Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja J

dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości

Warszawa, marzec 2023 r.

Wstęp

Niniejsza Rekomendacja (dalej: Rekomendacja J) wydana jest na podstawie art. 137 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180), art. 12 ust. 1b ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) oraz art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 660, z późn. zm.[1]) i zastępuje Rekomendację J Komisji Nadzoru Finansowego *dotyczącą zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach* z 2012 r.

Rekomendacja J dotyczy dobrych praktyk w zakresie gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości zawartych w wewnętrznych (własnych) i zewnętrznych (międzybankowych) bazach danych, wspomagających proces zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Bank, dostosowując swoją działalność do Rekomendacji J, uwzględnia przepisy prawa, w szczególności ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Rekomendacja J ma zastosowanie do wszystkich kredytów zabezpieczonych hipotecznie udzielonych od daty rozpoczęcia jej stosowania.

Od czasu wydania Rekomendacji J w 2012 roku istotnie zmieniło się otoczenie regulacyjne, determinujące obowiązki w zakresie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Konieczna jest aktualizacja tej Rekomendacji, mająca na celu dostosowanie jej treści do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Z punktu widzenia bezpieczeństwa działalności banku, jedną ze szczególnie istotnych kwestii jest rozważna polityka finansowania transakcji na rynku nieruchomości, a zwłaszcza ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Z uwagi na duży udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie w portfelach kredytowych banków oraz istotne gospodarcze znaczenie tego typu ekspozycji, niepoprawne lub mało ostrożne przyjmowanie przez banki wartości zabezpieczeń hipotecznych może skutkować wzrostem ryzyka systemowego. W związku z tym, aby ograniczyć skutki potencjalnych sytuacji kryzysowych, banki powinny dysponować możliwie najpełniejszą wiedzą na temat rynku nieruchomości.

Dla skutecznego zarządzania ryzykiem związanym z przyjmowaniem zabezpieczeń hipotecznych ustanowionych na nieruchomościach, banki potrzebują wiarygodnej i kompletnej informacji o rynku nieruchomości, aktualnych oraz historycznych danych, które pokazywałyby zmiany zachodzące na tym rynku w ujęciu długo- i krótkookresowym, a zwłaszcza jego

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 872, 1488, 1692, 2185, 2339 i 2640 oraz z 2023 r. poz. 180.

cykliczności. Dane te powinny uwzględniać lokalny charakter rynku nieruchomości i długookresowy charakter zachodzących na nim zmian.

Tworzenie i aktywne korzystanie przez banki z baz danych, gromadzących informacje na temat rynku nieruchomości, stanowi istotny czynnik sprzyjający rozwojowi efektywnego systemu pozyskiwania długoterminowego finansowania przez banki z wykorzystaniem instrumentów dłużnych emitowanych w oparciu o kredyty zabezpieczone na nieruchomościach. Zaangażowanie banków w zakresie gromadzenia i przetwarzania danych o nieruchomościach zwiększa przejrzystość rynku oraz zakres i jakość informacji, jakie można pozyskać, co w konsekwencji ułatwia możliwość sprzedaży wierzytelności (obrót nimi) np. w celu przeprowadzenia transakcji sekurytyzacyjnych lub wykorzystania kredytów jako puli zabezpieczającej emisje papierów dłużnych. Z kolei w przypadku oceny przez agencje ratingowe papierów wartościowych zabezpieczonych hipotecznie (listy zastawne, papiery sekurytyzacyjne) istotną rolę odgrywa jakość portfela zabezpieczającego, którego ocena może być dokonana z wykorzystaniem danych odpowiednich jakościowo i ilościowo.

Systematyczne gromadzenie przez banki informacji o rynku nieruchomości oraz tworzenie baz danych, zawierających co najmniej zbiór danych określony Rekomendacją J, zapewni bankom dostęp do odpowiedniego zestawu informacji, potrzebnego do oceny ryzyka związanego z rynkiem nieruchomości.

Bazy danych powinny służyć przede wszystkim do weryfikacji wartości przyjmowanych zabezpieczeń w postaci nieruchomości i ich aktualizacji w całym okresie obowiązywania umowy kredytowej. Informacje zawarte w bazach danych, umożliwią dokonywanie analiz poszczególnych, lokalnych rynków nieruchomości, a zwłaszcza identyfikację zachodzących na nich zmian i ryzyka związanego z poszczególnymi nieruchomościami, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji kredytowych.

Informacje zawarte w bazach danych będą mogły posłużyć do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach (szacowania parametrów modeli prognostycznych wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, wyznaczania trendów zmian wartości tych zabezpieczeń). Obserwowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości umożliwia efektywne zarządzanie ryzykiem portfela, monitorowanie poziomu wartości zabezpieczenia w portfelu (m.in. w związku z monitorowaniem poziomu wskaźnika LtV) oraz podejmowanie odpowiednich działań prewencyjnych. W szczególności, modelowanie oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach powinno służyć jako jedno z narzędzi prowadzenia polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Wykorzystywanie przez banki modeli oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach może być również przydatne w kontekście oceny zabezpieczenia wierzytelności.

Rekomendacja J stanowi dopełnienie zasad określonych w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, a co za tym idzie wyznacza wskazane w Rekomendacji S kryteria oceny wiarygodności baz danych. Rekomendację J należy odnosić do wszystkich rodzajów i typów nieruchomości, które stanowią lub stanowić będą przedmiot zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

Budowa baz danych powinna opierać się na wypracowanych, upowszechnionych i ujednoliconych standardach w zakresie gromadzenia informacji. Niezwykle istotnymi cechami każdej wiarygodnej bazy danych, decydującymi o możliwości jej wykorzystania do oceny wartości zabezpieczeń na nieruchomości oraz monitorowania wartości nieruchomości, są dokładność, kompletność, integralność i weryfikowalność zawartych w niej danych, zapewniające porównywalność tych danych. W Załączniku do Rekomendacji J został wskazany zakres i układ danych opisujących poszczególne typy i rodzaje nieruchomości, z wyszczególnieniem odpowiednich ich podkategorii w celu uzyskania porównywalności na różnych poziomach danych.

Najlepszym sposobem spełnienia powyżej przedstawionego założenia jest prowadzenie, niezależnie od własnych (wewnętrznych) baz danych, wspólnej dla całego sektora bankowego bazy danych systematycznie zasilanej zarówno ze źródeł bankowych przez wszystkie banki zaangażowane w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipoteczne, jak też ze źródeł pozabankowych. Taka baza, dzięki szerokiemu zakresowi informacji, może stać się najlepszym źródłem miarodajnych, a przede wszystkim wystandaryzowanych informacji o rynku nieruchomości, przy czym korzystanie przez banki z zewnętrznych baz danych wymagać będzie od banków dbałości o prawidłowe dobranie danych do profilu działalności banku, środowiska (skalowanie bazy do profilu biznesowego banku) oraz infrastruktury informatycznej.

Jednym z kluczowych elementów decydującym o wiarygodności baz danych jest jakość źródeł informacji, z których są zasilane. Podstawowym źródłem informacji o nieruchomościach powinny być dane zawarte w aktach notarialnych oraz operatach szacunkowych. Operaty te, po skonfrontowaniu ich z danymi zapisanymi w bazach, powinny być weryfikowane z punktu widzenia możliwości odzyskania środków z zabezpieczenia (bank powinien uwzględniać wartość zabezpieczenia możliwą do odzyskania, zgodnie z Rekomendacją S).

Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Banki powinny korzystać z wiarygodnych źródeł, tj. oprócz ww. aktów notarialnych i operatów szacunkowych, m.in.: ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych, planów zagospodarowania przestrzennego, informacji o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych, opracowań statystycznych (np. danych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny), zbiorów

jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogów nakładów rzeczowych, dokumentacji technicznych i projektowych, zbiorów danych o cenach i wartości nieruchomości będących w posiadaniu jednostek administracji rządowej i samorządowej. Jeśli baza wewnętrzna banku nie jest zasilana z powyższych źródeł, bank powinien korzystać z baz zewnętrznych (w tym międzybankowych), w których gromadzone są dane z wiarygodnych źródeł. Banki powinny gromadzić w bazach danych w szczególności informacje o:

- cenach transakcyjnych w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (w tym umowę przedwstępną lub przyrzeczoną, zawartą w formie aktu notarialnego);
- wartości nieruchomości ujawnionych w operatach szacunkowych opracowywanych przez rzeczoznawców majątkowych;
- wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

Drugim elementem decydującym o poziomie wiarygodności baz danych jest zasób na bieżąco uzupełnianych informacji. Banki powinny sporządzać analizy na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych oraz pochodzących z baz zewnętrznych. Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) baz danych.

Rekomendacja J dotyczy wszystkich banków, dla których udział ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie we własnych portfelach kredytowych przekracza 10%. Udział ten powinien być przez bank określany co najmniej raz w roku. Rekomendację J stosuje się odpowiednio wobec oddziałów banków zagranicznych oraz oddziałów instytucji kredytowych.

Rzetelna ocena ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach wymaga stosowania modeli wykorzystujących dane zgromadzone w bazach danych. Wiarygodne, stabilne i zweryfikowane modele statystyczne, wspierające proces oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach usprawniają proces monitorowania ryzyka portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Modele służące do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach są odrębnym i niezależnym narzędziem w stosunku do metod wykorzystywanych w zakresie oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości, określonych na potrzeby Rekomendacji J w definicjach monitorowania wartości nieruchomości oraz oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

Rekomendacja 10 – dotycząca modeli statystycznych – ma zastosowanie do banków, dla których udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie w wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie dla całego sektora bankowego w Polsce jest nie mniejszy niż 2%, tj. banków istotnie zaangażowanych (rozumianych zgodnie

z Rekomendacją S). Bank powinien raz do roku określać poziom udziału w rynku, na podstawie publikowanych przez KNF danych dla całego rynku[2].

Ze względu na odmienność kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych i komercyjnych banki analizują swój udział w rynku dla każdego z tych dwóch portfeli oddzielnie. Szczególnie ważne jest, aby banki istotnie zaangażowane aktywnie włączyły się w system zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości.

Z uwagi na inny charakter finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych, nowelizacja Rekomendacji J – w ramach rekomendacji nr 10 w zakresie stosowania modeli statystycznych w ocenie ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia nieruchomości – wprowadza możliwość niestosowania przez banki istotnie zaangażowane dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach komercyjnych modeli statystycznych, o ile stosowane przez banki metody oceny wartości zabezpieczenia zapewniają jego rzetelną i wiarygodną ocenę.

Ze względu na istotność stosowanych modeli, banki powinny przedstawić na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego dokumentację modeli[3] wraz z opisem zasad ich wdrażania i stosowania oraz metodykę budowy modeli. Komisja dokona weryfikacji dokumentów i materiałów przesłanych przez banki pod względem formalnym i merytorycznym. W zakresie modeli, o których mowa w Rekomendacji J, banki powinny stosować postanowienia Rekomendacji W Komisji Nadzoru Finansowego *dotyczącej zarządzania ryzykiem modeli w bankach.*

Niezależnie od powyżej przedstawionych zasad, dotyczących objęcia określonej grupy banków niniejszą Rekomendacją, w zależności od poziomu zaangażowania w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, zachęca się wszystkie banki do korzystania z baz danych o rynku nieruchomości oraz wskazanych w Rekomendacji J dobrych praktyk w tym zakresie.

W zakresie jakości i wiarygodności wykorzystywanych danych, o których mowa w Rekomendacji J, banki powinny stosować także postanowienia Rekomendacji D Komisji Nadzoru Finansowego *dotyczącej zarządzania obszarami technologii informacyjnej i bezpieczeństwa środowiska teleinformatycznego w bankach*, wskazujące na potrzebę wypracowania w każdym banku sformalizowanych zasad zarządzania danymi wykorzystywanymi w ramach prowadzonej działalności, obejmujących w szczególności zarządzanie architekturą oraz jakością danych i zapewniających właściwe wsparcie działalności banku.

[2] Dane są publikowane cyklicznie przez KNF (przy czym dane na koniec roku publikowane są w terminie do 15 lutego kolejnego roku).
[3] KNF może oceniać takie modele na podstawie i w trybie art. 133 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

Obszary objęte Rekomendacją

Rekomendacja J odnosi się do kwestii związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem przez banki danych o rynku nieruchomości i dotyczy następujących obszarów:

1. gromadzenie danych o rynku nieruchomości,
2. tworzenie baz danych o rynku nieruchomości,
3. wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości,
4. korzystanie z baz danych o rynku nieruchomości.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że banki dostosują swoją działalność do Rekomendacji J, nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r., a w zakresie kategorii identyfikujących nieruchomości w bazach danych o rynku nieruchomości - nie później niż w terminie do dnia 31 marca 2024 r.

Słowniczek pojęć

1. **Bank istotnie zaangażowany –** rozumiany zgodnie z Rekomendacją S.
2. **Baza danych o rynku nieruchomości** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.
3. **Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.
4. **Monitoring modelu** – rozumiany zgodnie z Rekomendacją W.
5. **Monitorowanie wartości nieruchomości** – rozumiane zgodnie z Rekomendacją S.
6. **Nieruchomość komercyjna**– rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.
7. **Nieruchomość mieszkalna** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.
8. **Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.
9. **Rekomendacja S –** Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego *dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*.
10. **Rekomendacja W –** Rekomendacja W Komisji Nadzoru Finansowego *dotycząca zarządzania ryzykiem modeli w bankach*.
11. **Walidacja** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją W.
12. **Wiarygodność bazy danych** – łączny zbiór cech bazy danych określony w rekomendacji 6.1.
13. **Zewnętrzna (w tym międzybankowa) baza danych** – niezależna od banku baza danych o rynku nieruchomości.

Spis rekomendacji

I. Gromadzenie danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 1
Zarządzanie ryzykiem związanym z nieruchomościami przyjmowanymi przez banki jako zabezpieczenie dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinno stanowić element polityki zarządzania ryzykiem w banku i powinno być realizowane w oparciu o dane dotyczące rynku nieruchomości, gromadzone w wiarygodnych bazach danych wewnętrznych lub zewnętrznych (w tym międzybankowych).

Rekomendacja 2
Gromadzone przez banki dane powinny w wystarczającym stopniu pozwalać na prowadzenie analiz rynku nieruchomości, ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

Rekomendacja 3
Zasady prowadzenia i korzystania z baz danych o rynku nieruchomości powinny zostać określone przez bank w polityce zarządzania ryzykiem kredytowym oraz opisane w procedurach zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych w ramach jednolitego systemu zarządzania ryzykiem.

II. Tworzenie baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 4
Bazy danych o rynku nieruchomości powinny zawierać dane pozwalające na klasyfikowanie nieruchomości do grup o wysokim poziomie podobieństwa cech wpływających na ich wartość.

Rekomendacja 5
Bank powinien aktywnie uczestniczyć w systemie zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości, tworząc w tym celu wspólną dla wszystkich banków zewnętrzną (międzybankową) bazę danych, zasilaną również z wiarygodnych źródeł pozabankowych. Baza ta powinna być systematycznie zasilana przez wszystkie banki objęte Rekomendacją J.

III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 6
Bank powinien wykorzystywać bazy danych, które zostały uznane przez niego za wiarygodne.

Rekomendacja 7
Bank powinien nie rzadziej niż raz w roku weryfikować wiarygodność wykorzystywanych baz danych o rynku nieruchomości. Sposób weryfikacji, kryteria i osoby/komórki organizacyjne banku upoważnione do jej przeprowadzania powinny być wskazane w odpowiednich procedurach, zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych.

IV. Korzystanie z baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 8
Baza danych o rynku nieruchomości powinna pozwalać bankowi na ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości dla analizowanych przez bank ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Rekomendacja 9
Bank powinien posiadać procedury i metodyki oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, w szczególności dla nieruchomości, dla których nie jest możliwe dokonanie ocen na podstawie baz danych o rynku nieruchomości tworzonych zgodnie z Rekomendacją J.

Rekomendacja 10
Bank istotnie zaangażowany dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien stosować modele statystyczne oparte na danych pochodzących z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.

I. Gromadzenie danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 1

Zarządzanie ryzykiem związanym z nieruchomościami przyjmowanymi przez banki jako zabezpieczenie dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinno stanowić element polityki zarządzania ryzykiem w banku i powinno być realizowane w oparciu o dane dotyczące rynku nieruchomości, gromadzone w wiarygodnych bazach danych wewnętrznych lub zewnętrznych (w tym międzybankowych).

1.1. W celu usprawnienia procesu zarządzania ryzykiem kredytowym, banki powinny gromadzić dane o rynku nieruchomości.

1.2. Do gromadzenia danych o rynku nieruchomości banki powinny wykorzystywać wewnętrzne lub zewnętrzne (w tym międzybankowe) bazy danych zasilane zarówno danymi posiadanymi przez banki, jak i pochodzącymi z wiarygodnych źródeł pozabankowych.

1.3. Dane pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości, gromadzone przez banki w celu zarządzania ryzykiem kredytowym, powinny być reprezentatywne dla finansowanego przez bank rynku nieruchomości oraz uwzględniać jednocześnie lokalny charakter rynku z zastrzeżeniem postanowień rekomendacji 4.1. i 4.2.

1.4. Bazy danych o rynku nieruchomości powinny spełniać kryteria wiarygodności określone w rekomendacjach 6 i 7.

Rekomendacja 2

Gromadzone przez banki dane powinny w wystarczającym stopniu pozwalać na prowadzenie analiz rynku nieruchomości, ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

2.1. Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku.

2.2. Bank powinien zasilać bazy danych o rynku nieruchomości wiarygodnymi, dostępnymi i możliwymi do pozyskania danymi o nieruchomościach, o których mowa w rekomendacji 2.1, zgodnie z Załącznikiem do Rekomendacji J, w szczególności danymi dotyczącymi:

a) cen transakcyjnych w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (w tym umowę przedwstępną lub przyrzeczoną), zawartą w formie aktu notarialnego;
b) wartości nieruchomości ujawnionych w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego;
c) wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości;
d) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

2.3. Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane nie tylko danymi bankowymi, ale również danymi pochodzącymi z innych wiarygodnych źródeł m.in. z:

a) aktów notarialnych;
b) operatów szacunkowych;
c) oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości;
d) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
e) ewidencji gruntów i budynków;
f) ksiąg wieczystych;
g) planów zagospodarowania przestrzennego;
h) informacji o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych;
i) opracowań statystycznych (np. danych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny);
j) zbiorów jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa;
k) katalogów nakładów rzeczowych, dokumentacji technicznych i projektowych;
l) zbiorów danych o cenach i wartości nieruchomości będących w posiadaniu jednostek administracji rządowej i samorządowej.

2.4. Informacje pochodzące z monitorowania wartości nieruchomości nie powinny być wykorzystywane w ocenach wartości zabezpieczenia na nieruchomości jako wartości referencyjne.

Rekomendacja 3

Zasady prowadzenia i korzystania z baz danych o rynku nieruchomości powinny zostać określone przez bank w polityce zarządzania ryzykiem kredytowym oraz opisane w procedurach zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych w ramach jednolitego systemu zarządzania ryzykiem.

3.1. Procedury wewnętrzne powinny m.in. określać zasady prowadzenia, korzystania i aktualizowania baz danych o rynku nieruchomości oraz zakres obowiązków i odpowiedzialności osób administrujących i korzystających z baz danych o rynku nieruchomości.

3.2. W ramach wykorzystania baz danych o rynku nieruchomości bank powinien posiadać zatwierdzone, zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych, procedury i metodyki w zakresie:

a) oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości;

b) oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości;

c) dokonywania analiz rynku nieruchomości;

d) w przypadku banków istotnie zaangażowanych, procedury przeprowadzania testów warunków skrajnych zgodnie z rekomendacją 17.1. Rekomendacji S.

3.3. Regulacje wewnętrzne banku powinny zawierać opis struktury danych, dotyczących rynku nieruchomości, w aplikacjach informatycznych oraz sposób wykorzystywania tych danych.

3.4. Bazy danych o rynku nieruchomości powinny zapewniać dostęp zarówno do danych aktualnych jak i historycznych.

II. Tworzenie baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 4

Bazy danych o rynku nieruchomości powinny zawierać dane pozwalające na klasyfikowanie nieruchomości do grup o wysokim poziomie podobieństwa cech wpływających na ich wartość.

4.1. Gromadzone i przetwarzane dane dotyczące nieruchomości, stanowiących przedmiot zabezpieczenia, powinny być dostosowane do działalności banku, a w szczególności jej zakresu przedmiotowego, podmiotowego, terytorialnego oraz skali i ryzyka z nią związanego.

4.2. Definiując zakres danych, jaki powinien znaleźć się w bazie danych, tak aby odpowiadała ona potrzebom banku w zakresie dostosowania do profilu ryzyka związanego z posiadanym portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz spełniała kryteria wiarygodności baz danych, bank powinien brać pod uwagę m.in.:

a) cel ustalania wartości zabezpieczenia na nieruchomości (np. na potrzeby udzielenia kredytu, finansowania inwestycji – określenia kosztów związanych z budową nieruchomości);

b) sposób określania wartości zabezpieczenia na nieruchomości;

c) inne elementy niezbędne do monitorowania wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach oraz prowadzenia analiz rynku nieruchomości.

4.3. Bazy danych o rynku nieruchomości powinny zawierać wystandaryzowany i ogólnie przyjęty, wynikający z praktyki bankowej, opis nieruchomości. Nieruchomość powinna być opisana w bazie danych o rynku nieruchomości cechami istotnymi dla poziomu jej wartości i związanego z nią ryzyka. Każdy z rekordów wprowadzonych do bazy danych powinien zostać opisany co najmniej zbiorem obligatoryjnych cech zgodnych ze specyfikacją z Załącznika do Rekomendacji, według poniższych obszarów:

a) jednoznacznie identyfikujących rodzaj nieruchomości;

b) lokalizacyjnych – m.in. województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica (o ile jest wyodrębniona), ulica i numer nieruchomości, kod pocztowy, obręb geodezyjny i numer działki (w przypadku nieruchomości gruntowych);

c) określających prawa do nieruchomości, a w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami z podaniem informacji o stanie prawnym odrębnie dla gruntu i budynku, jeśli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności – zgodnie z wpisami zawartymi w księgach wieczystych;

d) opisujących transakcję;

e) określających powierzchnię odpowiednią do określonego typu nieruchomości – np. powierzchnia użytkowa, całkowita, zabudowy;

f) innych cech specyficznych dla gruntu, budynku, lokalu lub miejsca postojowego, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości.

4.4. W wewnętrznej bazie danych o rynku nieruchomości należy wskazać, czy dane pochodzą ze źródeł wewnętrznych czy zewnętrznych. Jeśli baza zawiera dane pozyskiwane w sposób zorganizowany ze źródeł zewnętrznych, należy ewidencjonować źródło informacji dla poszczególnych danych.

Rekomendacja 5

Bank powinien aktywnie uczestniczyć w systemie zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości, tworząc w tym celu wspólną dla wszystkich banków zewnętrzną (międzybankową) bazę danych, zasilaną również z wiarygodnych źródeł pozabankowych. Baza ta powinna być systematycznie zasilana przez wszystkie banki objęte Rekomendacją J.

5.1. Wspólna baza danych dla całego sektora bankowego powinna być systematycznie i na bieżąco zasilana przez banki.

5.2. Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnej zewnętrznej (w tym międzybankowej) bazy danych.

5.3. Bank powinien przykładać szczególną uwagę do jakości danych wprowadzanych przez niego do baz danych w zakresie rynku nieruchomości (w tym bazy międzybankowej).

III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 6

Bank powinien wykorzystywać bazy danych, które zostały uznane przez niego za wiarygodne.

6.1. Bank uznaje bazę danych o rynku nieruchomości za wiarygodną, jeżeli:

a) jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie ze źródeł uznanych za wiarygodne, zwłaszcza określonych w rekomendacji 2.3.;

b) poszczególne informacje gromadzone są w sposób wystandaryzowany;

c) jest zagwarantowana wysoka jakość informacji zwrotnych generowanych w ramach bieżącego wykorzystania bazy danych;

d) posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych) o poszczególnych lokalnych rynkach nieruchomości;

e) środowisko teleinformatyczne obsługujące bazę danych charakteryzuje się odpowiednim poziomem wydajności i bezpieczeństwa, zgodnie z dobrą i uznaną praktyką w tym zakresie, w szczególności w odniesieniu do:
   - rozwoju systemów informatycznych,
   - zarządzania infrastrukturą teleinformatyczną,
   - współpracy z zewnętrznymi dostawcami usług,
   - kontroli dostępu,
   - ciągłości działania środowiska teleinformatycznego,
   - zarządzania oprogramowaniem użytkownika końcowego;

f) zgromadzone informacje pozwalają na dokonywanie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości oraz prowadzenie analiz i generowanie raportów w zależności od potrzeb banku dotyczących zarówno rynków lokalnych, jak i całego rynku nieruchomości;

g) jest obsługiwana przez osoby/komórki organizacyjne o odpowiednich kompetencjach;

h) bank posiada i stosuje odpowiednie procedury, zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych, regulujące wykorzystywanie baz danych oraz uznawanie ich za wiarygodne, zarówno w odniesieniu do baz wewnętrznych, jak i zewnętrznych – jeżeli są przez bank wykorzystywane.

6.2. Procedury banku powinny uwzględniać sytuację, gdy bank uzna wykorzystywaną bazę danych o rynku nieruchomości za niewiarygodną. Powinny także określać sposób postępowania pozwalający na utrzymanie wiarygodności baz danych o rynku nieruchomości oraz przewidywać sposób postępowania w sytuacji niespełnienia przez bazę danych warunków wiarygodności.

Rekomendacja 7

Bank powinien nie rzadziej niż raz w roku weryfikować wiarygodność wykorzystywanych baz danych o rynku nieruchomości. Sposób weryfikacji, kryteria i osoby/komórki organizacyjne banku upoważnione do jej przeprowadzania powinny być wskazane w odpowiednich procedurach, zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych.

7.1. Dla utrzymania obiektywizmu weryfikacji wiarygodności baz danych o rynku nieruchomości powinna ona być przeprowadzona przez osoby niezwiązane z procesem tworzenia baz oraz niewykorzystujące ich w bieżącej działalności.

7.2. Wyniki z przeprowadzonej weryfikacji wiarygodności baz danych o rynku nieruchomości powinny być przedstawiane do akceptacji zarządowi banku lub odpowiednim komitetom upoważnionym do zatwierdzania strategii i procedur dotyczących identyfikacji, pomiaru, monitorowania i kontroli ryzyka.

7.3. Bank w procesie weryfikacji wiarygodności bazy danych, powinien uwzględniać wszystkie dane zawarte w bazie, w tym również dane dotyczące ocen wartości zabezpieczenia na nieruchomości niezależnie od segmentu klienta, czy też rodzaju produktu.

IV. Korzystanie z baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 8

Baza danych o rynku nieruchomości powinna pozwalać bankowi na ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości dla analizowanych przez bank ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

8.1. Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości powinny następować na podstawie informacji pochodzących z baz danych dotyczących podobnych nieruchomości, istniejących na tym samym rynku lub rynkach podobnych, a o ile jest to możliwe, na podstawie danych dotyczących co najmniej kilku podobnych nieruchomości.

8.2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot oceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

8.3. Do porównań należy wykorzystywać informacje o nieruchomościach, dla których dane pozyskiwane z bazy mają datę ich dokumentu źródłowego (datę transakcji/wyceny) w okresie zbliżonym do daty oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości. Bank na podstawie przeprowadzanych analiz zmienności cen na rynku nieruchomości powinien określić właściwą długość okresu do porównań. Okres ten nie powinien być dłuższy niż 1 rok od daty transakcji/wyceny. W przypadku dużej zmienności cen na rynku nieruchomości, w szczególności w sytuacji utrzymującego się spadku cen nieruchomości, bank powinien odpowiednio skrócić ten okres. Za dopuszczalne można uznać wykorzystanie informacji o nieruchomościach z dłuższego okresu, o ile bank określi w procedurach kryteria dopuszczalności takiego działania oraz osoby upoważnione do akceptacji takich sytuacji. Osoby te powinny posiadać niezbędną wiedzę i doświadczenie związane z rynkiem nieruchomości i być odpowiedzialne za akceptację dokonywanych ocen.

8.4. Bank powinien w procedurach oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości określić zasady i metody stosowania korekt wartości nieruchomości uwzględniających zróżnicowanie cech nieruchomości oraz związanego z nimi ryzyka.

8.5. Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości z wykorzystaniem bazy danych o nieruchomościach powinny być przeprowadzone przez osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem związanymi z rynkiem nieruchomości.

8.6. Bank powinien przeprowadzać udokumentowaną analizę rynku nieruchomości na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby, zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych lub pochodzących z baz zewnętrznych.

Rekomendacja 9

Bank powinien posiadać procedury i metodyki oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, w szczególności dla nieruchomości, dla których nie jest możliwe dokonanie ocen na podstawie baz danych o rynku nieruchomości tworzonych zgodnie z Rekomendacją J.

9.1. W szczególności procedury i metodyki powinny dotyczyć również nieruchomości niestandardowych. O ile jest to możliwe i adekwatne z punktu widzenia prowadzonej przez bank działalności i zasobów zgromadzonych w bazie, bank powinien posiadać metodykę oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, uwzględniającą informacje pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości.

9.2. Procedury i metodyki powinny opisywać stosowany sposób oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, który jest dokonywany z udziałem osób posiadających niezbędną wiedzę i doświadczenie związane z rynkiem nieruchomości.

9.3. Procedury powinny wskazywać osoby odpowiedzialne za ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości.

Rekomendacja 10

Bank istotnie zaangażowany dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien stosować modele statystyczne oparte na danych pochodzących z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.

10.1. Bank istotnie zaangażowany może nie stosować modeli statystycznych do nieruchomości komercyjnych, o ile stosowane przez bank metody oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości zapewniają jego rzetelną i wiarygodną ocenę.

10.2. Bank istotnie zaangażowany powinien przesyłać do Komisji Nadzoru Finansowego informację o zatwierdzeniu modeli. Na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego bank powinien przesyłać dokumentację dotyczącą modeli wraz z opisem zasad ich wdrażania i stosowania oraz stosowaną metodykę budowy modeli.

10.3. Bank powinien poinformować Komisję Nadzoru Finansowego o negatywnym wyniku walidacji modelu, dokonywanej zgodnie z postanowieniami Rekomendacji W.

10.4. Ocena ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinna być wykorzystywana przez bank jako jedno z narzędzi służących do prowadzenia polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz w zakresie standardów wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.

10.5. Zarząd banku istotnie zaangażowanego powinien uwzględniać wyniki uzyskane przy pomocy modeli w procesie ustalania polityki zarządzania ryzykiem zabezpieczeń oraz poziomu akceptowanego przez bank ryzyka związanego z tym portfelem.

Załącznik

Z uwagi na konieczność wypracowania i upowszechnienia jednolitych standardów gromadzenia, przetwarzania i udostępniania danych o rynku nieruchomości, w Załączniku przedstawiono zestaw kategorii identyfikujących nieruchomości, który powinien być gromadzony jako pewne minimum w każdej wewnętrznej i zewnętrznej (w tym międzybankowej) bazie danych. Wskazana w Rekomendacji J typologia nieruchomości nie odzwierciedla nomenklatury zastosowanej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, natomiast stanowi odzwierciedlenie praktyki bankowej dotyczącej rodzajów nieruchomości najczęściej wykorzystywanych jako zabezpieczenie, wśród których najistotniejszą rolę odgrywają nieruchomości mieszkalne (w tym domy jednorodzinne), komercyjne (w tym lokale użytkowe) oraz grunty rolne. Zaproponowany podział umożliwia precyzyjne zaklasyfikowanie poszczególnych typów nieruchomości wraz z cechami je opisującymi. Konsekwencją tego będzie zgromadzenie zbioru danych o nieruchomościach, ich cenach oraz atrybutach, umożliwiających łatwe dokonywanie precyzyjnych ocen wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz szacowania zmian zachodzących na rynkach poszczególnych typów nieruchomości.

Kategoriami, które pozwalają na jednoznaczną identyfikację nieruchomości są m.in. jej typ, numer księgi wieczystej i lokalizacja. Zwłaszcza ta ostatnia kategoria ma kluczowe znaczenie, a prawidłowo określona lokalizacja pozwoli uniknąć nieścisłości. Z tego też względu bank powinien w tym zakresie korzystać z ogólnodostępnego i bezpłatnego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju TERYT (Krajowy Rejestr Urzędowy Podziału Terytorialnego Kraju), prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny.

Identyfikatory rejestru TERYT stanowią obowiązujący standard identyfikacji terytorialnej dla organów prowadzących urzędowe rejestry i systemy informacyjne administracji publicznej. Identyfikatory te stosowane w innych ewidencjach, rejestrach i systemach odnoszących się do jednostek terytorialnych, umożliwiają integrację danych gromadzonych w tych systemach. Mogą być stosowane w zakresie pełnym lub częściowym, w zależności od potrzeb danego rejestru lub systemu. Jednocześnie umożliwiają opracowywanie i prezentowanie zjawisk społeczno-ekonomicznych w przekrojach o różnym stopniu szczegółowości, tj.:

- województw, powiatów, gmin,
- dzielnic i delegatur w gminach miejskich,
- rejonów statystycznych i obwodów spisowych,
- obrębów stosowanych w ewidencji gruntów i budynków,
- miejscowości i ulic, a także w podziale na miasto i wieś.

Standaryzacja gromadzonych danych może być osiągnięta jedynie poprzez określenie jednolitego zbioru atrybutów opisujących nieruchomości, które powinny być uzupełnianie i aktualizowane w bazie.

Podobnie jak w przypadku typologii nieruchomości, również kategorie oraz podkategorie odzwierciedlają praktykę rynkową związaną z działalnością banków oraz rzeczoznawców majątkowych, którzy na potrzeby opracowywania operatów szacunkowych wykorzystują szeroki zbiór danych, pozwalający na jak najdokładniejsze określenie wartości nieruchomości.

Istotną informacją, która charakteryzuje nieruchomość, jest świadectwo charakterystyki energetycznej nieruchomości, które wskazuje na poziom efektywności energetycznej danej nieruchomości, jak również przedstawia zakres działań, jakie powinny zostać podjęte na rzecz poprawy stanu efektywności nieruchomości. Informacje zawarte w świadectwie charakterystyki energetycznej nieruchomości mogą wpływać na wycenę nieruchomości, która w kontekście udzielanych przez banki kredytów, może mieć znaczenie. Podobnie posiadanie certyfikatu PHI, potwierdzającego spełnienie kryteriów budownictwa pasywnego, ma istotny wpływ na wartość obiektu.

Należy również zaznaczyć, że część kategorii może zostać wskazana jednokrotnie (pola jednokrotnego wyboru z predefiniowanej listy słownikowej), a część wielokrotnie (pola wielokrotnego wyboru z możliwością zaznaczenia kilku pozycji z predefiniowanej listy słownikowej). Występują także pola opisowe, w których można dokonać szerszego opisu analizowanej cechy.

L.p.	Kategoria	Rodzaj nieruchomości, którego dotyczy kategoria
I. Rodzaj nieruchomości		
I.1.	**Grunt niezabudowany (GNZ)**	
I.1.1	Grunt rolny (GR)	
I.1.2	Grunt pod zabudowę (GPZ)	
I.1.3	Grunt leśny (GL)	
I.2.	**Lokal mieszkalny (LM)**	
I.3.	**Lokal niemieszkalny (LNM)**	
I.4.	**Zabudowa jednorodzinna (ZJ)**	
I.4.1	Budynek mieszkalny jednorodzinny (BMJ)	
I.4.2	Zabudowa zagrodowa (ZZ)	
I.5.	**Budynek mieszkalny wielorodzinny (BMW)**	
I.6.	**Nieruchomość komercyjna (NK)**	
I.6.1	Nieruchomość o charakterze usługowym (NKU)	
I.6.1.1	Obiekt handlowy	
I.6.1.2	Hotel/ Motel/ Pensjonat/ SPA	
I.6.1.3	Obiekt kultury i sztuki/ Szkoła/ Przedszkole	
I.6.1.4	Obiekt ochrony zdrowia/Szpital	
I.6.1.5	Obiekty sportowe/rekreacyjne	
I.6.1.6	Stacja paliw	
I.6.1.7	Obiekty zaplecza motoryzacji	
I.6.2	Nieruchomość o charakterze magazynowym (NKM)	
I.6.2.1	Magazyn	
I.6.2.2	Centrum logistyczne	
I.6.3	Nieruchomość o charakterze biurowym (NKB)	
I.6.4	Nieruchomość o charakterze przemysłowym (NKP)	
I.7.	**Miejsce postojowe/Garaż jedno- i wielostanowiskowy (MPG)**	
I.8.	**Nieruchomość komunalna/ mienie komunalne (MK)**	
I.8.1	Oczyszczalnia ścieków (OŚ)	
I.8.2	Stacja uzdatniania wody (SUW)	
I.8.3	Wysypisko śmieci (WŚ)	

I.9.	**Odnawialne Źródło Energii (OZE)**	
I.10.	**Nieruchomość innego typu, niezdefiniowanego powyżej (NI)**	

II. Lokalizacja wg Systemu TERYT		
II.1.	**Województwo**	Wszystkie
II.2.	**Powiat**	Wszystkie
II.3.	**Gmina**	Wszystkie
II.4.	**Miejscowość**	Wszystkie
II.5.	**Ulica**	LM, LNM, ZJ, BMW, NK, MPG, MK BMJ, BMW, NI
II.6.	**Kod pocztowy**	Wszystkie
II.7.	**Numer budynku**	LM, LNM, ZJ, BMW
II.8.	**Numer lokalu**	LM, LNM
II.9.	**Obręb geodezyjny**	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
II.10.	**Numer działki**	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI

III. Księgi wieczyste		
III.1.	**Sąd wieczystoksięgowy**	Wszystkie
III.2.	**Obręb geodezyjny**	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
III.3.	**Numer działki**	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI

IV. Transakcja		
IV.1.	**Źródło informacji (z poniższych podkategorii)**	Wszystkie
IV.1.1	Aport do spółki	
IV.1.2	Darowizna	
IV.1.3	Umowa przedwstępna sprzedaży rynek pierwotny	
IV.1.4	Umowa przedwstępna sprzedaży rynek wtórny	
IV.1.5	Operat szacunkowy	
IV.1.6	Umowa ostateczna sprzedaży rynek pierwotny	
IV.1.7	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny	
IV.1.8	Przetarg	
IV.1.9	Sprzedaż przez komornika	
IV.1.10	Sprzedaż przez syndyka	
IV.1.11	Wartość ubezpieczeniowa	

IV.1.12	Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości	
IV.1.13	Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	
IV.1.14	Umowa najmu	
IV.1.15	Inne	
IV.2.	**Cena transakcyjna / ofertowa / wartość wyceny**	Wszystkie
IV.3.	**Waluta**	Wszystkie
IV.4.	**Kurs waluty z daty transakcji jeśli waluta inna niż PLN**	Wszystkie
IV.5.	**Data transakcji / wyceny /umowy najmu**	Wszystkie

V. Grunt		
V.1.	**Stan prawny**	Wszystkie
V.1.1	Prawo własności	
V.1.2	Prawo wieczystego użytkowania	
V.1.3	Nieuregulowane	
V.2.	**Pole powierzchni gruntu [m2]**	Wszystkie
V.3.	**Przeznaczenie gruntów**	GNZ
V.4.	**Klasa bonitacyjna**	GR
V.5.	**Uzbrojenie i dostęp do mediów**	GPZ
V.5.1	Woda	
V.5.2	Energia elektryczna	
V.5.3	Gaz	
V.5.4	Kanalizacja	
V.5.5	Szambo	
V.5.6	Inne	
V.5.7	Brak / działka nieuzbrojona	

VI. Budynek		
VI.1.	**Stan prawny**	LM, LNM, ZJ, BMW
VI.1.1	Prawo własności	
VI.1.2	Nieuregulowane	
VI.2.	**Rodzaj budynku**	LM, LNM, ZJ, BMW
VI.2.1	Jednorodzinny	ZJ
VI.2.1.1	Zabudowa wolnostojąca	
VI.2.1.2	Zabudowa bliźniacza	
VI.2.1.3	Zabudowa szeregowa	
VI.2.2	Wielorodzinny	BMW
VI.3.	**Funkcja użytkowa budynku**	LNM
VI.4.	**Powierzchnia użytkowa [m2]**	LNM ZJ, BMW, NK

VI.5.	**Rok budowy***	LM, LNM, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
VI.6.	**Efektywność energetyczna budynku**	LM, LNM, ZJ, BMW, NK
VI.6.1	Świadectwo charakterystyki energetycznej	
VI.6.1.1	Numer świadectwa	
VI.6.1.2	Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EP)	
VI.6.1.3	Wskaźnik zapotrzebowania na energię końcową (EK)	
VI.6.2	Odnawialne źródło energii	
VI.6.2.1	Energia elektryczna	
VI.6.2.2	Energia grzewcza	
VI.6.3	Informacja o posiadaniu certyfikatu PHI	TAK/NIE
VI.7.	**Liczba kondygnacji w budynku**	LM, LNM, NK
VI.7.1	Liczba kondygnacji naziemnych	
VI.7.2	Liczba kondygnacji podziemnych	
VI.8.	**Dodatkowe obiekty**	
**(przedziały 10-letnie dla nieruchomości sprzed 1980, 5-letnie dla nieruchomości z okresu 1980-1999 i konkretny rok budowy od 2000 r.)*		

VII. Lokal		
VII.1.	**Stan prawny**	LM, LNM
VII.1.1	Prawo własności	
VII.1.2	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
VII.2.	**Powierzchnia użytkowa / powierzchnia wynajmu [m^2]**	LM, LNM
VII.3.	**Standard lokalu**	LM, LNM
VII.4.	**Kondygnacja lokalu**	LM, LNM
VII.5.	**Liczba izb**	LM
VII.6.	**Liczba pokoi**	LM
VII.7.	**Funkcja użytkowa lokalu**	LNM
VII.8.	**Ekspozycja lokalu**	LNM
VII.9.	**Pomieszczenia inne przynależne**	LNM
VII.9.1	Piwnica / komórka lokatorska	
VII.9.2	Strych	
VII.9.3	Garaż/miejsce postojowe	
VII.9.4	Inne	

VIII. Miejsce postojowe		
VIII.1.	**Rodzaj miejsca postojowego**	LM, LNM
VIII.1.1	Zewnętrzne miejsce parkingowe	
VIII.1.2	Wewnętrzne miejsce w garażu podziemnym	
VIII.1.3	Garaż	
VIII.2.	**Prawo do miejsca postojowego**	LM, LNM

Spis treści

Wstęp	2
Obszary objęte Rekomendacją	7
Słowniczek pojęć	8
Spis rekomendacji	9
I. Gromadzenie danych o rynku nieruchomości	11
II. Tworzenie baz danych o rynku nieruchomości	13
III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości	15
IV. Korzystanie z baz danych o rynku nieruchomości	17
Załącznik	20

Opracowano
w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego