

## STANDARD V.1

### WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA

#### WIERZYTELNOŚCI KREDYTODAWCY

Wierzytelności kredytodawcy mogą być zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach gruntowych, budynkowych lub lokalowych lub na spółdzielczych ograniczonych prawach rzeczowych. Dopuszczalne są także inne sposoby zabezpieczeń na nieruchomościach i rzeczach ruchomych.

Wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.

1. Wyceny nieruchomości dla udzielenia kredytu hipotecznego na niej zabezpieczonego dokonuje rzeczoznawca, który:

1.1. nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z którymkolwiek z właścicieli nieruchomości lub osobą uprawnioną,

1.2. nie jest zatrudniony ani przez dłużnika hipotecznego, ani przez jego doradcę prawnego,

1.3. nie jest sam kredytobiorcą lub jego małżonkiem albo krewnym,

1.4. otrzymuje wynagrodzenie nie uzależnione w żaden sposób od udzielenia proponowanego kredytu.

2. Rzeczoznawca powinien zawsze określić wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania (WRU), z tym że:

2.1. Operat szacunkowy powinien wyraźnie określać cel i podstawę wyceny, a jeśli istnieją po temu ważne powody, rzeczoznawca może dokonać ewentualnych modyfikacji pojęcia wartości rynkowej, z tym że powody te muszą być w operacie wyjaśnione i uzasadnione.

2.2. Operat szacunkowy może, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny określonej dla aktualnego użytkowania, zawierać określenie jego wartości dla alternatywnego użytkowania, o ile byłoby to zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i uzasadnione z uwagi na aktualne lub potencjalne zmiany popytu wynikające z czynników technologicznych, socjalnych, marketingowych itp., a wynikało z przyjętego sposobu zabezpieczenia wierzytelności.

2.3. Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacyjna sprzedaż nieruchomości.

2.4. Na żądanie kredytodawcy rzeczoznawca majątkowy może także określić dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia jej wartość rynkową dla przyszłej sprzedaży (WRP), którą definiuje Standard III.1 pkt 7.

3. Przyjęta przez rzeczoznawcę metoda wyceny zależy także od rodzaju nieruchomości, na której ma być dokonane zabezpieczenie. Jeżeli jest to:

3.1. Nieruchomość ogólnego przeznaczenia - to wówczas, gdy chodzi o:

a) grunt, budynki i lokale służące do osiągania z nich dochodów obecnych lub przyszłych - wycena następuje według wartości rynkowej dla aktualnego lub przewidywanego użytkowania,

b) grunt, budynki i lokale zajmowane przez właściciela i jego bliskich, a nie związane z osiąganiem dochodów - wycena według wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania,

c) grunt, budynki i lokale wchodzące w skład przedsiębiorstwa - wycena według wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania,

d) grunt, budynki i lokale w trakcie budowy:

- jeżeli kredyt ma być udzielony po zakończeniu budowy lub częściowo po zakończeniu budowy, a częściowo po jej zagospodarowaniu lub wynajęciu w całości wycena według wartości rynkowej dla użytkowania zgodnego z celem budowy,

- jeżeli kredyt jest udzielony w ratach w czasie budowy, to określa się wartość rynkową nieruchomości z uwzględnieniem stanu zaawansowania w dacie wyceny lub wartość rynkową nieruchomości, jaką będzie ona przedstawiała po zakończeniu budowy, pomniejszoną o nakłady niezbędne do jej ukończenia.

3.2. Nieruchomość szczególnego przeznaczenia, czyli nie wymieniona w punkcie 3.1 - nie nadaje się w zasadzie w ogóle do zabezpieczenia na niej udzielanego kredytu. Rzeczoznawca może wówczas wycenić jedynie grunt dla istniejącego sposobu jego użytkowania.

4. Jeżeli od rzeczoznawcy żąda się opinii co do przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wiarytelności kredytodawcy, to rzeczoznawca ma obowiązek wskazać w operacie wszelkie okoliczności, które mogą wpływać na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy, w tym podać istniejące na nieruchomości obciążenia.

Ocena tego ryzyka należy jednak w każdym przypadku do kredytodawcy.

Okolicznościami, jakie mogą wpływać na ocenę ryzyka kredytodawcy są w szczególności:

4.1. Stan techniczny nieruchomości.

4.2. Przydatność nieruchomości do jej aktualnego użytkowania oraz tkwiący w niej potencjał w warunkach innego użytkowania, z zastrzeżeniem konieczności

przestrzegania przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawa budowlanego.

4.3. Aktualny lub spodziewany dochód uzyskiwany z nieruchomości, albo dochód, jaki można by uzyskać z rozbudowy lub przebudowy nieruchomości.

4.4. Ekonomiczna żywotność budynków i lokali.

4.5. Zajmowanie budynków lub lokali przez właściciela lub jego bliskich, albo inne osoby, na podstawie określonego tytułu prawnego.

4.6. Potencjał gospodarczy nieruchomości rzeczoznawca powinien tu wskazać możliwe przyszłe wahania w statusie gospodarczym nieruchomości, określić źródło i podstawę informacji, które w tym zakresie uzyskał i wykorzystał.

4.7. Przyjęty sposób zabezpieczenia wierzytelności.

5. Jeżeli kredytodawca żąda od rzeczoznawcy określenia maksymalnej wysokości udzielanego kredytu, to może on ją ustalić tylko w oparciu o wartość nieruchomości, na której następuje zabezpieczenie udzielanego kredytu. Ma on jednak obowiązek zastrzec, że jest to wielkość wynikająca z wartości nieruchomości, bez uwzględnienia innych czynników lub kosztów, które mogą wpłynąć na wysokość udzielanego kredytu.

6. Kredytodawca ustala w drodze negocjacji z klientem warunki, na jakich zostaje udzielony kredyt, w tym w szczególności jego wysokość, warunki spłaty kapitału, stopę oprocentowania, ewentualnie wysokość dochodów uzyskiwanych z nieruchomości w celu zarachowania na pokrycie zwrotu udzielonego kredytu.

Przy ocenie ryzyka i określeniu warunków udzielenia kredytu kredytodawca bierze pod uwagę nie tylko operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę, lecz także uwarunkowania rynku bankowego oraz status finansowy kredytobiorcy. Ewentualna opinia rzeczoznawcy, o której mowa w punkcie 4, ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu. Odpowiednia klauzula musi być zamieszczona przez rzeczoznawcę w operacie.

7. Zasady przyjęte w niniejszym standardzie odnoszą się odpowiednio do zabezpieczenia wierzytelności pożyczkodawcy, wynikających z umowy pożyczki.