



Warszawa, dnia 25.02.2016 r.

L. D. 2 B/2016

Szanowny Pan
Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu w Ministerstwie
Infrastruktury i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze,

Prosimy o zwrócenie uwagi na problem wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego, w tym wymogu wpisu na „listy bankowe” oraz uproszczonych opinii o wartości nieruchomości tzw. BION. Zwracamy się z prośbą o podjęcie działań dotyczących wycen nieruchomości dla tego sektora. Sytuacja w której podmioty rynku finansowego ograniczają uprawnienia Ministra w zakresie uprawnień rzeczoznawców majątkowych jest niedopuszczalna naszym zdaniem. Sytuacja w której naruszana jest Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami w zakresie sporządzania operatu szacunkowego i zakresu szacowania, również, naszym zdaniem, wymaga interwencji Pana Ministra.

Uzasadnienie prośby

Uzupełniając informacje przekazane Panu Ministrowi podczas spotkania w Ministerstwie, pragniemy przybliżyć problem związany z listami bankowymi oraz bankowymi informacjami o nieruchomości BION.

1. Listy Bankowe

W związku z opracowaniem standardu wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia, konieczne były szkolenia rzeczoznawców wyceniających dla sektora bankowego. Skutkiem złych decyzji skonstruowano szkolenie, które na wniosek Związku Banków Polskich kończyło się egzaminem. Osoby które zdały egzamin były wpisywane na tzw. „listę bankową”, która była rozsyłana przez ZBP do Banków, jakoby potwierdzając przygotowanie tych rzeczoznawców do współpracy z sektorem bankowym. Odbywało się to za zgodą ówczesnych władz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W konsekwencji po kilku latach takich szkoleń, lista przeszkolonych rzeczoznawców wyniosła około 3300 osób. Banki dysponowały spisem tych rzeczoznawców przeszkolonych. Następowo również polecenie przez Banki lub wskazywanie klientom Banków tych rzeczoznawców majątkowych „uprawnionych” do wycen dla potrzeb zabezpieczeń. Oznaczało to ograniczenie uprawnień Pana Ministra w zakresie nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, bowiem uprawnienia ministerialne obejmują całość czynności wykazanych w Art. 174 U.oGN.

Ten niebezpieczny proceder zaczął stopniowo się rozwijać i nie były honorowane operaty szacunkowe nieruchomości sporządzane przez tych z rzeczoznawców majątkowych, którzy nie byli wpisani na „listę bankową”. Do pewnego okresu szkolenia bankowe odbywały się jako wspólne przedsięwzięcie ZBP i PFSRM. W sytuacji jednak, gdy przeszkolono 3300 rzeczoznawców a ze strony pracowników banków jedynie kilka osób, Federacja wypowiedziała umowę o współpracy i rozpoczęła samodzielnie prowadzić szkolenie bankowe. ZBP również prowadził to szkolenie. Były one jednak bardzo dochodowe. Każdy z organizatorów szkoleń egzaminował i każdy prowadził swoją listę. Czy trafiały one do banków, czy tylko były emitowane w danej instytucji szkolącej, nie mamy wiedzy. Spowodowało to jednak patologiczną sytuację na rynku, na którym istniało wiele list i wielu przeszkolonych rzeczoznawców majątkowych, a sektor bankowy dowolnie „żonglował” tymi danymi.

- Istniała lista osób przeszkolonych tylko przez PFSRM do 2010r (czyli przed wejściem standardu bankowego)
- istniała wspólna lista ZBP i PFSRM w okresie 2010-2014
- istniała lista ZBP jako efekt samodzielnego szkolenia w latach 2014-2015
- istniała lista PFSRM jako efekt samodzielnego szkolenia w latach 2014-2015.

To co zasługuje na krytykę, to logika lansowanych czynności:

- rzeczoznawco musisz mieć szkolenie bankowe, by być wpisany na listy bankowe,
- tylko osoby wpisane na listę bankową mogą wyceniać dla banków.

Właśnie ta promowana przez organizatorów szkoleń logika doprowadziła do ogromnego fermentu w środowisku, skłócenia go i poczucia niesprawiedliwości. Nadmieniam, iż szkolenia bankowe były odpłatne, a płatność za nie była równa lub wyższa odpłatności za praktykę zawodową.

Postulat:

Postulujemy i przekazujemy naszą prośbę Panu Ministrowi, by zakazać organizacjom szkolącym na rzecz sektora bankowego działań, w wyniku których, następuję ograniczanie uprawnień ministerialnych poprzez budowanie i upowszechnianie „list bankowych” sugerujących „kastę” osób jedynie uprawnionych do wycen na rzecz sektora bankowego. Te dyskryminujące działania organizacji kreujących „listy bankowe” nie mają na celu

porządkowanie rynku wycen dla potrzeb zabezpieczeń, bowiem każda instytucja finansowa posiada swoje departamenty ryzyka, a jedynie wprowadzają na wolnym rynku ograniczenia monopolistyczne. Również wysoki koszt tych szkoleń ma na celu osiągnięcie przychodu a nie krzewienie edukacji bankowej.

Postulujemy, by osoby odpowiedzialne w bankach za sprawdzanie operatów szacunkowych, weryfikowanie wycen i dokonywanie analiz rynku nieruchomości z mocy regulacji Pana Ministra musiały być zapoznane z metodyką i sposobami sporządzania operatów, co umożliwiłoby synergię działań oraz standaryzację pojęć i metod, w tym realizację Rozporządzenia Unii Europejskiej w zakresie wycen ostrożnościowych, co musiałyby być potwierdzone specjalnym certyfikatem. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jako organizacja zawodowa na rynku wycen, stoi do dyspozycji Pana Ministra w zakresie opracowania programu takiego szkolenia i wskazania specjalistów do jego realizacji. Naszym zdaniem zatrudnienie specjalistów rynku nieruchomości przez inne niż PFSRM organizacje nie daje im prawa nadawania jakichkolwiek certyfikatów (w odniesieniu do pracowników bankowych) związanych z rynkiem nieruchomości, tym samym prowadzenia działań poza delegacją Pana Ministra i z uzurpowaniem sobie prawa do ograniczania kompetencji Ministra w tym zakresie.

2. Bankowa informacja o nieruchomości

W okresie grudzień 2014 roku – styczeń 2016 pojawiły się na rynku opracowania finansowe pod nazwą Bankowa Informacja o Nieruchomości – BION, które w sposób uproszczony, czytają niezgodny z delegacją Ustawy o Gospodarce Nieruchomości, przedstawiały wartość nieruchomości, stanowiącą podstawę do ustalania przez banki zabezpieczenia na nieruchomości. Udzielanie kredytów zabezpieczanych hipotecznie na podstawie skróconych operatów, BION, lub średnich cen transakcyjnych (występują na rynku trzy rodzaje takich skróconych opracowań), skutkuje z jednej strony ograniczeniem kosztów banków w zakresie procedury weryfikacyjnej zabezpieczeń kredytowych, czyli leży w ich interesie, generując większy zysk na działalności a z drugiej strony wprowadza na rynek, nowy rodzaj „ekspertyzy” nie zgodny z polskim ustawodawstwem. Wg prawa polskiego jedynie wartość rynkowa może być podstawą zabezpieczenia wierzytelności banku, a taką ustala się w procedurze szacowania opisanej w UoGN i prezentowaną w operacie szacunkowym. W związku z ostrożnościowymi regulacjami Unii Europejskiej w zakresie kredytów hipotecznych, jako pokłosie kryzysu z lat 2008-2009 taka działalność jest pod specjalnym nadzorem Europejskiego Banku Centralnego i Europejskiej Komisji Nadzoru Finansowego (EBA). Odwrotne, niż w Unii Europejskiej, działania sektora bankowego w tym zakresie w Polsce budzą nasze obawy i skłaniają do zwrócenia się do Pana Ministra z postulatem w tym zakresie.

O tych nieprawidłowościach była informowana Komisja Nadzoru Finansowego, pismami przez sfederowane nasze Stowarzyszenia oraz osobiście rzeczoznawców majątkowych.

Niestety nadzór ten wydaje się niewystarczający przez KNF, bowiem wciąż docierają do nas informacje o kontynuowaniu podobnych praktyk przez banki.

Widzimy tutaj również zagrożenie dla Gospodarki Państwa poprzez brak ostrożnościowych działań banków i możliwość powtórzenia się sytuacji, jaka miała miejsce w Irlandii w okresie 2005-2012. Wnioski Irlandzkiej Komisji Nadzoru Finansowego oraz dokument pokontrolny są w naszym posiadaniu i gotowi jesteśmy przedstawić je Panu Ministrowi do wykorzystania.

Postulat:

Nasz postulat o zakazanie udzielania kredytów zabezpieczonych hipotecznie na podstawie innych opracowań niż operat szacunkowy uznajemy za ważny, konieczny dla poprawności funkcjonowania sektora finansów i budownictwa, prawnie wymagający uregulowania.

Z uwagi na mającą się pojawić regulację Unii Europejskiej w formie Rozporządzenia w sprawie wartości bankowo-hipotecznej, gdzie obecnie Art. 174 UoGN uznaje, iż należy owa ekspertyza do zakresu wyłączonego z działań rzeczoznawcy majątkowego, zdaniem naszym należy dokonać wszelkich starań i zmian regulacji by właśnie ta forma zabezpieczenia papierów wartościowych (w prawie polskim nazywanych listami zastawnymi) była ustalana na podstawie oszacowanej przez niezależnego od Banku i Klienta rzeczoznawcę majątkowego ekspertyzy, wymagającej szczególnej ostrożnościowej metodologii. Uważamy również, iż zapis Ustawy o gospodarce nieruchomościami w tym zakresie (Art. 174) i nieprawidłowa praktyka stosowania przepisu może w konsekwencji doprowadzić do takiego samego kryzysu jaki miał miejsce na przełomie 2008/2009.

Z poważaniem

Marek Wiśniewski

Prezydent PFSRM