Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja F

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

Warszawa, lipiec 2014 r.

WSTĘP

Poniższa rekomendacja zastąpiła „Rekomendację F z 2003 r. *dotyczącą podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne*".

1 stycznia 1998 r. 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 nieznane wcześniej 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 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. Banki hipoteczne są także obowiązane do przestrzegania postanowień Rekomendacji S *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*.

Ustawodawca kierując się troską o jakość zabezpieczenia wierzytelności banków hipotecznych, nałożył na Komisję Nadzoru Finansowego obowiązek zatwierdzania ich wewnętrznych regulaminów odnoszących się do zasad ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Nałożenie tego obowiązku na KNF 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 organ 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. W Rekomendacji J z dnia września 2012 r. *dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach*, KNF wskazała

obszary tego rynku, które winny być przedmiotem szczególnego zainteresowania działających na nim banków.

W celu ułatwienia bankom hipotecznym konstruowania ich wewnętrznych regulaminów, Komisja Nadzoru Finansowego uznała za stosowne wydanie rekomendacji dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja F *dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne*, stanowiąca załącznik do uchwały Nr .../2014 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia … lipca 2014 r. (Dz. Urz. KNF poz. ….), zostanie wprowadzona do dnia 1 stycznia 2015 r.

I.

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

1.1. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest to ustalona na podstawie ekspertyzy 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 na podstawie ekspertyzy służy bankowi hipotecznemu jako podstawa do wydania opinii, do jakiej kwoty może być udzielony kredyt hipoteczny, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości, a w przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na przedmiotowej nieruchomości – do decyzji czy wierzytelność może zostać nabyta.

1.3. Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości uwzględnia możliwie wszystkie rodzaje ryzyka, które w wyniku posiadanych doświadczeń z przeszłości oraz analiz i prognoz[1] 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 zabezpieczenia, a także czynniki o charakterze ogólnym, m.in.:

a) cykle koniunkturalne,
b) przepisy podatkowe,
c) rozwój liczby ludności (demografia),
d) stopa bezrobocia,
e) zmiany wartości nabywczej pieniądza,
f) rozwój regionalny i urbanistyczny (np. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

Bank hipoteczny cyklicznie opracowuje i udostępnia osobom sporządzającym ekspertyzy oraz dokonującym ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości analizy i założenia w zakresie lit. a)-f). Opracowania są dokonywane przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach i o odpowiednim doświadczeniu zawodowym.

Z tytułu czynników, o których mowa w lit. a-f) dokonuje się pomniejszenia odpowiadającego antycypowanym spadkom cen nieruchomości i pomniejszenie to powinno być nie mniejsze niż 5%.

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

[1] Na konieczność monitorowania i analizowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości i związanego z nim ryzyka wskazała Komisja Nadzoru Finansowego w Rekomendacji J z września 2012 r. dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.

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 udokumentowanych 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 w banku jest sporządzana w ramach obszaru organizacyjnego odpowiedzialnego za zarządzanie ryzykiem, niezależnie od komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych. Od tej zasady dopuszczalny jest wyjątek, o którym mowa w pkt III.6.4.

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

1.9. Wszystkie wyniki analiz winny być przedstawiane w sposób przejrzysty wraz z odpowiednim uzasadnieniem, aby umożliwić należytą kontrolę stopnia podejmowanego przez bank ryzyka przez organ nadzoru i powiernika.

1.10. Komisja Nadzoru Finansowego rozpatrując wnioski o zatwierdzenie szczegółowych regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przekazywanych przez banki, 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 lub nabywanych przez bank kredytów.

1.1.1. W przypadku nieruchomości, dla których ustalenie bankowo-hipotecznej wartości metodami, o których mowa w pkt III.1.1., w rzetelny sposób jest niemożliwe lub rezultat takiej ekspertyzy nie miałby wiarygodnych podstaw, bank hipoteczny nie powinien udzielać ani nabywać kredytów zabezpieczonych takimi nieruchomościami.

1.2. Przed wykonaniem ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, poza przypadkami wymienionymi w pkt 1.2.1, oraz III.6.2. i III.6.3, niezbędne jest dokonanie zewnętrznych i wewnętrznych oględzin nieruchomości.

W przypadku wykonywania ekspertyzy dla nieruchomości będących w fazie przygotowania inwestycji lub jej realizacji, oprócz ww. zewnętrznych 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.

1.2.1 W przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej od innej instytucji finansowej, w procesie ekspertyzy można odstąpić od dokonania oględzin wnętrza danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej wnętrza tej nieruchomości, przy czym należy ustaloną bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości pomniejszyć o dodatkową korektę, w wysokości ustalonej i odpowiednio uzasadnionej przez zarząd banku. Jeżeli w przypadku kredytu związanego z nieruchomością odnotowano opóźnienia lub stan zewnętrzny nieruchomości uległ istotnemu pogorszeniu, korekta ta powinna być nie mniejsza niż 10% w stosunku do wyniku 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 stosowne plany nieruchomości, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego danego terenu, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie – jeśli została wydana – decyzja o warunkach zabudowy),
c) rodzaj danej nieruchomości i jej opis (wraz z dokumentacją fotograficzną),
d) opis lokalizacji,
e) charakterystykę 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 korzystania), w tym potencjalnego popytu, ram czasowych i kosztów sprzedaży (prowizja, koszty sądowe itp.),
i) imię i nazwisko oraz podpis osoby sporządzającej ekspertyzę.

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

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

1.6. Oceny parametrów odnoszących się do danej nieruchomości dokonuje się 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-hipotecznej wartości nieruchomości sporządza się na opracowanym przez bank formularzu (rekomendowany kształt przedstawiają załączniki do rekomendacji), w sposób umożliwiający upoważnionym pracownikom banku, organowi nadzoru i powiernikowi odtworzenie i sprawdzenie całego procesu analizy, o której mowa w pkt III.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-hipotecznej wartości nieruchomości.

III.

1. Procedura sporządzania ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

1.1. W ekspertyzie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości mogą być wykorzystywane, niezależnie od siebie, trzy podstawowe kierunki analizy ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów finansowanych 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,
c) analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości, zakończona ustaleniem na podstawie długookresowo trwałych cech nieruchomości możliwej długookresowo do uzyskania ceny danej nieruchomości.

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

1.2. Dla nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych i tak traktowanych przez rynek, należy wykonać co najmniej jedną z analiz, o których mowa w pkt III.1.1 z zastrzeżeniem sporządzania procedury ekspertyzy uproszczonej, o której mowa w pkt III.6. Warunkiem wykonania tylko jednej analizy jest uzasadnione oczekiwanie, że dla nieruchomości takiego rodzaju (np. mieszkania własnościowe, domy jednorodzinne, domy w zabudowie szeregowej, ale z pominięciem domów czynszowych) w perspektywie długookresowej będzie istniał wystarczający lokalny popyt przy cenie odpowiadającej przyjętej bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, która została wyznaczona na podstawie wybranej analizy, o której mowa w pkt III.1.1.

1.3 Dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym należy wykonać analizę, o której mowa w pkt III.1.1.b).

Dodatkowo, należy wykonać kolejną analizę: jeżeli nieruchomość nie została oddana do użytkowania, należy wykonać analizę, o której mowa w pkt III.1.1.a); jeżeli nieruchomość została oddana do użytkowania, należy wykonać analizę, o której mowa w pkt III.1.1.c). Jeżeli analiza w pkt III.1.1.a) lub w pkt III.1.1.c), zostanie uznana za niezasadną lub niemożliwą do wykonania, możliwe jest odstąpienie od niej. Powód odstąpienia musi zostać szczegółowo opisany i uzasadniony; opis stanowiący uzasadnienie powinien zostać dołączony do dokumentacji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

1.4. Kwota otrzymana w procesie ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, nie może przekraczać rzeczywistej wielkości udokumentowanej na rynku, tj.:

a) w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym - są to skapitalizowane wpływy brutto za ostatni rok dla nieruchomości porównawczych,
b) w przypadku nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych, o których mowa w pkt III.1.2 - jest to wyznaczony poziom cen transakcyjnych za ostatni rok 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.

1.5. Analiza, o której mowa w pkt III.1.1.c) powinna być oparta na co najmniej jednym z trzech źródeł wartości, z zastrzeżeniem górnych ograniczeń, o których mowa w pkt III.1.4. Jeżeli wykorzystane zostanie więcej niż jedno źródło, należy wykorzystać wartość najniższą z dostarczanych przez te źródła:

a) wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych na podstawie aktualnych transakcji,

b) wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości,

c) cena nabycia określona w akcie notarialnym, z zastrzeżeniem pkt III.4.1.c).

Jeżeli analiza, o której mowa w pkt III.1.1.c), zostanie oparta wyłącznie na aktualnie wyznaczonym poziomie cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych, o którym mowa w lit. a), należy wobec otrzymanej wartości wyjściowej zastosować korektę w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszej niż 10%; jeżeli zostanie oparta wyłącznie na wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o której mowa w lit. b), to w przypadku, gdy źródłem jest operat, który został sporządzony przez rzeczoznawcę na zamówienie podmiotu innego niż bank hipoteczny, należy zastosować dodatkową korektę pomniejszającą w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszej niż 10%. Cena nabycia z aktu notarialnego, o której mowa w lit. c) nie może stanowić wyłącznego źródła wartości.

1.6. Dla nieruchomości użytkowanych w sposób mieszany, analizy ryzyka związanego z daną nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów finansowanych przez bank hipoteczny dokonuje się oddzielnie dla części o przeznaczeniu mieszkalnym i oddzielnie dla części o przeznaczeniu gospodarczym (z uwzględnieniem pkt III.1.6.1.), z zastrzeżeniem wyłączenia w ramach procedury sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych, o którym mowa w pkt III.6.5.

1.6.1. Jeżeli udział powierzchni nieruchomości dla jednego z ww. rodzajów użytkowania nie przekracza 10% całej powierzchni użytkowej lub osiągane z niej wpływy brutto nie przekraczają 10% łącznych wpływów brutto z całej nieruchomości, można odstąpić od wymogu określonego w pkt III.1.6.

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 oraz
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 czynnik. Zarząd banku, na podstawie szczegółowej analizy, ustala minimalny poziom tego czynnika, który będzie uwzględniany w obliczeniach.

2.5.1. Komisja Nadzoru Finansowego 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 czynnika, o którym mowa w pkt III.2.5.

3. Analiza długookresowej dochodowości nieruchomości

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 brutto[2]. 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 korzystania,

[2] Ich wielkość zależy od typowych lokalnych warunków najmu (lub innych przepisów).

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 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 osobą korzystającą.

3.3.4. Zarząd banku ustala minimalne poziomy wymienionych w pkt III.3.3.1. kosztów eksploatacji jako procentowy udział 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 Finansowego 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 m.in. z zaległości czynszowych i z występowania przejściowych pustostanów spowodowanych wypowiadaniem 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 Finansowego 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 osiąganej 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 i oddzielnie dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, który będzie uwzględniany w obliczeniach.

3.6.2. Komisja Nadzoru Finansowego 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.

4. Analiza związana z wartością rynkową nieruchomości

4.1. Analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości, o której mowa w pkt III.1.1.c) powinna być oparta na co najmniej jednym z trzech źródeł wartości, przy czym wykorzystanie w procesie analizy tych źródeł podlega następującym warunkom:

a) wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych na podstawie aktualnych transakcji:
   i. w celu wyznaczenia ww. poziomu wykorzystuje się długookresowo możliwe do uzyskania ceny transakcyjne nieruchomości, których cechy w wystarczającym stopniu odpowiadają cechom istotnie wpływającym na wartość nieruchomości będącej przedmiotem analizy, w szczególności są to: lokalizacja, standard wykończenia i możliwości wykorzystania,
   ii. ceny porównawcze mogą pochodzić z międzybankowych baz danych, baz danych sprzedaży lub innych baz danych informacji rynkowej. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie w procesie analizy cen ofertowych,
   iii. w celu wyznaczenia poziomu cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych dopuszczalne jest w procesie ekspertyzy i ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wspomaganie decyzji osób odpowiedzialnych za te procesy systemem lub systemami informatycznymi analizującymi dane z baz, o których mowa w pkt ii). Rola sytemu informatycznego jest ograniczona jedynie do przedstawiania propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, a ww. osoby powinny mieć możliwość weryfikacji i ingerencji w proces obliczeniowy na każdym etapie obliczeń;
b) wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości w postaci ekspertyzy lub operatu szacunkowego, przy czym przy wykorzystaniu wartości rynkowej określonej w ekspertyzie lub operacie szacunkowym po upływie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia należy zastosować dodatkową korektę pomniejszającą w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszą niż 5%, a wartość rynkowa nie może być wykorzystywana dłużej niż 24 miesiące od sporządzenia operatu lub ekspertyzy;
c) cena nabycia określona w akcie notarialnym:
   i. cena określona w akcie notarialnym nie może być wykorzystana, jeśli umowa została zawarta pomiędzy członkami rodziny lub osobami, pomiędzy którymi istnieje innego rodzaju bliskie powiązanie,
   ii. cena nabycia nie może być wykorzystywana dłużej niż 24 miesiące od daty sporządzenia aktu notarialnego,
   iii. jeżeli wykorzystywana jest cena nabycia po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia aktu notarialnego, należy zastosować dodatkową korektę pomniejszającą w wysokości ustalonej przez zarząd banku, nie mniejszą niż 5%,
   iv. wartość bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wyznaczona na podstawie aktu notarialnego musi być niższa niż wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych, zgodnie z pkt III.1.4.b), przepis pkt III.1.4.c) stosuje się odpowiednio,
   v. na etapie ekspertyzy i ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości można posługiwać się również umową przedwstępną pod warunkiem, że przed uruchomieniem umowy kredytowej bank

otrzyma akt notarialny przeniesienia własności lub umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego zawierający cenę identyczną jak w umowie.

4.2. Analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości powinna uwzględniać następujące czynniki:

a) jakość lokalizacji nieruchomości, w tym infrastruktura,
b) rodzaj, wielkość i jakość nieruchomości,
c) prawna i techniczno-funkcjonalna charakterystyka nieruchomości,
d) lokalny rynek nieruchomości, w tym miejscowy plan zagospodarowania,
e) w przypadku udzielania kredytu – możliwość obciążenia nieruchomości hipoteką,
f) użyteczność nieruchomości i możliwość umownego korzystania z nieruchomości.

4.3. Analiza związana z wartością rynkową danej nieruchomości powinna zawierać opinię na temat czynników wymienionych w pkt III.4.2. Ponadto analiza powinna rozstrzygać, czy dla danej nieruchomości istnieje wystarczająco duży potencjalny krąg nabywców i użytkowników.

5. Ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

5.1. Ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości.

5.2 Ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane w banku hipotecznym przez obszar organizacyjny odpowiedzialny za zarządzanie ryzykiem, niezależnie od komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych. Procesy ekspertyzy oraz ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości powinny być dokonywane przez różne osoby.

5.3. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się dla aktualnego sposobu korzystania z niej. 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 dokumentacji ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Należy także uwzględnić ryzyko nieracjonalnego korzystania z nieruchomości.

5.4. Wszystkie wyniki analiz winny być przedstawiane w sposób przejrzysty wraz z odpowiednim uzasadnieniem, aby umożliwić należytą kontrolę przez organ nadzoru i powiernika stopnia podejmowanego przez bank ryzyka.

5.5. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest w sposób ostrożny na podstawie wyników ekspertyzy przez zarząd banku lub wyznaczone przez niego osoby (komórkę organizacyjną banku). Osoby te powinny mieć udokumentowane odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, w tym zwłaszcza umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych i stale doskonalące swe umiejętności w tym zakresie.

5.6. Wysokość kwoty wynagrodzenia osób dokonujących ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie może być w żaden sposób uzależniona od ustalanej przez nie wysokości bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

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

6. Procedura sporządzania uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych

6.1. W przypadku nieruchomości przeznaczonych dla celów mieszkalnych i tak traktowanych przez rynek, o których mowa w pkt III.1.2., dla ekspozycji kredytowych o wartościach nie przekraczających określonych progów, przy czym wartości ekspozycji są wyznaczane na dzień przyjęcia ich przez bank hipoteczny, może mieć zastosowanie procedura sporządzania uproszczonych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Ww. progi wynoszą:

1) Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Trójmiasto – 300 000 zł,

2) pozostałe – 200 000 zł.

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

6.2.1 Jeżeli w procesie ekspertyzy odstąpiono od dokonania oględzin wnętrza danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej wnętrza tej nieruchomości zgodnie z pkt 6.2, należy odpowiednio zastosować przepis II.1.2.1.

6.3. Przy sporządzaniu uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości można odstąpić od dokonania oględzin zewnętrznych danej nieruchomości i sporządzania dokumentacji fotograficznej zewnętrznej części tej nieruchomości, tylko jeżeli bank posiada szczegółową wiedzę na temat danej nieruchomości.

Za szczegółową wiedzę uznaje się sytuację, w której rzeczoznawca majątkowy na zlecenie instytucji finansowej lub pracownik banku hipotecznego lub współpracującego z bankiem na jego zlecenie podmiotu dokonał w ciągu ostatnich dwóch lat inspekcji:

a) danej nieruchomości,
b) lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem sporządzanej uproszczonej ekspertyzy i oba te lokale są jednorodne,
c) domu jednorodzinnego znajdującego się na osiedlu jednorodnych domów jednorodzinnych, na którym znajduje się dom jednorodzinny będący przedmiotem sporządzanej uproszczonej ekspertyzy,

i bank hipoteczny posiada dokumentację z tej inspekcji.

6.4. Dopuszcza się sporządzanie uproszczonej ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości danej nieruchomości także przez odpowiednio przeszkolonych i wykwalifikowanych pracowników komórek organizacyjnych banku, które zajmują się akwizycją kredytową lub opracowywaniem wniosków kredytowych. Nie mogą to być te same osoby, które ustalają bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ani które podejmują ostateczną decyzję kredytową, a w przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na przedmiotowej nieruchomości – decyzję czy wierzytelność może zostać nabyta.

6.5. Jeżeli udział powierzchni nieruchomości dla części o przeznaczeniu gospodarczym nie przekracza ⅓ całej powierzchni użytkowej lub osiągane z tej części wpływy brutto nie przekroczyłyby ⅓ łącznych wpływów brutto z całej nieruchomości w przypadku jej wynajmu, można odstąpić od wymogu określonego w pkt III.1.6.

6.6. W analizie, o której mowa w pkt III.1.5, dopuszczalne jest pominięcie opinii, o której mowa w pkt III.4.3.

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

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

6.9. Procedura sporządzania uproszczonej ekspertyzy powinna być stosowana wyłącznie przy wykorzystaniu analizy związanej z wartością rynkową danej nieruchomości, o której mowa w pkt III.1.1.c).

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 zatwierdzania przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Załącznik Nr 1

Ekspertyza
bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
sporządzona na potrzeby
.....Bank Hipoteczny SA

I. Informacje ogólne

1) Rodzaj nieruchomości[1]

……...……

2) Stan prawny nieruchomości[2]

……...

3) Podstawowe informacje dotyczące analizowanej nieruchomości[3]

……...……

4) Podstawowe informacje o lokalnym rynku

……...……

5) Ocena długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości[4]

……...

6) Uwagi

……...

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

1. Przyczyny odstąpienia od analizy długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości[5]

……...

2. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu

1) Podstawowe informacje na temat gruntu[6]

……...

---

[1] Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[2] Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[3] Wpisuje się w szczególności: adres, lokalizacja, rok budowy, opis nieruchomości, opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego, powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa, ocena jakościowa, możliwość alternatywnego wykorzystywania, źródła informacji o danej nieruchomości, wpisuje się również informację o załącznikach do ekspertyzy (w tym o dokumentacji fotograficznej).
[4] Z uwzględnieniem alternatywnych możliwości wykorzystywania, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[5] Zgodnie z pkt III.1. Rekomendacji F.
[6] Informacje dotyczące w szczególności: kształtu, wielkości, infrastruktury, odniesienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położenia, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

2) Przyjęty koszt nabycia 1 m² gruntu

…..... PLN

Uwagi, uzasadnienie[7]:

……..

3) Wynik analizy długookresowo trwałych kosztów nabycia gruntu

Powierzchnia gruntu		Przyjęty koszt nabycia 1 m² gruntu		Koszt nabycia gruntu
..... m²	*	……..PLN	=	….....PLN

3. Analiza stosownych, długookresowo trwałych kosztów budowy danej nieruchomości

1) Koszt budowy 1 m² /m³ danej nieruchomości .....PLN

- w tym koszty[8] (.....% poz.1) .....PLN

Uwagi, uzasadnienie:

……..

2) Koszt budowy danej nieruchomości

Powierzchnia/Kubatura		Koszt budowy 1 m² /m³		Koszt budowy nieruchomości
..... m²/ m³	*	.....PLN	=	.....PLN

Uwagi, uzasadnienie[9]:

……..

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

Uwagi, uzasadnienie[10]:

……..

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

Uwagi, uzasadnienie[11]:

……..

5) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach .....PLN

Uwagi, uzasadnienie[12]:

……..

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

1) Koszt nabycia gruntu[13] .....PLN

2) Koszt budowy danej nieruchomości po pomniejszeniach[14] .....PLN

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

---

[7] Zgodnie z pkt III.2.2. Rekomendacji F, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[8] Zgodnie z pkt III.2.4. Rekomendacji F, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[9] Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[10] Zgodnie z pkt III.2.3. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[11] Zgodnie z pkt III.2.5. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[12] Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[13] Kwota z pkt II.2.3) niniejszego załącznika.
[14] Kwota z pkt II.3.5) niniejszego załącznika.

4) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych ….....PLN

Uwagi, uzasadnienie[15]:

……...

III. Analiza długookresowej dochodowości nieruchomości

1) Przyczyny odstąpienia od analizy długookresowej dochodowości danej nieruchomości[16]

……...

2) Roczne wpływy brutto z 1 m²/m³ danej nieruchomości .....PLN

Uwagi, uzasadnienie[17]:

……...

3) Roczne wpływy brutto z 1 m²/m³ dla nieruchomości porównawczych[18]

…… PLN

Uwagi, uzasadnienie:

……...

4) Roczne koszty utrzymania i eksploatacji na 1 m²/m³ [19] .....PLN

w tym: Koszty administracji[20] (....% poz. 2) …….....PLN

Koszty konserwacji i remontów[21] (....% poz. 2) .....PLN

Uwagi, uzasadnienie[22]:

……...

5) Roczne nakłady na modernizację na 1 m²/m³ .....PLN

Uwagi, uzasadnienie[23]:

……...

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

Uwagi, uzasadnienie[24]:

……...

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

8) Stopa kapitalizacji

…… %

---

[15] Zgodnie z pkt III.1.4. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[16] Zgodnie z pkt III.1. Rekomendacji F.
[17] Zgodnie z pkt III.3.1. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[18] Zgodnie z pkt III.1.4.a) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[19] Zgodnie z pkt III.3.3.1., III.3.3.2. i III.3.3.3. Rekomendacji F.
[20] Zgodnie z pkt III.3.3.1.a) Rekomendacji F.
[21] Zgodnie z pkt III.3.3.1.b) Rekomendacji F.
[22] Uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[23] Zgodnie z pkt III.3.4., III.3.4.1. i III.3.4.2. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[24] Zgodnie z pkt III.3.5. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

Uwagi, uzasadnienie[25]:

……...

9) Okres kapitalizacji

…… lat

Uwagi, uzasadnienie[26]:

……...

10) Wynik analizy długookresowej dochodowości danej nieruchomości .....PLN

Uwagi:

……...

IV. Analiza związana z długookresową wartością rynkową nieruchomości

1. Przyczyny odstąpienia od analizy związanej z długookresową wartością rynkową nieruchomości[27]

……...

2. Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych[28]

1) Szczegółowa informacja o nieruchomościach, które zostały wykorzystane w analizie[29]

……...

2) Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych ……..PLN

3. Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości[30]

1) Dane identyfikujące operat szacunkowy, w tym data sporządzenia

……...

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej[31]

……...

3) Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości ……..PLN

[25] Zgodnie z pkt III.3.6. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[26] Zgodnie z pkt III.3.7. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[27] Zgodnie z pkt III.1. Rekomendacji F.
[28] Zgodnie z pkt III.4.1.a) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[29] Zgodnie z pkt III.4.1.a) i. Rekomendacji F.
[30] Zgodnie z pkt III.4.1.b) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[31] Zgodnie z pkt III.4.1.b) Rekomendacji F.

4. Cena określona w akcie notarialnym[32]

1) Dane identyfikujące akt notarialny, w tym data sporządzenia

……..

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej[33]

……..

3) Cena określona w akcie notarialnym ……PLN

5. Analiza i opinia związana z wartością rynkową nieruchomości sporządzona przy uwzględnieniu[34]:

1) Jakości lokalizacji nieruchomości, w tym jej infrastruktury

……..……

2) Rodzaju, wielkości i jakości nieruchomości

……..……

3) Prawnej i technicznej charakterystyki nieruchomości

……..……

4) Lokalnego rynku nieruchomości, w tym miejscowego planu zagospodarowania

……..……

5) W przypadku udzielania kredytu – możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką

……..……

6) Użyteczności nieruchomości i możliwości najmu

……..……

6. Wysokość ew. korekty pomniejszającej[35]

……..

7. Wynik analizy związanej z wartością rynkową danej nieruchomości .....PLN

Uwagi:

……..

V. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

1) Wynik analizy stosownych, długookresowo trwałych całkowitych kosztów budowy danej nieruchomości[36] .....PLN

[32] Zgodnie z pkt III.4.1.c) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[33] Zgodnie z pkt III.4.1.c) iii. Rekomendacji F.
[34] Zgodnie z pkt III.4.2. i III.4.3. Rekomendacji F.
[35] Zgodnie z pkt III.1.5., III.4.2. oraz III.4.3. Rekomendacji F.
[36] Kwota z pkt II.4.3) niniejszego załącznika.

2) Wynik analizy długookresowej dochodowości nieruchomości[37] .....PLN

3) Wynik analizy długookresowej wartości rynkowej nieruchomości[38] .....PLN

4) Wartość rynkowa nieruchomości[39] .....PLN

5) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych[40] …....PLN

6) Wysokość korekty pomniejszającej[41]

……...

7) Propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości .....PLN

Uwagi, uzasadnienie[42]:

……...

Ekspertyzę sporządził[43]: .....

data i podpis

[37] Kwota z pkt III.10) niniejszego załącznika.
[38] Kwota z pkt IV.7. niniejszego załącznika.
[39] Zgodnie z pkt III.1.4.c) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[40] Zgodnie z pkt III.1.4.b) kwota z pkt II.4.4) niniejszego załącznika.
[41] Zgodnie z pkt I.1.3. Rekomendacji F.
[42] Zgodnie z pkt II.1.2.1. oraz III.5. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[43] Zgodnie z pkt I.1.5., I.1.6. i I.1.7. i pkt II.1.3.i. Rekomendacji F.

Załącznik Nr 2

Uproszczona ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przeznaczonej dla celów mieszkalnych sporządzona na potrzeby .....Bank Hipoteczny SA

I. Informacje ogólne

1) Rodzaj nieruchomości[1]

……...……

2) Stan prawny nieruchomości[2]

……...

3) Podstawowe informacje dotyczące analizowanej nieruchomości[3]

……...……

4) Podstawowe informacje o lokalnym rynku

……...……

5) Ocena długookresowej możliwości sprzedaży danej nieruchomości[4]

……...

6) Uwagi

……...

II. Analiza związana z długookresową wartością rynkową nieruchomości

1. Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych[5]

1) Szczegółowa informacja o nieruchomościach, które zostały wykorzystane w analizie[6]

……...

2) Aktualnie wyznaczony poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych ……PLN

2. Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości[7]

[1] Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[2] Uwagi, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[3] Wpisuje się w szczególności: adres, lokalizacja, rok budowy, opis nieruchomości, opis dodatkowego technicznego wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego, powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa, ocena jakościowa, możliwość alternatywnego wykorzystywania, źródła informacji o danej nieruchomości, wpisuje się również informację o załącznikach do ekspertyzy (w tym o dokumentacji fotograficznej).
[4] Z uwzględnieniem alternatywnych możliwości wykorzystywania, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[5] Zgodnie z pkt III.4.1.a) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[6] Zgodnie z pkt III.4.1.a) i. Rekomendacji F.
[7] Zgodnie z pkt III.4.1.b) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.

1) Dane identyfikujące operat szacunkowy, w tym data sporządzenia

……..

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej[8]

……..

3) Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego dla danej nieruchomości ……PLN

3. Cena określona w akcie notarialnym[9]

1) Dane identyfikujące akt notarialny, w tym data sporządzenia

……..

2) Wysokość ew. korekty pomniejszającej[10]

……..

3) Cena określona w akcie notarialnym ……PLN

4. Analiza i opinia[11] związana z wartością rynkową nieruchomości sporządzona przy uwzględnieniu[12]:

1) Jakości lokalizacji nieruchomości, w tym infrastruktury

……..……

2) Rodzaju, wielkości i jakości nieruchomości

……..……

3) Prawnej i technicznej charakterystyki nieruchomości

……..……

4) Lokalnego rynku nieruchomości, w tym miejscowego planu zagospodarowania

……..……

5) W przypadku udzielania kredytu – możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką

……..……

6) Użyteczności nieruchomości i możliwości najmu

……..……

5. Wysokość ew. korekty pomniejszającej[13]

……..

6. Wynik analizy związanej z wartością rynkową danej nieruchomości ……PLN

[8] Zgodnie z pkt III.4.1.b) Rekomendacji F.
[9] Zgodnie z pkt III.4.1.c) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[10] Zgodnie z pkt III.4.1.c) iii. Rekomendacji F.
[11] O ile opinia jest sporządzana - zgodnie z pkt III.6.6. Rekomendacji F.
[12] Zgodnie z pkt III.4.2. i III.4.3. Rekomendacji F.
[13] Zgodnie z pkt III.1.5., III.4.2. oraz III.4.3. Rekomendacji F.

Uwagi:
……..

III. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

1) Wynik analizy długookresowej wartości rynkowej nieruchomości[14] .....PLN

2) Wartość rynkowa nieruchomości[15] .....PLN

3) Poziom cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych[16] ….....PLN

4) Wysokość korekty pomniejszającej[17]
……..

5) Propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości .....PLN
Uwagi, uzasadnienie[18]:
……..

Ekspertyzę sporządził[19]: .....
data i podpis

[14] Kwota z pkt II.6. niniejszego załącznika.
[15] Zgodnie z pkt III.1.4.c) Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[16] Zgodnie z pkt III.1.4.b) kwota z pkt II.1.2) niniejszego załącznika.
[17] Zgodnie z pkt I.1.3. Rekomendacji F.
[18] Zgodnie z pkt II.1.2.1. oraz III.5. Rekomendacji F, uwagi uzupełniające, również informacja o załącznikach do ekspertyzy.
[19] Zgodnie z pkt I.1.5., I.1.6. i I.1.7. i pkt II.1.3.i. Rekomendacji F.