Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja J

dotycząca
zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki
danych o nieruchomościach

Warszawa, wrzesień 2012 r.

Wstęp

Niniejsza Rekomendacja wydana jest na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.) i 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 niniejszej Rekomendacji uwzględnia przepisy prawa, w szczególności ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.) oraz ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Zważywszy na doświadczenia ostatnich lat należy podkreślić, że z punktu widzenia bezpieczeństwa działalności banku, jedną ze szczególnie istotnych kwestii jest rozważna polityka finansowania transakcji na rynku nieruchomości, a zwłaszcza oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Z uwagi na duży udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie w portfelach kredytowych banków oraz w związku z niezwykle istotnym gospodarczym znaczeniem tego typu ekspozycji, niepoprawne lub mało ostrożne przyjmowanie przez banki wartości zabezpieczeń hipotecznych, może skutkować wystąpieniem istotnego i trudnego do przewidzenia 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.

Ponadto, tworzenie i przede wszystkim aktywne korzystanie przez banki z baz danych gromadzących informacje na temat rynku nieruchomości może stanowić istotny czynnik sprzyjający rozwojowi efektywnego (i względnie taniego) 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 zwiększy przejrzystość rynku oraz zakres i jakość informacji jakie można pozyskać, co w konsekwencji ułatwi 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, covered bonds, papiery sekurytyzacyjne) istotną rolę odgrywa jakość portfela zabezpieczającego, którego ocena może być dokonana z wykorzystaniem odpowiednich jakościowo i ilościowo danych.

Tym większego znaczenia nabiera zatem systematyczne gromadzenie przez banki informacji o rynku nieruchomości oraz tworzenie baz danych zawierających co najmniej, określony niniejszą Rekomendacją, zbiór danych. Posiadanie przez banki odpowiedniego zestawu informacji umożliwi lepszą ocenę ryzyka związanego z rynkiem nieruchomości, który w odróżnieniu od rynku kapitałowego i walutowego ma lokalny charakter. W konsekwencji może to usprawnić obrót wierzytelnościami zabezpieczonymi hipotecznie. Będzie to stymulować banki do przeprowadzania pogłębionych analiz dotyczących finansowania

przedsięwzięć inwestycyjnych na rynku nieruchomości. Jednocześnie bazy takie powinny być odpowiednie do prowadzonej przez bank działalności, zwłaszcza jej zakresu, obszaru, skali, rodzaju finansowanych nieruchomości, a w szczególności do przyjętej przez bank polityki w tym zakresie.

Bazy danych powinny służyć przede wszystkim do weryfikacji wartości przyjmowanych zabezpieczeń w postaci nieruchomości i ich aktualizacji w całym okresie obowiązywania umowy kredytowej. Dodatkowo, wraz z wykorzystaniem informacji zwartych w bazach danych, będą możliwe analizy poszczególnych, lokalnych rynków nieruchomości, a zwłaszcza identyfikacja zachodzących na nich zmian i ryzyka związanego z poszczególnymi nieruchomościami, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji kredytowych.

Równolegle, przy wykorzystaniu odpowiednio długich szeregów czasowych i w oparciu o odpowiednio duże zasoby danych o rynku nieruchomości, 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 tych zabezpieczeń). Poprzez lepsze przewidywanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości możliwe będzie 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 upowszechnianych standardów wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.

Rekomendacja J stanowi dopełnienie zasad określonych w Rekomendacji S *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie* oraz Rekomendacji T *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, a co za tym idzie wyznacza wskazane w Rekomendacji S, minimalne 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 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. Z tego względu, w Załączniku został wskazany zakres i układ danych opisujących poszczególne typy i rodzaje nieruchomości, z wyszczególnieniem odpowiednich podkategorii.

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 największej liczbie 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 realizacji możliwości odzyskania środków z zabezpieczenia (bank powinien uwzględniać wartość zabezpieczenia możliwą do uzyskania, co stoi w zgodności z Rekomendacją 15 pkt. 4.1.5. Rekomendacji S).

Należy zaznaczyć, że 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. Wśród wiarygodnych źródeł, 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 i 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%. Rekomendacje 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 usprawnią proces monitorowania ryzyka portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipoteką. 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, zdefiniowanych na potrzeby Rekomendacji w słowniczku pojęć.

Rekomendacje 11 i 12 dotyczą 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. Bank powinien raz do roku określać poziom udziału w rynku, na podstawie publikowanych przez KNF danych dla całego rynku. Szczególnie ważne jest aby banki istotnie zaangażowane aktywnie włączyły się w system zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości.

Ze względu na bezpieczeństwo jak i stabilność funkcjonowania banków konieczne jest przedstawianie na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego dokumentacji modeli[1] wraz z opisem zasad ich wdrażania i stosowania oraz stosowaną metodologią budowy modeli. Komisja dokona weryfikacji dokumentów i materiałów przesyłanych przez banki pod względem formalnym i merytorycznym.

Rekomendacja dotyczy wszystkich kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach udzielonych od daty rozpoczęcia obowiązywania Rekomendacji J. Niezależnie od tego banki, w okresie przejściowym, tj. od momentu przyjęcia przez KNF uchwały wprowadzającej Rekomendację J do momentu rozpoczęcia jej obowiązywania, powinny dążyć do tego, aby dane dotyczące nieruchomości, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne, spełniały kryteria określone w Rekomendacji J. Ponadto KNF oczekuje również, że banki uzupełnią w bazach danych w okresie przejściowym informacje nt. nieruchomości przyjętych jako zabezpieczenie hipoteczne przed przyjęciem przez KNF uchwały wprowadzającej Rekomendację J.

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.

[1] 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 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.)

Słowniczek pojęć

1. **Backtesting** - wykorzystanie danych historycznych do weryfikacji modeli w celu zbadania poziomu zgodności ich wyników z rzeczywistymi obserwacjami.
2. **Banki istotnie zaangażowane –** banki, w których udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie dla całego sektora bankowego.
3. **Ekspozycje zabezpieczone hipotecznie –** kredyty i pożyczki zabezpieczone hipoteką na nieruchomości.
4. **Monitoring modelu –** weryfikacja skuteczności działania modelu dokonywana przez osoby odpowiedzialne za budowę modelu, zwykle w oparciu o miary statystyczne.
5. **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.
6. **Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – oszacowanie przez bank możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia na nieruchomości danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.
7. **Walidacja** – ocena funkcjonowania modelu dokonywana przez osoby niezwiązane z procesem budowy modelu, zwykle w sposób bardziej kompleksowy niż w ramach monitoringu (np. z uwzględnieniem, poza miarami statystycznymi, oceny jakościowej).
8. **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
Niepoprawnie lub mało ostrożnie przyjmowane przez banki wartości zabezpieczeń w zakresie istotnego, co do wartości i udziału portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie może powodować występowanie ryzyka systemowego. Dlatego też, niezbędnym elementem polityki zarządzania ryzykiem w banku, umożliwiającym ograniczanie ryzyka systemowego, jest zarządzanie ryzykiem związanym z nieruchomościami przyjmowanymi jako zabezpieczenie hipoteczne. Powinno to się odbywać w oparciu o dane dotyczące rynku nieruchomości gromadzone w wewnętrznych (własnych) lub zewnętrznych (międzybankowych) bazach danych.

Rekomendacja 2
Gromadzone przez banki dane powinny w wystarczającym stopniu pozwolić na ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości, prowadzenie analiz rynku nieruchomości, a w przypadku banków istotnie zaangażowanych, na ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach.

Rekomendacja 3
Istotne zaangażowanie banków w finansowanie nieruchomości wiąże się z koniecznością zapewnienia długoterminowego finansowania dla tego obszaru działalności. Tworzenie oraz aktywne korzystanie przez banki z baz danych gromadzących informacje na temat rynku nieruchomości powinno umożliwiać rozwój systemu pozyskiwania długoterminowego finansowania przez banki z wykorzystaniem instrumentów dłużnych w celu budowy pozycji płynnościowej banków. Banki powinny szczegółowo analizować strukturę terminową źródeł finansowania i dostosowywać ją do struktury terminowej aktywów, dywersyfikując źródła finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności[2].

Rekomendacja 4
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 5
Bazy danych o rynku nieruchomości powinny zawierać dane pozwalające na klasyfikowanie nieruchomości do grup o wysokim poziomie podobieństwa cech wpływających na ich wartość.

Rekomendacja 6
Szczególnie istotne jest, aby banki aktywnie włączyły się w system zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości, tworząc w tym celu wspólną dla wszystkich banków zewnętrzną (międzybankową) bazę danych, zasilaną również

[2] Zgodnie z zaleceniami zawartymi w Rekomendacji S *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie.*

z wiarygodnych źródeł pozabankowych. Baza ta powinna być systematycznie zasilana przez wszystkie banki objęte niniejszą Rekomendacją.

III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości

Rekomendacja 7

Wykorzystywaną przez bank bazę danych o rynku nieruchomości uznaje się za wiarygodną jeżeli:

- *jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie ze źródeł uznanych za wiarygodne, zwłaszcza określonych w rekomendacji 1.2.3.*
- *poszczególne informacje gromadzone są w sposób wystandaryzowany,*
- *jest zagwarantowana wysoka jakość informacji zwrotnych generowanych w ramach bieżącego wykorzystania bazy danych,*
- *posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych) o poszczególnych, lokalnych rynkach nieruchomości,*
- *system informatyczny obsługujący bazę danych charakteryzuje się odpowiednim poziomem wydajności i bezpieczeństwa, zgodnie z dobrą i uznaną praktyką w tym zakresie,*
- *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,*
- *jest obsługiwana przez osoby/komórki organizacyjne o odpowiednich kompetencjach,*
- *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.*

Rekomendacja 8

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 9

Baza danych o rynku nieruchomości powinna pozwolić bankowi na ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości dla większości analizowanych przez bank wniosków.

Rekomendacja 10

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

Rekomendacja 11

W przypadku banku istotnie zaangażowanego, dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, niezbędne jest stosowanie modeli statystycznych opartych

o dane pochodzące z wiarygodnych zewnętrznych (międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.

Rekomendacja 12
Zapewnienie odpowiedniej jakości modeli oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach stosowanych przez bank wymaga aby ich wykorzystanie i skuteczność podlegały regularnej weryfikacji w ramach monitoringu lub walidacji.

I. Gromadzenie danych o rynku nieruchomości

1.1. Rekomendacja 1

Niepoprawnie lub mało ostrożnie przyjmowane przez banki wartości zabezpieczeń w zakresie istotnego, co do wartości i udziału portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie może powodować występowanie ryzyka systemowego. Dlatego też, niezbędnym elementem polityki zarządzania ryzykiem w banku, umożliwiającym ograniczanie ryzyka systemowego, jest zarządzanie ryzykiem związanym z nieruchomościami przyjmowanymi jako zabezpieczenie hipoteczne. Powinno to się odbywać w oparciu o dane dotyczące rynku nieruchomości gromadzone w wewnętrznych (własnych) lub zewnętrznych (międzybankowych) bazach danych.

1.1.1. W celu usprawnienia procesu zarządzania ryzykiem kredytowym, banki zobowiązane są do gromadzenia danych o rynku nieruchomości.

1.1.2. Do gromadzenia danych banki mogą wykorzystywać wewnętrzne bazy danych. Rekomenduje się jednak, aby banki korzystały także ze wspólnie tworzonych zewnętrznych (międzybankowych) baz danych, zasilanych również z wiarygodnych źródeł pozabankowych.

1.1.3. Dane gromadzone w bazach zewnętrznych powinny być reprezentatywne dla całego rynku nieruchomości w Polsce (w tym dane dotyczące tych nieruchomości, na których banki ustanawiają zabezpieczenie hipoteczne) i uwzględniać jednocześnie lokalny charakter tego rynku.

1.1.4. Wewnętrzne i zewnętrzne bazy danych powinny spełniać kryteria wiarygodności określone w Rekomendacji 7 i 8.

1.2. Rekomendacja 2

Gromadzone przez banki dane powinny w wystarczającym stopniu pozwolić na ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości, prowadzenie analiz rynku nieruchomości, a w przypadku banków istotnie zaangażowanych, na ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach.

1.2.1. W bazach danych o rynku nieruchomości banki powinny na bieżąco gromadzić informacje o nieruchomościach, w tym ich wartości, z dostępnych i możliwych do pozyskania źródeł, w tym również rekomendowanych w niniejszej Rekomendacji.

1.2.2. Banki powinny gromadzić w bazach danych o rynku nieruchomości wiarygodne, dostępne i możliwe do pozyskania dane, w szczególności o:

- cenach transakcyjnych, dla których banki oceniały wartość nieruchomości, w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (umowę przedwstępną i przyrzeczoną, zawartą w formie aktu notarialnego);
- wartościach nieruchomości ujawnionych w operatach szacunkowych zamówionych u rzeczoznawcy majątkowego;
- wartościach zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

1.2.3. Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane możliwymi do wprowadzenia do bazy informacjami pochodzącymi z wiarygodnych źródeł (również

innych niż bankowe), m.in. z: aktów notarialnych, operatów szacunkowych, 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.

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

1.3. Rekomendacja 3

Istotne zaangażowanie banków w finansowanie nieruchomości wiąże się z koniecznością zapewnienia długoterminowego finansowania dla tego obszaru działalności. Tworzenie oraz aktywne korzystanie przez banki z baz danych gromadzących informacje na temat rynku nieruchomości powinno umożliwiać rozwój systemu pozyskiwania długoterminowego finansowania przez banki z wykorzystaniem instrumentów dłużnych w celu budowy pozycji płynnościowej banków. Banki powinny szczegółowo analizować strukturę terminową źródeł finansowania i dostosowywać ją do struktury terminowej aktywów, dywersyfikując źródła finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności[3].

1.4. Rekomendacja 4

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.

1.4.1. 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.

1.4.2. W zakresie wykorzystania baz danych o rynku nieruchomości bank powinien posiadać zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych procedury zawierające metodologię (w tym sposób wykorzystywania danych) służące do oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości, prowadzenia analiz rynku nieruchomości, w przypadku banków istotnie zaangażowanych, oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, a także opis struktury danych w aplikacjach informatycznych.

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

[3] Zgodnie z Rekomendacją S *dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*.

II. Tworzenie baz danych o rynku nieruchomości

2.1. Rekomendacja 5

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

2.1.1. 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.

2.1.2. 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, bank powinien brać pod uwagę m.in.:

- cel ustalania wartości zabezpieczenia na nieruchomości (np. wartości zabezpieczenia na potrzeby udzielenia kredytu, finansowanie inwestycji - określenia kosztów związanych z budową nieruchomości),
- sposób określania wartości zabezpieczenia na nieruchomości,
- inne elementy niezbędne do monitorowania wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach oraz prowadzenia analiz rynku nieruchomości.

2.1.3. 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 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 i miejsca postojowego.

2.1.4. 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.

2.2. Rekomendacja 6

Szczególnie istotne jest, aby banki aktywnie włączyły się w system 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 niniejszą Rekomendacją.

2.2.1. Banki powinny sporządzać analizy na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych lub pochodzących z baz zewnętrznych. Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnej zewnętrznej (międzybankowej) bazy danych.

2.2.2. Wspólna baza danych dla całego sektora bankowego, systematycznie zasilana przez banki stanie się najlepszym źródłem miarodajnych, a przede wszystkim wystandaryzowanych informacji o rynku nieruchomości.

III. Wiarygodność baz danych o rynku nieruchomości

3.1. Rekomendacja 7

Wykorzystywaną przez bank bazę danych o rynku nieruchomości uznaje się za wiarygodną jeżeli:

- **jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie ze źródeł uznanych za wiarygodne, zwłaszcza określonych w rekomendacji 1.2.3.**
- **poszczególne informacje gromadzone są w sposób wystandaryzowany,**
- **jest zagwarantowana wysoka jakość informacji zwrotnych generowanych w ramach bieżącego wykorzystania bazy danych,**
- **posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych) o poszczególnych, lokalnych rynkach nieruchomości,**
- **system informatyczny obsługujący bazę danych charakteryzuje się odpowiednim poziomem wydajności i bezpieczeństwa, zgodnie z dobrą i uznaną praktyką w tym zakresie,**
- **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,**
- **jest obsługiwana przez osoby/komórki organizacyjne o odpowiednich kompetencjach,**
- **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.**

3.1.1. Procedury banku powinny określać sposób postępowania pozwalający na utrzymanie wiarygodności baz danych o rynku nieruchomości, w szczególności procedury powinny odnosić się do sytuacji, gdy bank uzna wykorzystywaną bazę danych o rynku nieruchomości za niewiarygodną.

3.1.2. W przypadku uznania bazy danych za niewiarygodną bank powinien podejmować działania zmierzające do uzyskania przez bazę wiarygodności.

3.2. Rekomendacja 8

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.

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

3.2.2. Weryfikacja taka powinna odbywać się nie rzadziej niż raz w roku.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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, rodzaju produktu, ani od tego czy ostatecznie doszło do podpisania umowy kredytowej.

IV. Korzystanie z baz danych o rynku nieruchomości

4.1. Rekomendacja 9

Baza danych o rynku nieruchomości powinna pozwolić bankowi na ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości dla większości analizowanych przez bank wniosków.

4.1.1. Ocena i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinny następować na podstawie pochodzących z baz danych informacji dotyczących podobnych nieruchomości lub istniejących na podobnych rynkach.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

4.1.4. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości, dla których dane zostały pozyskane w okresie zbliżonym do daty oceny i monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Zaleca się aby okres ten nie był dłuższy niż 1 rok. W przypadku wykorzystania informacji o nieruchomościach z dłuższego okresu bank powinien określić 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. W przypadku dużej zmienności cen na rynku nieruchomości bank powinien odpowiednio skrócić ten okres.

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

4.2. Rekomendacja 10

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

4.2.1. W szczególności, procedury 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 metodologię oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomościach, uwzględniającą informacje pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości.

4.2.2. Procedura powinna 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.

4.2.3. Procedura powinna wskazywać osoby odpowiedzialne za ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

4.3. Rekomendacja 11

W przypadku banku istotnie zaangażowanego, dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, niezbędne jest stosowanie modeli statystycznych opartych o dane pochodzące z wiarygodnych zewnętrznych (międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.

4.3.1. Do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach bank powinien wykorzystywać modele rozumiane jako matematyczne/ ekonometryczne algorytmy przetwarzania danych.

4.3.2. Modele powinny być budowane w oparciu o odpowiednio długie szeregi czasowe danych pochodzących zarówno z zewnętrznych lub wewnętrznych baz danych

4.3.3. Bank powinien objąć modele stosowane do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach procesem zarządzania modelami. W szczególności bank powinien określić zasady tworzenia, zatwierdzania, wdrażania, monitorowania/ walidacji, wprowadzania zmian do modeli oraz ich wykorzystywania, wraz z przypisaniem odpowiedzialności na wymienionych etapach.

4.3.4. Bank powinien posiadać zatwierdzoną, zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych, metodologię budowy modeli określającą, w szczególności zasady tworzenia dokumentacji modeli.

4.3.5. Dokumentacja modeli powinna zawierać założenia przyjęte do ich budowy, algorytmy przetwarzania danych i otrzymywania wyników, zakres ich stosowania oraz sposób interpretacji otrzymanych wyników.

4.3.6. Zobowiązuje się banki, aby przesyłały do Komisji Nadzoru Finansowego informację o zatwierdzeniu modeli. Na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego banki będą przesyłać dokumentację dotyczącą modeli wraz z opisem zasad ich wdrażania i stosowania oraz stosowaną metodologią budowy modeli.

4.3.7. 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.

4.4. Rekomendacja 12

Zapewnienie odpowiedniej jakości modeli oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach wymaga aby ich wykorzystanie i skuteczność podlegały regularnej weryfikacji w ramach monitoringu lub walidacji.

4.4.1. Bank stosujący modele powinien systematycznie, nie rzadziej niż raz w roku, przeprowadzać regularną weryfikację ich wykorzystania i skuteczności (uwzględniającą m.in. backtesting i ocenę stabilności modelu), w ramach monitoringu lub walidacji.

4.4.2. Zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych procedury dotyczące monitoringu i walidacji powinny wskazywać sposób przeprowadzania monitoringu, walidacji i adekwatności przyjętych w tym zakresie metod oraz osoby odpowiedzialne za te procesy.

4.4.3. W przypadku negatywnego wyniku monitoringu lub walidacji modelu odpowiednie jednostki organizacyjne banku powinny podjąć decyzję o ewentualnym jego dostosowaniu, zmianie lub też o budowie nowego modelu. O negatywnym wyniku monitoringu lub walidacji i podjętej decyzji bank powinien poinformować Komisję Nadzoru Finansowego.

4.4.4. Wyniki uzyskane przy użyciu modeli służących do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach powinny podlegać ocenie osób posiadających odpowiednią wiedzę i doświadczenie związane z rynkiem nieruchomości oraz być regularnie przedstawiane odpowiednim komitetom odpowiedzialnym za zarządzanie ryzykiem.

4.4.5. 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, które należy gromadzić w bazie.

Wskazana w Rekomendacji 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 jednoznaczną 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.

W zakresie cech fakultatywnych oznaczonych gwiazdką (*), KNF w ciągu 3 lat od przyjęcia uchwały wprowadzającej Rekomendację J, dokona przeglądu tych cech pod względem poprawy możliwości pozyskania przez banki tych informacji i rozważy możliwość zmiany pól z fakultatywnych na obligatoryjne. Jednocześnie co 2 lata KNF będzie dokonywał przeglądu załącznika do Rekomendacji J, dokonując w jego treści niezbędnych zmian.

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 są świadectwa charakterystyki energetycznej nieruchomości, które wskazują na poziom efektywności energetycznej danej nieruchomości jak również przedstawiają 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. Pole to zostało określone jako fakultatywne, jednak w momencie transpozycji do polskich przepisów prawa postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13-35) informacja o świadectwach charakterystyki energetycznej nieruchomości powinna być obligatoryjna.

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.

Lp.	Kategoria	Charakter kategorii	Rodzaj nieruchomości którego dotyczy kategoria
I.	**Rodzaj nieruchomości**		
I.1.	Grunt rolny (GR)	Obligatoryjna	
I.2.	Grunt pod zabudowę (GPZ)	Obligatoryjna	
I.3.	Grunt leśny (GL)	Obligatoryjna	
I.4.	Lokal mieszkalny (LM)	Obligatoryjna	
I.5.	Lokal użytkowy (LU)	Obligatoryjna	
I.6.	Budynek mieszkalny jednorodzinny (BMJ)	Obligatoryjna	
I.7.	Budynek mieszkalny wielorodzinny (BMW)	Obligatoryjna	
I.8.	Nieruchomość biurowa/ handlowa/ usługowa (NB/H/U)	Obligatoryjna	
I.9.	Parking/ Garaż (P/G)	Obligatoryjna	
I.10.	Nieruchomość sportowa/ rekreacyjna (NS/R)	Obligatoryjna	
I.11.	Obiekt kultury i sztuki/ Szkoła/ Przedszkole (OKiS)	Obligatoryjna	
I.12.	Hotel/ Motel/ Pensjonat/ SPA (H/M/P/S)	Obligatoryjna	
I.13.	Szpital/ ZOZ (S/ZOZ)	Obligatoryjna	
I.14.	Oczyszczalnia ścieków (OŚ)	Obligatoryjna	
I.15.	Stacja uzdatniania wody (SUW)	Obligatoryjna	
I.16.	Wysypisko śmieci (WŚ)	Obligatoryjna	
I.17.	Magazyn	Obligatoryjna	
I.18.	Centrum logistyczne (CL)	Obligatoryjna	
I.19.	Nieruchomość przemysłowa (NP)	Obligatoryjna	
I.20.	Nieruchomość zaplecza motoryzacji (NZM)	Obligatoryjna	
I.21.	Stacja paliw (SP)	Obligatoryjna	
I.22.	Nieruchomość rolnicza i zaplecza rolniczego (NRiZR)	Obligatoryjna	
I.23.	Nieruchomość innego typu, powyżej nie zdefiniowanego	Obligatoryjna	
I.24.	Nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu/ użytkowaniu (NoMP)	Obligatoryjna	
II.	**Lokalizacja wg Systemu TERYT**		
II.1.	Województwo	Obligatoryjna	Wszystkie
II.2.	Powiat	Obligatoryjna	Wszystkie
II.3.	Gmina	Obligatoryjna	Wszystkie
II.4.	Miejscowość	Obligatoryjna	Wszystkie
II.5.	Dzielnica	Fakultatywna	
II.6.	Osiedle	Fakultatywna	
II.7.	Ulica	Obligatoryjna	LM, LU, BMJ, BMW, NB/H/U
II.8.	Kod pocztowy	Fakultatywna*	Wszystkie
II.9.	Numer budynku	Obligatoryjna	LM, LU, BMJ, BMW
II.10.	Numer lokalu	Obligatoryjna	LM, LU
II.11.	Strefa miasta	Fakultatywna*	GPZ, LM, LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, P/G, NS/R, OKiS, S/ZOZ, M/CL, NZM, SP, NoMP
II.11.1.	Centralna		
II.11.2.	Peryferyjna		

II.11.3.		Pośrednia		
II.11.4.		Śródmiejska		
II.12.	Obręb geodezyjny		Obligatoryjna	GL, GPZ, GR, BMJ, BMW, SUW, WŚ
II.13.	Numer działki		Obligatoryjna	GL, GPZ, GR, BMJ, BMW, SUW, WŚ
III.	**Księgi wieczyste**			
III.1.	Sąd wieczystoksięgowy		Obligatoryjna	Wszystkie
III.2.	Numer KW		Obligatoryjna	Wszystkie
III.3.	Obręb geodezyjny		Obligatoryjna	GL, GPZ, GR, BMJ, BMW, SUW, WŚ
III.4.	Numer działki		Obligatoryjna	GL, GPZ, GR, BMJ, BMW, SUW, WŚ
III.5.	Dział III KW		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		
III.6.	Numer KW budynku (dotyczy budynków stanowiących nieruchomość odrębną od działki)		Obligatoryjna	BMJ, BMW, SUW,WŚ
III.7.	Dział III KW budynku		Fakultatywna	BMJ, BMW, SUW,WŚ
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.		Brak		
III.8.	Numer KW lokalu		Obligatoryjna	LM, LU
III.9.	Dział III KW lokalu		Fakultatywna	LM, LU
III.9.1.		Najem		
III.9.2.		Prawo odkupu		
III.9.3.		Prawo pierwokupu		
III.9.4.		Służebność osobista		
III.9.5.		Umowa o dożywocie		
III.9.6.		Użyczenie		
III.9.7.		Inna		
III.9.8.		Brak		
IV.	**Transakcja**			
IV.1.	Źródło informacji (z poniższych podkategorii)		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.	Inne		
IV.2.	Cena transakcyjna / ofertowa / wartość wyceny	Obligatoryjna	Wszystkie
IV.3.	Waluta	Obligatoryjna	Wszystkie
IV.4.	Kurs waluty z daty transakcji jeśli waluta inna niż PLN	Obligatoryjna	Wszystkie
IV.5.	Data transakcji / wyceny	Obligatoryjna	Wszystkie
V.	**Rodzaj wyceny**		
V.1.	Wartość odtworzeniowa	Fakultatywna	
V.2.	Wartość rynkowa	Fakultatywna	
VI.	**Grunt**		
VI.1.	Stan prawny	Obligatoryjna	GPZ, GR, GL, LM, LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, P/G, NS/R, OKiS, S/ZOZ, M/CL, NP, NZM, SP, NRiZR
VI.1.1.	Prawo własności		
VI.1.2.	Prawo wieczystego użytkowania		
VI.1.3.	Nieuregulowane		
VI.1.4.	Inne		
VI.2.	Prawo do wieczystego użytkowania gruntu – do kiedy	Fakultatywna*	GPZ, GR, GL, BMJ, BMW, NB/H/U, P/G, NS/R, OKiS, S/ZOZ/ OŚ, SUW, WŚ, M/CL, NP., NZM, SP, NRiZR
VI.3.	Pole powierzchni gruntu [m2]	Obligatoryjna	GPZ, GR, GL, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, P/G, NS/R, OKiS, S/ZOZ, OŚ, SUW, WŚ, M/CL, NP, NZM, SP, NRiZR
VI.4.	Długość frontu działki [m]	Fakultatywna	
VI.5.	Głębokość działki [m]	Fakultatywna	
VI.6.	Kształt	Fakultatywna	
VI.7.	Przeznaczenie gruntów	Fakultatywna*	GR, NRiZR
VI.8.	Klasa bonitacyjna	Fakultatywna	GR, NRiZR
VI.9.	Uzbrojenie i dostęp do mediów	Fakultatywna	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		
VII.	**Budynek**		
VII.1.	Stan prawny	Obligatoryjna	LM, LU, BMJ, BMW

VII.1.1.	Prawo własności		
VII.1.2.	Prawo wieczystego użytkowania		
VII.1.3.	Nieuregulowane		
VII.1.4.	Inne		
VII.2.	Rodzaj budynku	Obligatoryjna	LM, LU, BMJ, BMW
VII.2.1.	Jednorodzinny		
VII.2.2.	Wielorodzinny niski		
VII.2.3.	Wielorodzinny wysoki		
VII.2.4.	Kamienica		
VII.2.5.	Apartamentowiec		
VII.2.6.	Inne		
VII.2.7.	Wieżowiec		
VII.3.	Funkcja użytkowa budynku	Obligatoryjna	LU, NB/H/U, OKiS, NZM
VII.4.	Powierzchnia całkowita [m^2]	Fakultatywna*	LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, NS/R, OKiS, S/ZOZ, NZM, SP, NRiZR
VII.5.	Stawka czynszu	Fakultatywna	LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, NS/R, OKiS, S/ZOZ, NZM, SP, NRiZR
VII.6.	Powierzchnia użytkowa [m^2]	Fakultatywna*	LM, LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, NS/R, OKiS, S/ZOZ, NZM, SP, NRiZR
VII.7.	Powierzchnia wynajmu [m^2]	Fakultatywna	LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, NS/R, OKiS, S/ZOZ, NZM, SP, NRiZR
VII.8.	Rok budowy (w przedziałach 5-letnich)	Fakultatywna*	LM, LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, P/G, NS/R, OKiS, S/ZOZ, OŚ, SUW, M/CL, NP, NZM, SP, NRiZR
VII.9.	Konstrukcja budynku	Fakultatywna	
VII.10.	Modernizowany w ostatnich 5 latach	Fakultatywna	
VII.11.	Standard techniczny budynku	Fakultatywna	
VII.12.	Świadectwa charakterystyki energetyczne	Fakultatywna*	LM, LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, NS/R, OKiS, S/ZOZ, M/CL, NP
VII.12.1.	Numer świadectwa		
VII.12.2.	Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EP)		
VII.12.3.	Wskaźnik zapotrzebowania na energię końcową (EK)		
VII.13.	Otoczenie	Fakultatywna	
VII.13.1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne		
VII. 13.2.	Budynki wielorodzinne zabudowa niska		
VII. 13.3.	Budynki wielorodzinne zabudowa wysoka		
VII. 13.4.	Centra handlowe		
VII. 13.5.	Gospodarstwa rolne		
VII. 13.6.	Grunty pod zabudowę		
VII. 13.7.	Infrastruktura użyteczności publicznej		
VII. 13.8.	Las, park		
VII. 13.9.	Teren niezagospodarowany		
VII. 13.10.	Tereny rekreacyjne		
VII.14.	Liczba kondygnacji w budynku	Obligatoryjna	LM, P/G
VII.15.	Winda	Fakultatywna	LM, LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, P/G, NS/R, OKiS, S/ZOZ, OŚ, SUW, M/CL, NP, NZM, SP, NRiZR

VII.16.	Dostępność komunikacyjna	Fakultatywna	
VII.16.1.	Autobus komunikacji gminnej		
VII.16.2.	Kolej podmiejska		
VII. 16.3.	Metro		
VII. 16.4.	PKP		
VII. 16.5.	PKS		
VII. 16.6.	Tramwaj		
VII.17.	Pozostałe obiekty	Fakultatywna	
VIII.	**Lokal**		
VIII.1.	Stan prawny	Obligatoryjna	LM, LU
VIII.1.1.	Prawo własności		
VIII.1.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		
VIII.2.	Powierzchnia użytkowa / Powierzchnia wynajmu [m^2]	Obligatoryjna	LM, LU
VIII.3.	Standard lokalu	Fakultatywna*	LM, LU
VIII.4.	Kondygnacja lokalu	Obligatoryjna	LM, LU
VIII.5.	Liczba izb	Obligatoryjna	LM
VIII.6.	Funkcjonalność lokalu	Fakultatywna	
VIII.7.	Funkcja użytkowa lokalu	Obligatoryjna	LU
VIII.8.	Stawka czynszu	Fakultatywna	LU, BMJ, BMW, H/M/P/S, NB/H/U, NS/R, OKiS, S/ZOZ, NZM, SP, NRiZR
VIII.9.	Ekspozycja lokalu	Fakultatywna	
VIII.10.	Pomieszczenia inne przynależne	Fakultatywna*	
VIII.11.	Ograniczenia w przeznaczeniu lokalu	Fakultatywna	LU
IX.	**Miejsca postojowe**		
IX.1.	Rodzaj miejsca postojowego	Fakultatywna	LM, LU
IX.2.	Liczba	Fakultatywna	LM, LU
IX.3.	Cena za sztukę PLN	Fakultatywna	LM, LU
IX.4.	Prawo do miejsca postojowego	Fakultatywna	LM, LU

SPIS TREŚCI

Wstęp	2
Słowniczek pojęć	6
Spis rekomendacji	7
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	16
Załącznik	19

Opracowano:
w Wydziale Regulacji Bankowych i Systemu Płatniczego
Departamentu Regulacji Bankowych i Instytucji Płatniczych UKNF