady ich funkcjonowania w sposób jednoznaczny i przejrzysty, podkreślając tym samym ich specjalistyczny charakter.

Ustawa ta, poza określeniem zasad i wymogów, których wypełnienie jest niezbędne dla prowadzenia działalności przez banki hipoteczne, wprowadziła także nie znane dotychczas polskiemu prawu pojęcie „bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości” jako wartości przyjmowanej przez specjalistyczny bank hipoteczny w celu zabezpieczenia udzielanego kredytu.

Specjalistyczne banki hipoteczne ze względu na specyfikę swej działalności i jej koncentrację na obszarze związanym zasadniczo z jednorodnym rodzajem ryzyka (rynek nieruchomości), winny ze szczególną ostrożnością dokonywać oceny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia udzielanych kredytów. Poziom bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, odzwierciedlający poziom ryzyka, jest wartością wyjściową dla ustalania wielkości udzielanych przez banki hipoteczne kredytów, których kwota z kolei stanowi podstawę emisji listów zastawnych będących zasadniczym instrumentem refinansowania ich działalności. Biorąc powyższe pod uwagę oraz ryzyko sektorowe, na które narażone są banki hipoteczne, bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości winna być postrzegana jako swego rodzaju *norma ostrożnościowa* dla ich działalności.

Ustawodawca kierując się troską o jakość zabezpieczenia wierzytelności banków hipotecznych, nałożył na Komisję Nadzoru Bankowego obowiązek zatwierdzania ich wewnętrznych regulaminów odnoszących się do zasad ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Nałożenie tego obowiązku na KNB oznacza ograniczenie całkowitej dowolności banków przy konstruowaniu przedmiotowych regulaminów a tym samym wysoki stopień ich standaryzacji w zakresie podejścia do oceny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów. Wspomniane regulaminy winny spełniać warunek przejrzystości i odtwarzalności stosowanych przez banki procedur sporządzania ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w celu umożliwienia ich należytej kontroli przez bank, powiernika i inspektorów nadzoru.

Poziom bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości ustala się głównie w oparciu o czynniki pozyskiwane na rynku. Z tego powodu, zwłaszcza w warunkach polskich, zalecana jest szczególna ostrożność przy ich doborze i ocenie. Koniecznością jest więc dokonywanie przez banki hipoteczne szerokiej analizy rynku (nie tylko rynku nieruchomości). Banki angażujące się w finansowanie rynku nieruchomości, zwłaszcza banki hipoteczne, winny posiadać szeroką wiedzę na temat rynku nieruchomości i wszystkich mających na niego wpływ czynników ryzyka. Bez spełnienia tych warunków nie jest możliwe należyte sporządzanie ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i szacowanie długookresowego ryzyka bankowego. W Rekomendacji J z dnia 20 lipca 2000r. dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości, KNB wskazała obszary tego rynku, które winny być przedmiotem szczególnego zainteresowania działających

na nim banków. Należy podkreślić, że analizowanie wyłącznie cen transakcyjnych (rynkowych), nie może być warunkiem wystarczającym dla potrzeb określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

W celu ułatwienia bankom hipotecznym konstruowania ich wewnętrznych regulaminów, Komisja Nadzoru Bankowego uznała za stosowne wydanie rekomendacji dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne. Niniejsza rekomendacja wskazuje kierunek dobrej praktyki bankowej, którego przyjęcie i stosowanie świadczyć będzie o właściwym podejściu do oceny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

I.

1. Zadania ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości – zagadnienia ogólne

1.1. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest to ustalona zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

1.2. Ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości służy jedynie bankowi hipotecznemu jako podstawa do wydania opinii, do jakiej kwoty może być udzielony kredyt hipoteczny, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości.

1.3. Przy ustalaniu bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości uwzględnia się możliwie wszystkie rodzaje ryzyka, które w wyniku posiadanych doświadczeń z przeszłości oraz analiz i prognoz¹ skierowanych na przyszłość mogą mieć negatywny wpływ na bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości. Analizy te i prognozy winny uwzględniać przede wszystkim specyficzne dla danej nieruchomości parametry (szczegółowo określone w dalszej części niniejszej rekomendacji), które mają wpływ na ocenę ryzyka kredytowego, a także czynniki o charakterze ogólnym np.: przepisy podatkowe, rozwój liczby ludności, stopa bezrobocia, zmiany wartości nabywczej pieniądza, rozwój regionalny, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Ekspertyza będąca podstawą do ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości winna być dokonana z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu jej racjonalnej eksploatacji mają trwały charakter i które możliwe są do uzyskania przez każdego posiadacza nieruchomości

1.5. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest wykonywana zgodnie z regulaminem banku przez:

- a) wyznaczone przez zarząd banku osoby lub komórki organizacyjne banku, albo
- b) inne podmioty, na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1.6. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości winna być sporządzana przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu zawodowym, w tym zwłaszcza posiadające umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych i stale doskonalące swe umiejętności w tym zakresie.

1.7. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest sporządzana niezależnie od komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub

¹ Na konieczność monitorowania i analizowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości i związanego z nim ryzyka wskazała Komisja Nadzoru Bankowego w Rekomendacji J z dnia 20 lipca 2000r. dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości.

opracowywaniem wniosków kredytowych. Od tej zasady dopuszczalny jest wyjątek, o którym mowa w pkt III.5.3.

1.8. Wysokość kwoty wynagrodzenia osób sporządzających ekspertyzę nie może być w żaden sposób uzależniona od wysokości bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.9. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest przez zarząd banku lub wyznaczoną przez niego osobę (komórkę organizacyjną banku) na podstawie wyników ekspertyzy.

1.10. Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na których ustanawiane są hipoteki zabezpieczające wiarygodności banków oraz wymogi odnośnie kwalifikacji osób sporządzających ekspertyzy, są określone w regulaminach wydawanych przez banki hipoteczne.

1.11. Komisja Nadzoru Bankowego rozpatrując wnioski o zatwierdzenie szczegółowych regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przekazywanych przez banki² będzie sprawdzać, czy zostały w nich uwzględnione co najmniej zawarte w niniejszej rekomendacji aspekty odnośnie metodologii dokonywania ostrożnej oceny ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

II.

1. Ogólne zasady sporządzania i oceny ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

1.1. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się dla wszystkich nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia udzielanych przez bank kredytów.

1.2. Przed wykonaniem ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, poza przypadkami wymienionymi w pkt III.5.2., niezbędne jest dokonanie przez osobę ją sporządzającą zewnętrznych i wewnętrznych oględzin nieruchomości.

W przypadku wykonywania ekspertyzy dla nieruchomości będących w fazie przygotowania inwestycji lub jej realizacji, zamiast ww zewnętrznych i wewnętrznych oględzin, dokonuje się dokładnej analizy stosownej dokumentacji związanej z inwestycją.

Po zakończeniu inwestycji dokonuje się kontroli ustalonej na początku bankowo-hipotecznej wartości analizowanej nieruchomości pod kątem zgodności z dokumentacją i zmian parametrów, istotnie wpływających na konieczność pomniejszenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.3. Ekspertyza, poza konkretną propozycją bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i przejrzystą procedurą jej wyznaczania, zawiera w szczególności:

- a) datę sporządzenia ekspertyzy,
- b) informację o źródłach danych wykorzystanych przez sporządzającego ekspertyzę, które mogą dotyczyć danej nieruchomości (w szczególności miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego danego terenu),

² Na podstawie art. 22 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

- c) rodzaj danej nieruchomości i jej opis (wraz z dokumentacją fotograficzną i stosownymi planami),
- d) opis lokalizacji
- e) charakterystyka cech jakościowych (walory użytkowe, standard wykończenia i wyposażenia),
- f) informację o stanie prawnym danej nieruchomości (np.: własność, współwłasność, użytkowanie wieczyste, obciążenia),
- g) opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego stanowiącego część składową danej nieruchomości,
- h) ocenę długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości (z uwzględnieniem alternatywnych możliwości użytkowania),
- i) podpis osoby sporządzającej ekspertyzę.

1.4. Ekspertyza bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości zawiera należyte uzasadnienie do wszystkich uwzględnionych w niej parametrów.

1.5. Uwzględniane w ekspertyzie bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości parametry dobiera się z uwzględnieniem ich długookresowego charakteru. Wszelkie parametry nie mające długookresowo trwałego charakteru lub mogące być uznane za spekulacyjne są wyłączone z analizy.

1.6. Oceny parametrów odnoszących się do danej nieruchomości dokonuje się zawsze w relacji do lokalnych warunków rynkowych. Z punktu widzenia ryzyka, lokalne warunki rynkowe ocenia się z należytą ostrożnością na podstawie doświadczeń z przeszłości oraz po dokonaniu szacunków odnośnie możliwych do przewidzenia, negatywnych zmian w przyszłości. Jeżeli występuje brak dostatecznych doświadczeń odnośnie lokalnego rynku, w analizie uwzględnia się (tylko po sporządzeniu szczegółowego uzasadnienia) doświadczenia z innych porównywalnych rynków nieruchomości.

1.7. Ekspertyzę bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości sporządza się na opracowanych przez bank formularzach (rekomendowany kształt przedstawia załącznik nr 1 i 2), w sposób umożliwiający upoważnionym pracownikom banku, Komisji Nadzoru Bankowego i powiernikowi odtworzenie i sprawdzenie całego procesu analizy, o której mowa w pkt III.1.1., oraz kontrolę poziomu podejmowanego przez bank ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Formularze te uwzględniają co najmniej zawarte w niniejszej rekomendacji aspekty bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.

III.

1. Procedura sporządzania ekspertyzy bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości

1.1. W ekspertyzie bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wykorzystuje się, z wyjątkiem przedstawionym w pkt III.1.2., niezależnie od siebie, dwa podstawowe kierunki analizy ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny:

- a) analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości (w tym stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu), zakończona ustaleniem ich całkowitej sumy,

- b) analiza długookresowej dochodowości danej nieruchomości, zakończona ustaleniem kwoty skapitalizowanych wpływów netto możliwych długookresowo do osiągnięcia z danej nieruchomości.

Wyniki tych analiz stanowią podstawowy element pomocniczy dla ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.2. Dla nieruchomości przeznaczonych dla własnych celów mieszkalnych i tak traktowanych przez rynek, można odstąpić od analizy, o której mowa w pkt III.1.1.b).

Warunkiem odstąpienia od tej analizy jest uzasadnione oczekiwanie, że dla nieruchomości danego rodzaju (np. mieszkania własnościowe, domy jednorodzinne, domy w zabudowie szeregowej) w perspektywie długookresowej będzie istniał wystarczający lokalny popyt przy cenie odpowiadającej przyjętej bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, która została wyznaczona na podstawie analizy, o której mowa w pkt III.1.1.a).

1.3. Wielkość parametru, który jest miarodajny dla wysokości bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, nie może przekraczać rzeczywistej wielkości udokumentowanej na rynku tj.:

- a) w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym na wynajem - są to wpływy brutto z ostatniego okresu dla nieruchomości porównawczych,
- b) w przypadku nieruchomości przeznaczonych dla własnych celów mieszkalnych, o których mowa w pkt III.1.2. - jest to poziom cen transakcyjnych z ostatniego okresu dla nieruchomości porównawczych,
- c) dla nieruchomości, z którymi związany jest wyższy od przeciętnego poziom ryzyka (np. ze względu na ich rodzaj i wielkość), górną granicą bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości - jest jej aktualna wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości

2.1. W analizie stosownych, długookresowo trwałych, całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości uwzględnia się sumę wyników:

- a) analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu i
- b) analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości.

2.2. Analizy lokalnych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu dokonuje się na podstawie porównania z transakcjami kupna-sprzedaży dokonanymi w danej lokalizacji odrębnie od analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości. Uwzględnia się przy tym konkretną lokalizację gruntu, stosowną wielkość, kształt, rodzaj, stan prawny, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, infrastrukturę. Bierze się pod uwagę także pozostałe czynniki mogące mieć wpływ na kształtowanie się wyniku tej analizy.

2.3. Punktem wyjścia do analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości są stosowne, lokalne koszty budowy danego rodzaju nieruchomości. W dalszej części analizy uwzględnia się odpowiednie odpisy z tytułu stopnia dotychczasowego zużycia technicznego (wieku), funkcjonalnego i środowiskowego danej nieruchomości.

2.4. Koszty z tytułu usług projektowych i architektonicznych, koszty urzędowe i administracyjne, stosowne koszty finansowania w fazie budowy oraz koszty wytworzenia

urządzeń zewnętrznych (np. drogi dojazdowe, przyłącza, ogrodzenia, ogrody) mogą być uwzględniane w analizie stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości tylko do ustalonego przez zarząd banku maksymalnego poziomu, wyrażonego procentowo w stosunku do kosztów budowy.

2.5. Ze względów ostrożnościowych wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości pomniejsza się o dodatkowy odpis (wyrażony w %). Zarząd banku ustala minimalny poziom tego odpisu, który będzie uwzględniany w obliczeniach.

2.5.1. Komisja Nadzoru Bankowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany maksymalny poziom kosztów, o których mowa w pkt III.2.4. oraz minimalny poziom odpisu, o którym mowa w pkt III.2.5.

3. Analiza długookresowej dochodowości nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym na wynajem

3.1. Ocena dotycząca wysokości długookresowo trwałych, rocznych wpływów brutto możliwych do osiągnięcia z danej nieruchomości, powinna – poza istniejącym doświadczeniem – opierać się na istotnych dla rozwoju rynku, lokalnych uwarunkowaniach. Punktem wyjścia analizy są typowe dla danego rodzaju nieruchomości w danej lokalizacji, roczne wpływy brutto³. Uwzględnia się przy tym w szczególności:

- a) rodzaj użytkowania nieruchomości (w tym jej atrakcyjność, koncepcję architektoniczną, powierzchnię całkowitą, powierzchnię użytkową, powierzchnię zabudowy, stosunek powierzchni komunikacyjnej do użytkowej),
- b) położenie (lokalizacja),
- c) wyposażenie techniczne (zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne),
- d) aktualne oraz alternatywne możliwości wykorzystania nieruchomości,
- e) pozostały okres użytkowania,
- f) uwarunkowania komunikacyjne i gospodarcze danej lokalizacji,
- g) aktualną i przewidywaną przyszłą sytuację rynkową.

3.2. Miarodajna dla analizy jest prawdopodobna, długotrwała wysokość rocznych wpływów brutto. Jeżeli aktualne roczne wpływy brutto z przyczyn wynikających z przeszłości oceniane są jako zbyt wysokie lub gdy istnieje uzasadnione prawdopodobieństwo ich obniżenia na skutek przyczyn tkwiących w przyszłości - ulegają one stosownemu obniżeniu.

3.3. Długookresowo trwałe roczne wpływy brutto możliwe do osiągnięcia z danej nieruchomości pomniejsza się w pierwszej kolejności o typowe, długookresowo trwałe roczne koszty jej utrzymania i eksploatacji.

3.3.1. Na koszty eksploatacji składają się w szczególności:

- a) koszty administracji – obejmujące koszty osobowe i rzeczowe, które są związane z wypełnianiem obowiązków wynikających z własności nieruchomości i umów związanych z użytkowaniem nieruchomości; np.: koszty związane z administracją budynku, nadzorowaniem zgodnego z umową użytkowania przedmiotu najmu, pobieraniem czynszu, prowadzeniem i

³ Ich wielkość zależy od typowych lokalnych umów najmu (lub innych przepisów).

kontrolą rachunkowości, ponadto wydatki związane z ogrzewaniem, dostawami wody, gazu i energii elektrycznej, odprowadzaniem ścieków, wywozem śmieci – jeżeli te świadczenia, zgodnie z umową, pokrywane są z płatności, o których mowa w pkt III.3.1.,

- b) koszty konserwacji i remontów – obejmujące tylko te nakłady, które są konieczne dla utrzymania analizowanej nieruchomości, jej urządzeń zewnętrznych i wyposażenia technicznego służącego do jej eksploatacji w stanie, który jest konieczny do bieżącego użytkowania danej nieruchomości lub aby taki stan przywrócić.

3.3.2. Punktem wyjścia przy szacowaniu długookresowo trwałych rocznych kosztów eksploatacji danej nieruchomości są typowe roczne koszty eksploatacji dla porównywalnych nieruchomości w danej lokalizacji, określone przez sporządzającego ekspertyzę na podstawie danych rynkowych i jego doświadczenia. Gdy kwota faktycznych kosztów eksploatacji danego obiektu odbiega od kwoty typowych długookresowych kosztów eksploatacji dla nieruchomości porównawczych, do analizy przyjmuje się większą z tych kwot.

3.3.3. Kwoty kosztów eksploatacji zwiększane są odpowiednio do wieku i stanu technicznego danej nieruchomości oraz stopnia skomplikowania dodatkowego wyposażenia zewnętrznego i wewnętrznego. Koszty te są również odpowiednio korygowane w zależności od typowych warunków umów dotyczących korzystania z nieruchomości w zakresie podziału kosztów między posiadaczem nieruchomości i najemcą.

3.3.4. Zarząd banku ustala minimalne poziomy wymienionych w pkt III.3.3.1. kosztów eksploatacji jako % udziału przyjętych przez bank długookresowo trwałych rocznych wpływów brutto z danego rodzaju nieruchomości (dla domów czynszowych mogą być one określone ryczałtowo) oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, które będą uwzględniane w obliczeniach.

3.3.5. Komisja Nadzoru Bankowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany poziom kosztów, o których mowa w pkt III.3.3.4.

3.4. W przypadku nieruchomości, których trwała dochodowość zależy w znacznym stopniu od dostosowania do zmieniających się wymogów rynku lub do nowych standardów technicznych (np.: hotele, obiekty handlowe), w pomniejszeniach długookresowo trwałych rocznych wpływów brutto, możliwych do osiągnięcia z danej nieruchomości uwzględnia się również niezbędne nakłady na modernizację. Nie służą one do utrzymania bądź przywrócenia należytego, bieżącego stanu technicznego nieruchomości, lecz do wprowadzenia niezbędnych usprawnień (w okresie np. do 5 lat) w celu utrzymania odpowiedniego standardu nieruchomości w danym segmencie rynku.

3.4.1. Ryzyko modernizacji zależy od:

- a) rodzaju obiektu (np.: hotel, dom towarowy),
- b) zakładanych wymogów jakościowych wobec obiektu,
- c) usytuowania obiektu w obszarze gospodarczym,
- d) stanu i wyposażenia obiektu.

3.4.2. Ryzyko modernizacji jest tym większe:

- a) im bardziej dostosowany do wymogów rynku musi być stan i charakter obiektu, by osiągnąć cel inwestycji,
- b) im bardziej wyeksponowane musi być jego położenie (np.: domy towarowe, budynki handlowo-usługowe),
- c) im lepsza musi być oferta wyposażenia i otoczenia (np.: domy wczasowe, sanatoria, kliniki).

3.5. Długookresowo trwałe roczne wpływy brutto możliwe do osiągnięcia z danej nieruchomości pomniejszane są ponadto o wartość spodziewanego ich braku wynikającą z występowania przejściowych pustostanów spowodowanych między innymi wypowiedaniem umów najmu. Minimalny poziom tej wartości ustalany jest przez zarząd banku w oparciu o doświadczenia rynkowe jako % rocznych wpływów brutto.

3.5.1. Komisja Nadzoru Bankowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany, minimalny poziom wartości, o której mowa w pkt III.3.5.

3.6. Roczne wpływy netto, obliczone przez pomniejszenie rocznych wpływów brutto o koszty eksploatacji, nakłady na modernizację i kwotę spodziewanego ich braku, podlegają kapitalizacji. Bazę wyjściową dla ustalenia stopy kapitalizacji wpływów netto dla danego rodzaju nieruchomości stanowi stopa procentowa, która może spełniać w perspektywie długookresowej oczekiwania przyszłych, potencjalnych nabywców danej nieruchomości co do osiągniętej rentowności. Jest ona podwyższana w zależności od ryzyka związanego z daną nieruchomością oraz obszarem na jakim się znajduje.

Stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, z punktu widzenia ryzyka, jest zawsze wyższa niż stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym .

3.6.1. Zarząd banku ustala minimalny poziom stopy kapitalizacji, oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym (nie dotyczy to nieruchomości wskazanych w pkt III.1.2.) i oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, który będzie uwzględniany w obliczeniach.

3.6.2. Komisja Nadzoru Bankowego zgodnie z zasadą ostrożności (na podstawie art. 34 ust. 4 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych), może określić wymagany minimalny poziom stopy kapitalizacji, o którym mowa w pkt III.3.6.1.

3.7. Przyjęty do obliczeń okres kapitalizacji rocznych wpływów netto ustalany jest przy uwzględnieniu pozostałego okresu gospodarczego i funkcjonalnego użytkowania danej nieruchomości.

3.8. Dla nieruchomości użytkowanych w sposób mieszany, analizy długookresowej dochodowości danej nieruchomości dokonuje się oddzielnie dla części o przeznaczeniu mieszkalnym i oddzielnie dla części o przeznaczeniu gospodarczym (z uwzględnieniem pkt III.3.8.1.).

3.8.1. Jeżeli udział powierzchni nieruchomości dla jednego z ww rodzajów użytkowania nie przekracza około 10% całej powierzchni użytkowej lub osiągnane z

niej wpływy brutto nie przekraczają około 10% łącznych wpływów brutto z całej nieruchomości, można odstąpić od wymogu określonego w pkt III.3.8.

4. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

4.1. Ostatecznie bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się na podstawie, dokonanych niezależnie od siebie, analiz dochodowości danej nieruchomości oraz stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów jej budowy (wraz ze stosownymi, długookresowo trwałymi kosztami nabycia gruntu), z uwzględnieniem pkt III.1.2.

4.2. Przy ustalaniu bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie ma:

- a) dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym na wynajem - wynik analizy jej długookresowej dochodowości;
- b) dla nieruchomości przeznaczonej na własne cele mieszkalne - wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów jej budowy (wraz ze stosownymi, długookresowo trwałymi kosztami nabycia gruntu),

przy uwzględnieniu zapisu pkt III.1.3.

4.3. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się dla aktualnego sposobu jej użytkowania. Jeżeli jednak należy liczyć się z możliwością alternatywnego wykorzystania danej nieruchomości, ocenia się warunki takiego wykorzystania (stosowne dodatkowe nakłady itd.) i odpowiednio uwzględnia się je w ekspertyzie.

4.4. Przy ustalaniu bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przez osoby do tego upoważnione w banku, decydujące znaczenie ma długookresowa znajomość rynku, doświadczenie i realistyczne oszacowanie ryzyka. Dlatego wszystkie wyniki analiz winny być przedstawiane w sposób przejrzysty wraz z odpowiednim uzasadnieniem, aby umożliwić należytą kontrolę przez nadzór bankowy i powiernika stopnia podejmowanego przez bank ryzyka.

5. Procedura sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

5.1. Przy kredytach do wysokości ok. 150 tys. zł zabezpieczanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt III.1.2., może mieć zastosowanie procedura sporządzania uproszczonych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zgodnie z formularzem, którego rekomendowany kształt przedstawia załącznik nr 2.

5.1.1. Na potrzeby sporządzania uproszczonych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości dla nieruchomości, o których mowa w pkt III.1.2., można wykorzystywać ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości sporządzone w ciągu ostatnich dwóch lat dla nieruchomości porównawczych. Uproszczona ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zawiera wówczas:

- a) dane identyfikacyjne nieruchomości,
- b) informacje identyfikujące sporządzoną w ciągu ostatnich dwóch lat ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości dla nieruchomości porównawczych (np.: sygnatura akt bankowych),
- c) ewentualne istotne różnice w stosunku do sporządzonej w ciągu ostatnich dwóch lat ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, które należy uwzględnić.

5.1.2. Sporządzając uproszczoną ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wypełnia się poszczególne punkty formularza (załącznik nr 2), które zawierają ewentualne istotne różnice w stosunku do ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości sporządzonej w ciągu ostatnich dwóch lat dla nieruchomości porównawczej.

5.2. Przy sporządzaniu uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości można odstąpić od dokonania oględzin danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej, jeżeli bank posiada wystarczającą wiedzę na temat danej nieruchomości.

5.3. Dopuszcza się sporządzanie uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości także przez odpowiednio przeszkolonych pracowników komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych.

5.4. Zasady sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zawarte są w bankowym regulaminie ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

5.5. Zasady sprawdzania uproszczonych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości oraz ekspertyz zleczanych przez bank podmiotom zewnętrznym zawiera bankowy regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

IV.

1. Postanowienia końcowe

1.1. Jeżeli przed zawarciem umowy kredytowej zaistniały okoliczności mogące mieć wpływ na wysokość bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, dokonuje się ponownej analizy i ustalenia tej wartości przez bank. Dla nieruchomości będących w fazie przygotowania inwestycji lub jej realizacji, ostateczne ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości następuje dopiero po zrealizowaniu inwestycji i dokonaniu kontroli, o której mowa w pkt II.1.2. zdanie 3.

1.2. Uwzględnienie przez banki w szczegółowych regulaminach ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wskazanych aspektów ostrożnej analizy będzie odgrywało istotną rolę w procesie ich zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Bankowego.

**Ekspertyza
bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
sporządzona na potrzeby
.....Bank Hipoteczny S.A.**

I. Informacje ogólne

1) Rodzaj nieruchomości⁴

2) Stan prawny nieruchomości⁵

3) Podstawowe informacje dotyczące analizowanej nieruchomości⁶

4) Podstawowe informacje o lokalnym rynku

5) Ocena długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości⁷

6) Uwagi

II. Analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości

1. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu

1) Podstawowe informacje na temat gruntu⁸

2) Przyjęty koszt nabycia 1 m² gruntu

⁴ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁵ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁶ Wpisuje się w szczególności: adres, lokalizacja, rok budowy, opis nieruchomości, opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego, powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa, ocena jakościowa, możliwości alternatywnego wykorzystywania, źródła informacji o danej nieruchomości, wpisuje się również informację o załącznikach do ekspertyzy (w tym o dokumentacji fotograficznej)

⁷ Z uwzględnieniem alternatywnych możliwości wykorzystywania, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁸ Informacje dotyczące w szczególności: kształtu, wielkości, infrastruktury, odniesienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, atrakcyjności, położenia, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

Uwagi, uzasadnienie⁹:

.....

3) Wynik analizy długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu.

Powierzchnia gruntu	Przyjęty koszt nabycia 1 m ² gruntu	=	Koszt nabycia gruntu
..... m ²	* PLN	 PLN

2. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości

1) Koszt budowy 1 m²/m³ danej nieruchomości

..... PLN

- w tym koszty ¹⁰(.....% poz. 1))

..... PLN

Uwagi, uzasadnienie:

.....

2) Koszt budowy danej nieruchomości:

Powierzchnia	Koszt budowy 1 m ² /m ³	=	Koszt budowy nieruchomości
..... m ² /m ³	* PLN	 PLN

Uwagi, uzasadnienie¹¹:

.....

3) Odpis wynikający ze zużycia nieruchomości (...% poz. 2))

..... PLN

Uwagi, uzasadnienie¹²:

.....

4) Odpis zabezpieczający (...% poz. 2)

..... PLN

Uwagi, uzasadnienie¹³:

.....

5) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach

..... PLN

Uwagi, uzasadnienie¹⁴:

.....

3. Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości.

1) Koszt nabycia gruntu¹⁵

..... PLN

2) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach¹⁶

..... PLN

⁹ Zgodnie z pkt III.2.2. rekomendacji, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹⁰ Zgodnie z pkt III.2.4. rekomendacji, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹¹ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹² Zgodnie z pkt III.2.3. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹³ Zgodnie z pkt III.2.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹⁴ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹⁵ Kwota z pkt II.1.3) załącznika do rekomendacji

¹⁶ Kwota z pkt II.2.5) załącznika do rekomendacji

3) Razem (poz.1 + poz.2)PLN

4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczychPLN

Uwagi, uzasadnienie¹⁷
.....

III. Analiza długookresowej dochodowości nieruchomości

1) Przyczyny odstąpienia od analizy długookresowej dochodowości danej nieruchomości¹⁸.

.....

2) Roczne wpływy brutto z 1 m²/m³ danej nieruchomościPLN

Uwagi, uzasadnienie¹⁹:
.....

3) Roczne wpływy brutto z 1 m²/m³ dla nieruchomości porównawczych²⁰

.....PLN

Uwagi, uzasadnienie:
.....

4) Roczne koszty utrzymania i eksploatacji na 1 m²/m³²¹PLN

W tym: Koszty administracji²² (....% poz. 2))PLN

Koszty konserwacji i remontów²³ (....% poz. 2))PLN

Uwagi, uzasadnienie²⁴:
.....

5) Roczne nakłady na modernizację na 1 m²/m³PLN

Uwagi, uzasadnienie²⁵:
.....

6) Spodziewany brak rocznych wpływów brutto (....% poz. 2))PLN

Uwagi, uzasadnienie²⁶:
.....

7) Roczne wpływy netto (poz.2 – poz.4 – poz.5 – poz.6)PLN

¹⁷ Zgodnie z pkt III.1.3.b) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

¹⁸ Zgodnie z pkt III.1.2. rekomendacji

¹⁹ Zgodnie z pkt III.3.1. i 3.2. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

²⁰ Zgodnie z pkt III.1.3.a) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

²¹ Zgodnie z pkt III.3.3.1., 3.3.2. i 3.3.3. rekomendacji

²² Zgodnie z pkt III.3.3.1. a) rekomendacji

²³ Zgodnie z pkt III.3.3.1.b) rekomendacji

²⁴ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

²⁵ Zgodnie z pkt III.3.4., 3.4.1. i 3.4.2. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

²⁶ Zgodnie z pkt III.3.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

8) Stopa kapitalizacji

.....%

Uwagi, uzasadnienie²⁷:

.....

9) Okres kapitalizacji

.....lat

Uwagi, uzasadnienie²⁸:

.....

10) Wynik analizy długookresowej dochodowości danej nieruchomości

.....PLN

Uwagi:

.....

IV. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

1) Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości.²⁹

.....PLN

2) Wynik analizy długookresowej dochodowości nieruchomości³⁰

.....PLN

3) Wartość rynkowa nieruchomości³¹

.....PLN

4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych³²

.....PLN

5) Propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

.....PLN

Uwagi, uzasadnienie³³:

.....

Ekspertyzę sporządził³⁴:

data i podpis

²⁷ Zgodnie z pkt III.3.6. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

²⁸ Zgodnie z pkt III.3.7. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

²⁹ Kwota z pkt II. 3.3) załącznika do rekomendacji

³⁰ Kwota z pkt III.10) załącznika do rekomendacji

³¹ Zgodnie z pkt III.1.3. c) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

³² Kwota z pkt II.3.4) załącznika do rekomendacji

³³ Zgodnie z pkt III.4. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

³⁴ Zgodnie z pkt I.1.5., 1.6. i 1.7. i pkt II.1.3. i) rekomendacji

**Ekspertyza uproszczona
bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
sporządzona na potrzeby
.....Bank Hipoteczny S.A.**

I. Informacje ogólne

1) Rodzaj nieruchomości³⁵

2) Stan prawny nieruchomości³⁶

3) Podstawowe informacje dotyczące analizowanej nieruchomości³⁷

4) Podstawowe informacje o lokalnym rynku

5) Ocena długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości³⁸

6) Uwagi³⁹

II. Analiza stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości

1. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu

1) Podstawowe informacje na temat gruntu⁴⁰

2) Przyjęty koszt nabycia 1 m² gruntu

..... PLN

Uwagi, uzasadnienie⁴¹:

³⁵ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

³⁶ Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

³⁷ Wpisuje się w szczególności: adres, lokalizacja, rok budowy, opis nieruchomości, opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego, powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa, ocena jakościowa, możliwości alternatywnego wykorzystywania, źródła informacji o danej nieruchomości, również informację o załącznikach do ekspertyzy (w tym o dokumentacji fotograficznej)

³⁸ Z uwzględnieniem alternatywnych możliwości wykorzystywania, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

³⁹ Wpisuje się informację, o której mowa w pkt III.5.1.1.b) rekomendacji.

⁴⁰ Informacje dotyczące w szczególności: kształtu, wielkości, infrastruktury, odniesienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, atrakcyjności, położenia, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁴¹ Zgodnie z pkt III.2.2. rekomendacji, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

3) Wynik analizy długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu.

Powierzchnia gruntu m ²	Przyjęty koszt nabycia 1 m ² gruntu * PLN	=	Koszt nabycia gruntu PLN
---	---	---	-----------------------------------

2. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości

1) Koszt budowy 1 m²/m³ danej nieruchomości PLN
- w tym koszty ⁴²(.....% poz.1)) PLN
Uwagi, uzasadnienie:
.....

2) Koszt budowy danej nieruchomości:
Powierzchnia m²/m³ * Koszt budowy 1 m²/m³ PLN = Koszt budowy nieruchomości PLN
Uwagi, uzasadnienie⁴³:
.....

3) Odpis wynikający ze zużycia nieruchomości (....% poz. 2)) PLN
Uwagi, uzasadnienie⁴⁴:
.....

4) Odpis zabezpieczający (....% poz. 2) PLN
Uwagi, uzasadnienie⁴⁵:
.....

5) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach PLN
Uwagi, uzasadnienie⁴⁶:
.....

3. Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości.

1) Koszt nabycia gruntu ⁴⁷ PLN

2) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach⁴⁸ PLN

3) Razem (poz.1 + poz.2)) PLN

4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych PLN
Uwagi, uzasadnienie⁴⁹
.....

⁴² Zgodnie z pkt III.2.4. rekomendacji, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁴³ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁴⁴ Zgodnie z pkt III.2.3. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁴⁵ Zgodnie z pkt III.2.5. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁴⁶ Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁴⁷ Kwota z pkt II.1.3) załącznika do rekomendacji

⁴⁸ Kwota z pkt II.2.5) załącznika do rekomendacji

⁴⁹ Zgodnie z pkt III.1.3.b) rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

III. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

1) Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości.⁵⁰

.....PLN

2) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych⁵¹

.....PLN

3) Propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

.....PLN

Uwagi, uzasadnienie⁵²:

.....

Ekspertyzę sporządził⁵³:

data i podpis

⁵⁰ Kwota z pkt II.3.3) załącznika do rekomendacji

⁵¹ Kwota z pkt II.3.4) załącznika do rekomendacji

⁵² Zgodnie z pkt III.4. rekomendacji, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy

⁵³ Zgodnie z pkt I.1.5., 1.6. i 1.7. i pkt II 1.3. i) rekomendacji

Opracowano w Wydziale Banków Specjalistycznych GINB

Aprobował:

Wojciech Kwaśniak

Generalny Inspektor Nadzoru Bankowego

**Komisja Nadzoru Bankowego
przyjęła w dniu 5 lutego 2003 r.**