



Warszawa, 13.07.2016r.

L.dz. 87/2016



Minister Andrzej Adamczyk

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

Stanowony Panie Ministrze

Polska deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego spowodowała obniżenie poziomu kompetencji wymaganych od rzeczoznawców majątkowych, która stoi w sprzeczności z celami i wymaganiami dotyczącymi stabilności finansowej / ochrony konsumentów, które zostały określone w Rozporządzeniu w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (Capital Requirements Regulation) oraz Dyrektywie w sprawie kredytów hipotecznych (Mortgage Credit Directive).

W odniesieniu do „Krajowego planu działania” opracowanego na podstawie art. 59 dyrektywy 2005/36/WE, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) przedstawia niniejszym swoje stanowisko na temat konsekwencji deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, która została wprowadzona Ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829) (zwaną potocznie Ustawą o deregulacji).

Kryzys finansowy sprawił, że wycena nieruchomości znalazła się w samym centrum wysiłków UE na rzecz zreformowania rynku finansowego i rynku nieruchomości, ponieważ słabej jakości operaty szacunkowe były postrzegane jako czynnik stanowiący ryzyko systemowe, element przyczyniający się do powstawania baniek spekulacyjnych na rynku nieruchomości oraz czynnik wywołujący niestabilność i zawodność bankowych zabezpieczeń hipotecznych. Metodyka przeglądu jakości aktywów (Asset Quality Review Manual) Europejskiego Banku Centralnego, wraz z jej szczegółową sekcją 5 dotyczącą wyceny zabezpieczeń hipotecznych dla banków, nie jest jedynym dokumentem, który próbuje przeprowadzić reformę tego zagadnienia – ten sam cel mają dwa inne akty prawne UE: Rozporządzenie w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych dotyczące zasad ostrożnościowych oraz Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych, której celem jest ochrona konsumentów i wspieranie rynku finansowego i rynku nieruchomości. Obie wprowadziły do porządku prawnego UE kwalifikacje dotyczące wyceny:

Rozporządzenie (UE) nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, (**Capital Requirements Regulation, CRR**) jest częścią ram prawnych (tak zwanego „pakietu CRD IV / CRR”), które określają zasady dopuszczania do prowadzenia działalności inwestycyjnej i kredytowej, a także ramy nadzorcze oraz zasady ostrożnościowe dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych.

Artykuł 208 tego rozporządzenia zawiera wymagania dotyczące zabezpieczeń hipotecznych. Artykuł 208(3) określa wymogi, które muszą zostać spełnione w odniesieniu do monitorowania wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości:

- a) instytucje regularnie monitorują wartość nieruchomości: nie rzadziej niż raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w przypadku nieruchomości mieszkalnych. Instytucje przeprowadzają częstsze monitorowanie w przypadku wystąpienia istotnych zmian warunków rynkowych;
- b) **wycena nieruchomości podlega weryfikacji**, jeżeli informacje będące do dyspozycji instytucji wskazują, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do ogólnych cen rynkowych, **a weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu. W przypadku kredytów przekraczających 3 mln EUR lub 5 % funduszy własnych instytucji wycena nieruchomości jest weryfikowana przez takiego rzeczoznawcę przynajmniej raz na trzy lata.**

Niniejszy artykuł podkreśla fakt, że zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest po prostu „zwykłym” zawodem i że potencjalnie może wywierać systemowy wpływ na rynek finansowy. Dostęp do zawodu musi być zatem odpowiednio regulowany i nadzorowany.

Artykuł 19 Dyrektywy 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi (**Mortgage Credit Directive**, zwana także Dyrektywą w sprawie kredytów hipotecznych) określa, że:

1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów... Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności **niezależnych rzeczoznawców** przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by **działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi**.
2. Państwa członkowskie zapewniają, by **wewnętrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.**

Punkt 26 preambuły Dyrektywy zawiera wskazówki dotyczące kwalifikacji niezbędnych do wykonywania wyceny:

„Ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz – w szczególności jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta – w razie zaległości w spłacie. W związku z tym państwa członkowskie powinny zapewnić istnienie wiarygodnych standardów wyceny. **Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych. Te międzynarodowo uznane standardy wyceny obejmują zasady wysokiej rangi, które wymagają**

od kredytodawców m.in. przyjęcia i przestrzegania odpowiednich wewnętrznych procesów zarządzania ryzykiem i procesów zarządzania zabezpieczeniami, obejmujące należyte procesy wyceny, przyjęcia standardów i metod wyceny prowadzących do realistycznych i uzasadnionych wycen nieruchomości, aby zapewnić, by wszystkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z odpowiednią biegłością zawodową i odpowiednią starannością, a także by rzeczoznawcy spełniali określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz by prowadzić właściwą, kompleksową i wiarygodną dokumentację wyceny zabezpieczeń.”

Wszystkie trzy międzynarodowo uznane standardy (Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA lub Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS)) wyznaczają poziomy kwalifikacji, które polski rząd odrzucił w ramach „deregulacji”. W szczególności, wszystkie trzy standardy wymagają biegłości w trzech podejściach wyceny (porównawczym, dochodowym oraz kosztowym), znacznego doświadczenia praktycznego zdobytego przez rzeczoznawcę podczas **okresu szkolenia zawodowego** oraz **obowiązkowego ustawicznego rozwoju zawodowego**. „Reforma” polskiego rządu, usunęła wszystkie te wymagania z polskiego prawa.

Ponieważ zmniejszona została liczba projektów operatów szacunkowych, które kandydat na rzeczoznawcę musi sporządzić w okresie szkolenia zawodowego, z 15 do 6, **większość kandydatów** podczas tworzenia wszystkich 6 projektów operatów **wybiera naturalnie najprostszą metodologię wyceny**, czyli podejście porównawcze. W efekcie, rzeczoznawcy nie są już odpowiednio szkoleni z innych metod wyceny (dochodowej i kosztowej). Wraz z usunięciem zadania praktycznego z zakresu państwowego egzaminu na rzeczoznawcę majątkowego sprawiło to, że nie ma obecnie możliwości sprawdzenia, na ile dany kandydat umie stosować wszystkie uznane metody wyceny. Mimo to, kandydat na rzeczoznawcę, który pomyślnie przejdzie proces egzaminacyjny, uzyskuje prawo do przeprowadzania wycen we wszystkich sektorach rynku nieruchomości, w tym na rynku mieszkaniowym i rynku nieruchomości komercyjnych, co wymaga dobrej znajomości podejścia dochodowego.

Sytuacja pogorszyła się jeszcze bardziej po wprowadzeniu na mocy artykułu 175 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2015.1774) znacznego ograniczenia w zakresie obowiązków rzeczoznawcy majątkowego dotyczących **ustawicznego rozwoju zawodowego**. Przed wprowadzeniem Ustawy o deregulacji, rzeczoznawcy, którzy nie wywiązywali się ze swoich obowiązków szkoleniowych, odpowiadali za to przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. Nowa ustawa wyeliminowała potencjalne sankcje, co nie ma nic wspólnego z ułatwieniem dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale za to sprawia, że obowiązek ustawicznego szkolenia zawodowego rzeczoznawcy staje się nieegzekwowalny, co negatywnie wpływa na wysiłki mające na celu utrzymanie wysokich standardów wśród wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych.

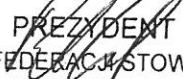
Obecnie uznaje się, że kwalifikacje do wykonywania wycen nieruchomości nie są przyznawane raz na całe życie, jeśli nie towarzyszy im wymóg ustawicznego szkolenia zawodowego, dzięki któremu rzeczoznawcy mogą nadążać za gwałtownie zmieniającymi się warunkami panującymi na nowoczesnym rynku nieruchomości oraz zmianami prawnymi wpływającymi na wycenę nieruchomości. W związku z tym, uczestnictwo w szkoleniach zawodowych stanowi uznany międzynarodowy standard dla tego zawodu wymieniony w unijnej Dyrektywie w sprawie kredytów hipotecznych; przy czym najbardziej typowy jest wymiar 20 godzin szkolenia na rok. Wycofanie tego przepisu w Polsce stanowił krok wstecz i w żaden sposób nie przyczyniał się do utrzymania wysokich standardów wymaganych od rzeczoznawców majątkowych w kontekście wyceny nieruchomości na **potrzeby** kredytów hipotecznych.

Powyższe zmiany doprowadziły do znacznego spadku poziomu wiedzy i umiejętności kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W świetle powyższego, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uważa, że deregulacja polskiego zawodu rzeczoznawcy majątkowego,

opisana w Krajowym planie, narusza prawo UE, i stanowiła błąd, a jeśli zostanie utrzymana w mocy doprowadzi w końcu do osłabienia stabilności systemu finansowego w Polsce.

PFSRM występuje niniejszym do Pana Ministra o wsparcie w zakresie cofnięcia najbardziej destrukcyjnych elementów deregulacji poprzez wprowadzenie obowiązku, w myśl którego kandydaci przystępujący do krajowych egzaminów na rzeczoznawców majątkowych **byliby egzaminowani ze wszystkich 3 uznanych podejść** do wyceny nieruchomości, oraz ponowne **wprowadzenie przepisów obligujących wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych do udziału w programie ustawicznego szkolenia zawodowego.**

Z poważaniem


PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marek Wiśniewski