

# Komisja Nadzoru Finansowego

---

## **Rekomendacja J**

dotycząca  
zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości

---

*projekt*

Warszawa, 2022 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2439, z późn. zm.) oraz art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 660) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 581) oraz ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

Rekomendacja J ma zastosowanie do wszystkich kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach 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 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, dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w Polsce 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 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 umożliwi 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 *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 stanowią będą przedmiot zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

Budowa baz danych powinna opierać się na wypracowanych, upowszechnionych i ujednoliconych standardach w zakresie gromadzenia informacji. Niezwykle istotną cechą

każdej wiarygodnej bazy danych, decydującą o możliwości jej wykorzystania do oceny oraz monitorowania wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, jest porównywalność zawartych w niej 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 decydujących o wiarygodności baz danych jest jakość źródeł informacji, z których jest zasilana. 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 i monitorowania wartości zabezpieczeń na nieruchomościach. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Jako wiarygodne źródła, oprócz ww. aktów notarialnych i operatów szacunkowych, KNF rekomenduje m.in.: ewidencję gruntów i budynków, księgi wieczyste, plany zagospodarowania przestrzennego, informacje o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych, opracowania statystyczne (np. dane ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny), zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych, dokumentacje techniczne i projektowe, zbiory danych o cenach i wartości nieruchomości będące w posiadaniu jednostek administracji rządowej i samorządowej. Jeśli baza wewnętrzna banku nie jest zasilana z powyższych źródeł, bank powinien korzystać z baz zewnętrznych, w których gromadzone są dane z wiarygodnych źródeł. Banki powinny gromadzić w bazach danych informacje o:

- cenach transakcyjnych w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (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 (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 instytucji kredytowych.

Rzetelna ocena ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach wymaga stosowania modeli wykorzystujących dane zgromadzone w bazach danych. Wiarygodne, stabilne i zweryfikowane statystycznie modele, 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 zabezpieczenia na nieruchomości oraz oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

Rekomendacja 10 dotyczy banków, dla których udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie dla całego sektora bankowego w Polsce, określanych na potrzeby niniejszej Rekomendacji jako istotnie zaangażowane.<sup>1</sup> Bank powinien raz do roku określać poziom udziału w rynku, na podstawie publikowanych przez KNF danych dla całego rynku.<sup>2</sup>

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

---

<sup>1</sup> Określając to kryterium kierowano się pojęciem „banku istotnego” zdefiniowanym w art. 4 pkt 35 ustawy – Prawo bankowe, który wskazuje – w ramach kryteriów odnoszących się do udziału banku odpowiednio w aktywach, depozytach lub funduszach własnych sektora bankowego – na poziom nie mniejszy niż 2%.

<sup>2</sup> Dane są publikowane cyklicznie przez KNF (przy czym dane na koniec roku publikowane są w terminie do 15 lutego kolejnego roku).

zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach komercyjnych modeli statystycznych, o ile stosowane przez banki metody oceny zabezpieczenia zapewniają jego rzetelną i wiarygodną ocenę.

Ze względu na istotność stosowanych modeli, banki powinny przedstawić na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego dokumentację modeli<sup>3</sup> wraz z opisem zasad ich wdrażania i stosowania oraz metodykę budowy modeli. Komisja dokona weryfikacji dokumentów i materiałów przesyłanych przez banki pod względem formalnym i merytorycznym. Uzupełnieniem Rekomendacji J w zakresie modeli jest Rekomendacja W Komisji Nadzoru Finansowego z 2015 roku *dotycząca 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 dobrych praktyk w tym zakresie.

Uzupełnieniem rekomendacji J dla sektora bankowego w zakresie jakości i wiarygodności wykorzystywanych danych są postanowienia Rekomendacji D *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.

### **Obszary objęte Rekomendacją**

Rekomendacje składające się na niniejszy dokument, odnoszą się do kwestii związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem przez banki danych o rynku nieruchomości i dotyczą 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 Rekomendacja J, stanowiąca załącznik do uchwały Nr ..... Komisji Nadzoru Finansowego z dnia ..... r. (Dz. Urz. KNF poz. ....), zostanie wprowadzona przez banki nie później niż do dnia .....

---

<sup>3</sup> 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 2021 r. poz. 2439 z późn. zm.).

## **Słowniczek pojęć**

**Bank istotnie zaangażowany** – bank istotnie zaangażowany w rozumieniu Rekomendacji S.

**Baza danych o rynku nieruchomości** – baza danych o rynku nieruchomości w rozumieniu Rekomendacji S.

**Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.

**Monitoring modelu** – rozumiany zgodnie z Rekomendacją W.

**Monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – oszacowanie przez bank możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia na nieruchomości w ramach procesu monitorowania zmian cen nieruchomości przyjętych jako zabezpieczenie danej ekspozycji kredytowej, dokonane w dowolnym momencie obowiązywania umowy kredytu w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.

**Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – rozumiana zgodnie z Rekomendacją S.

**Rekomendacja S** – Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego z 2019 roku *dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*.

**Rekomendacja W** – Rekomendacja W Komisji Nadzoru Finansowego z 2015 roku *dotycząca zarządzania ryzykiem modeli w bankach*.

**Walidacja** – walidacja w rozumieniu Rekomendacji W.

**Wiarygodność bazy danych** – łączny zbiór cech bazy danych określony w rekomendacji 6.1.

**Zewnętrzna (międzybankowa) baza danych** – niezależne od banku wystandaryzowane systemy gromadzenia i przetwarzania danych, w których gromadzone są w sposób systematyczny dane o rynku nieruchomości, obejmujące w szczególności charakterystyki nieruchomości oraz informacje dotyczące cen i wartości nieruchomości umożliwiające przeprowadzanie analiz i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Dane wprowadzane do bazy mogą pochodzić ze źródeł bankowych lub wiarygodnych źródeł pozabankowych.

## **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 (własnych) lub zewnętrznych (międzybankowych).*

#### **Rekomendacja 2**

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

#### **Rekomendacja 3**

*Zasady prowadzenia i korzystania z baz danych o rynku nieruchomości powinny zostać określone 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 raz do 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 i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości dla analizowanych przez bank wniosków kredytowych.*

#### **Rekomendacja 9**

*Bank powinien posiadać procedury i metodyki oceny wartości zabezpieczenia na 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 o dane pochodzące z wiarygodnych zewnętrznych (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 (własnych) lub zewnętrznych (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 bazy danych, w tym zewnętrzne (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 całego rynku nieruchomości w Polsce jak również uwzględniać jednocześnie lokalny charakter rynku.
- 1.4 Bazy danych o rynku nieruchomości powinny spełniać kryteria wiarygodności określone w rekomendacjach 6 i 7.

### **Rekomendacja 2**

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

- 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, zawartą w formie aktu notarialnego;

- b) wartości nieruchomości ujawnionych w operatach szacunkowych zamówionych u rzeczoznawcy majątkowego;
  - c) wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.
- 2.3 Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane danymi pochodzącymi z wiarygodnych źródeł (również innych niż bankowe) m.in. z:
- a) aktów notarialnych;
  - b) operatów szacunkowych;
  - c) ewidencji gruntów i budynków;
  - d) ksiąg wieczystych;
  - e) planów zagospodarowania przestrzennego;
  - f) informacji o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych;
  - g) opracowań statystycznych (np. danych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny);
  - h) zbiorów jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa;
  - i) katalogów nakładów rzeczowych, dokumentacji technicznych i projektowych;
  - j) zbiorów danych o cenach i wartości nieruchomości będących w posiadaniu jednostek administracji rządowej i samorządowej;
- 2.4 Informacje, o których mowa w rekomendacji 2.2 lit. c) 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 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 i monitorowania wartości zabezpieczenia na 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 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 posiadaniem portfela 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 wystandardyzowany 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 zbiorem obligatoryjnych i fakultatywnych 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 do gruntu przedmiot własności – zgodnie z wpisami zawartymi w księgach wieczystych,
  - d) opisujących transakcję,
  - e) odnoszących się do rodzaju wyceny,
  - f) określających powierzchnię odpowiednią do określonego typu nieruchomości – np. powierzchnia użytkowa, całkowita, zabudowy,
  - g) innych cech specyficznych dla gruntu, budynku, lokalu lub miejsca postojowego.
- 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 (międzybankowej) bazy danych.
- 5.3. Banki powinny Bank powinien przeprowadzać udokumentowaną analizę rynku nieruchomości na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby, zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych lub pochodzących z baz zewnętrznych.
- 5.4. Bank powinien przykładać szczególną uwagę do jakości danych wprowadzanych przez niego do międzybankowej bazy danych w zakresie rynku nieruchomości.

### **III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości**

#### **Rekomendacja 6**

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

6.1. Bazę danych o rynku nieruchomości uznaje się 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 i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz prowadzenie analiz i generowanie raportów 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.

## **Rekomendacja 7**

**Bank powinien raz do 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. Weryfikacja taka powinna odbywać się nie rzadziej niż raz w roku.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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 i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości dla analizowanych przez bank wniosków kredytowych.**

- 8.1. Ocena i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinny następować na podstawie pochodzących z baz danych informacji dotyczących podobnych nieruchomości lub istniejących na podobnych rynkach.
- 8.2. Ocena i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinny następować, o ile jest to możliwe, na podstawie danych dotyczących co najmniej kilku podobnych nieruchomości z obszaru rynku podobnego do tego, na którym położona jest oceniana nieruchomość.
- 8.3. 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.

- 8.4. 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 i monitorowania wartości zabezpieczenia na 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 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.
- 8.5. Bank powinien w procedurach oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości określić zasady i metody stosowania korekt wartości nieruchomości uwzględniających zróżnicowanie cech nieruchomości oraz związanego z nimi ryzyka.
- 8.6. Oceny i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości z wykorzystaniem bazy danych o nieruchomościach powinny być przeprowadzone przez osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem związanymi z rynkiem nieruchomości.

## **Rekomendacja 9**

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

- 9.1. W szczególności, procedury i metodyki powinny dotyczyć nieruchomości niestandardowych. O ile jest to możliwe i adekwatne z punktu widzenia prowadzonej przez bank działalności i zasobów zgromadzonych w bazie, banki powinny posiadać metodyki oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomościach, uwzględniając informacje pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości.
- 9.2. Procedury i metodyki powinny opisywać konsekwentnie stosowany i jasno opisany 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 i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości.



## **Rekomendacja 10**

**Bank istotnie zaangażowany dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien stosować modele statystyczne oparte o dane pochodzące z wiarygodnych zewnętrznych (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. Banki powinny przysłać do Komisji Nadzoru Finansowego informację o zatwierdzeniu modeli. Na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego banki powinny przysłać dokumentację dotyczącą modeli wraz z opisem zasad ich wdrażania i stosowania oraz stosowaną metodykę budowy modeli.
- 10.3. Banki powinny poinformować Komisję Nadzoru Finansowego o negatywnym wyniku walidacji modelu, dokonywanej zgodnie z postanowieniami Rekomendacji W.
- 10.4. Oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach powinny być wykorzystywane przez banki 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 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 zbiór kategorii identyfikujących nieruchomości. Wskazana w Rekomendacji J typologia nieruchomości nie odzwierciedla nomenklatury zastosowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, natomiast stanowi odzwierciedlenie praktyki bankowej dotyczącej nieruchomości najczęściej wykorzystywanych jako zabezpieczenie, wśród których najistotniejszą rolę odgrywają nieruchomości mieszkaniowe (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.

Wśród kategorii, które pozwalają na jednoznaczny identyfikację nieruchomości należy wskazać m.in. jej typ, numer księgi wieczystej i lokalizację. Zwłaszcza ta ostatnia kategoria ma tu 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, i 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. W związku z tym, zamieszczone w załączniku kategorie oraz podkategorie identyfikujące nieruchomość zostały podzielone na te, które muszą zostać

wprowadzone do bazy (obligatoryjne) oraz te, wobec których podmiot wprowadzający ma dowolność wprowadzania do bazy (fakultatywne), uzależnioną od możliwości ich pozyskania i adekwatności ich wykorzystania.

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 powinna charakteryzować 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 istotne znaczenie.

Należy również zaznaczyć, że część kategorii może zostać wskazana jednokrotnie (pola jednokrotnego wyboru z predefiniowanej listy słownikowej), część wielokrotnie (pola wielokrotnego wyboru z możliwością zaznaczenia kilku pozycji z predefiniowanej listy słownikowej). W obydwu przypadkach pola predefiniowanej listy zostały również podane w załączniku. Występują także pola opisowe, w których można dokonać szerszego opisu analizowanej cechy. Ponadto zostały wprowadzone pola dat do wprowadzenia w formacie: rok-miesiąc-dzień oraz pola liczbowe – z koniecznością uzupełnienia stosownej liczby miejsc po przecinku.

L.p.	Kategoria	Charakter kategorii	Rodzaj nieruchomości, którego dotyczy kategoria
------	-----------	---------------------	---

<b>I. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI</b>			
<b>I.1.</b>	<b>Grunt niezabudowany (GNZ)</b>	Obligatoryjna	
I.1.1	Grunt rolny (GR)	Obligatoryjna	
I.1.2	Grunt pod zabudowę (GPZ)	Obligatoryjna	
I.1.3	Grunt leśny (GL)	Obligatoryjna	
<b>I.2</b>	<b>Lokal mieszkalny (LM)</b>	Obligatoryjna	
<b>I.3</b>	<b>Lokal niemieszkalny (LNM)</b>	Obligatoryjna	
<b>I.4</b>	<b>Zabudowa jednorodzinna (ZJ)</b>	Obligatoryjna	
I.4.1	Budynek mieszkalny jednorodzinny (BMJ)	Obligatoryjna	
I.4.2	Zabudowa zagrodowa (ZZ)	Obligatoryjna	
<b>I.5</b>	<b>Budynek mieszkalny wielorodzinny (BMW)</b>	Obligatoryjna	
<b>I.6</b>	<b>Nieruchomość komercyjna (NK)</b>	Obligatoryjna	
I.6.1	Nieruchomość o charakterze usługowym (NKU)	Obligatoryjna	
I.6.1.1	Obiekt handlowy	Obligatoryjna	
I.6.1.2	Hotel/ Motel/ Pensjonat/ SPA	Obligatoryjna	
I.6.1.3	Obiekt kultury i sztuki/ Szkoła/ Przedszkole	Obligatoryjna	
I.6.1.4	Obiekt ochrony zdrowia/Szpital	Obligatoryjna	
I.6.1.5	Obiekty sportowe/rekreacyjne	Obligatoryjna	
I.6.1.6	Stacja paliw	Obligatoryjna	
I.6.1.7	Obiekty zaplecza motoryzacji	Obligatoryjna	
I.6.2	Nieruchomość o charakterze magazynowym (NKM)	Obligatoryjna	
I.6.2.1	Magazyn	Obligatoryjna	
I.6.2.2	Centrum logistyczne	Obligatoryjna	
I.6.3	Nieruchomość o charakterze biurowym (NKB)	Obligatoryjna	
I.6.4	Nieruchomość o charakterze przemysłowym (NKP)	Obligatoryjna	
<b>I.7.</b>	<b>Miejsce postojowe/Garaż jedno- i wielostanowiskowy (MPG)</b>	Obligatoryjna	

<b>I.8</b>	<b>Nieruchomość komunalna/ mienie komunalne (MK)</b>	Obligatoryjna	
I.8.1	Oczyszczalnia ścieków (OŚ)	Obligatoryjna	
I.8.2	Stacja uzdatniania wody (SUW)	Obligatoryjna	
I.8.3	Wysypisko śmieci (WŚ)	Obligatoryjna	
<b>I.9</b>	<b>Odnawialne Źródło Energii (OZE)</b>	Obligatoryjna	
<b>I.10</b>	<b>Nieruchomość innego typu, niezdefiniowanego powyżej (NI)</b>	Obligatoryjna	

<b>II. Lokalizacja wg Systemu TERYT</b>			
<b>II.1.</b>	<b>Województwo</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>II.2.</b>	<b>Powiat</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>II.3.</b>	<b>Gmina</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>II.4.</b>	<b>Miejscowość</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>II.5.</b>	<b>Dzielnica</b>	Fakultatywna	Wszystkie
<b>II.6.</b>	<b>Osiedle</b>	Fakultatywna	Wszystkie
<b>II.7.</b>	<b>Ulica</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, BMJ, BMW, NI
<b>II.8.</b>	<b>Kod pocztowy</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>II.9.</b>	<b>Numer budynku</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, ZJ, BMW
<b>II.10.</b>	<b>Numer lokalu</b>	Obligatoryjna	LM, LNM
<b>II.11.</b>	<b>Obręb geodezyjny</b>	Obligatoryjna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>II.12.</b>	<b>Numer działki</b>	Obligatoryjna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI

<b>III. Księgi wieczyste</b>			
<b>III.1</b>	<b>Sąd wieczystoksięgowy</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>III.2</b>	<b>Numer KW</b>	Fakultatywna	
<b>III.3</b>	<b>Obręb geodezyjny</b>	Obligatoryjna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>III.4</b>	<b>Numer działki</b>	Obligatoryjna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>III.5</b>	<b>Dział III KW</b>	Fakultatywna	

III.5.1	Najem		
III.5.2	Prawo odkupu		
III.5.3	Prawo pierwokupu		
<b>III.1</b>	<b>Sąd wieczystoksięgowy</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>III.2</b>	<b>Numer KW</b>	Fakultatywna	
<b>III.3</b>	<b>Obręb geodezyjny</b>	Obligatoryjna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>III.4</b>	<b>Numer działki</b>	Obligatoryjna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>III.5</b>	<b>Dział III KW</b>	Fakultatywna	
III.5.1	Najem		
III.5.2	Prawo odkupu		
III.5.3	Prawo pierwokupu		
III.5.4	Służebność osobista		
III.5.5	Umowa o dożywocie		
III.5.6	Użyczenie		
III.5.7	Służebność przesyłu		
III.5.8	Służebność drogi koniecznej		
III.5.9	Inna służebność gruntowa		
III.5.10	Brak		
<b>III.6</b>	<b>Nr KW budynku</b>	Fakultatywna	ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>III.7</b>	<b>Dział III KW budynku</b>	Fakultatywna	ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
III.7.1	Najem		
III.7.2	Prawo odkupu		
III.7.3	Prawo pierwokupu		
III.7.4	Służebność osobista		
III.7.5	Umowa o dożywocie		
III.7.6	Użyczenie		
III.7.7	Inna		
III.7.8	Wszczęcie egzekucji		
III.7.9	Brak		
<b>III.8</b>	<b>Nr KW lokalu</b>	Fakultatywna	LM, LNM
<b>III.9</b>	<b>Dział III KW lokalu</b>	Fakultatywna	LM, LNM
III.9.1	Najem		
III.9.2	Prawo odkupu		

III.9.3	Prawo pierwokupu		
III.9.4	Służebność osobista		
III.9.5	Prawo o dożywocie		
III.9.6	Użyczenie		
III.9.7	Inna		
III.9.8	Wszczęcie egzekucji		

<b>IV. Transakcja</b>			
<b>IV.1</b>	<b>Źródło informacji (z poniższych podkategorii)</b>	Obligatoryjna	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		
<b>IV.2</b>	<b>Cena transakcyjna / ofertowa / wartość wyceny</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>IV.3</b>	<b>Waluta</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>IV.4</b>	<b>Kurs waluty z daty transakcji jeśli waluta inna niż PLN</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>IV.5</b>	<b>Data transakcji / wyceny / umowy najmu</b>	Obligatoryjna	Wszystkie

<b>V. Rodzaj wartości</b>			
<b>V.1</b>	<b>Wartość odtworzeniowa</b>	Fakultatywna	
<b>V.2</b>	<b>Wartość rynkowa</b>	Fakultatywna	
<b>V.3</b>	<b>Bankowo - hipoteczna wartość nieruchomości</b>	Fakultatywna	

<b>VI. Grunt</b>			
<b>VI.1.</b>	<b>Stan prawny</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
VI.1.1.	Prawo własności		
VI.1.2.	Prawo wieczystego użytkowania		
VI.1.3.	Nieuregulowane		
<b>VI.2.</b>	<b>Prawo do wieczystego użytkowania gruntu – do kiedy</b>	Fakultatywna	Wszystkie
<b>VI.3.</b>	<b>Pole powierzchni gruntu [m2]</b>	Obligatoryjna	Wszystkie
<b>VI.4.</b>	<b>Długość frontu działki [m]</b>	Fakultatywna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MK, OZE, NI
<b>VI.5.</b>	<b>Głębokość działki [m]</b>	Fakultatywna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MK, OZE, NI
<b>VI.6.</b>	<b>Kształt</b>	Fakultatywna	GNZ, ZJ, BMW, NK, MK, OZE, NI
<b>VI.7.</b>	<b>Przeznaczenie gruntów</b>	Obligatoryjna	GNZ
<b>VI.8.</b>	<b>Klasa bonitacyjna</b>	Obligatoryjna	GR
<b>VI.9.</b>	<b>Uzbrojenie i dostęp do mediów</b>	Obligatoryjna	GPZ
VI.9.1.	Woda		
VI.9.2.	Energia elektryczna		
VI.9.3.	Gaz		
VI.9.4.	Kanalizacja		
VI.9.5.	Szambo		
VI.9.6.	Inne		
VI.9.7.	Brak / działka nieuzbrojona		

<b>VII. Budynek</b>			
<b>VII.1</b>	<b>Stan prawny</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, ZJ, BMW
VII.1.1	Prawo własności		
VII.1.2	Nieuregulowane		
<b>VII.2</b>	<b>Rodzaj budynku</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, ZJ, BMW
VII.2.1	Jednorodzinny		ZJ
VII.2.1.1	Zabudowa wolnostojąca		
VII.2.1.2	Zabudowa bliźniacza		



VII.2.1.3	Zabudowa szeregową		
VII.2.2	Wielorodzinny		BMW
<b>VII.3</b>	<b>Funkcja użytkowa budynku</b>	Obligatoryjna	LNM
<b>VII.4</b>	<b>Powierzchnia całkowita [m<sup>2</sup>]</b>	Fakultatywna	LNM ZJ, BMW, NK
<b>VII.5</b>	<b>Powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]</b>	Obligatoryjna	LNM ZJ, BMW, NK
<b>VII.6</b>	<b>Powierzchnia wynajmu [m<sup>2</sup>]</b>	Fakultatywna	ZJ, BMW, NK
<b>VII.7</b>	<b>Rok budowy*</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI
<b>VII.8</b>	<b>Konstrukcja budynku</b>	Fakultatywna	
<b>VII.9</b>	<b>Modernizowany w ostatnich 5 latach</b>	Fakultatywna	
<b>VII.10</b>	<b>Standard techniczny budynku</b>	Fakultatywna	
<b>VII.11</b>	<b>Efektywność energetyczna budynku</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, ZJ, BMW, NK
VII.11.1	Świadectwo charakterystyki energetycznej		
VII.11.1.1	Numer świadectwa		
VII.11.1.2	Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EP)		
VII.11.1.3	Wskaźnik zapotrzebowania na energię końcową (EK)		
VII.11.2	Odnawialne źródło energii		
VII.11.2.1	Energia elektryczna		
VII.11.2.2	Energia grzewcza		
<b>VII.12</b>	<b>Otoczenie</b>	Fakultatywna	<b>VII.12</b>
VII.12.1	Budynki mieszkalne jednorodzinne		VII.12.1
VII. 12.2	Budynki wielorodzinne zabudowa niska		VII. 12.2
VII. 12.3	Budynki wielorodzinne zabudowa wysoka		VII. 12.3
VII. 12.4	Budynki biurowe/handlowe/usługowe		VII. 12.4
VII. 12.5	Zabudowa zagrodowa		
VII. 12.6	Budynki użyteczności publicznej		
VII. 12.7	Tereny zielone		
VII. 12.8	Teren niezagospodarowany		
VII. 12.9	Tereny sportowe		
VII. 12.10	Tereny rolnicze		

VII. 12.11	Trasy szybkiego ruchu/linie kolejowe/budynki transportu i łączności		
VII. 12.12	Obiekty przemysłowe		
VII. 12.13	Tereny zamknięte		
VII. 12.14	Wody		
<b>VII.13</b>	<b>Liczba kondygnacji w budynku</b>	Obligatoryjna	LM, LNM, NK
VII.13.1	Liczba kondygnacji naziemnych		
VII.13.2	Liczba kondygnacji podziemnych		
<b>VII.14</b>	<b>Winda</b>	Fakultatywna	LM, LNM, BMJ, BMW, NK
<b>VII.15</b>	<b>Dostępność komunikacyjna</b>	Fakultatywna	
VII. 15.1	Autobus komunikacji gminnej		
VII. 15.2	Kolej podmiejska		
VII. 15.3	Metro		
VII. 15.4	PKP		
VII. 15.5	PKS		
VII. 15.6	Tramwaj		
<b>VII.16</b>	<b>Dodatkowe obiekty</b>	Obligatoryjna	
<i>*(przedziały 10-letnie dla nieruchomości sprzed 1980, 5-letnie dla nieruchomości z okresu 1980-1999 i konkretny rok budowy od 2000 r.)</i>			

<b>VIII. Lokal</b>			
<b>VIII.1.</b>	<b>Stan prawny</b>	Obligatoryjna	LM, LNM
VIII.1.1	Prawo własności		
VIII.1.2	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		
<b>VIII.2</b>	<b>Powierzchnia użytkowa / powierzchnia wynajmu [m<sup>2</sup>]</b>	Obligatoryjna	LM, LNM
<b>VIII.3</b>	<b>Standard lokalu</b>	Obligatoryjna	LM, LNM
<b>VIII.4</b>	<b>Kondygnacja lokalu</b>	Obligatoryjna	LM, LNM
<b>VIII.5</b>	<b>Liczba izb</b>	Obligatoryjna	LM
<b>VIII.6</b>	<b>Liczba pokoi</b>	Obligatoryjna	LM
<b>VIII.7</b>	<b>Funkcjonalność lokalu</b>	Fakultatywna	
<b>VIII.8</b>	<b>Funkcja użytkowa lokalu</b>	Obligatoryjna	LNM
<b>VIII.9.</b>	<b>Ekspozycja lokalu</b>	Obligatoryjna	LNM
<b>VIII.10</b>	<b>Pomieszczenia inne przynależne</b>	Obligatoryjna	LNM
VIII.10.1	Piwnica / komórka lokatorska		
VIII.10.2	Strych		
VIII.10.3	Garaż/miejsce postojowe		
VIII.10.4	Inne		

<b>VIII.11</b>	<b>Ograniczenia w przeznaczeniu lokalu</b>	Fakultatywna	LNМ
----------------	--	--------------	-----

<b>IX. Miejsce postojowe</b>			
<b>IX.1.</b>	<b>Rodzaj miejsca postojowego</b>	Obligatoryjna	LM, LNМ
IX.1.1	Zewnętrzne miejsce parkingowe,		
IX.1.2	Wewnętrzne miejsce w garażu podziemnym		
IX.1.3	Garaż		
<b>IX.2.</b>	<b>Liczba</b>	Fakultatywna	LM, LNМ
<b>IX.3.</b>	<b>Cena za sztukę PLN</b>	Fakultatywna	LM, LNМ
<b>IX.4.</b>	<b>Prawo do miejsca postojowego</b>	Obligatoryjna	LM, LNМ

## SPIS TREŚCI

Wstęp	2
Słowniczek pojęć	7
Spis rekomendacji	8
I. Gromadzenie danych o rynku nieruchomości	10
II. Tworzenie baz danych o rynku nieruchomości	12
III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości	14
IV. Korzystanie z baz danych o rynku nieruchomości	15
Załącznik	18

Opracowano  
w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego