

WYCENA NIERUCHOMOŚCI W CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

Krystyna Urban

doktorantka w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości
Akademii Ekonomicznej w Katowicach,
rzecznik majątkowy (URBAN Consulting).



Wysoka rola kredytów hipotecznych w finansowaniu procesów gospodarczych **wymaga dodatkowego spojrzenia** nie tylko na analizę ryzyka kredytodawcy, **lecz również na proces wyceny zabezpieczenia** wierzytelności, którym najczęściej są nieruchomości.

Nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności zarówno w finansowaniu o charakterze zewnętrznym inwestycji przedmiotowej nieruchomości – zakup, proces budowy lub rozwoju nieruchomości (zabezpieczenie kredytów hipotecznych). Może także stanowić zabezpieczenie dla wierzytelności finansujących projekty niezwiązane z przedmiotową nieruchomością (np. pożyczki hipoteczne, kredyty inwestycyjne i obrotowe przedsiębiorstw).

Institucje finansujące, w ramach własnych jednostek analitycznych, przeprowadzają ocenę ryzyka związanego z udzielanymi kredytami. W ramach własnych regulacji określone są maksymalne kwoty kredytu w stosunku

do wartości zabezpieczenia. Istotnym wydaje się być spojrzenie na sam proces określania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności. W zależności od oferty banku, spotkać można produkty kredytowe oferowane do określonego procentu wysokości wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, przy czym przez pojęcie wartości nieruchomości rozumiemy wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Instytucje finansujące zainteresowane są głównie wartością rynkową przedmiotu zabezpieczenia. Należy mieć na uwadze, iż dla każdej wycenianej nieruchomości rzeczoznawca dokonuje wyboru najwłaściwszej metody wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do ujawnienia poznanych podczas procesu wyceny wszystkich okoliczności związanych z nieruchomością, które mogą wpływać na ograniczenie wykorzystania przedmiotu wyceny jako zabezpieczenia wierzytelności. Istotną rolę dla decyzji banków odgrywać będzie tutaj szereg czynników z makro- i mikrootoczenia nieruchomości, jak przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, planowany przebieg głównych ciągów komunikacyjnych. Znaczenie będą miały zarówno czynniki wpływające bezpośrednio na szacowaną nieruchomość, jak również na otoczenie nieruchomości.

Do zadań rzeczoznawcy majątkowego należy dokładna weryfikacja wszystkich okoliczności mających wpływ na użyteczność i wartość nieruchomości. Przykładem może być wydana decyzja o warunkach zabudowy dla sąsiedniej działki, która w przyszłości wpłynie w sposób istotny na zmianę wartości nieruchomości mającej być przedmiotem zabezpieczenia. Jeżeli na dzień wyceny w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny niezabudowane, określona wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień wyceny wynosi A, przy przyjęciu stanu techniczno-użytkowego i stanu otoczenia w tym momencie.

Dobrą praktyką jest jednakże analiza stanu działek przyległych. W operacie szacunkowym powinna znaleźć się informacja, że dla działki bezpośrednio przylegającej wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie której wybudowane zostanie osiedle domków jednorodzinnych, stacja paliw lub obiekt handlowo-usługowy, co bezpośrednio wpłynie na zmianę wartości przedmiotowej działki. Umieszczenie takiej uwagi przez rzeczoznawcę pozwoli kredytodawcy na zmniejszenie niepewności i ryzyka związanego z inwestycją w daną nieruchomość w długim okresie. Podjęta decyzja o zabezpieczeniu wierzytelności na szacowanej nieruchomości nie będzie wiązała się z tak wysokim ryzykiem, jak wiązałoby się to w przypadku braku bliższej analizy czynników znanych na dzień wyceny, a mających wpływ na zmianę wartości nieruchomości w przyszłości. Uwzględnione powinny zostać okoliczności, mogące wpłynąć na podwyższenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy.

Rzetelnie sporządzony operat szacunkowy będzie obejmował analizę przydatności nieruchomości zarówno dla jej aktualnego użytkowania, jak również analizę potencjału w warunkach alternatywnego wykorzystania, oczywiście, w ramach ograniczonych obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przeznaczeniem w miejscowym planie.

Wycena nieruchomości przedsiębiorstw nie powinna opierać się na statycznej analizie stanu użytkowego nieruchomości, lecz wykraczać w przyszłość, ujmować przewidywaną dynamikę zmian dotyczących samej nieruchomości oraz zmian w jej otoczeniu. Wymaga dodatkowego rozróżnienia przedmiotu wyceny, w zależności od celu utrzymywania (nieruchomości zajmowane przez właściciela lub nieruchomości inwestycyjne).

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wycen, KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, opracowanymi przez Komisję Standardów PFSRM, szacując wartość nieruchomości zajmowanych przez właściciela, należy przyjąć założenie, iż nieruchomość ta została

wystawiona do sprzedaży lub zaoferowana do wynajęcia jako nieruchomość wolna, niezajęta przez właściciela. Należy przy tym oddzielić wszystkie czynniki wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, wpływające na jej wartość rynkową. Wycena nieruchomości inwestycyjnych, czyli utrzymywanych dla osiągnięcia dochodów z czynszu lub dla przyrostu ich wartości, wymaga spojrzenia na nieruchomość jako odrębny przedmiot wyceny lub część portfela inwestycyjnego. Ewentualne różnice otrzymanych wartości powinny zostać szczegółowo uzasadnione w operacie.

Często spotykanymi w praktyce są wyceny nieruchomości w stadium budowy lub poddawanych ulepszeniom. Takie nieruchomości wymagają określenia ich wartości bieżącej, jak również wartości po ukończeniu przewidzianego zakresu robót budowlanych. Takie nieruchomości określamy jako nieruchomości w trakcie

” Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do ujawnienia poznanych podczas procesu wyceny wszystkich okoliczności związanych z nieruchomością, które mogą wpływać na ograniczenie wykorzystania przedmiotu wyceny jako zabezpieczenia wierzytelności.

budowy lub rozwoju. Ich wycena wymaga dodatkowej analizy posiadanych lub możliwości uzyskania niezbędnych dokumentów do przeprowadzenia zakresu prac zgodnie z projektem budowlanym. Możliwości zagospodarowania lub rozwoju nieruchomości powinny spełniać wszystkie wymogi formalno-prawne, ekonomiczne



” *W przypadku wycen nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju, rzeczoznawca majątkowy określa jej wartość rynkową według stanu i według cen na dzień wyceny lub odpowiednio według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po ukończeniu założonego rozwoju nieruchomości, lecz przy zachowaniu cen na dzień wyceny.*

i fizyczne, co oznacza, iż przyjęte założenia odnośnie stanu końcowego przedmiotu wyceny powinny być zgodne z wymogami formalno-prawnymi, w tym z decyzjami dotyczącymi zagospodarowania działki, a przedstawiony zakres prac powinien być możliwy do wykonania, jak również ekonomicznie opłacalny.

Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego, jako zasadą dobrej praktyki, powinno być umieszczenie stosownych założeń w operacie szacunkowym. Jeżeli nieruchomość w trakcie budowy lub rozwoju ma stanowić zabezpieczenie wierzytelności kredytowych, w operacie szacunkowym powinny się znaleźć wszystkie informacje o czynnikach mających wpływ na proces budowy i rozwoju danej nieruchomości. Kolejny raz można podkreślić, aby rzeczoznawca spojrzął na szacowaną nieruchomość oczami inwestora, analizując wszystkie okoliczności mogące mieć wpływ na ostateczną wartość nieruchomości oraz aby w operacie szacunkowym, w ramach analizy ryzyka, znalazły się odpowiednie uwagi, które pomogą w ograniczeniu ryzyka ze strony podmiotu, który zabezpieczy swoje wierzytelności na przedmiotowej nieruchomości na długi okres.

Rzeczoznawca majątkowy obejmuje analizą wszystkie etapy formalno-prawne wymagane do budowy lub rozwoju nieruchomości. Jeżeli przedmiotem wyceny jest grunt, na którym planowana jest określona inwestycja, wówczas w operacie szacunkowym powinny się znaleźć wszystkie uwagi dotyczące założeń planu zagospodarowania przestrzennego, względnie decyzji o warunkach zabudowy, ich zgodność z projektem budowlanym, możliwości techniczne podłączenia się do istniejącej infrastruktury (uzbrojenie w zasięgu działki gruntu), pozwolenie na

budowę, ewentualne decyzje środowiskowe lub wymagane opinie górnicze w sprawie rozpoznania sytuacji geologiczno-górnicy terenu, na którym planowane są inwestycje; względnie – jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość objęta ochroną konserwatorską – dodatkowo zbadać należy, czy planowany zakres prac jest wykonywany za zgodą i według zaleceń konserwatora.

W przypadku wycen nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju, rzeczoznawca majątkowy określa jej wartość rynkową według stanu i według cen na dzień wyceny lub odpowiednio według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po ukończeniu założonego rozwoju nieruchomości, lecz przy zachowaniu cen na dzień wyceny. Podkreślić należy, iż uzyskana różnica powyższych wartości jest różnicą wartości rynkowej nieruchomości wg stanu techniczno-użytkowego na dzień wyceny oraz wg stanu po zakończeniu przewidzianego zakresu prac, nie stanowi natomiast kosztów nakładów wymaganych dla uzyskania jej założonego rozwoju. Taka analiza powinna być oparta o dokumentację techniczną przedmiotowej nieruchomości oraz o ceny na lokalnym rynku.

Jeżeli przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności są nieruchomości, których wartość wynika z potencjału gospodarczego prowadzonej na nich działalności (hotele, stacje paliw, przychodnie lekarskie), w operacie szacunkowym przedstawić należy kalkulację różnicy wartości między wartością przy założeniu kontynuowania działalności na nieruchomości oraz wartością w przypadku zakończenia działalności, upływu terminu posiadanych koncesji, licencji lub innych pozwoleń warunkujących prowadzenie działalności lub uwzględnienie innych czynników mogących znacząco wpłynąć na wynik finansowy.

Czynnikami dodatkowymi może być szereg okoliczności mających wpływ na zmianę potencjału gospodarczego działalności, np. powstanie w sąsiedztwie obiektu konkurencyjnego, budowa nowych dróg publicznych, wpływająca na obniżenie lub zwiększenie dotychczasowego natężenia ruchu drogowego etc.

Oczekiwania banków w odniesieniu do zawartości operatów szacunkowych na temat nieruchomości, mających stanowić zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy, możemy w prosty sposób opisać, utożsamiając instytucję finansującą z potencjalnym nabywcą nieruchomości mającej zostać zabezpieczeniem wierzytelności. Oczekiwania nabywcy sprowadzają się nie tylko do ceny transakcyjnej, będącej zewnętrznym wyrazem wartości nieruchomości na dzień wyceny, lecz do analizy, w jaki sposób wartość ta kształtować się będzie w długim okresie. Potencjalny nabywca nieruchomości dokłada wszelkich starań przed zawarciem transakcji, by móc określić możliwie jak najwięcej czynników mających wpływ na zmianę wartości nabywanej nieruchomości w przyszłości. Nieruchomości niejednokrotnie stanowią zabezpieczenie kredytów krótkookresowych, takich jak linie kredytowe, jednakże w przeważającym stopniu stanowią zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych, długookresowych. Stąd oczekiwania banku wobec operatu szacunkowego mogą zostać zaspokojone, jeżeli rzeczoznawca majątkowy spojrzy na nieruchomość oczami potencjalnego nabywcy i przeprowadzi rzetelną analizę wariantową czynników możliwych do zaobserwowania na dzień wyceny, a mających potencjalny wpływ na zmiany wartości nieruchomości w przyszłości, zarówno zmiany w makro- i mikrootoczeniu, jak również w samej nieruchomości. ■ ■ ■

LITERATURA

1. Powszechne Krajowe Zasady Wycen, KSWS 2 „Wycena nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”, Komisja Standardów PFSRM.
2. Powszechne Krajowe Zasady Wycen, KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, Komisja Standardów PFSRM.
3. Konowalczuk J., „Wycena nieruchomości przedsiębiorstw”, C.H. Beck, Warszawa 2009.