



Warszawa, dnia 23.01.2012 r.

h. 4/2012

Sz. Pan Krzysztof Pietraszkiewicz

Prezes Związku Banków Polskich

Warszawa

Szanowny Panie Prezesie!

W imieniu środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych zwracam się do Pana z uprzejmą prośbą o ustosunkowanie się do roli jaką mają pełnić Certyfikowani Specjaliści ds. Systemu Amron w procesie weryfikacji jakości, a przede wszystkim wartości zabezpieczeń, mimo, że osoby te nie muszą posiadać uprawnień zawodowych do szacowania nieruchomości.

Środowisko zawodowe jest tym faktem wysoce zaniepokojone, gdyż interpretuje to jako odsunięcie od sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności rzeczoznawców majątkowych, którzy zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami są jedyną grupą zawodową mającą do tych czynności odpowiednie uprawnienia.

Wyrażam nadzieję, że wątpliwości te zostaną rozwiane, a bardzo dobra i owocna współpraca Związku Banków Polskich i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych będzie kontynuowana.

*Z poważaniem*PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH*Krzysztof Urbanczyk*



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

KRZYSZTOF PIETRASZKIEWICZ
PREZES

Warszawa, dnia 03 lutego 2012r.

02.02.2012
3.3.9/1772



00050023832

LSKA FEDERACJA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

2012 -02- 06

37 podpis:

Pan

Krzysztof Urbańczyk

Prezydent Polskiej Federacji

Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Szanowny Panie Prezydencie,

w odpowiedzi na pismo Pana Prezydenta z dnia 23 stycznia br. wyrażającego zaniepokojenie środowiska rzeczoznawców majątkowych rolą Certyfikowanych Specjalistów ds. Systemu AMRON w procesie oceny wartości nieruchomości, pragnę zapewnić Pana Prezydenta, a za Pana pośrednictwem całe środowisko rzeczoznawców, że inicjatywa Centrum AMRON nie ma na celu umniejszenia roli rzeczoznawcy w procesie szacowania wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych.

Weryfikacja wartości nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie jest obowiązkiem każdego banku zaangażowanego w finansowanie nieruchomości bądź przyjmującego zabezpieczenia w postaci hipoteki. W Rekomendacji J z dnia 20 lipca 2000 roku dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości wśród celów prowadzenia bazy nadzorca wskazuje wykorzystanie jej przy przeprowadzaniu ostrożnej wyceny nieruchomości, jak również przy weryfikacji otrzymanych przez bank ekspertyz zewnętrznych dotyczących wycen nieruchomości, jak i dla ostatecznego określania przez bank wartości nieruchomości mających służyć zabezpieczeniu udzielanego kredytu.

Rekomendacja S w najnowszym brzmieniu, która weszła w życie 1 stycznia br. wprowadza pojęcie „oceny wartości nieruchomości”, które oznacza „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" i jest jednym z narzędzi zarządzania ryzykiem kredytowym ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie. Ocenę wartości nieruchomości należy – zgodnie ze stanowiskiem Komisji Nadzoru Bankowego – rozumieć jako zbiór możliwych do wykorzystania przez bank instrumentów, metod, technik itd. (np. metody statystyczne, baza danych, wycena innego rzeczoznawcy, ocena opracowana przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje), które pozwoliłyby na wiarygodną weryfikację wartości nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie, przy czym wybór którejkolwiek z metod uzależniony jest od decyzji banku. Oznacza to, że każdy bank indywidualnie kształtuje swoją wewnętrzną procedurę weryfikacji i oceny wartości zabezpieczeń, przy czym w przypadku, gdy nie opiera się ona na operatach szacunkowych, ale wykorzystuje metody statystyczne bądź analizy rynku, bank zobowiązany jest zapewnić, by wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie określana była na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy (nie – wyceny rzeczoznawcy majątkowego) w rozumieniu zgodnym z § 34 pkt 2 lit. f załącznika nr 17 do Uchwały Nr 369/2010 KNF, czyli „osoby posiadającej kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzenia wyceny, niezależnej od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu.” Niezależnym rzeczoznawcą zgodnie z powyższą definicją może zatem być pracownik banku nieposiadający uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pod warunkiem posiadania wiedzy i kompetencji oraz niezależności od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.

System AMRON jest bazą danych o nieruchomościach wykorzystywaną przez uczestniczące w nim banki m.in. do przeprowadzania oceny wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenia udzielonych przez te banki kredytów. Stąd inicjatywa Centrum AMRON przyznawania pracownikom banków Certyfikatów Specjalisty ds. Systemu AMRON (pod warunkiem spełnienia wymogów formalnych określonych w Regulaminie przyznawania Certyfikatu) ma na celu wyposażenie użytkowników Systemu AMRON w dokument potwierdzający wiedzę i kompetencje pozwalające na wykorzystanie funkcjonalności Systemu AMRON do przeprowadzania weryfikacji wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie kredytu oraz do okresowej oceny wartości zabezpieczeń hipotecznych.

Certyfikat Specjalisty ds. Systemu AMRON jest zatem formą potwierdzenia umiejętności wykorzystania Systemu AMRON w procesie zarządzania ryzykiem kredytowym przez pracowników (niezależnych rzeczoznawców) banków współpracujących ze Związkiem Banków Polskich w zakresie uczestnictwa w AMRON, natomiast nie jest próbą odsunięcia rzeczoznawców majątkowych od sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności. Rola wiedzy eksperckiej rzeczoznawców majątkowych w procesie finansowania nieruchomości przez banki w Polsce jest i pozostanie niezastąpiona.

Wierząc, iż powyższe wyjaśnienia rozwiały wątpliwości środowiska rzeczoznawców majątkowych, liczę na dalszą owocną współpracę.

Wierząc, iż powyższe wyjaśnienia rozwiały wątpliwości środowiska rzeczoznawców majątkowych, liczę na dalszą owocną współpracę.