



Warszawa, 20 stycznia 2020 r.

Mazowieckie Stowarzyszenie  
Rzecznawców Majątkowych  
Ul. Hoża 66/68  
00-681 Warszawa

12/MSRM/2020

Szanowny Pan  
Jacek Jastrzębski  
Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego  
Ul. Piękna 20  
00-549 Warszawa

**Dotyczy: projektu nowelizowanej rekomendacji „S”, zamieszczonej na stronie KNF:  
[https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/projekt\\_nowelizowanej\\_Rekomendacji\\_S\\_62603.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/projekt_nowelizowanej_Rekomendacji_S_62603.pdf).**

Szanowny Panie Przewodniczący

Bardzo dziękujemy za odpowiedź (znak: DRR-DRRZ1.070.3.2019) na nasze pismo z dnia 3 grudnia 2019r. w sprawie nowelizacji Rekomendacji S.

Niestety nasze obawy nie zostały rozwiane. Istnieją bowiem, naszym zdaniem, poważne wątpliwości czy nowa treść Rekomendacji S jest zgodna z regulacjami obowiązującego w Polsce prawa. Dlatego też pozwalamy sobie zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

Stanowiący przepis powszechnie obowiązującego w Polsce prawa artykuł 229(1) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych (dalej CRR)<sup>1</sup> stwierdza:

*„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.*

[...]

**Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub bankowo-hipoteczną wartością nieruchomości pomniejszoną tak, aby uwzględnić wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3 oraz wszelkie uprzywilejowane roszczenia do nieruchomości.”**

Wartość zabezpieczenia jest zatem „wartością rynkową” (lub bankowo-hipoteczną), która została też w rozporządzeniu CRR zdefiniowana, a definicję tę przeniesiono następnie do polskiej ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej UGN)<sup>2</sup>. Sposób określania wartości rynkowej, a tym samym wartości zabezpieczenia, reguluje art. 156 ust. 1 UGN w brzmieniu:

*„Rzecznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.”*

Z powyższego wynika jednoznacznie, że opinię o wartości nieruchomości może sporządzić: a) wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, b) wyłącznie w formie operatu szacunkowego. Tym samym rozporządzenie CRR przesądza, że w procesie kredytowym, **przy udzielaniu kredytu niezbędna jest wycena nieruchomości (opinia o wartości rynkowej) sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.**

W świetle przytoczonych powyżej przepisów trudno nie odnieść wrażenia, że treść Rekomendacji S w odniesieniu do tzw. „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” nie jest zgodna z prawem. Brzmi ona bowiem następująco:

„Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości – **dokonywane przez bank** oszacowanie możliwej do uzyskania **wartości zabezpieczenia na nieruchomości** danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, lub na moment dokonania kolejnej wyceny, **dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.** Dokonywanej przez bank oceny wartości

<sup>1</sup> 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, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012

<sup>2</sup> Art. 151 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U.2020.0.65)



zabezpieczenia na nieruchomości nie należy utożsamiać ze sporządzaną przez rzeczoznawcę majątkowego wyceną nieruchomości, ze względu na inny cel tych procesów i – w konsekwencji – sposób (zasady i tryb) ich przeprowadzania.”

Uwagę zwracają w szczególności następujące stwierdzenia:

- „*dokonywane przez bank*” – tymczasem zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami powszechnie obowiązującego w Polsce prawa, wyceny nieruchomości, czyli wydania opinii o wartości nieruchomości (w tym wartości rynkowej) dokonywać ma **niezależny rzeczoznawca** (patrz. Art. 229 CRR w związku z art. 156 ust. 1 UGN);
- „*wartość zabezpieczenia na nieruchomości*” – wartością tą jest wartość rynkowa nieruchomości o czym mówi wyraźnie art. 229 CRR, którą to wartość zgodnie z art. 156 ust. 1 UGN oszacować może **wyłącznie rzeczoznawca majątkowy** w formie **operatu szacunkowego**.
- „*dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku*” – to stwierdzenie jest z kolei niezgodne z art. 208 rozporządzenia CRR we fragmencie „*Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne*”, z którego *a contrario* wynika, że **na potrzeby udzielenia kredytu stosowanie metod statystycznych nie jest dozwolone**.
- „*Dokonywanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości nie należy utożsamiać ze sporządzaną przez rzeczoznawcę majątkowego wyceną nieruchomości, ze względu na inny cel tych procesów i – w konsekwencji – sposób (zasady i tryb) ich przeprowadzania.*” – Niestety jest to jedynie pozorna deklaracja rzekomej odrębności nowego pojęcia „oceny wartości” od już istniejącego pojęcia „wyceny nieruchomości”. Poza tym lakonicznym stwierdzeniem nie zostało wyjaśnione na czym ta odrębność miałyby polegać. „Ocenę” wartości zabezpieczenia zdefiniowano bowiem jako... „oszacowanie” wartości zabezpieczenia, którym jak wiemy jest wartość rynkowa. Tym samym „ocena” sprowadza się do „wyceny”, która:
  - może zostać wykonana wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego (a nie bank),
  - wyłącznie w formie operatu szacunkowego,
  - nie może zostać wykonana z wykorzystaniem metod statystycznych o ile sytuacja nie dotyczy „*monitorowania wartości nieruchomości*” lub też „*określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny*” (por. art. 208 CRR).



W świetle przytoczonych powyżej argumentów wydaje się, że Rekomendacja S w obecnej wersji nie jest zgodna z prawem. Ponadto, warto zwrócić uwagę na fakt, że rekomendacja przyznaje prawo oceny/wyceny zabezpieczenia temu samemu podmiotowi, który udziela kredytu. Tym samym traci się aspekt niezależności oceny zabezpieczenia. Fakt ten może powodować wątpliwości i nieprawidłowości w ocenie zabezpieczeń, szczególnie w takich momentach zmian na rynku nieruchomości, który to rynek ze swojej natury jest cykliczny.

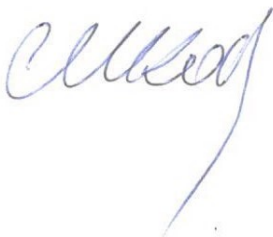
W związku z tym ponownie wnosimy o dokonanie w treści Rekomendacji S odpowiednich korekt uzgadniających jej brzmienie z regulacjami obowiązującego prawa.

Ponownie też deklarujemy swoją gotowość do współpracy w tym zakresie.

Z wyrazami szacunku

W imieniu Zarządu Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

*Małgorzata Kosińska*



**Do wiadomości:**

- Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Plac Powstańców Warszawy 1  
00-950 Warszawa
- Ministerstwo Finansów  
Ul. Świętokrzyska 12  
00-916 Warszawa
- Najwyższa Izba Kontroli  
Skr. poczt. P-14  
00-950 Warszawa
- Związek Banków Polskich  
Ul. Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa