

Warszawa, dnia 12 czerwca 2019 roku

**Sz. P. Jacek Jastrzębski**  
**Przewodniczący**  
**Komisji Nadzoru Finansowego**  
**ul. Piękna 20**  
**00-549 Warszawa**

*Szanowny Panie,*

W związku z opublikowanym na stronach Komisji Nadzoru Finansowego projektem nowelizacji Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, w imieniu Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego przedstawiam uwagi odnośnie przedmiotowego projektu.

Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego jest organizacją samorządu gospodarczego reprezentującą interesy zrzeszonych w niej członków. Izba działa na podstawie ustawy z dnia 30 maja 1989 roku o izbach gospodarczych (Dz. U. Nr 84 z 2009 roku, poz. 710, ze zmianami). Zrzesza przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego wykonywanego przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Ważnym segmentem usług wykonywanych przez przedsiębiorców zrzeszonych w Izbie są wyceny nieruchomości dla potrzeb banków, dla których zabezpieczeniem udzielanych kredytów lub pożyczek jest lub ma być hipoteka.

Wieloletnia współpraca przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego z sektorem bankowym finansującym rynek nieruchomości upoważnia nas do zabrania głosu w ważnej sprawie bezpieczeństwa działalności banków zaangażowanych w ekspozycje kredytowe. Ponadto, część proponowanych zapisów projektu Rekomendacji bezpośrednio dotyczy rzeczoznawców majątkowych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości m. in. dla sektora bankowego.

Zdajemy sobie sprawę, że banki powinny posiadać i stosować instrumenty oceniające i ograniczające ryzyko związane z poszczególnymi nieruchomościami, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji kredytowych. Jednak to wycena wartości sporządzona przez profesjonalistę – rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156.1 t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zmianami) powinna stanowić podstawę wartościowania nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia

ul. Pańska 73 I. 110, 00-834 Warszawa  
e-mail: [sekretariat@pirm.pl](mailto:sekretariat@pirm.pl) [www.pirm.pl](http://www.pirm.pl)



wierzytelności, a nie tylko metody statystyczne i analizy rynku nieruchomości, jak wynika z definicji „Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości” – pkt. 24 projektu nowelizacji Rekomendacji S.

Rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego należą do nienormatywnych form działania administracji, zawierają prezentowane przez Komisję stanowisko oraz stosowane przez nią dyrektywy interpretacyjne, których nieprzestrzeganie może skutkować negatywnymi ocenami podejmowanymi w ramach nadzoru. Jednakże nie mogą one naruszać obowiązujących przepisów prawa europejskiego i polskiego, niezależnie od intencji. Nie mogą także pod pozorem oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości umożliwiać zastępowania wycen wartości nieruchomości uproszczonymi analizami sporządzonymi z wykorzystaniem metod statystycznych, w szczególności na moment udzielenia kredytu. Artykuł 149 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie określa, że przepisy rozdziału 1 „Określanie wartości nieruchomości” stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. Naruszenie przepisów ustawy w tym zakresie jest zagrożone sankcją karną (art. 198).

Wprowadzenie wyłącznie metod statystycznych stanowi potencjalne zagrożenie zniekształcenia wartości nieruchomości, w szczególności na rynkach nie płynnych i niejednorodnych. Zatem pominięcie operatu szacunkowego jako źródła danych stosowanych przy ocenie wartości zabezpieczenia na nieruchomości może działać na szkodę kredytobiorcy.

Rozumiemy zasadność wprowadzenia metod statystycznych na potrzeby monitorowania wartości nieruchomości dla udzielonych kredytów, o którym mowa w art. 208 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012, w którym dopuszczono wykorzystywanie tych metod do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny. Nasz sprzeciw budzi jednak propozycja powszechnego stosowania wyłącznie tych metod na etapie dokonywania oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości aktualnej na moment udzielenia kredytu.

Podsumowując powyższe, prosimy o ponowne rozważenie treści definicji „Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości” poprzez uwzględnienie sposobów szacowania wartości zabezpieczenia przez Bank nie tylko w oparciu o metody statystyczne lub analizę rynku nieruchomości, lecz wskazanie przede wszystkim operatu szacunkowego jako źródła informacji o wartości rynkowej nieruchomości.



Jednocześnie uwzględniając aktualnie podlegającą konsultacjom<sup>1</sup> treść wniosku Związku Banków Polskich o włączeniu do Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji, kwalifikacji rynkowej: „Analiza i ocena nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych” wyrażamy zaniepokojenie podjęciem próby zmonopolizowania analiz metodą statystyczną przez jeden komercyjny podmiot.

Jako Izba gospodarcza zrzeszająca wiele podmiotów związanych z szacowaniem wartości nieruchomości i będąca reprezentantem szeroko rozumianego środowiska rzeczoznawców majątkowych, chcielibyśmy zadeklarować ścisłą współpracę z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie konsultacji wszelkich zapisów związanych z wyceną wartości zabezpieczeń w celu wsparcia działań KNF służących prawidłowemu funkcjonowaniu rynku finansowego, w szczególności równego zabezpieczenia interesów zarówno sektora bankowego, jak i kredytobiorców. Tym bardziej, iż w warunkach rekordowego rozwoju rynku mieszkaniowego, nierozważna ocena ryzyka kredytowego, na który składała się również ocena wartości nieruchomości, była jednym z powodów kryzysu finansowego w 2008 roku.

Biorąc powyższe pod uwagę, jeśli Pan Prezes wyrazi gotowość, chcielibyśmy zaproponować spotkanie ekspertów lub inną dogodną dla Pana Prezesa formę konsultacji przed zatwierdzeniem Rekomendacji S.



Joanna Szablowska-Chann

Prezes Zarządu

Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego

Otrzymują:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Minister Inwestycji i Rozwoju

<sup>1</sup> Ministerstwo Finansów FN4.706.15.2019