

ZN WSH Zarządzanie 2018 (1), s. 259-272

**Oryginalny artykuł naukowy**  
**Original Article**

*Data wpływu/Received:* 5.02.2018

*Data recenzji/Accepted:* 12.03.2018/13.03.2018

*Data publikacji/Published:* 30.03.2018

Źródła finansowania publikacji: środki własne Autora

**DOI: 10.5604/01.3001.0012.0535**

**Authors' Contribution:**

(A) Study Design (projekt badania)

(B) Data Collection (zbieranie danych)

(C) Statistical Analysis (analiza statystyczna)

(D) Data Interpretation (interpretacja danych)

(E) Manuscript Preparation (redagowanie opracowania)

(F) Literature Search (badania literaturowe)

*mgr inż. Sebastian Wygaś<sup>B</sup>*

*Politechnika Częstochowska*

*Wydział Zarządzania*

**UWARUNKOWANIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
W ASPEKCIE PROCESU DECYZYJNEGO  
KREDYTODAWCY**

**DETERMINANTS OF REAL ESTATE EVALUATION  
IN THE ASPECT OF CREDITOR'S DECISION  
– MAKING PROCESS**

**Streszczenie:** Wycena nieruchomości sporządzana przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych pozwala na określenie wartości rynkowej przedmiotu

zabezpieczenia kredytu o charakterze hipotecznym i jest niejednokrotnie obligatoryjnym wymogiem kredytodawcy. Kredytodawcy wymagają, aby wyceny sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych były zgodne z ich wytycznymi oraz zaleceniami. Mając powyższe na uwadze, w artykule dokonano analizy wytycznych ING Banku Śląskiego S.A., Banku Millennium S.A. oraz Alior Banku S.A. dla operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości mających stanowić zabezpieczenie wierzytelności. Celem artykułu jest przedstawienie oraz porównanie wybranych rozwiązań dotyczących procesu wyceny nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności w sektorze bankowym oraz zaproponowanie zaleceń w tym obszarze.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, wytyczne kredytodawcy

**Abstract:** Real estate evaluation carried by real estate appraisers allows to assess market value of the mortgage loan collateral. Appraisal report is often considered by creditor as mandatory requirement. Real estate evaluations are required by creditors to be in accordance with their guidelines and recommendations. Considering the above an analysis of guidelines of ING Bank Śląski S.A., Bank Millennium S.A. and Alior Bank S.A. for appraisal reports of real estates considered as collaterals was performed. Purpose of the following paper is to present and compare chosen solutions concerning evaluation process of real estate considered as claims collateral as well as propose good practices in this area.

**Keywords:** real estate, appraisal report, real estate appraiser, creditor's guidelines

## Wprowadzenie

Banki to specyficzny rodzaj podmiotów gospodarczych pełniących szczególną rolę wynikającą z ich podstawowych funkcji – banki symultanicznie udzielają kredytów i przyjmują depozyty. Kredytodawcy pełnią rolę pośrednika między podmiotami, które chcą ulokować środki pieniężne na czas określony (deponentami), a podmiotami, u których występuje w danym okresie zapotrzebowanie na środki pieniężne (kredytobiorcami)<sup>1</sup>. Możliwość uzyskania kredytu przy zabezpieczeniu hipotecznym wierzytelności jest jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako formy lokaty kapitału. Zabezpieczenie wierzytelności ma postać wpisu do księgi wieczystej. W krajach, w których rynek nieruchomości jest rozwinięty, zaciągane kredyty o charakterze hipotecznym sięgają 60–90% wartości nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie kredytu<sup>2</sup>.

Kredyt, gdzie zabezpieczeniem jest nieruchomości, oznacza, że na mocy odpo-

<sup>1</sup> M. Marcinkowska, *Standardy kapitałowe banków. Bazylejska Nowa Umowa Kapitałowa w polskich regulacjach nadzorczych*, Regan Press 2010, s. 15.

<sup>2</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 200.

wiedniego zapisu w księdze wieczystej wierzyciel – bank może domagać się zaspokojenia swoich roszczeń z przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość, która jest obciążona hipoteką nie musi być przedmiotem kredytu<sup>3</sup>. Decyzja kredytodawcy odnośnie udzielenia kredytu hipotecznego jest poprzedzona analizą sytuacji ekonomicznej kredytobiorcy oraz możliwości zabezpieczenia kredytu<sup>4</sup>. Niejednokrotnie oprócz analizy kluczowych informacji dotyczących przedmiotu zabezpieczenia, takich jak dane ewidencyjne, projektowe, geodezyjne, wieczysto-księgowo czy planistyczne, na życzenie banku sporządzana jest wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego<sup>5</sup>. Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia kredytodawcy bazuje zazwyczaj na wartości rynkowej nieruchomości, określonej najczęściej w podejściu porównawczym na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Dopuszczalna jest także wycena nieruchomości w podejściu dochodowym bazująca na rynkowych stawkach najmu nieruchomości podobnych. Analiza cen rynkowych nieruchomości ułatwia bankom podjęcie decyzji w aspekcie finansowania nieruchomości przy jednoczesnym zapewnieniu zabezpieczenia przed poniesieniem straty<sup>6</sup>. Starannie określona wartość nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie wierzytelności, podnosi jakość procesu decyzyjnego kredytodawcy. Wycena nieruchomości sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego powinna być sporządzona zgodnie przepisami prawa, metodologią wyceny oraz zgodnie z wytycznymi dotyczącymi wycen oraz operatów szacunkowych kredytodawcy. Kredytodawcy wymagają dodatkowo sporządzenia operatów szacunkowych zgodnie ze swoimi wytycznymi. Rzeczoznawca majątkowy może jednak nie uwzględnić wymagań z powodu na przykład braku możliwości uzyskania informacji dotyczących wymagań wierzyciela lub niezgodnością tych wymagań z przepisami prawa lub standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych<sup>7</sup>.

## **1. Porównanie wytycznych dotyczących wyceny i sporządzania operatów szacunkowych dla ING Banku Śląskiego S.A., Banku Millennium S.A. oraz Alior Banku S.A.**

Szczegółowa analiza sektora finansowego przeprowadzona na potrzeby niniejszego artykułu w zakresie rynku kredytów o charakterze hipotecznym pozwala zauważyć, że najwięcej kredytów, gdzie zabezpieczeniem jest nieruchomość, udziela-

<sup>3</sup> Z. Kwaśnik, W. Żukow, *Współczesne problemy ekonomiczne jako wyzwanie dla zmieniającej się gospodarki*, Publishing House, Radomska Szkoła Wyższa 2010, s. 120.

<sup>4</sup> R. Kaszubski, A. Tupaj-Cholewa, *Prawo bankowe. Podręcznik*, Oficyna A Wolters Kluwer business, Warszawa 2010, s. 61.

<sup>5</sup> A. Pastuszka, *Kreacja ryzyka kredytu hipotecznego w zarządzaniu*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej. Zarządzanie” 2015, nr 18, s. 13.

<sup>6</sup> *Ibidem*, s. 14.

<sup>7</sup> Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” z dnia 8.01.2010 (Dz.U. Ministra Infrastruktury 2010, nr 1, punkt 4.1.

nych jest w następujących bankach: PKO Bank Polski, ING Bank Śląski S.A, Bank Millennium S.A., Alior Bank S.A., Bank Zachodni WBK, Bank Pekao SA, mBank, Getin Bank. Na podstawie analizy wymagań poszczególnych podmiotów do analizy porównawczej w niniejszym artykule wybrano wymagania kredytodawców względem sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych na przykładzie ING Banku Śląskiego S.A., Banku Millennium S.A. oraz Alior Banku S.A. Wytyczne te przedstawione zostały w tabeli 1.

Tabela 1. Porównanie wytycznych dotyczących wyceny i sporządzania operatów szacunkowych dla ING Banku Śląskiego S.A., Banku Millennium S.A., Alior Banku S.A.  
Table 1. Guidelines comparison concerning real estate evaluation and appraisal reports for ING Bank Śląski S.A., Bank Millennium S.A. and Alior Bank S.A.

Elementy wytycznych	Wytyczne banku		
	Bank Millennium S.A	Alior Bank S.A.	ING Bank Śląski S.A
Liczba stron dokumentu	6 stron	3 strony	2 strony
Wytyczne o charakterze ogólnym	Rzeczoznawca, sporządzając operat, musi znajdować się na liście rzeczoznawców akceptowanych przez Bank. Operat musi być zgodny z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, standardami zawodowymi oraz z zasadami dobrej praktyki zawodowej.	Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy zgodnie z zasadami szczególnej zawodowej staranności i bezstronności oraz zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, kierując się zasadami etyki zawodowej, a ponadto rzeczoznawca majątkowy powinien spełniać warunki niezależności, nie powinien pozostać w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z kredytobiorcą lub właścicielem nieruchomości, nie jest sam kredytobiorcą lub jego małżonkiem albo krewnym lub powinowatym.	Brak zaleceń o charakterze ogólnym
Cel wyceny	Wymagany	Wymagany	Wymagany
Określenie dat	Wymagane	Wymagane	Wymagane

Podstawy formalne, prawne	Wymagane	Wymagane	Wymagane
Określenie formy dostępu do drogi publicznej	Wymagane	Wymagane	Brak szczegółowych zaleceń
Określenie powierzchni użytkowej	Niezbędny pomiar i zestawienie powierzchni, w tym powierzchni na cele gospodarcze, ze wskazaniem podstawy normatywnej. Weryfikacja projektu budowlanego.	Pomiar powierzchni w przypadku braku projektu budynku.	Brak szczegółowych zaleceń
Określenie przeznaczenia planistycznego	Wymagane	Wymagane	Wymagane
Określenie stanu prawnego nieruchomości	Wymagane	Wymagane	Wymagane
Określenie stanu technicznego nieruchomości	Wymagane (w tym: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, zestawienie pomieszczeń, stan techniczny, stopień zużycia, gospodarka remontowa, standard wykończenia, aktualny sposób użytkowania w porównaniu z przeznaczeniem planistycznym)	Wymagane (w tym: ocena stanu technicznego nieruchomości, roku budowy, remontu lub modernizacji, ocena okresu eksploatacji ekonomicznej budynku, analiza decyzji pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenia zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania, z adnotacją iż właściwy organ nie wniósł sprzeciwu i przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, zawierająca informacje o parametrach technicznych budynku.	Wymagane – brak szczegółowych zaleceń
Charakterystyka rynku nieruchomości	Wymagana	Wymagana	Wymagana

Wytyczne w zakresie określonej wartości rynkowej nieruchomości	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Wartość odtworzeniowa dla nieruchomości gruntowych zabudowanych, w tym wartość gruntu i koszt rozbiórki ewentualnych obiektów do likwidacji. Dla nieruchomości w trakcie realizacji należy określić stopień zaawansowania prac, stan nieruchomości aktualny jak i po zakończeniu budowy oraz wartość rynkową aktualną jak i przyszłą nieruchomości. Należy załączyć do operatu kosztorys prac z określeniem poniesionych kosztów i kosztów do poniesienia.	Wartość rynkowa dla nieruchomości w stanie aktualnym. Wartość rynkowa gruntu, wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym i docelowym, stopień zaawansowania prac dla nieruchomości w trakcie realizacji.	Wartość rynkowa dla nieruchomości w stanie aktualnym. Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym po zakończeniu inwestycji oraz wartość odtworzeniowa, oszacowanie nakładów na dokończenie inwestycji w formie tabeli elementów scalonych dla nieruchomości w trakcie budowy lub robót budowlanych. Wartość odtworzeniowa nieruchomości – podejście kosztowe przy zastosowaniu techniki elementów scalonych. Należy określić stopień zaawansowania prac i stopień zużycia nieruchomości.
Zalecenia odnośnie do zastosowania współczynnika eksperckiego (0,90 – 1,10)	Tak	Nie	Nie
<b>Wytyczne dotyczące załączników do operatu szacunkowego</b>			
Dokumentacja fotograficzna	Tak	Tak	Tak
Mapa	Tak	Brak szczegółowych informacji	Tak
Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków	Tak	Tak	Tak
Wypisy z ksiąg wieczystych	Tak	Tak	Tak

Pozwolenie na budowę	Tak (doprecyzowanie – prawomocne pozwolenie na budowę).	Tak	Nie
Kopia dziennika budowy	Tak	Nie	Nie
Rzuty kondygnacji	Tak	Nie	Nie
Kopie stron projektu budowlanego	Tak	Nie	Nie
Pozwolenie na użytkowanie	Tak	Tak	Nie
Kosztorys budowy	Tak	Tak	Tak
Zgłoszenie zakończenia prac	Tak	Tak	Nie
Załącznik dotyczący obszarów ryzyka	Tak	Tak	Tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie wytycznych dla operatorów szacunkowych Alior Banku S.A., ING Banku Śląskiego S.A. oraz Banku Millennium S.A.

Przedstawione powyżej wytyczne zawierają istotne wskazówki dla procesu wyceny nieruchomości. Zasadne jednak byłoby ich uzupełnienie o bardziej precyzyjne zapisy, co pozwoliłoby na usprawnienie procesu decyzyjnego menedżerów banku w aspekcie analizowanej przez nich oszacowanej wartości nieruchomości.

## **2. Propozycja wytycznych wyceny nieruchomości w aspekcie omówionych zaleceń, obowiązujących przepisów prawa, metodologii oraz doświadczenia zawodowego autora artykułu**

Poniżej zaproponowano wytyczne wraz z krótkim komentarzem dotyczące operatorów szacunkowych. Wytyczne te mogą przyczynić się do podniesienia jakości procesu decyzyjnego kredytodawców.

### ***Wytyczne o charakterze ogólnym***

Operat powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, standardami zawodowymi oraz z zasadami dobrej praktyki zawodowej. Rzeczoznawca powinien kierować się etyką zawodową. Rzeczoznawca majątkowy powinien spełniać warunki niezależności, nie powinien pozostawać w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z kredytobiorcą lub właścici-

celem nieruchomości, nie być kredytobiorcą lub jego małżonkiem albo krewnym lub powinowatym, co pozwoli na założenie obiektywności sporządzanego operatu szacunkowego. Zasadne jest zachowanie ostrożności założeń do wyceny, przy których wartość rynkowa nieruchomości wynikałaby z umiejętności i zaradności konkretnego użytkownika zwłaszcza przy podejściu dochodowym.

### ***Cel wyceny***

Cel wyceny powinien być obligatoryjnie określony – rzeczoznawca powinien jasno wskazać, że wycena jest sporządzona dla celu zabezpieczenie wierzytelności.

### ***Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego***

Daty w operacie szacunkowym powinny być wskazane – data przyjęcia zlecenia, data oględzin, data uwzględnienia stanu nieruchomości, data sporządzenia operatu szacunkowego. Wskazanie dat w operacie pozwala na określenie, na jaki moment wartość przedmiotu zabezpieczenia została określona.

### ***Określenie podstaw formalnoprawnych***

Określenie podstaw formalnoprawnych powinno być wskazane w operacie szacunkowym co pozwoli na stwierdzenie, czy operat został sporządzony zgodnie z aktualnymi przepisami prawa oraz wymogami formalnymi.

### ***Dostęp do drogi publicznej***

Rzeczoznawca powinien wskazać dostęp i formę dostępu do drogi publicznej lub brak dostępu.

### ***Określenie powierzchni użytkowej przedmiotu wyceny***

Powierzchnia użytkowa powinna być precyzyjnie określona. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego to podstawowy parametr miarodajny, bezpośrednio determinujący szacowaną wartość rynkową nieruchomości.

### ***Określenie przeznaczenia planistycznego***

Określenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ważnym elementem wyceny nieruchomości, który istotnie wpływa na wartość rynkową.

### ***Określenie stanu prawnego nieruchomości***

Stan prawny powinien być obligatoryjnie określony przez rzeczoznawcę majątkowego. Stan prawny nieruchomości wpływa na wartość nieruchomości – np. grun-

ty jako przedmiot użytkowania wieczystego są tańsze niż grunty jako przedmiot prawa własności. Zasadne jest także określenie, czy nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, co niekorzystnie wpływa na jej wartość rynkową. Rzeczoznawca powinien także określić obciążenia nieruchomości o charakterze hipotecznym w IV dziale Księgi wieczystej – wpisy o charakterze hipotecznym nie mają znaczenia dla szacowanej wartości rynkowej, mogą mieć jednak znaczenie dla kredytodawcy. Analogiczne zasadne jest badanie III działu Księgi wieczystej, gdzie mogą się znajdować wpisy o charakterze komorniczym.

### ***Określenie stanu technicznego nieruchomości***

Operat powinien zawierać ocenę stanu technicznego nieruchomości z uwzględnieniem roku budowy, remontu lub modernizacji, ocenę stanu konstrukcji oraz stanu utrzymania i standardu wykończenia, a także ocenę szacunkową okresu eksploatacji ekonomicznej budynku. Dobry stan techniczny wpływa korzystnie na wartość rynkową nieruchomości. Zły stan techniczny wpływa niekorzystnie na wartość rynkową nieruchomości – zły stan techniczny przy braku prac remontowych będzie eskalować, a wartość przedmiotu zabezpieczenia maleć. Weryfikacja decyzji pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania z adnotacją iż właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, i przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego nie leży w gestii rzeczoznawcy majątkowego – przemawia za tym fakt, że przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności są często nieruchomości w stanie docelowym po zakończeniu prac budowlanych lub remontowych. Rola rzeczoznawcy to wycena nieruchomości na podstawie aktualnego stanu nieruchomości oraz kosztorysu kredytobiorcy, nie jest rolą rzeczoznawcy weryfikacja czy prace zostaną wykonane, a budynek zostanie oddany do użytkowania. Istotne jest sporządzenie kolejnej wyceny nieruchomości po zakończeniu inwestycji, co pozwoliłoby na weryfikację wartości docelowej przedmiotu zabezpieczenia. Pierwotna wycena stanu docelowego nieruchomości na podstawie kosztorysu ma charakter prognozy przy założeniu, że prace zgodnie z kosztorysem zostaną przez kredytodawcę faktycznie wykonane.

### ***Charakterystyka rynku nieruchomości***

Operat powinien zawierać analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar, okres czasu objęty analizą, wielkość rynku wtórnego, płynność zbycia nieruchomości. Charakterystyka powinna zawierać także opis cen ofertowych nieruchomości podobnych, co pozwoli na głębszą analizę lokalnego rynku nieruchomości w aspekcie aktualności danych.

### ***Wytyczne w zakresie określonej wartości rynkowej nieruchomości***

W przypadku nieruchomości, które mają być zabezpieczeniem wiarygodności w stanie aktualnym, wystarczające jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym. Odnosząc się do nieruchomości w trakcie budowy, przebudowy, remontu, adaptacji itp. zasadne jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości przed rozpoczęciem prac oraz określenie wartości rynkowej po zakończeniu prac. Niezbędne powinno być także przedstawienie kosztorysu planowanych prac jako załącznika do operatu. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości, w tym wartości rynkowej gruntu, nie jest niezbędne w operacie w aspekcie szacowania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia wiarygodności. Zasadne jest określenie wartości nieruchomości dla celu wymuszonej sprzedaży, której określenia wytyczne omawianych podmiotów nie wskazują. Sprzedaż wymuszona to sytuacja, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, zwłaszcza w aspekcie czasu eksponowania nieruchomości na rynku.

### ***Zalecenia odnośnie do zastosowania współczynnika eksperckiego (0,90 – 1,10)***

Stosowanie współczynnika korekcyjnego o charakterze eksperckim wynika z Noty Interpretacyjnej NII – Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości punktu 6.1.: „Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej lub porównywania parami można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału 0,90 – 1,10. Współczynnik znajduje zastosowanie przy możliwości zmiany relacji popytu i podaży oraz jeśli wady lub zalety nieruchomości wykraczają poza przyjęte cechy rynkowe”. Zastosowanie współczynnika jest opcjonalne i zależy od przedmiotu wyceny, zastosowanej metody i innych uwarunkowań.

### ***Dokumentacja fotograficzna***

Dokumentacja fotograficzna to obligatoryjny element operatu szacunkowego. Dokumentacja fotograficzna powinna uwzględniać dojazd do nieruchomości, jej otoczenie, stan nieruchomości z zewnątrz jak i wewnątrz budynku lub lokalu. Odpowiednio szczegółowa dokumentacja fotograficzna pozwala na potwierdzenie lub falsyfikację przyjętych w operacie założeń odnośnie do stanu nieruchomości i w konsekwencji oszacowania jej wartości.

### ***Mapa***

Mapa ewidencyjna, zasadnicza lub fragment mapy elektronicznej przy założeniu jej aktualności powinny być elementem operatu szacunkowego. Mapa pozwala na weryfikację założeń w operacie odnośnie do lokalizacji, otoczenia oraz prawidłowego posadowienia budynków w granicach ewidencyjnych nieruchomości. Wytyczne analizowanych podmiotów nie uwzględniają mapy o charakterze pośrednim. Mapa zasadnicza lub ewidencyjna to najczęściej skala 1:500 lub 1:1000 – taka obej-

muje najbliższe otoczenie przedmiotu wyceny. Operat powinien zawierać mapę z lokalizacją przedmiotu wyceny na terenie powiatu lub gminy, co pozwoli na weryfikację założeń w operacie.

#### ***Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków***

Wypis z ewidencji gruntów i kartoteki budynków to istotny element operatu szacunkowego. Wypis pozwala na określenie aktualnego stanu prawnego, w tym struktury własności, powierzchni gruntu, numeracji ewidencyjnej – dane zawarte w księgach wieczystych są niejednokrotnie nieaktualne względem stanu faktycznego.

#### ***Wypisy z ksiąg wieczystych***

Wypis z Księgi wieczystej pozwala na określenie stanu prawnego i weryfikację, czy stan prawny w niej zawarty jest aktualny względem stanu w ewidencji gruntów i budynków.

#### ***Pozwolenie na budowę***

Badanie pozwolenia na budowę w przypadku nieruchomości w stanie docelowym powinno leżeć w gestii kredytodawcy.

#### ***Kopia dziennika budowy***

Załączenie kopii dziennika budowy nie powinno być obligatoryjne. Rzeczoznawca majątkowy nie jest wskazany przez ustawodawcę do badania dziennika budowy, który jest dokumentem urzędowym.

#### ***Rzuty kondygnacji***

Rzuty kondygnacji nie są istotnym elementem operatu szacunkowego. Rzeczoznawca, weryfikując i przyjmując powierzchnię użytkową do operatu, opiera się na projekcie lub/i pomiarze.

#### ***Kopie stron projektu budowlanego***

Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić kluczowe dane dotyczące nieruchomości zawarte w projekcie budowlanym takie jak technologia budowy, informacje odnośnie do powierzchni użytkowej. Załączenie kopii projektu budowlanego do operatu nie jest niezbędne.

#### ***Pozwolenie na użytkowanie***

Badanie pozwolenia na użytkowanie ma charakter urzędowy i nie leży w gestii rzeczoznawcy majątkowego.

### ***Kosztorys budowy***

Kosztorys planowanych prac jest ważnym elementem operatu szacunkowego i powinien być obligatoryjnie załączony do operatu. Rzeczoznawca, przyjmując stan docelowy nieruchomości po zakończeniu procesu inwestycyjnego, opiera się na kosztorysie kredytodawcy.

### ***Zgłoszenie zakończenia prac***

Badanie zgłoszenia zakończenia prac ma charakter urzędowy i nie leży w gestii rzeczoznawcy majątkowego.

### ***Załącznik dotyczący obszarów ryzyka***

Załączenie obszarów ryzyka jest obligatoryjne ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, 2010 punktem 4.3. W przedstawionych wytycznych przedmiotowych podmiotów brakuje wskazówek, które obszary ryzyka powinny być uwzględnione obowiązkowo i jednocześnie są dla kredytodawcy kluczowe.

## **Podsumowanie**

Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności jest realizowana przez rzeczoznawców majątkowych zgodnie z aktualnym przepisami prawa, w tym zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”. Bazując na przedstawionych w artykule informacjach, należy stwierdzić, że kredytodawcy wymagają także uwzględnienia indywidualnych wytycznych względem wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego. W artykule przedstawiono wytyczne wybranych podmiotów: ING Banku Śląskiego S.A., Banku Millennium S.A. oraz Alior Banku S.A. Na podstawie porównania przedmiotowych wytycznych odnotowano, że najbardziej szczegółowe zalecenia są zawarte w wytycznych Banku Millennium S.A., a najmniej szczegółowe są zalecenia zawarte w wytycznych ING Banku Śląskiego S.A., co może wynikać z różnic proceduralnych podmiotów.

Przedstawione wytyczne mają na celu usprawnić proces wyceny nieruchomości i w konsekwencji przyczynić się do precyzyjnego oszacowania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, która będzie uwzględniać aspekty prawne nieruchomości, atrybuty fizyczne nieruchomości oraz sytuację na lokalnym rynku nieruchomości, w tym relację popytu i podaży oraz ceny transakcyjne nieruchomości podobnych. Tak określona wartość nieruchomości w dużej mierze może wpływać pozytywnie na usprawnienie procesu decyzyjnego kredytodawcy. Starannie sporządzony operat szacunkowy nieruchomości może pozwolić menedżerowi banku na precyzyjne odniesienie się do wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie wierzytelności.

Omówione wytyczne związane z procesem wyceny nieruchomości determinują wynik wyceny nieruchomości i wymagają rzetelnej analizy przez rzeczoznawcę majątkowego przy wycenie nieruchomości nie tylko dla celu zabezpieczenia wierzycelności.

## Bibliografia

Kaszubski R., Tupaj-Cholewa A., *Prawo bankowe. Podręcznik*, Oficyna A Wolters Kluwer business, Warszawa 2010.

Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.

Kwaśnik Z., Żukow W., *Współczesne problemy ekonomiczne jako wyzwanie dla zmieniającej się gospodarki*, Publishing House, Radomska Szkoła Wyższa, 2010.

Marcinkowska M., *Standardy kapitałowe banków. Bazylejska Nowa Umowa Kapitałowa w polskich regulacjach nadzorczych*, Regan Press, 2010.

Pastuszka A., *Kreacja ryzyka kredytu hipotecznego w zarządzaniu*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej. Zarządzanie” 2015, nr 18.

Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzycelności” z dnia 8.01.2010 r. (Dz.U. Ministra Infrastruktury 2010).

Wytyczne dla operatorów szacunkowych Alior Banku S.A. (materiał wewnętrzny badanego podmiotu – materiał uzyskano w dniu 15.01.2018 r.).

Wytyczne dla operatorów szacunkowych ING Banku Śląskiego S.A.

Wytyczne dla operatorów szacunkowych Banku Millennium S.A. (materiał wewnętrzny badanego podmiotu – materiał uzyskano w dniu 8.01.2018 r.).

<https://www.ingbank.pl/partner/hipoteka/formularze-bankowe?CHANNEL=vortal&device=desktop&cmb=true&from=https://www.ingbank.pl/partner#dokumenty=4> [dostęp: 10.01.2017].

### Nota o Autorze:

**Sebastian Wygaś** – rzeczoznawca majątkowy (numer uprawnień 5783) i pośrednik nieruchomości. W latach 1996–2001 studiował na Wydziale Zarządzania Politechniki Częstochowskiej. Aktualnie jest studentem Studiów Doktoranckich na wydziale Zarządzania Politechniki Częstochowskiej. Uprawnienia do wyceny nieruchomości uzyskał 22 listopada 2013 roku. Zawodowo zajmuje się wyceną nieruchomości oraz doradztwem na rynku nieruchomości.

### Author's resume:

**Sebastian Wygaś** – real estate appraiser (qualification certificate 5783) and real estate agent. He studied at Management Department of Technical University of Częstochowa in 1996–2001 period. He acquired real estate certificate on 22nd November 2013. Currently Sebastian Wygaś is student at doctoral studies at Management Department of Technical University of Częstochowa. His professional activity includes real estate evaluation and real estate market consulting.

***Kontakt/Contact:****Sebastian Wygás**Adres biura: Kiedrzyńska 24/32**42-200 Częstochowa**tel. 502 393 627**e-mail: Sebastian\_wygás@o2.pl*