

**FORMULARZ KONSULTACJI**  
z zainteresowanymi środowiskami  
wniosku o włączenie do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji, kwalifikacji rynkowej:  
***Analiza i ocena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności bankowych***  
złożonego przez  
***Związek Banków Polskich***

Konsultacje są prowadzone zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r.  
o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji<sup>1</sup>

**Informacje kontaktowe:**

Imię i nazwisko	Zarząd Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego
Instytucja / Organizacja wyrażająca opinię	Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
Adres (tylko w przypadku instytucji/organizacji)	Ul. Pańska 73 00-834 Warszawa
Tel./fax	(22) 314-71-95
e- mail	sekretariat@pirm.pl

1. Opinia ogólna dotycząca wniosku o włączenia kwalifikacji do ZSK:

Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego w imieniu swoich członków składających się z przedsiębiorców wykonujących aktywnie zawód Rzeczoznawcy Majątkowego, pragnie wyrazić zaniepokojenie środowiska dotyczące zapisów wniosku ZBP o włączenie do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji, kwalifikacji rynkowej: „Analiza i ocena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności bankowych”.

Zdaniem środowiska rzeczoznawców majątkowych, włączenie do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji, kwalifikacji rynkowej „Analiza i ocena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności bankowych” złożonego przez Związek Banków Polskich jest próbą eliminacji z procesu kredytowego jedyne niezależnego czynnika w postaci rzeczoznawcy majątkowego.

<sup>1</sup> Tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2153

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa europejskiego i polskiego, w tym m. in.:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (art. 229 ust. 1)
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NR 1  
WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

podstawą do oszacowania wartości zabezpieczenia może być wyłącznie wartość rynkowa nieruchomości kreślona w formie operatu szacunkowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Artykuł 208 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczący wymogów zabezpieczenia w formie nieruchomości jednoznacznie precyzuje warunki kwalifikacji nieruchomości i monitorowania ich wartości podkreślając rolę rzeczoznawcy majątkowego, „który posiada kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.”

Artykuł 229 ust. 1 stanowi: „Jeżeli chodzi o zabezpieczenie w formie nieruchomości, zabezpieczenie jest wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie wartości rynkowej lub poniżej tej wartości. Instytucja wymaga od niezależnego rzeczoznawcy jasnego i przejrzystego udokumentowania wartości rynkowej.”

Tylko z powyższych przepisów wynika, że wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wykonane przez niezależnego rzeczoznawcę nie mogą podlegać ocenie pracownika banku. Wycena nieruchomości jest złożonym procesem i wymaga specjalistycznej wiedzy i umiejętności, które zdobywa się w procesie uzyskania uprawnień i doświadczenia zawodowego. Dlatego zgodnie z zapisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 157) oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ewentualna współpraca dotycząca wycen pomiędzy rzeczoznawcą i pracownikiem banku skutkowałaby brakiem niezależności rzeczoznawcy i tym samym byłaby niezgodna z prawem.

Z analizy wniosku ZBP wynika, że wartość określona w operacie szacunkowym byłaby konfrontowana z wynikami uzyskanymi na podstawie metod statystycznych, co mogłoby doprowadzić do rozbieżnych wartości szczególnie na mało rozwiniętych rynkach. Dlatego opieranie się w pierwszej kolejności na wynikach analiz statystycznych z systemów bazodanowych może przyczynić się do niewłaściwego przyjęcia poziomu zabezpieczenia.

Duży niepokój budzi jednoznaczne wskazanie systemu bazodanowego prowadzonego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. (baza AMRON), które jest podmiotem komercyjnym. Wskazanie jednego podmiotu wyklucza inne bazy dostępne na rynku i tworzy sytuację monopolistyczną. Powstaje też pytanie o jakość i aktualność gromadzonych danych. Jest to szczególnie istotne w przypadku rynków słabo rozwiniętych i nieruchomości nietypowych.



Fundusze Europejskie  
Wiedza Edukacja Rozwój

IBE



kwalfikacje dla każdego

Unia Europejska  
Europejski Fundusz Społeczny



## 2. Opinię dotyczącą poszczególnych fragmentów wniosku:

<b>Lp.</b>	<b>Opiniowany fragment wniosku</b> (strona, akapit)	<b>Treść zgłoszonej opinii</b> (propozycja zmiany, komentarz)
1.	Str. 3  Wymagania dotyczące waldacji i podmiotów przeprowadzających waldację*  1.2. Zasoby kadrowe Instytucja certyfikująca powołuje zespół waldacyjny, który projektuje i odpowiada za proces waldacji dla kwalifikacji "Analiza i ocena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych". Członkowie zespołu waldacyjnego mogą pełnić funkcję doradcy waldacyjnego i/lub asesorów. Rola doradcy waldacyjnego polega na wspieraniu osób przystępujących do waldacji na wszystkich etapach tego procesu, w szczególności na etapie identyfikowania i dokumentowania. Zespół waldacyjny wyznacza komisyjnie waldacyjną asesorów liczącą minimum 2 osoby, która odpowiada za weryfikację efektów uczenia się osób przystępujących do waldacji. Członkowie zespołu waldacyjnego muszą posiadać kwalifikację pełną z poziomem 7 PRK. Drugim wymogiem jest, aby członkowie zespołu waldacyjnego posiadali licencję rzeczoznawcy majątkowego lub co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracy w banku w obszarze kredytów hipotecznych. Wymagane jest, aby w komisji waldacyjnej minimum jedna osoba była rzeczoznawcą majątkowym o numerze uprawnień zawodowych poniżej 4000 (oznacza to odpowiednio długie doświadczenie w zawodzie), druga zaś analitykiem bankowym z co najmniej 5-letnim stażem w obsłudze kredytów hipotecznych lub menedżerem zarządzającym w pionie kredytów hipotecznych w banku, również z minimum 5-letnim doświadczeniem w tym obszarze. Ponadto, w zespole waldacyjnym musi znaleźć się przynajmniej jedna osoba z minimum 3-letnim doświadczeniem w projektowaniu rozwiązań waldacyjnych oraz w zakresie egzaminowania kadr bankowo-financeowych.	Oznaczenie odpowiednio długiego doświadczenia w zawodzie poprzez ograniczenie do numeru uprawnień zawodowych poniżej 4000 jest dyskryminacją części rzeczoznawców. Wiedza i doświadczenie nie zależą wprost proporcjonalnie od numeru uprawnień.
2.	Str. 4	Syntetyczna charakterystyka efektów uczenia się*



<p>Osoba posiadająca kwalifikację wyjaśnia klientowi ubiegającemu się o uzyskanie kredytu hipotecznego zasady wyceny nabywanej przez niego nieruchomości, analizuje trendy i zjawiska zachodzące na rynku nieruchomości oraz interpretuje pochodzące z nich informacje, pozyskuje i wykorzystuje informacje z rejestrów i baz danych o nieruchomościach do przygotowania oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, analizuje i interpretuje zapisy w Elektronicznej Księdze Wieczystej. Ponadto, analizuje operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, a także ocenia przydatność nieruchomości do zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej. Spełnia wymagania obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych i nadzorczych.</p>	<p>Czynności te obejmuje wycena rzeczoznawcy majątkowego. Wskazane informacje są zawarte w operacie szacunkowym.</p> <p>Nie wskazano pod jakim kątem „analizuje operaty”. Do takiej analizy wymagana jest specjalistyczna wiedza i znajomość lokalnego rynku nieruchomości.</p>
<p>3. Str. 5</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Porównuje oczekiwaną przez klienta wartość jego nieruchomości z danymi w raportach z bazy AMRON ● Opisuje zasady weryfikacji przydatności nieruchomości do zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej poprzez sprawdzenie zawartości Księgi Wieczystej ● Weryfikuje przydatność nieruchomości z uwzględnieniem celu nabycia i sposobu jej przysięgo Użytkowania</li><li>A. Szacuje statystycznie wstępną wartość nieruchomości</li><li>● Dokonuje weryfikacji powierzeni nieruchomości ujawnionej w Elektronicznej Księdze Wieczystej (EKW) ● Na podstawie informacji o nieruchomości zawartych w raportach A z Systemu AMRON wyznacza średnią cenę sprzedaży nieruchomości podobnego rodzaju ● Na podstawie informacji o nieruchomości zawartych w raporcie E z Systemu AMRON wyznacza</li><li>prognozowaną cenę sprzedaży tej nieruchomości ● Wyjaśnia powody rozbieżności pomiędzy wstępną wyceną statystyczną a oczekiwaną przez klienta wartością nieruchomości</li><li>str. 6</li><li>Wstępne weryfikowanie stanu prawnego nieruchomości na potrzeby ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego</li></ul>	<p>Brak zasadności porównywania oczekiwań klienta z danymi bazy AMRON.</p> <p>Oczekiwania klienta są subiektywne i zwykle zawyżone, natomiast dane z raportów AMORON nie spełniają wymogu niezależności i w świetle obowiązującego prawa taka „wycena” nie może być podstawą do udzielenia kredytu. Jednoznaczne wskazanie systemu bazodanowego prowadzonego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. (baza AMRON), które jest podmiotem komercyjnym wyklucza inne bazy dostępne na rynku i tworzy sytuację monopolistyczną. Powstaje też pytanie o jakość i aktualność gromadzonych danych.</p> <p>Dane dotyczące powierzeni nieruchomości w KW bywają nieaktualne. Przy lokalach mieszkalnych brak często informacji dotyczących pomieszczeń przynależnych (piwnic, komórki itd.) co ma wpływ na wartość nieruchomości. W przypadku budynków jednorodzinnych często brak informacji o ich powierzeni użytkowej.</p> <p>- ceny sprzedaży nieruchomości uzależnione są od wielu czynników, które są przedmiotem analizy rzeczoznawcy w operacie szacunkowym, w wyniku której określa się cechy wpływające na wartość na lokalnym rynku. Wyznaczenie średniej ceny sprzedaży z systemu AMRON dla danego segmentu nieruchomości bez dokładnej analizy rynku i cech wpływających na wartość, może prowadzić do nieprawidłowych wyników wartości.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opisuje zasady identyfikacji i weryfikowania nieruchomości na podstawie opisu w KW</li> <li>Wyjaśnia, jak sprawdzić zgodność danych w KW pod kątem prawa własności do nieruchomości (Dział II)</li> <li>Opisuje zasady obciążania hipoteką własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu</li> <li>Wyjaśnia zasady wykorzystania Geoportalu i aplikacji umożliwiających ogląd nieruchomości i otoczenia np. Google Maps do przeprowadzenia analizy prawnej</li> </ul>	<p>KW jest jednym z dokumentów identyfikującym stan prawny nieruchomości. Dział I KW nie jest objęty rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stan prawny nieruchomości bada rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym.</p> <p>mapy internetowe nie mogą zastąpić oględzin nieruchomości i być podstawą do przeprowadzenia analizy prawnej.</p>
4.	<p>str. 8</p> <p>Analiza operatu szacunkowego</p> <p>30 godzin</p>	<p>Uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy wiąże się ze specjalistycznymi studiami, odbyciem praktyk zawodowych i zdaniem państwowego egzaminu. Tej wiedzy nie można przekazać w tak krótkim czasie.</p>
5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Porównuje określoną w operacie wartość rynkową nieruchomości z danymi z bazy AMRON</li> <li>Identyfikuje miejsce nieruchomości w cyklu koniunkturalnym</li> <li>Rekomenduje wartość zabezpieczenia hipotecznego nieruchomości</li> </ul>	<p>- dane z bazy AMRON nie mogą być podstawą udzielenia kredytu. Takie porównanie może prowadzić do nacisków na rzeczoznawcę majątkowego a tym samym złamania zasady jego niezależności.</p>

.....  
*Joanna Dobrowolska-Cholla*  
 (podpis osoby reprezentującej podmiot zgłaszający opinię w ramach konsultacji)