

# POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Kopernika 30 lok. 332, 00-336 Warszawa

tel./fax +48 (22) 828 40 11

[www.ptrm.pl](http://www.ptrm.pl), [zarzad@ptrm.pl](mailto:zarzad@ptrm.pl)

Warszawa, 4 kwietnia 2012 roku

Pan Krzysztof Pietraszkiewicz  
Prezes Związku Banków Polskich  
ul. Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa

Dziękuję za Pański list z 15 marca 2012 roku, będący odpowiedzią na pismo PTRM z 29 lutego 2012 roku.

Pragnę ponownie podkreślić, że Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych nie występuje jako korporacja zawodowa zabiegająca o pozyskiwanie zleceń swoim członkom. Towarzystwo jest dalekie od narzucania się przedsiębiorcom i modelowania zachowań członków. Opowiadamy się za wolnością i odpowiedzialnością, bazujących na prawie, wiedzy i doświadczeniu.

łączy nas wątek systemu AMRON. Niestety, jego podstawy, cele i realizację oceniamy odmiennie niż zostało to uczynione w Pańskim liście. System AMRON ze względu na sposób pozyskiwania danych (zawiera dane mało wiarygodne) jest całkowicie nieprzydatny do wyceny nieruchomości i weryfikacji wycen. Rozumiemy, że jest to fakt mało korzystny i dlatego niechętnie wskazywany. Z tego też powodu system AMRON będzie zapewne nadal używany do weryfikowania wycen, choć to weryfikacja fikcyjna.

Według założeń do Rekomendacji „J” Komisji Nadzoru Finansowego posiadanie bazy danych miało stanowić istotny czynnik prawidłowego funkcjonowania działalności kredytowej banków angażujących się w udzielanie kredytów hipotecznych, a gromadzone i systematycznie uaktualniane informacje miały stanowić podstawę do przeprowadzania przez banki dalszej głębokiej analizy rynku nieruchomości, oddziaływujących na niego czynników i ryzyka. Wyniki analiz miały być pomocne w przeprowadzaniu symulacji i wyznaczaniu prognoz i trendów rozwojowych dotyczących tego rynku, a także w procesie weryfikacji ekspertyz dokonywanych przez **zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych** i ostatecznego określania wartości poszczególnych nieruchomości przez bank.

Poszczególne banki samodzielnie określają zasady współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi i niestety w bardzo wielu wypadkach zasady te bardzo różnią się od siebie. Ale, tu też niestety, odnotowujemy jedną cechę wspólną: głównym kryterium wyboru rzeczoznawcy jest najniższa cena, która – naturalnie - nie idzie w parze z jakością. Jednocześnie, pracownicy banków analizujący wyceny, często nie posiadają odpowiedniej wiedzy do oceny operatów szacunkowych, które stanowią podstawę zabezpieczenia wierzytelności. Członkowie PTRM są jak najbardziej zainteresowani współpracą z bankami oraz w ramach tej współpracy wykonywaniem prawdziwych wycen dla sektora bankowego za poważne wynagrodzenie, co na podstawie przytoczonych powyżej problemów, niestety nie znajduje wzajemności.

Podzielamy Pański pogląd o prawie i obowiązku banku do swobodnego zarządzania ryzykiem. Uważamy, że banki analizując ryzyko udzielenia kredytu i wartość zabezpieczenia powinny rozpoznać zdolność kredytową i uzyskać rzetelną opinię o przewidywanej wartości przedmiotu

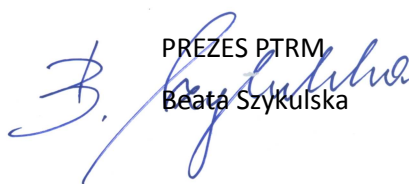
zabezpieczenia na datę, w której najczęściej dochodzi do zaburzeń w spłacie danego rodzaju kredytów. Wymaga to specjalistycznej wiedzy, wieloletniej praktyki i doświadczenia.

W tym kontekście niepokój budzi nieprecyzyjne powołanie się w Pańskim liście na treści Rekomendacji S oraz uchwały nr 369/2010 Komisji Nadzoru Finansowego z 12 października 2010 roku. Bylibyśmy zobowiązani za wskazanie podstaw i źródeł umożliwiających Związkowi Banków Polskich, rzekomo zgodnie z zaleceniami Komisji Nadzoru Finansowego, umocowanie w polskim systemie bankowym, w szczególności w systemie AMRON, „rzeczoznawców” od wartości nieruchomości, nie posiadających uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, nadanych przez właściwego ministra. Uważamy, że tego rodzaju działania naruszają prawo, w szczególności art. 7 i art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mimo pokładanej przez nas nadziei na merytoryczną i kompetentną wymianę poglądów w tak ważnych kwestiach, wymiana naszych pism nie dotyka istoty problemu, to jest mieszania przez Związek Banków Polskich oceny wartości, rozumianej jako ocena jakości, wiarygodności itd. Zabezpieczenia, do czego każdy bank ma prawo, a wręcz obowiązek oraz wyceny wartości rynkowej nieruchomości, do czego żaden bank nie ma prawa, ale mają je rzeczoznawcy majątkowi. Naszym zdaniem nawiązana przez nas wymiana korespondencji, stwarza doskonałe warunki do podjęcia rzetelnej dyskusji o potrzebie i roli wyceny nieruchomości w procesie udzielania kredytu lub pożyczki.

Przyjmując Pana apel o pomoc i wsparcie pragniemy serdecznie zaprosić do udziału w szkoleniu warsztatowym, które odbędzie się w Olsztynie w dniach od 11 – 12 maja 2012 roku. Szkolenie, prowadzone przez członków PTRM, jest poświęcone metodom analizy lokalnych rynków nieruchomości, w tym z wykorzystaniem zaawansowanych narzędzi obliczeniowych.

Jednocześnie wyrażamy gotowość przygotowania szkolenia adresowanego wyłącznie do pracowników i analityków bankowych, na którym moglibyśmy w pełni zaprezentować szerokie możliwości warsztatowe służące analizie statystycznej zarówno w zakresie oceny wartości nieruchomości jak również ryzyk związanych z nieruchomościami. Nasza propozycja doskonale pokrywa się z koniecznością dokonywania przez banki oceny wartości nieruchomości, która zgodnie z definicją zawartą w słowniczku pojęć do Rekomendacji „S”, to oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.

  
PREZES PTRM  
Beata Szykułska