

DOI: 10.18559/SOEP.2018.8.7

**Edward Wiszniowski**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wydział Zarządzania, Informatyki i Finansów, Katedra Rachunkowości Finansowej i Kontroli

edward.wiszniowski@ue.wroc.pl

## WPŁYW NIEWŁAŚCIWEJ WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABEZPIECZAJĄCYCH EKSPOZYCJE KREDYTOWE NA WYNIK FINANSOWY BANKU

**Streszczenie:** Ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie charakteryzują się nie tylko ryzykiem ich niespłacenia w umownym terminie, ale także możliwym spadkiem wartości zabezpieczenia w okresie kredytowania oraz niewłaściwej jego wyceny. Ma to istotne znaczenie przy ustalaniu wysokości rezerw celowych na ryzyko związane z działalnością banków, ponieważ wartość tych zabezpieczeń obniża podstawę tworzenia rezerw, które obciążając koszty, obniżają wynik finansowy tych instytucji. Obowiązujące normy prawne rachunkowości banków umożliwiają takie przeszacowanie nieruchomości przy ustanowionym zabezpieczeniu hipotecznym, że zmiana kategorii ekspozycji kredytowej nawet do straconej nie powoduje zmiany wyniku finansowego banku. W czasie badania sprawozdań finansowych biegli rewidenci, analizując portfel kredytowy, korzystają z dokumentów pomocniczych, którymi są operaty szacunkowe nieruchomości. Opracowania te nie muszą prezentować wartości rynkowych nieruchomości.

**Słowa kluczowe:** rachunkowość bankowa, ryzyko kredytowe, zabezpieczenie kredytu, badanie sprawozdań finansowych.

**Klasyfikacja JEL:** M41, M42, G32, G39.

## THE IMPACT OF A WRONG VALUATION OF IMMOVABLES PROTECTING CREDIT EXPOSURES ON THE ECONOMIC IMAGE OF A BANK

**Abstract:** Credit exposures secured by a mortgage are characterized not only by the risk of failure of their timely payment, but also by the possible fall in value of the collateral within a credit period and by the wrong valuation of immovables. This is essential when setting the amount of specific risk provisions related to the activities of banks because the value of the collateral slows the base of creating reserves, which while charging costs, lowers the financial result of these institutions. The applicable legal norms of banks' accounting allow for such an overestimation of immovables with an established mortgage collateral while assuming that changing of the credit exposure category even to a loss does not change the bank's financial results. During the investigation of financial statements expert auditors analyzing the credit-portfolio make use of auxiliary documents, which are valuations of immovables. These analyses cannot necessarily represent the market value of immovables.

**Keywords:** bank accounting, credit risk, loan collateral, financial statement analysis.

### Wstęp

Jednym ze skutków ostatniego kryzysu finansowego był spadek zaufania do informacji ekonomicznej, zwłaszcza prezentowanej w sprawozdaniu finansowym. Dotyczy to w szczególności banków, które udzielając kredytów zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach, uznały za pewnik nieustanny rozwój rynku nieruchomości, a przedmiot zabezpieczenia za „bezpieczną inwestycję na której nigdy się nie traciło, bo ceny domów i mieszkań nigdy nie spadają” (Roubini i Mihm, 2011, s. 36). Takie podejście do ustalania wartości powodowało systematyczne zawyżanie wyników finansowych przez banki, czego skutkiem była prezentacja nieprawdziwego obrazu ekonomicznego tych instytucji.

Wprawdzie krajowy system bankowy oparł się niekorzystnym zjawiskom kryzysowym, jednak pewne zagrożenia dla tego systemu związane z finansowaniem nieruchomości występują do dnia dzisiejszego, chociaż nie są bezpośrednio związane z rynkiem zabezpieczeń, ale dotyczą tzw. „problemu frankowiczów” (Wiszniowski, 2011) i wyznaczania jednego z mierników ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (Wiszniowski, 2009). Według stanu na koniec 2016 r. ekspozycje te stanowiły ponad 56% portfela kredytowego sektora bankowego w Polsce (KNF, 2017).

Świadczy to o randze tego tematu z punktu widzenia ryzyka kredytowego podejmowanego przez banki, a także ryzyka zmiany wartości lub niewłaściwej wyceny przyjętych zabezpieczeń. O ile ryzyko niespłacenia kredytu było i jest nieodłącznym elementem działalności bankowej, o tyle ryzyko zmiany rynkowej wartości zabezpieczeń zostało zidentyfikowane i opisane przez krajowy nadzór bankowy stosunkowo niedawno, bo w marcu 2006 r. (Rekomendacja S, 2006). W praktyce gospodarczej zagrożenie pochodzące od niewłaściwej wyceny nieruchomości ujawniło się dopiero w 2015 r., chociaż było sygnalizowane przez nadzór bankowy pięć lat wcześniej, po kolejnej nowelizacji Rekomendacji S.

Podstawowym celem rachunkowości jest dążenie do rzetelnego i wiarygodnego obrazu ekonomicznego jednostek gospodarczych. Wizerunek ten jest prezentowany w formie sprawozdania finansowego i innych raportów. Postulat szczególnej staranności, rzetelności i wiarygodności sprawozdawczej powinien dotyczyć zwłaszcza banków, ponieważ są one postrzegane jako instytucje zaufania publicznego, a krąg ich interesariuszy jest szeroki, obejmuje zarówno osoby prywatne, przedsiębiorców, jak i inne jednostki organizacyjne deponujące w nich środki pieniężne.

Inspiracją do napisania niniejszego artykułu była spektakularna upadłość w końcu 2015 r. Spółdzielczego Banku Rzemiosła w Wołominie (SBRz), który jeszcze na koniec pierwszego półrocza 2015 r. (według danych przekazywanych przez zarząd m.in. Giełdzie Papierów Wartościowych) wykazywał sumę bilansową w wysokości ponad 4 mld zł oraz zysk netto przekraczający 9 mln zł. Należy dodać, że w ostatnich latach bank ten był jednostką rentowną, wykazywał kapitały własne na poziomie przekraczającym 360 mln zł, a jedną z głównych przyczyn zawieszenia, a następnie ogłoszenia upadłości tej instytucji była uwaga biegłego rewidenta (opinia bez zastrzeżeń), co zostało potwierdzone przez nadzór bankowy, że bank „...przyjmuje na zabezpieczenia udzielanych kredytów również nieruchomości, których wartości zostały oszacowane metodą dochodową w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców oraz dokonuje pomniejszeń podstawy szacunku rezerw celowych o wartości przyjętych zabezpieczeń. W przypadku niespełnienia warunków i założeń uwzględnionych w tych operatach szacunkowych, zmniejszeniu uległaby wartość przyjętych zabezpieczeń oraz pomniejszeń podstawy tworzenia odpisu obligatoryjnego (tj. szacunku rezerw celowych)” (Opinia, 2015).

Głównym celem artykułu jest wskazanie znaczenia i związków wartości nieruchomości zabezpieczających ekspozycje kredytowe banków z ich sytuacją ekonomiczno-finansową. Należy przy tym zauważyć, że nieruchomości

te nie są składnikami majątkowymi banków (ewidencja pozabilansowa), ponieważ nie spełniają definicji aktywów, ale wyniki ich wyceny mają na tyle istotny wpływ na wynik finansowy, że mogą decydować o możliwości kontynuowania działalności przez bank. Celem cząstkowym pracy jest pokazanie nowych możliwości prowadzenia badań nad wartością pozabilansowych składników majątkowych banków oraz rosnących wymagań stawianych księgowym oraz biegłym rewidentom i audytorom. Osiągnięcie celów publikacji wymagało weryfikacji tezy badawczej, której treść określono następująco: rachunkowość bankowa nie jest i nie będzie odporna na patologie życia gospodarczego nawet w sytuacji wielokrotnego nadzoru przez instytucje państwowe oraz badania sprawozdań finansowych. Zastosowane metody badawcze opierają się na studiach literatury, analizie obowiązujących aktów prawnych, a także dokumentacji bankowej, która nie mogła być przywołana w niniejszej publikacji jako dokumentacja źródłowa. Artykuł opracowano wg stanu prawnego na dzień 15.06.2017 r.

## 1. Specyfika rachunkowości bankowej

Autor niniejszego artykułu podziela pogląd M. Dobiji, że rachunkowość jest jedna, ale liczba stawianych przed nią problemów jest na tyle duża, że przynajmniej ze względów dydaktycznych należy dokonać podziału rachunkowości na finansową i zarządczą (Dobija, 1995). Wydaje się, że podział ten można obecnie rozszerzyć pod kątem branżowym (np. rachunkowość bankowa, zakładów ubezpieczeń, budżetowa itd.) lub wielkości podmiotów prowadzących rachunkowość (mikroprzedsiębiorstwa oraz małe i duże przedsiębiorstwa), chociaż *de facto* jest on już usankcjonowany ustawą o rachunkowości (UoR, 1994).

Specyfika rachunkowości bankowej wynika z przedmiotu działania banków, którym jest obrót pieniądzem powierzonym. Z tego względu rachunkowość bankowa jest ściśle unormowana przepisami prawa, które można streścić następująco:

- Podstawowym aktem prawnym regulującym prowadzenie rachunkowości w bankach jest ustawa o rachunkowości, przy czym, na warunkach podanych w ustawie, banki mogą prowadzić rachunkowość zgodną ze standardami międzynarodowymi.
- W przypadku gdy dla banków UoR jest podstawowym aktem prawnym, zastosowanie mają przepisy wykonawcze do ustawy, m.in. rozporządzenia Ministra Finansów dotyczące szczególnych zasad rachunkowości

banków (MF, 2010) oraz zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z ich działalnością (MF, 2008). W pozostałych przypadkach przepisy UoR, przepisy wykonawcze oraz Krajowe Standardy Rachunkowości (KSR) mają zastosowanie w zakresie nieuregulowanym przez standardy międzynarodowe.

- Na rachunkowość bankową silnie oddziałują przepisy Prawa bankowego (Prawo bankowe, 1997), które w zakresie wymogów ostrożnościowych dla banków wprost odsyłają do przepisów wydanych przez Parlament Europejski i Radę (UE 575, 2013) oraz rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego, będących szczegółowymi zaleceniami, m.in. w sprawach dotyczących ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (Rekomencja S, 2006) lub roli biegłych rewidentów w procesie nadzoru nad bankami (Rekomendacja L, 2001).
- Sprawozdania finansowe wszystkich banków podlegają corocznemu badaniu przez biegłych rewidentów (UoR, 1994, art. 64).
- Oprócz informacji wymaganych w sprawozdaniu finansowym banki są zobowiązane do prezentacji danych dotyczących adekwatności kapitałowej zawierających dane o ponoszonym ryzyku. Informacje te mogą przybrać formę odrębnych raportów lub stanowić noty do sprawozdania finansowego.

Wspomnieć także należy o bieżącym monitorowaniu sytuacji banków przez instytucje nadzorcze, którymi są: Komisja Nadzoru Finansowego (KNF), Narodowy Bank Polski (NBP) oraz Bankowy Fundusz Gwarancyjny (BFG). Jednostki te w cyklach dekadowych, miesięcznych, kwartalnych i rocznych otrzymują szczegółowe dane o ponoszonym przez banki ryzyku, zgromadzonych depozytach oraz prowadzonej działalności kredytowej. Z tego względu bankowy plan kont jest ujednolicony dla całego sektora i ukierunkowany na generowanie określonych informacji umożliwiających wykonywanie zadań przez instytucje monitorujące system bankowy (MF, 2011).

## 2. Znaczenie zabezpieczenia kredytu

W odróżnieniu od innych jednostek gospodarczych działalność banków jest ściśle związana z przyjmowaniem zabezpieczeń należności, co wynika z art. 93 ust. 1 Prawa bankowego. Hipoteka najczęściej zabezpiecza ekspozycje długoterminowe lub o wysokiej wartości, co wynika z właściwości nieruchomości cechującej się pewnością prawną, niską zmiennością

wartości w czasie i wysoką wartością w stosunku do innych zabezpieczeń. Zabezpieczenie wierzytelności hipoteką polega na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, których wierzytelności nie mają zabezpieczenia w postaci hipoteki (Hołyst i Smoktunowicz, 2005, s. 258). Należy również dodać, że wierzyciel hipoteczny może dochodzić swoich roszczeń do wysokości wpisu hipotecznego (a nie do wysokości wartości nieruchomości) według kolejności wpisu w księdze wieczystej.

Przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności bankowej jest nieruchomości, natomiast hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na nieruchomości, służącym zabezpieczeniu wierzytelności. Ważną cechą nieruchomości jest możliwość pomiaru jej wartości, w szczególności określenia wartości rynkowej, ponieważ dla nieruchomości istnieje aktywny rynek. Z bankowego punktu widzenia oczywiste powinno być to, że wysokość wpisu hipotecznego lub wpisów hipotecznych nie powinna przekraczać możliwej do uzyskania kwoty środków pieniężnych ze sprzedaży nieruchomości. Oznacza to, że kwota hipoteki oraz zadłużenie kredytobiorcy nie powinny przekraczać wartości rynkowej nieruchomości, której istota sprowadza się do oszacowania najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania ze sprzedaży nieruchomości na rynku (UoGN, 1997). Zalecenia nadzorcze zawarte w Rekomendacji S wskazują ponadto, że stosunek wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości nieruchomości nie powinien być wyższy od 80% (tzw. wskaźnik LtV).

Koncepcja wiernego obrazu ekonomicznego wymaga, aby prezentowane w sprawozdaniu finansowym składniki aktywów oddawały ich faktyczną (pieniężną) wartość na dzień bilansowy. W przypadku należności banków<sup>1</sup>, które nie zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, ich wycena powinna być dokonywana według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej z jednoczesnym dochowaniem zasady

<sup>1</sup> W niniejszym artykule zamiennie stosuje się pojęcia: należności, kredyty, ekspozycje kredytowe, należności kredytowe oraz wierzytelności. W rzeczywistości istnieją między nimi różnice. Pod pojęciem należności kredytowych należy rozumieć kwoty należne bankowi obejmujące kapitał kredytowy, odsetki, w tym przeterminowane, niezapłacone prowizje lub opłaty związane z udzielonym kredytem oraz inne należności, np. związane z windykacją. Pod pojęciem ekspozycji kredytowych należy rozumieć bilansowe należności z tytułu kredytów i pożyczek, skupionych wierzytelności, czeków i weksli, zrealizowanych gwarancji, innych wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązania pozabilansowe o charakterze finansowym i gwarancyjnym. Termin „wierzytelności” jest używany zamiennie z pojęciem „należności”, zwłaszcza w literaturze prawniczej.

ostrożności (MF, 2010). Wymóg dyskontowania należności jest uzasadniony, ponieważ dotyczy odroczonej przyszłości płatności pieniężnych, które z wysokim prawdopodobieństwem można ustalić na podstawie harmonogramu spłat kredytu, natomiast wymóg dochowania ostrożności wyceny wiąże się z zagrożeniem spłaty i jest realizowany przez politykę tworzenia rezerw celowych (odpisów aktualizujących), której zasady są sztywno ustalone normami prawnymi i powinny być elementem polityki rachunkowości banku (MF, 2008).

Krajowe uregulowania prawne<sup>2</sup> podają, że rezerwy celowe tworzy się z uwzględnieniem dwóch niezależnych kryteriów: sytuacji ekonomiczno-finansowej dłużnika oraz terminowości spłaty. Kwota wymaganej rezerwy celowej, co do zasady, powinna być ustalona na podstawie indywidualnej oceny ryzyka obciążającego daną ekspozycję kredytową w wysokości równej iloczynowi indeksu podanego w normie prawnej oraz wartości ekspozycji kredytowej przy uwzględnieniu przyjętych zabezpieczeń. Z pewnym uproszczeniem można powiedzieć, że przy braku zabezpieczenia podstawą tworzenia rezerw jest niespłacony kapitał kredytowy. W przypadku gdy zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka, kwota, o którą można pomniejszyć podstawę tworzenia rezerw celowych, nie może być wyższa od dokonanego wpisu hipotecznego do księgi wieczystej nieruchomości oraz 50% wartości nieruchomości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy. W przypadku gdy rzeczoznawca nie uwzględnił w wartości nieruchomości wcześniej powstałych obciążeń hipotecznych, wartość ta powinna być pomniejszona o łączną kwotę tych obciążeń. Rezerwy celowe są włączane w ciężar kosztów (MF, 2008).

### **3. Wpływ hipoteki i rynkowej wartości nieruchomości na ekonomiczny obraz banku**

Analizując wpływ rezerw celowych na wynik finansowy, można dojść do przekonania, że w pewnej mierze ich tworzenie – z punktu widzenia osób zarządzających – może być traktowane jako fakultatywny składnik kosztów. Z doświadczeń zawodowych autora artykułu wynika, że przyczyn tego stanu rzeczy należy upatrywać głównie w nadmiernych oczekiwaniach właścicieli

---

<sup>2</sup> W przypadku banków prowadzących rachunkowość opartą na przepisach międzynarodowych, zasady tworzenia rezerw nie mogą być korzystniejsze niż przewidują to rozwiązania krajowe.

co do wysokości dodatniego wyniku finansowego, ale także w chęci zachowania prestiżowych stanowisk pracy przez członków zarządów banków, co ma związek z wysokimi lub bardzo wysokimi wynagrodzeniami. Praktyka gospodarcza pokazuje, że dzieje się tak pomimo obligatoryjnego badania sprawozdań finansowych banków przez biegłych rewidentów, rekomendacji wydawanych przez KNF oraz przyjmowania przez banki kodeksów etyki bankowej.

Możliwości kreowania wyniku finansowego można spotkać zarówno przy jakościowej ocenie kredytobiorcy, jak i wartościowej ocenie zabezpieczenia ekspozycji kredytowej. Jeżeli przyjąć, że bank udzielił długoterminowego kredytu, terminy oraz sposób spłaty rat kapitałowych i odsetek można bez trudu ustalić w taki sposób, że jedynym kryterium tworzenia rezerw będzie ocena kredytobiorcy obejmująca sposób zarządzania oraz prezentowane efekty działalności gospodarczej. Słowna ocena kompetencji dłużnika spełnia formalny wymóg prawny, a ocena jego sytuacji finansowej jest najczęściej sprowadzona do analizy poziomej i pionowej bilansu oraz analizy wskaźnikowej. W postępowaniach karnych prowadzonych przeciwko członkom zarządów banków jedną z linii obrony tych osób jest wskazywany brak w normach prawnych dopuszczalnych wartości lub przedziałów wartości mierników opisujących sytuację finansową dłużników, a w przypadku oceny zarządu i pozycji na tle branży akcentowane są ich mocne strony, co powoduje w konsekwencji wysoce subiektywne stanowisko banku w sprawie posiadania zdolności kredytowej dłużnika, nawet zagrożonego upadłością.

Zamieszczone powyżej uwagi miały charakter wprowadzający, ale były niezbędne, ponieważ przy badaniu sprawozdania finansowego banku, w części dotyczącej oceny prawidłowości tworzenia rezerw celowych, biegły rewident polega nie tylko na własnej wiedzy i doświadczeniu, ale w równej mierze na rzetelności i wiarygodności informacji oraz danych źródłowych przekazywanych przez bank. Są to m.in. dokumenty, które zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców i dotyczą określania wartości rynkowej nieruchomości lub innych zabezpieczeń. Jeżeli zatem biegły rewident nie zna metod i technik ustalania wartości nieruchomości (do czego nie jest zobowiązany) lub nie zasięgnie opinii specjalisty i uzna wartości rynkowe nieruchomości podane w operatach szacunkowych za wiarygodne, to wynik oceny prawidłowości ustalenia wartości bilansowej portfela kredytowego będzie dla banku pozytywny.

Sytuację tę można pokazać na następującym przykładzie. Bank udzielił kredytu w wysokości 1 mln zł na okres pięciu lat, którego jedynym



zabezpieczeniem była hipoteka ustanowiona na nieruchomości. Umowa kredytowa przewidywała miesięczną spłatę rat kredytowych i odsetek. W momencie udzielenia kredytu bank dysponował trzema operatami szacunkowymi tej samej nieruchomości sporządzonymi przez trzech różnych rzeczoznawców. Wartości rynkowe tych nieruchomości były rozbieżne i kształtowały się w zakresie od 0,4 do 2,5 mln zł. W związku z tym, że przez pierwszy rok kredytowania kredytobiorca nie spłacał odsetek i rat kredytowych, bank przekwalifikował ekspozycję do grupy straconych (100-procentowa rezerwa celowa). Alternatywny poziom kosztów związany ze zmianą kategorii kredytu do grupy straconych przedstawia poniższa tabela.

**Wpływ wyników wyceny nieruchomości oraz wpisów hipotecznych na wynik finansowy banku (wartości w zł)**

Wyszczególnienie	Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3
1. Niespłacona kwota kredytu (kapitał)	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2. Wartość rynkowa nieruchomości	1 200 000	400 000	2 500 000
3. Wpis hipoteczny	1 200 000	400 000	2 500 000
4. Maksymalna kwota, o którą można pomniejszyć podstawę tworzenia rezerw celowych	600 000	200 000	1 000 000
5. Podstawa obliczenia rezerwy celowej	400 000	800 000	0
6. Rezerwa celowa na kredyt stracony <sup>a</sup>	400 000	800 000	0

<sup>a</sup>Nazewnictwo poszczególnych kategorii ekspozycji kredytowych oraz wysokość odpisów aktualizujących należności związanych z ekspozycjami kredytowymi zawarte jest w § 3 pkt 2 rozporządzenia (MF, 2008). Rezerwy celowe, w przypadku kredytów zakwalifikowanych do grupy straconych wynosi 100% podstawy tworzenia tych rezerw. Według stanu prawnego na dzień 15.06.2017 r. nie istniał obowiązek tworzenia odpisów aktualizujących odnoszących się do odsetek.

Przeprowadzona w tabeli symulacja wymaganej rezerwy celowej, ustalona zgodnie z § 5 pkt 2.1 lit. a) rozporządzenia (MF, 2008), pokazuje, że maksymalna kwota, o którą można pomniejszyć podstawę tworzenia rezerw celowych, rośnie wraz ze wzrostem wartości rynkowej nieruchomości i wpisu hipotecznego (wariant 1 i 3). W przypadku częściowego zabezpieczenia kredytu hipoteką (wariant 2) podstawa obliczenia rezerwy celowej jest najwyższa, a więc obciążenie wyniku finansowego kosztami rezerw jest najwyższe. W wariantcie 3 wartość rynkowa nieruchomości i odpowiadający jej wpis hipoteczny są na tyle wysokie, że zmiana kategorii kredytu do grupy straconych nie powoduje wystąpienia kosztów tytułem rezerw, a to oznacza, że wynik finansowy banku jest niezależny od jakości tej ekspozycji.

Takie same wyniki jak w wariancie 3 można osiągnąć, korzystając z możliwości pomniejszenia podstawy tworzenia rezerw, przyjmując na zabezpieczenie gwarancję lub poręczenie innego podmiotu gospodarczego. W tym przypadku maksymalna kwota pomniejszeń wynosi 15% aktywów netto wystawcy zabezpieczenia (MF, 2008, § 5 pkt 7). Przepisy nie zastrzegają jednak braku możliwości gwarantowania lub poręczania przez podmiot lub podmioty powiązane z dłużnikiem banku, a to oznacza, że utworzona przez kredytobiorcę spółka „celowa” może mieć na tyle wysokie kapitały własne, będące np. odzwierciedleniem przeszacowanej wielokrotnie nieruchomości i stanowiącej jej główny składnik majątkowy, że podstawa obliczenia rezerwy celowej będzie równa zero.

Należałoby w tym miejscu zapytać, jakich zmian należałoby dokonać w przepisach prawa albo w standardach rewizji finansowej, aby istotnie obniżyć lub wyeliminować ryzyko braku adekwatności wartości zabezpieczenia określonej drogą wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę w stosunku do wartości ekspozycji kredytowej. Pytanie to jest zasadne, ponieważ upadłości banków (ale również SKOK-ów) poprzedzały pozytywne opinie biegłych rewidentów wydawane nierzadko kilka miesięcy przed zawieszeniem działalności i złożeniem wniosku przez KNF o upadłość tych instytucji.

Wydaje się, że trudno jest ustalić kierunek tworzenia nowych lub modyfikowania istniejących norm prawnych, ponieważ każda ekspozycja kredytowa oraz każde zabezpieczenie, nawet jeżeli dotyczy wyłącznie nieruchomości, mają swoje indywidualne atrybuty, a warunki wyceny zabezpieczeń, w tym okres sporządzania, charakteryzują się niepowtarzalnymi właściwościami. Z drugiej strony księgowi i biegli rewidenty są profesjonalistami z zakresu rachunkowości i nie sposób od nich oczekiwać wiedzy wykraczającej poza posiadaną specjalizację, chociaż z pewnością orientacja co do innych obszarów wiedzy byłaby ze wszech miar wskazana. Zasygnalizowana problematyka ma bardziej wymiar etyczny niż merytoryczny (uczciwość i rzetelność rzeczoznawcy). Wydaje się, że rozwiązanie istniejących dylematów tkwi w niewykorzystaniu przez biegłych rewidentów możliwości żądania od banków własnych ocen wartości zabezpieczeń oraz – w przypadkach budzących uzasadnione wątpliwości – odrębnych ekspertyz sporządzanych na koszt badanych jednostek.

## Zakończenie

Podsumowując rozważania podjęte w niniejszym artykule, należy stwierdzić, że zawyżanie wartości rynkowych nieruchomości stanowiących zabezpieczenia kredytów może stanowić „wygodne” i względnie „bezpieczne” narzędzie dla tych osób zarządzających bankami, które zamierzają przejściowo (do 51 miesięcy) ukryć niekorzystne skutki kredytowania (MF, 2008, tabela 1, zał. nr 3). Działanie to polega na przeklasyfikowaniu należności banku do grupy zagrożonych, co jednak nie znajdzie odzwierciedlenia w wyniku finansowym banku, ponieważ kwota pomniejszająca podstawę tworzenia rezerw odpowiada wartości ekspozycji. W efekcie kwota rezerwy może być neutralizowana przez fikcyjną wartość zabezpieczenia.

Pomimo prostoty opisanego mechanizmu jego ujawnienie jest bardzo trudne podczas badania sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów. Składa się na to zarówno ograniczony czas przeprowadzania badania, duża liczba kredytów oraz konieczność analizy wielu dokumentów pomocniczych dotyczących jednej ekspozycji. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie ważnymi dokumentami pomocniczymi są operaty szacunkowe nieruchomości, które w myśl przepisów prawa mogą być sporządzane wyłącznie przez rzeczoznawców majątkowych. Zawód rzeczoznawcy majątkowego, podobnie jak biegłego rewidenta, jest zaliczany do zawodów zaufania publicznego. Incydentalnie zdarzają się jednak sytuacje współdziałania kredytobiorców lub niektórych pracowników banków z rzeczoznawcami, a celem tych działań jest zawyżanie rynkowej wartości zabezpieczeń.

Wydaje się, że przeciwdziałanie takim praktykom poprzez tworzenie nowych lub modyfikowanie istniejących norm prawnych odnosi krótkoterminowy skutek lub nie jest on w ogólnie zauważalny. Tak było po kolejnej nowelizacji Rekomendacji S z 2013 r., która oprócz obowiązku wyceny nieruchomości nakazała bankom własną ocenę jej wartości, np. za pomocą metod statystycznych. Zapobieganie patologiom życia gospodarczego jest utrudnione nie tylko z powodu wadliwych lub niedoskonałych regulacji prawnych, ale także z powodu trudnych do przewidzenia zachowań człowieka, który w przypadku banków powinien stać na straży bezpieczeństwa powierzonych depozytów.

Współczesna rachunkowość stała się nad wyraz skomplikowaną i interdyscyplinarną nauką, a w praktyce poprawna ewidencja i prezentacja obrazu ekonomicznego jednostki została uzależniona nie tylko od zdarzeń, które wystąpiły, ale również od tych, które mogą wystąpić lub nigdy

nie wystąpią (np. kilku- lub kilkunastokrotny wzrost cen nieruchomości w krótkim czasie). W tej sytuacji rosną wymagania wobec księgowych, a zwłaszcza biegłych rewidentów, od których otoczenie gospodarcze będzie wymagało coraz większej wiedzy spoza dotychczasowych obszarów zainteresowań rachunkowości.

## Bibliografia

- Dobija, M. (1995). *Rachunkowość zarządcza*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Hołyst, B. i Smoktunowicz, E. (2005). *Wielka encyklopedia prawa*, Warszawa: Wydawnictwo Prawo i Praktyka Gospodarcza.
- KNF. (2010). *Zgodność sprawozdań finansowych emitentów papierów wartościowych z MSR*. Pobrane 28 kwietnia 2017 z <https://www.knf.gov.pl>
- KNF. (2017). *Dane miesięczne dotyczące sektora bankowego*. Pobrane 27 kwietnia 2017 r. z <https://www.knf.gov.pl>
- MF. (2008). Rozporządzenie Ministra Finansów z 16 grudnia 2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 2066 z późn. zm.).
- MF. (2010). Rozporządzenie Ministra Finansów z 1 października 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 329 z późn. zm.).
- MF. (2011). Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 sierpnia 2011 r. w sprawie określenia wzorcowego planu kont dla banków (Dz. U. z 2011 r. Nr 181, poz. 1082).
- Opinia. (2015). *Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej Spółdzielczego Banku Rzemiosła, Związek Rewizyjny Banków Spółdzielczych w Poznaniu, Poznań*. Pobrane 11 grudnia 2016 r. z [http://gpw-media.pl/ebi/81118/raport\\_roczny\\_spoldzielczego\\_banku\\_rzemiosla\\_i\\_rolnic-twa\\_za\\_2014r.html](http://gpw-media.pl/ebi/81118/raport_roczny_spoldzielczego_banku_rzemiosla_i_rolnic-twa_za_2014r.html)
- Prawo bankowe. (1997). Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.1988).
- Rekomendacja L. (2001). *Rekomendacja L z 7 listopada 2001 r. dotycząca roli biegłych rewidentów w procesie nadzoru nad bankami*. Pobrane 28 kwietnia 2017 r. z <https://www.knf.gov.pl>
- Rekomendacja S. (2006) *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego*. Pobrane 28 kwietnia 2017 r. z <https://www.knf.gov.pl>

- Roubini, N. i Mihm, S. (2011). *Ekonomia kryzysu*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Wolters Kluwer.
- UE 575. (2013). Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. U. UE.L. z 2013 r. Nr 176 poz. 1).
- UoGN. (1997). Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.).
- UoR. (1994). Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.).
- Wiszniowski, E. (2009). *Badanie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przy wykorzystaniu informacji z systemu rachunkowości*, Warszawa: Wydawnictwo Stowarzyszenia Księgowych w Polsce.
- Wiszniowski, E. (2011). *Dylematy finansowania nieruchomości mieszkaniowych kredytem walutowym*, Kraków: Świat Nieruchomości – Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Nr 74, 4–13.