



## **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, 29 lutego 2012 roku

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

Dotyczy: Certyfikowanie Specjalistów Systemu AMRON

Szanowny Panie Prezesie,

Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych z pewnym niepokojem przygląda się procedurom związanym z Systemem AMRON określania wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczania wierzytelności bankowych. Pana pismo z 3 lutego 2012 roku skierowane do Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, w odpowiedzi na zapytanie Prezydenta Federacji z 23 stycznia 2012 roku, niestety nie rozwiało wątpliwości naszego środowiska.

PTRM jest niezależną organizacją zawodową skupiającą czynnie działających rzeczoznawców majątkowych i nie jest stowarzyszeniem zrzeszonym w Federacji PFSRM. Jednak kwestia systemu AMRON budzi wątpliwości całego środowiska rzeczoznawców majątkowych, również skupionych w naszej organizacji i dlatego pozwalamy sobie podzielić się naszymi wątpliwościami, jednocześnie przyłączając się do zapytania skierowanego do Pana przez Prezydenta Federacji PFSRM.

W swoim piśmie z 3 lutego 2012 roku wyjaśnia Pan, że „Weryfikacja wartości nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie jest obowiązkiem każdego banku zaangażowanego w finansowanie”. Ponadto, przywołuje Pan rekomendację S wprowadzającą pojęcie „ocena wartości nieruchomości” oznaczające „oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości”. Następnie, posiłkując się wykładnią Komisji Nadzoru Finansowego, wskazuje Pan, że każdy bank indywidualnie kształtuje swoją wewnętrzną procedurę weryfikacji i oceny zabezpieczeń, która może wykorzystywać metody statystyczne bądź analizy rynku, a bank ma zapewnić, aby wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie określana była na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy, czyli według załącznika 17 „osoby posiadającej kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzenia wyceny”. Pragniemy zapewnić, że w pełni podzielamy przedstawiony przez Pana tok rozumowania i nie on budzi zaniepokojenie naszego środowiska.

Nasz niepokój budzi jednak dalsza interpretacja zawarta w piśmie z 3 lutego 2012 roku. Otóż przyznanie Certyfikatu Specjalisty ds. Systemu AMRON jest oczywiście potwierdzeniem wiedzy i kompetencji pracownika w zakresie wykorzystywania funkcjonalności systemu, natomiast Certyfikat nie jest i nie może być interpretowany jako nadanie pracownikowi kompetencji i uprawnień do weryfikacji wartości nieruchomości. Zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami, która jest aktem wyższego rzędu niż rekomendacja S, kompetencje w zakresie szacowania nieruchomości (art. 191 ust 1) nadaje „Minister właściwy dla spraw budownictwa” osobom, które spełniły wymogi w trybie art. 177. Certyfikat Specjalisty ds. Systemu AMRON nie spełnia tych wymogów. Ponadto art. 149 Ugn precyzuje zakres przedmiotowy wyceny nieruchomości w tym ze względu na cel wyceny, a przecież cel wyceny może być określony na przykład jako „weryfikacja wartości nieruchomości”.

Jest oczywistym, że dobra współpraca rzeczoznawców majątkowych i sektora bankowego jest wspólnym interesem naszych środowisk. Doskonale zdajemy sobie sprawę, że nieprawidłowości w oszacowaniu wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności powodują przykre konsekwencje finansowe dla sektora bankowego. Dlatego tak ważnym jest podejmowanie wspólnych inicjatyw obu środowisk dążących do obniżenia ryzyka i zmniejszenia ewentualnych konsekwencji finansowych na jakie może być narażony sektor bankowy. Jednocześnie jednak ustawodawca narzucił określony podział kompetencji, który zobowiązani jesteśmy przestrzegać również w procesie zabezpieczania wierzytelności, mając na celu długofalowe bezpieczeństwo tego rynku.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych uznaje wolność działalności gospodarczej i swobodę zawierania umów jako wartość istotną, równocześnie ceniąc sobie solidaryzm korporacyjny w przypadkach wytrącania grupy z symetrii powszechnych norm i zasad współpracy.

Łącząc wyrazy szacunku

Przewodnicząca PTRM  
  
Beata Szykulska

Kopię otrzymują:

1. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
ul. Nowogrodzka 50 (IV piętro)  
00-695 WARSZAWA
2. a/a