

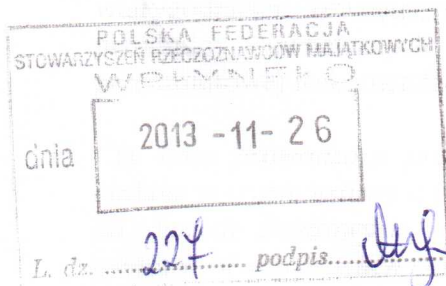


KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Przewodniczący
Andrzej Jakubiak

DRB/DRB_II/075/5/2/2013

Warszawa, dnia 29 / 11 / 2013 r.



Pan
Krzysztof Bratkowski
Prezydent Polskiej Federacji
Stowarzyszeń Rzeczoznawców
Majątkowych

Stanisław Pieniarz

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 4 listopada 2013 r. dotyczące kwestii tworzenia baz danych o rynku nieruchomości w związku z przyjętą we wrześniu 2012 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego *Rekomendacją J dotyczącą zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach*, pragniemy na wstępie podkreślić, że działania Komisji Nadzoru Finansowego są ukierunkowane na prawidłowe funkcjonowanie rynku finansowego, jego rozwój i konkurencyjność.

W swoich działaniach KNF zachowuje niezbędny obiektywizm, wobec czego należy wykluczyć preferencyjne traktowanie którejkolwiek bazy danych o rynku nieruchomości. Postanowienia Rekomendacji J jednoznacznie formułują oczekiwanie KNF, że banki będą korzystać z różnych baz danych i je zasilać. Szerokie propagowanie wymiany informacji o rynku nieruchomości stanowi jeden z kluczowych elementów tworzących warunki dla rozwoju tego rynku. Przekazaną w Państwa piśmie informację o zamiarze utworzenia (dostosowania istniejących) systemów gromadzenia i przetwarzania danych o rynku nieruchomości, zgodnych z wymogami określonymi przez KNF, należy odczytywać w tym kontekście, jako wpisującą się w podejście przyjęte w postanowieniach Rekomendacji J.

Odnosząc się do szczegółowych pytań, zawartych w przywołanym piśmie, przedstawiamy poniższe wyjaśnienia.

- 1) *Jaka jest procedura zaopiniowania przez KNF pozabankowej bazy danych – „zewnętrznej bazy danych” jako spełniającej wymogi określone w Rekomendacji J?*
Zawarta w Rekomendacji J Rekomendacja 7 tiret ósmy przewiduje, że uznawanie baz danych – tak wewnętrznych, jak i zewnętrznych – za wiarygodne winno być dokonywane przez każdy bank z osobna, w oparciu o odpowiednie procedury, zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi w bankach zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych. Tym samym, od decyzji banków zależy czy uznają zewnętrzną bazę danych za wiarygodną i nie jest zadaniem UKNF przesądzenie o wynikach ocen dokonywanych przez poszczególne banki.

- 2) *Jakie informacje oraz dokumenty powinny być przedstawione przez podmioty prowadzące bazy danych o rynku nieruchomości aby mogły one uzyskać opinię KNF w zakresie spełniania kryteriów wymaganych Rekomendacją J?*

Szczegółowe kryteria wiarygodności baz danych o nieruchomościach zostały określone w Rekomendacji 7. Banki, stosując odpowiednie procedury, zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi w bankach zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych, regulujące wykorzystywanie baz danych oraz uznawanie ich za wiarygodne, powinny zapewnić, że bazy danych o nieruchomościach spełniają warunki określone w Rekomendacji 7. Tym samym zakres wymaganych informacji oraz dokumenty niezbędne do oceny wiarygodności zewnętrznych baz danych o nieruchomościach powinny stanowić przedmiot wewnętrznych decyzji banków, w zakresie określonym postanowieniami przedmiotowej Rekomendacji.

- 3) *Czy bazy prowadzone przez rzeczoznawców majątkowych posiadających uprawnienia nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, posiadający bezpośredni dostęp do danych źródłowych w postaci aktów notarialnych, zgromadzonych w ewidencji gruntów, w starostwach powiatowych oraz prowadzonych przez te jednostki rejestrów cen mogą być uznane za wiarygodne źródło w rozumieniu Rekomendacji J?*

Tak, jak zostało to podkreślone powyżej, ocena wiarygodności baz danych dokonywana jest przez każdy bank z osobna i nie jest zadaniem UKNF przesądzanie o wynikach ocen dokonywanych przez poszczególne banki.

- 4) *Czy w Pana opinii opracowywanie wycen wyłącznie na podstawie bazy danych powiązanej z bankami nie narusza zasady, że szacowania wartości dla zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy winni dokonywać niezależni od banków rzeczoznawcy majątkowi opisani ustawą o gospodarce nieruchomościami?*

Dostosowując swoją działalność do Rekomendacji J, banki powinny uwzględniać przepisy prawa, w tym postanowienia ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że stosowanie przepisów przedmiotowej Rekomendacji nie stoi w sprzeczności z w/w ustawą. Celem Rekomendacji J jest wspieranie rozwoju baz danych (zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych) dotyczących rynku nieruchomości, stanowiących źródło wiarygodnej i kompletnej informacji o rynku nieruchomości, co przyczynia się do skutecznego zarządzania ryzykiem związanym z przyjmowaniem zabezpieczeń hipotecznych ustanowionych na nieruchomościach. Posiadanie przez banki odpowiedniego zestawu informacji umożliwia lepszą ocenę ryzyka związanego z rynkiem nieruchomości, a także pozwala przeciwdziałać wystąpieniu istotnego i trudnego do przewidzenia ryzyka systemowego. Należy zauważyć, że Rekomendacja J stanowi dopełnienie zasad określonych w Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie oraz Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. Przywołane Rekomendacje odwołują się do definicji „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” (dokonywanej przez banki), którą należy odróżnić od pojęcia „wyceny nieruchomości” (dokonywanej zgodnie z obowiązującymi przepisami). „Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości” powinna umożliwić przyjęcie jako zabezpieczenia hipotecznego takiej wartości, która będzie uwzględniać większość możliwych do przeanalizowania przez bank czynników mogących w przyszłości wpływać na tę wartość. Niezależnie od przyjętej metody określenia wartości zabezpieczenia ocena wartości zabezpieczenia na

nieruchomości powinna umożliwić stwierdzenie, czy przyjęta wartość jest adekwatna, ostrożna, obiektywna, prawidłowa, realistyczna. Samo dokonanie „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” nie wymaga posiadania operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie wartości zabezpieczenia na nieruchomości mogą być wykorzystywane różne źródła danych, a operat może być jednym z nich.


PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO

Andrzej Jakubiak