



Warszawa, dnia 08.04.2013 r.

A. Or 16/2013

Pan

Wojciech Kwaśniak

Zastępca Przewodniczącego

Komisji Nadzoru Finansowego

Szanowny Panie Przewodniczący

W związku z docierającymi do nas opiniami, płynącymi ze strony przedstawicieli sektora bankowego, a także biorąc pod uwagę informacje zamieszczone na stronie internetowej utworzonego pod auspicjami Związku Banków Polskich, Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON zwracamy się do Pana Przewodniczącego z prośbą o wyrażenie stanowiska i udzielenie odpowiedzi na dwa bardzo ważne z punktu widzenia środowiska rzeczoznawców majątkowych pytania:

1. Czy *niezależnym rzeczoznawcą*, w rozumieniu § 34 pkt 2 lit. f załącznika 17 uchwały nr 76/2010 Komisji Nadzoru Finansowego oraz rekomendacji KNF może być pracownik banku, nie będący rzeczoznawcą majątkowym?
2. Czy pracownik banku nie będący rzeczoznawcą może określać wartość nieruchomości zdefiniowaną w Rekomendacji S jako „aktualną wartość nieruchomości stanowiącą zabezpieczenie kredytu”?

Tak jak napisaliśmy we wstępie nasze wątpliwości budzą informacje zamieszczone na stronie internetowej Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON (www.amron.pl), gdzie można przeczytać, że „niezależnym rzeczoznawcą” może „*być pracownik banku nieposiadający uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego*”. Dodatkowo zapisano tam, że pracownik banku nieposiadający uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego może „*ustalać wartości nieruchomości na potrzeby wyznaczania części ekspozycji kredytowej efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości*”. System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON wskazuje, że takie stanowisko opiera na interpretacji Komisji Nadzoru Finansowego.

Występując do Pana Przewodniczącego z prośbą o zajęcie stosownego stanowiska, zdecydowaliśmy jednocześnie zaprezentować nasze poglądy na te zagadnienia, co ma na celu zobrazowanie różnic w ocenie tych zagadnień przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych nie może zgodzić się z opinią wyrażoną przez AMRON. Chcieliśmy przypomnieć, że zagadnienia związane z wyceną nieruchomości uregulowane zostały w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn.zm.) – zwanej dalej *ugn*. Zgodnie z art. 4 *ugn* pod pojęciem „wycena nieruchomości” należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. W przepisie tym zdefiniowano również takie zagadnienia jak „określanie wartości nieruchomości” (tj. określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości) oraz „szacowanie nieruchomości” (oznaczające czynności związane z określaniem wartości nieruchomości). Niezwykle ważne z punktu widzenia tematu niniejszego wystąpienia są zapisy zawarte w art. 7 *ugn*, zgodnie z którymi, **jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi**, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V tej ustawy. Zgodnie z art. 174 ust. 2 *ugn* rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przewidzianym przez tą ustawę. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje

określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa osobie fizycznej, która spełnia następujące wymogi: posiada pełną zdolność do czynności prawnych; nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe; posiada wyższe wykształcenie magisterskie; ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości; odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości; przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości. Zgodnie z art. 156 *ugn* rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Z kolei z art. 198 *ugn* wynika, że **kto prowadzi bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością - podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Takiej samej karze podlega podmiot, który powierza wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.** Zgodnie z art. 175 *ugn* rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Natomiast standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Stosowny standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” został uzgodniony z właściwym Ministrem (Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym). Standard ten stosuje się we wszystkich

wypadkach ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe. Jedynym wyłączeniem z konieczności jego stosowania jest sporządzanie ekspertyzy bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity z dnia 28 kwietnia 2003 r. - Dz.U. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.).

Naszym zdaniem z powyższego jednoznacznie wynika, że **jeżeli zachodzi potrzeba określania wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy (czyli zarówno na etapie przyjmowania tych nieruchomości jako zabezpieczenia ekspozycji kredytowych, jak i w okresie spłaty kredytu) to wartość taką powinni określać rzeczoznawcy majątkowi z uwzględnieniem zasad zawartych w przepisach prawa (w tym rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), a także uzgodnionego z właściwym Ministrem standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.**

Przyjęcie stanowiska, analogicznego jak to zamieszczone na stronie internetowej Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON prowadzi do wniosku, że za *„osobę posiadającą kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzania wyceny”* można uznać osobę nie posiadającą uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, nadanych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stałoby to w jawnej sprzeczności z regulacjami rangi ustawowej, przywołanymi powyżej. Przecież **w polskim systemie prawnym jedyną formą potwierdzenia „posiadania kwalifikacji, umiejętności i doświadczenia koniecznego do przeprowadzania wyceny” jest uzyskanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, nadanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.**

Wydaje się oczywistym, że definicja „niezależnego rzeczoznawcy” może być – na gruncie obowiązujących przepisów – odnoszona jedynie do dwóch przypadków:

- rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn.zm.)
- inny podmiot wykonujący ekspertyzę bankowo – hipoteczną na zlecenie banku hipotecznego, w zakresie ograniczonym ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.).

Drugie zagadnienie z którym zwróciliśmy się do Pana Przewodniczącego dotyczy możliwości określania wartości nieruchomości przez pracownika banku nie będącego rzeczoznawcą majątkowym. W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na unormowania zawarte w Rekomendacji S, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 18 stycznia 2011 roku. W słowniczku pojęć zamieszczonym w tej rekomendacji zawarto trzy definicje odnoszące się do określania wartości nieruchomości. Jest to:

- 1) **bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości**, która oznacza wartość nieruchomości ustaloną zgodnie z art. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j.: Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919 z późn. zm.);
- 2) **ocena wartości nieruchomości** stanowiąca w rozumieniu tej rekomendacji oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny;
- 3) **wartość rynkowa nieruchomości**, która oznacza wartość nieruchomości ustaloną zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Z powyższego zestawienia rodzi się wątpliwość co do wprowadzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego nowego rodzaju wartości nieruchomości, tzw. „aktualną wartość nieruchomości”, nie uregulowaną dotychczas w przepisach. Natomiast procedura określania wartości tych nieruchomości została nazwana „oceną wartości nieruchomości”. Określenie wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu ma być dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny. Chcielibyśmy zauważyć, że z art. 149 *ugn* wynika, że przepisy rozdziału 1 „Określanie wartości nieruchomości” działu IV tej ustawy pt. „Wycena nieruchomości” stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Z kolei art. 150 ust. 1 *ugn* stanowi, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się: określenia wartości rynkowej; określenia wartości odtworzeniowej; ustalenia wartości katastralnej oraz określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Podkreślenia wymaga fakt, że żaden przepis prawa nie wprowadził innego rodzaju wartości dla nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia kredytu. Tym samym wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu powinna odpowiadać wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej w rozumieniu art. 150 ust. 1 pkt 1 i 2 *ugn*. Z kolei zgodnie z art. 150 ust. 5 *ugn* określenia wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V *ugn*. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności wydaje się zasadnym postawienie tezy, że „oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu” powinno bezwzględnie następować przy udziale rzeczoznawców majątkowych, wykonujących czynności zawodowe zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” (Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym). Sytuacji tej nie mogą zmienić rozszerzające interpretacje zapisów Rekomendacji S i to bez względu na fakt przyjęcia przez Komisję Nadzoru Finansowego odmiennego nazewnictwa (od obowiązującego na gruncie przepisów prawa) tj. „ocena wartości nieruchomości” jako „oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu”.

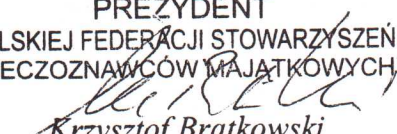
Przyjęcie stanowiska, jak to prezentowane przez AMRON, może budzić wątpliwości co do wprowadzenia w Rekomendacji S zasad oraz metod określania tej „aktualnej wartości nieruchomości”, co ma następować „w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny”. Okoliczność ta ma istotne znaczenie z punktu widzenia delegacji ustawowej zawartej w art. 159 *ugn*, z której jednoznacznie wynika, że to Rada Ministrów została upoważniona przez ustawodawcę do określenia, w drodze rozporządzenia, rodzajów metod i technik wyceny nieruchomości, sposobów określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposobu sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając: 1) sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny; 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów; 3) sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw; 4) sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia; 5) rodzaje nakładów na nieruchomości; 6) dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy, oraz sposób potwierdzania jego aktualności; 7) uwarunkowania określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.

Wydaje się bezsprzecznym, że bank powinien mieć stosowne narzędzia (o czym mówi Rekomendacja 17 pkt 4.3.7) do tego, by w ramach oceny wartości nieruchomości, przygotowywanych zarówno na zlecenie banku, jak i dostarczonych przez klientów, dokonać kontroli wiarygodności i rzetelności założeń i parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby oceny. Poziom parametrów przyjętych przez sporządzającego wycenę może być przez bank weryfikowany na podstawie dostępnych baz danych, katalogów branżowych, innych opracowań analitycznych i posiadanego doświadczenia. Trzeba jednak przyznać, że niektóre zapisy zawarte w Rekomendacji S mogą budzić wątpliwości co do zasad ich praktycznego stosowania oraz interpretacji pojęcia „ocena wartości nieruchomości”. Przykładem może być Rekomendacja 19, zgodnie z którą bank powinien monitorować zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz dokonywać oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych. W pkt. 4.5.7 Rekomendacji 19 podano, że „ponowna ocena wartości nieruchomości może nie być konieczna, kiedy odpowiedzialni za ocenę wartości nieruchomości pracownicy banku dokonają ocenę pierwotnych założeń parametrów

rynkowych przyjętych na potrzeby oceny wartości nieruchomości oraz sprawdzą, czy założenia te pozostają na niezmiennym poziomie lub ich zmiana nie jest na tyle istotna, aby wpływać na ocenę wartości nieruchomości. Ocena ta powinna być odpowiednio udokumentowana oraz przedstawiona w formie pisemnej.” Z zapisów tych trudno jednoznacznie ustalić, co należy uważać pod pojęciem „oceny wartości nieruchomości”, a co można określić jako „ocenę oceny wartości nieruchomości”.

Zdaniem PFSRM wydaje się oczywistym, że jeżeli w okresie kredytowania zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości (bez względu na przyjętą terminologię w rekomendacjach Komisji Nadzoru Finansowego), to wartość ta powinna zostać określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponieważ jednak ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności należy w każdym przypadku do wierzyciela, to istotne znaczenie ma tworzenie przez banki baz danych dotyczących rynku nieruchomości (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych). Funkcjonowanie tego typu baz danych może być w znacznym stopniu pomocne w analizie zmian zachodzących na rynku nieruchomości, w tym monitorowaniu poziomu cen, celem oceny ewentualnych zmian wartości zabezpieczenia na nieruchomości posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych, a tym samym może sprzyjać zwiększeniu jakości utrzymywanych przez banki zabezpieczeń hipotecznych. Jednak analiza rynku nieruchomości i monitorowanie zmian cen na rynku nieruchomości nie może być utożsamiana z pojęciem wycena nieruchomości, zdefiniowanym w ustawie o gospodarce nieruchomości, rozumianym jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Naszym zdaniem powyżej opisane problemy interpretacyjne w pełni uzasadniają zwrócenie się do Pana Przewodniczącego z prośbą o udzielenie odpowiedzi na dwa pytania sformułowane na wstępie niniejszego pisma. Jednocześnie ze swojej deklarujemy wolę współpracy w wypracowywaniu optymalnych rozwiązań w obszarze dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH,

Krzysztof Bratkowski