



KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO


Zastępca Przewodniczącego
Wojciech Kwaśniak

DRB/DRB_I/7111/33/15/2012/2013/MS

Warszawa, dnia 07 / 06 / 2013 r.

POLSKA FEDERACJA
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WPLYNEŁO

dnia 2013 -06- 12

L. dz. 100 podpis. 

Pan
Krzysztof Bratkowski
Prezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

Stefan Paweł

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie wątpliwości w zakresie pojęcia „niezależnego rzeczoznawcy” w uchwale nr 76/2010 KNF z dnia 10 marca 2010 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka (dalej „Uchwała”) oraz wątpliwości w zakresie zapisów Rekomendacji S dotyczących określania aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu przesyłamy poniższe stanowisko.

Ad. Pytanie 1.

Pragniemy podkreślić, że ze względu na wątpliwości banków w zakresie rozumienia pojęcia „niezależnego rzeczoznawcy”, UKNF w dniu 18 stycznia br. wysłał pismo do Prezesów Zarządów Banków, w którym jednoznacznie została wskazana następująca interpretacja:

„W Uchwale zostało użyte pojęcie niezależnego rzeczoznawcy w kontekście wyceny oraz aktualizacji wyceny nieruchomości. Ponadto, § 34 pkt 2 lit. f Załącznika nr 17 do Uchwały wskazuje, że za niezależnego rzeczoznawcę uznaje się osobę posiadającą kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzania wyceny, niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.

Należy jednakże podkreślić, że wycena nieruchomości oraz aktualizacja wyceny, sporządzana przez rzeczoznawcę powinna być wykonywana zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym.

Pomimo, iż ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), która reguluje materię dotyczącą określania wartości nieruchomości, nie posługuje się pojęciem rzeczoznawcy niezależnego, to zgodnie z art. 7 ww. ustawy, za taką osobę należy uznać rzeczoznawcę majątkowego.

Pragniemy także podkreślić, że pojęcie rzeczoznawcy niezależnego jest szersze i na potrzeby ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.), oprócz rzeczoznawcy majątkowego, obejmuje również „inny podmiot”, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 2 tej ustawy, wykonujący ekspertyzę bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości na zlecenie banku hipotecznego i w porozumieniu z kredytobiorcą. Takie rozszerzone rozumienie pojęcia „niezależny rzeczoznawca” jest jednak dostępne wyłącznie dla banku hipotecznego.”

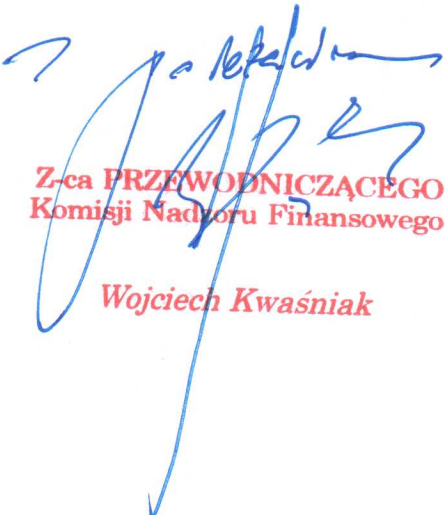
Ad. Pytanie 2.

W obecnie obowiązującej Rekomendacji S ocena wartości nieruchomości zdefiniowana jest jako „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”. Zgodnie zaś z rekomendacją 4.3.3. „Bank powinien określić proces oceny wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie oraz osoby odpowiedzialne za jego realizację. Osoby te powinny posiadać niezbędne kwalifikacje i doświadczenie w zakresie oceny wartości nieruchomości”. Oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości ma pozwolić na określenie na bieżąco kwoty, jaką bank będzie mógł odzyskać w przypadku zaspokojenia się z zabezpieczenia na nieruchomości. Należy zaznaczyć, że stosując postanowienia Rekomendacji S banki zobowiązane są postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, w tym ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pragniemy jednocześnie poinformować, że obecnie trwają prace nad nowelizacją Rekomendacji S, która, jak zakładamy, w końcowym brzmieniu będzie odwoływać się do definicji „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” spójnej z brzmieniem znowelizowanej Rekomendacji J, która została przyjęta na posiedzeniu KNF w dniu 11 września 2012 roku. Intencją jest, aby w sposób jednoznaczny rozróżnić pojęcia „wyceny nieruchomości” (dokonywanej zgodnie z obowiązującymi przepisami) i „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” (dokonywanej przez banki), które nie mogą być traktowane jako synonimy.

Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinna umożliwić przyjęcie jako zabezpieczenia hipotecznego takiej wartości, która będzie uwzględniać większość możliwych do przeanalizowania przez bank czynników mogących w przyszłości wpływać na tę wartość. Niezależnie od przyjętej metody określenia wartości zabezpieczenia ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinna umożliwiać stwierdzenie, czy przyjęta wartość jest

adekwatna, ostrożna, obiektywna, prawidłowa, realistyczna. Samo dokonanie „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” nie wymaga posiadania operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie wartości zabezpieczenia na nieruchomości mogą być wykorzystywane różne źródła danych (jak np. pochodzący z dokumentacji transakcji akt notarialny), a operat szacunkowy może być jednym z nich.



Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Komisji Nadzoru Finansowego

Wojciech Kwaśniak