TEGOVA

Wycena Nieruchomości

Zmiany w ROZPORZĄDZENIU PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (CRR)

- XIX Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych
- Hotel Holiday Inn w Józefowie | 8 - 9 marca 2023 r.

Krzysztof Grzesik FRICS REV, Przewodniczący TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

TEGOVA

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA)

- 70 stowarzyszeń członkowskich
- 36 krajów w tym Polska (PFSRM)
- 70 000 rzeczoznawców majątkowych
- Europejskie Standardy Wyceny
- Tytuł uznania zawodowego Recognised European Valuer (REV)

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

Pakiet CRR/CRD IV

DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi…

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… "CRR

- Pakiet „CRR/CRD IV" transponuje globalne standardy dotyczące kapitału bankowego (umowa Bazylea III) do prawa UE od 1 stycznia 2014
- Rozwiązuje problem banków posiadających niewystarczający kapitał, poprzez ustanowienie ostrzejszych wymogów ostrożnościowych, wymagając od nich, utrzymania odpowiednich rezerw kapitałowych oraz płynności

CRR artykuł 229 (1) – Zasady wyceny

Jeżeli chodzi o zabezpieczenie w formie nieruchomości, zabezpieczenie jest wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie **wartości rynkowej** lub poniżej tej wartości.

W państwach członkowskich, które w przepisach ustawowych lub wykonawczych ustanowiły rygorystyczne kryteria oceny **bankowo-hipotecznej wartości** nieruchomości, nieruchomość może być natomiast wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości lub poniżej tej wartości.

CRR Definicje Wartośći

Artykuł 4

(76) „wartość rynkowa”

w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej;

(74) „bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości”

oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości;

TEGOVA

CRR artykuł 208 (3)

Monitorowanie 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…

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 …

Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.

Zmiana art. 208 CRR
stosowanie zautomatyzowanych modeli wyceny

Propozycja Komisji Europejeskiej:

dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

3a. Zgodnie z ust. 3 ***i*** *pod warunkiem uzyskania zgody właściwych organów instytucje mogą przeprowadzać wycenę oraz indentificaje nieruchomości wymagajace aktualizację wyceny poprzez zaawansowanych metod statystycznych lub innych metod matematycznych („modele") opracowanych niezależnie od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu, pod warunkiem spełnienia następujących warunków:*

Po interwencji Europejskiego Banku Centralnego:

3a. Zgodnie z ust. 3 i pod warunkiem uzyskania zgody właściwych organów instytucje mogą przeprowadzać ***monitoring*** *wyceny za pomocą zaawansowanych metod statystycznych lub innych metod matematycznych („modele") opracowanych niezależnie od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu, i pod warunkiem spełnienia następujących warunków:*

TEGOVA

Nowa podstawa wyceny: „Wartość nieruchomości”

Proponowane dodanie treści do art. 4

74a) „wartość nieruchomości”

oznacza wartość nieruchomości określoną zgodnie z art. 229 ust. 1

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER
RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

Zmiana art. 229 CRR

Zasady wyceny dotyczące uznanych zabezpieczeń innych niż zabezpieczenie finansowe

ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wycena nieruchomości musi spełniać wszystkie następujące wymagania

(a) niezależny rzeczoznawca posiadający niezbędne kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie do wykonania wyceny wartości szacuje ją niezależnie od funkcjonującego w instytucji procesu akwizycji kredytów hipotecznych, rozpatrywania wniosków o kredyt i podejmowania decyzji kredytowych;

*(b) wartość oszacowuje się, **stosując w ostrożny sposób konserwatywne kryteria wyceny**, które spełniają wszystkie poniższe wymogi:*

*(i) **wartość nie uwzględnia oczekiwań dotyczących wzrostu cen;***

*(ii) **wartość jest korygowana w celu uwzględnienia tego, że aktualna cena rynkowa może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania;***

*c) **wartość nie przewyższa wartości rynkowej** nieruchomości, jeżeli można określić taką wartość rynkową. Wartość zabezpieczenia uwzględnia wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3 oraz wszelkie uprzednio istniejące roszczenia w stosunku do nieruchomości.”;*

TEGOVA

www.tegova.org

Dziękuję!

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER