UKNF | URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO

Marcin Mikołajczyk
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Nadzoru Finansowego

DBK-DBK4A.7111.85.2023

Warszawa, 28 września 2023 r.

Dotyczy: sporządzania ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

Prezesi zarządów banków hipotecznych
Powiernicy przy bankach hipotecznych

Szanowni Państwo,

odnosząc się do ustaleń dotyczących praktyki banków hipotecznych w zakresie analizy związanej z wartością rynkową nieruchomości, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego informuje, że **nie jest właściwa i zgodna z intencją rekomendacji F**[1] **interpretacja jej postanowień zawartych w punkcie III.1.5, zgodnie z którą**:

- analiza, o której mowa w punkcie III.1.5.b) Rekomendacji F, dokonywana przez pracownika Banku (nawet jeśli posiada on uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego), stanowi analizę opartą na wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym, który został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami przez zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego na zamówienie Banku lub innego podmiotu;
- wyniki analiz, o których mowa w punkcie III.1.5.a) oraz w punkcie III.1.5. b) Rekomendacji F, dokonywanych przez pracownika Banku na podstawie zasadniczo tych samych informacji o aktualnych transakcjach dla nieruchomości porównawczych (pochodzących z międzybankowych lub innych baz danych), można uznać za wyniki analiz opartych na dwóch różnych źródłach wartości (ze wszystkimi wynikającymi z tego konsekwencjami, w tym m.in. stosowania minimalnych korekt ostrożnościowych).

W wyniku pierwszej edycji oceny[2] procesu emitowania listów zastawnych przez banki hipoteczne, zidentyfikowaliśmy słabości procesu sporządzania ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości. W piśmie z 18.05.2023 r. (DBK-DBK4A.7111.64.2023) zwróciliśmy m.in. uwagę na potrzebę dokonania przez banki hipoteczne przeglądu i aktualizacji oraz zapewnienia prawidłowego stosowania w praktyce szczegółowych procedur odnoszących się do procesu ustalania i akceptacji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. W ramach tego przeglądu

[1] Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne (w tekście: Rekomendacja F)

[2] Ocena procesu emitowania listów zastawnych przez banki hipoteczne w zakresie zgodności z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi dokonana na podstawie art. 33a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 110).

i aktualizacji uwzględnione powinny zostać wskazane na wstępie uwagi dotyczące interpretacji i stosowania w praktyce postanowień punktu III.1.5. Rekomendacji F.

Prosimy o przekazanie, w terminie do 20.10.2023 r., informacji o wynikach dokonanego przeglądu oraz planowanym terminie zakończenia ewentualnych działań dostosowawczych.

Z poważaniem

Marcin Mikołajczyk
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Nadzoru Finansowego
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/