

Pytania/ wątpliwości interpretacyjne sektora bankowego do zapisów Rekomendacji J z 2023 r. zgłoszone przed Webinarium w sprawie Rekomendacji J

Uwagi szczegółowe:

LP.	NR REKOMENDACJI	TREŚĆ REKOMENDACJI	PYTANIE/ INTERPRETACJA ZAPISU BANKU	ODPOWIEŹ UKNF
1.	Wstęp	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).	Model do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach powinien być zbudowany w oparciu o przyjęte w banku bazy danych o rynku nieruchomości (czyli wewnętrzną lub zewnętrzną). Czy można korzystać z modelu (do oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach) zakupionego u innego dostawcy na rynku jeżeli bank nie wykorzystuje również bazy danych o rynku nieruchomości od tego samego dostawcy?	Taka sytuacja jest możliwa. Bank ma prawo wyboru zarówno modelu jak i bazy danych, w tym dostawcy modelu. W praktyce może to być utrudnione, bo dostawca modelu, jeśli opiera go na własnych danych, może mieć model przystosowany do struktury własnych danych. Model powinien spełniać wymagania Rekomendacji W dot. zarządzania ryzykiem modeli, natomiast baza danych powinna spełniać wymagania wiarygodności bazy danych określone w Rekomendacji J.
2.	Wstęp	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.	Prośba o potwierdzenie, że międzybankowa baza danych to baza, zasilana przez banki posiadanyimi danymi o cenach transakcyjnych, wartościach rynkowych z operatorów szacunkowych, wartościach zabezpieczenia bankowego (rozumianej jako wynik oceny wartości zabezpieczenia) oraz bankowo-hipotecznymi wartościami nieruchomości, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne.	Zgodnie z Rekomendacją 5 „ <i>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.</i> ” Natomiast Rekomendacja 2.1. mówi o tym, że „ <i>Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku.</i> ” Dodatkowo Rekomendacja 2.2. „ <i>Bank powinien zasilać bazy danych o rynku nieruchomości wiarygodnymi, dostępnymi i możliwymi do pozyskania danymi o nieruchomościach, o których mowa w rekomendacji 2.1, zgodnie z Załącznikiem do Rekomendacji J, w szczególności danymi dotyczącymi: a) cen transakcyjnych w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (w tym umowę przedwstępną lub przyrzeczoną), zawartą w formie aktu notarialnego; b)</i>

				wartości nieruchomości ujawnionych w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego; c) wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości; d) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.”
3.	Wstęp	Str. 7 ostatnie zdanie: „Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że banki dostosują swoją działalność do Rekomendacji J, nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r., a w zakresie kategorii identyfikujących nieruchomości w bazach danych o rynku nieruchomości - nie później niż w terminie do dnia 31 marca 2024 r.”	W poprzedniej wersji rekomendacji były 24 rodzaje nieruchomości (płaska numeracja I.1 – I.24). Ile jest ich w nowej Jce? 10, przy bazowym zakresie numeracji I.1-I.10? Czy 25, po uwzględnieniu numeracji kolejnych rzędów? Jak powinniśmy interpretować nowy słownik? Czy w miejsce obecnych 24 rodzajów nieruchomości jakie mamy w bazie banku, powinniśmy stworzyć 10? Byłaby to duża i kosztowna zmiana a czasu jest niewiele.	Zmiana polega na uporządkowaniu typów nieruchomości – dotychczasowe kategorie mieszczą się w nowej klasyfikacji.
4.	Definicje	Zewnętrzna (w tym międzybankowa) baza danych – niezależna od banku baza danych o rynku nieruchomości.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jak należy rozumieć nową definicję "zewnętrznych baz danych"? 2. Czy zewnętrzna, niemędzybankowa baza danych mieści się w definicji "zewnętrznej bazy danych"? 3. Czy bank może korzystać wyłącznie z wewnętrznej, uznanej za wiarygodną bazy danych, która jest zasilana danymi również z zewnętrznej bazy danych, która nie jest bazą międzybankową? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zewnętrzna – czyli zgodnie z definicją zawartą w Rekomendacji J „niezależna od banku baza danych o rynku nieruchomości.” 2. Tak, przy czym taka baza jak sama nazwa wskazuje nie jest bazą międzybankową. 3. Bank może korzystać ze wszystkich baz, które uzna za wiarygodne, może również korzystać wyłącznie z wewnętrznej bazy, jeśli baza ta spełnia kryteria bazy wiarygodnej zgodnie z rekomendacją 6, ale jednocześnie powinien zgodnie z Rekomendacją 5 „(...) 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.	1.2.	Do gromadzenia danych o rynku nieruchomości banki powinny wykorzystywać wewnętrzne lub zewnętrzne (w tym międzybankowe) bazy danych zasilane zarówno danymi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Czy w sytuacji gdy bank posiada wiarygodną wewnętrzną bazę danych, musi również korzystać z zewnętrznej bazy danych (w tym międzybankowej)? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bank może korzystać ze wszystkich baz, które w jego ocenie spełniają kryteria wiarygodności. Równocześnie rekomendacja J nie nakłada na bank obowiązku jednoczesnego korzystania z kilku wiarygodnych baz. Jednocześnie, zgodnie z

		<p>posiadanymi przez banki, jak i pochodzącymi z wiarygodnych źródeł pozabankowych.</p>	<p>2. Czy Bank jest zobligowany do posiadania/prowadzenia własnej bazy nieruchomości, jeśli korzysta z baz zewnętrznych (np. AMRON) i jednocześnie zasila ją posiadanymi lub pozyskiwanymi danymi?</p> <p>3. Jeśli portfel kredytów hipotecznych w banku przekracza 10% całego portfela kredytowego, to czy bank ma obowiązek prowadzenia własnej bazy? Czy może polegać jedynie na zewnętrznych bazach (AMRON)?</p> <p>4. Czy na bieżąco zasilaną bazę AMRON można uznać za bazę wewnętrzną?</p>	<p>Rekomendacją 5, bank powinien uczestniczyć w tworzeniu międzybankowej bazy danych - por. odpowiedź na pyt. 4.3.</p> <p>2. Bank nie jest zobligowany do posiadania/prowadzenia własnej bazy nieruchomości, dla celów monitoringu wartości zabezpieczenia w postaci nieruchomości. Bank może wykorzystywać do tego celu wiarygodną bazę zewnętrzną, (Rekomendacja 5.2.) z tym zastrzeżeniem, że powinien aktywnie uczestniczyć w tworzeniu międzybankowej bazy danych o nieruchomościach. (Rekomendacja 5).</p> <p>3 i 4. Bank nie musi prowadzić własnej bazy - Rekomendacja 5.2. <i>"Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnej zewnętrznej (w tym międzybankowej) bazy danych."</i> Rekomendacja J nie zawiera definicji wewnętrznej bazy danych. Zawiera natomiast definicję zewnętrznej bazy danych. Baza AMRON spełnia kryterium <i>niezależności od banku</i> określone w tej definicji, dlatego też nie może być uznana za wewnętrzną bazę, nawet jeśli bank zasila danymi o nieruchomościach tylko tę bazę i nie posiada wewnętrznej bazy danych o nieruchomościach. Wewnętrzna baza danych to baza danych m.in. zarządzana wewnątrz przez bank, zależna od jego decyzji, natomiast działalność bazy AMRON nie jest zależna od decyzji banku i tym samym spełnia kryterium określone w definicji zewnętrznej bazy danych zawartej w Rekomendacji J.</p>
6.	2.	<p>Gromadzone przez banki dane powinny w wystarczającym stopniu pozwalać na prowadzenie analiz rynku nieruchomości, ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości.</p>	<p>1. Czy dane nieruchomości zabezpieczające ekspozycje niespełniające definicji ekspozycji zabezpieczonej hipotecznie zgodnie z Rekomendacją S np. kredyty inwestycyjne zabezpieczone głównie na nieruchomościach gdzie hipoteka jest zabezpieczeniem dodatkowym i nie dominującym powinny podlegać tym samym rygorom w zakresie gromadzenia</p>	<p>1. Zgodnie z Rekomendacją 2.1. bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których <u>zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku</u>. Czyli jeśli bank ustanowił hipotekę na nieruchomości, ta nieruchomość powinna znaleźć się w bazie, niezależnie od tego, czy hipoteka jest zabezpieczeniem głównym, czy dodatkowym. Dodatkowo we wstępie do Rekomendacji jest podane, że „Rekomendacja J stanowi dopełnienie zasad określonych w Rekomendacji S Komisji Nadzoru</p>

			<p>danych co nieruchomości podlegające Rekomendacji J i S?</p> <p>2. Czy mówiąc „gromadzone przez banki dane” można mieć na myśli dane pochodzące z baz zewnętrznych (np. AMRON), z których Bank korzysta i jednocześnie je zasila? Czy konieczne jest prowadzenie przez Bank własnego/odrębnego rejestru/bazy danych, w którym będą „gromadzone dane”?</p>	<p><i>Finansowego dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, a co za tym idzie wyznacza wskazane w Rekomendacji S kryteria oceny wiarygodności baz danych.”. Rekomendację J należy odnosić do wszystkich rodzajów i typów nieruchomości, które stanowią lub stanowiąc będą przedmiot zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.</i></p> <p>2. Sformułowanie „Gromadzone przez banki dane” odnosi się do danych gromadzonych przez bank w bazach, które prowadzi wewnętrznie, lub danych, które bank pobiera z zewnętrznych baz danych (w tym międzybankowe bazy danych). Decyzja o prowadzeniu przez bank własnej wewnętrznej bazy powinna być podjęta przez bank – bank nie musi prowadzić własnej, wewnętrznej bazy – por. odpowiedź na pytanie 5.4.</p>
7.	2.1	<p>Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku</p>	<p>1. Czy w wewnętrznej bazie danych powinno się rejestrować informacje o wycenach wszystkich nieruchomości realizowanych w Banku i posiadanych przez Bank (ze źródeł wskazanych w Rek. 2.2 pkt b), c), d), czyli z posiadanych operatów szacunkowych, oceny wartości zabezpieczenia, czy ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości), czy tylko tych, na których ostatecznie ustanowione zostało zabezpieczenie na rzecz Banku?</p>	<p>1. Wewnętrzna baza danych banku o nieruchomościach może zawierać różne dane, o różnych nieruchomościach (stanowiących lub nie zabezpieczenie ustanowione na rzecz banku), zgodnie z przyjętymi w banku wewnętrznymi procedurami. W sytuacji jednak, gdy baza ta ma stanowić źródło danych do wyceny wartości nieruchomości i jej monitoringu musi spełniać ona zarówno przesłanki wiarygodności bazy danych określone w Rekomendacji 6.1. jak również inne wymagania zawarte w Rekomendacji J np. dot. źródeł danych czy ich jakości. m.in. jednym z takich wymagań jest Rekomendacja 2.1. <i>Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku.</i> Ww. rekomendacja powinna być rozumiana w ten sposób, że zasilane przez bank bazy danych (czy to wewnętrzne czy zewnętrzne) powinny być zasilane przynajmniej danymi dot. nieruchomości, na których zostało ustanowione zabezpieczenie na rzecz banku. Dane dot. innych nieruchomości mogą, ale nie muszą być przedmiotem zasilania ww. baz.</p>

			<p>2. Jakie dane powinny być wprowadzane przez Bank do AMRONU, w sytuacji, gdy dla Banku jest on tylko bazą zewnętrzną? Czy tylko dotyczące nieruchomości przyjętych przez Bank jako zabezpieczenie, czy wszystkich analizowanych i wycenionych?</p> <p>3. Jeśli nieruchomość przestaje być zabezpieczeniem Banku, to czy powinniśmy rekord dotyczący tej nieruchomości usuwać bazy danych o rynku nieruchomości?</p>	<p>2. W przypadku bazy AMRON, która z punktu widzenia Rekomendacji J jest bazą zewnętrzną (<i>vide</i> definicja bazy zewnętrznej) przy wprowadzaniu danych obowiązuje przede wszystkim Rekomendacja 5 oraz ww. Rekomendacja 2.1. Wobec powyższego do bazy AMRON bank może wprowadzać dane tylko nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenie na rzecz banku.</p> <p>3. Zarządzanie danymi o nieruchomościach powinno być określone w odpowiednich procedurach banku dot. zarządzania danymi o nieruchomościach. Bank w ww. procedurze powinien określić m.in. w jakim celu i jakie dane o nieruchomości oraz przez jaki czas przechowuje, w szczególności mając na względzie przede wszystkim przepisy dot. ochrony danych osobowych. Jeżeli z punktu widzenia wykorzystania danych o nieruchomościach, które bank zebrał w czasie prowadzenia swojej działalności, zasadnym byłoby przechowywać dane o nieruchomościach, które nie stanowią już zabezpieczenia ustanowionego na rzecz banku i korzystać z nich przy np. porównywaniu cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, to takie wykorzystanie danych powinno być określone w procedurach dot. gromadzenia danych o nieruchomościach.</p>
8.	2.2	<p>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:</p> <p>a) cen transakcyjnych w oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (w tym umowę przedwstępną lub przyrzeczoną), zawartą w formie aktu notarialnego;</p>	<p>1. Czy akceptowalne jest rejestrowanie w wewnętrznej bazie wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez Bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości (c) oraz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (d) w jednym rekordzie, tzn. w jednej pozycji oznaczonej jako źródło „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości” podajemy w oddzielnych polach „wartość z oceny zabezpieczenia”, a w kolejnym bhwn? 2. Czy też konieczne jest stworzenie odrębnych rekordów dla każdego z tych źródeł?</p>	<p>1 i 2. Odpowiedź na obydwa pytania należy do banku, który taką bazę prowadzi. Trzeba jednak pamiętać, że są to dwa odrębnie zdefiniowane przez Rekomendację J źródła informacji o wartości nieruchomości. Co do zasady banki powinny gromadzić wiarygodne wartości ze wszystkich dostępnych źródeł, zarówno w wewnętrznej (jeżeli prowadzą) jak również w międzybankowej bazie danych.</p> <p>Niemniej, bez względu na to czy bank tworzy własną bazę danych czy korzysta z bazy zewnętrznej istotne jest aby wykorzystywana baza danych pozwalała na wybór (lub co najmniej rozróżnienie) źródła danych o nieruchomościach podobnych wybranych do</p>

		<p>b) wartości nieruchomości ujawnionych w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego;</p> <p>c) wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości;</p> <p>d) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.</p>	<p>3. Czy w przypadku posiadania przez Bank zarówno umowy przedwstępnej, jak i ostatecznej umowy sprzedaży to w wewnętrznej bazie rejestrujemy obydwie umowy, czy też wystarczające jest zarejestrowanie ostatecznej umowy sprzedaży?</p>	<p>porównania w procesie weryfikacji wartości nieruchomości.</p> <p>3. Bank w wewnętrznej bazie danych wprowadza dane, które zgodnie z procedurami pozwalają na dobrą jakościowo wycenę nieruchomości.</p> <p>W sytuacji jeżeli bank dysponuje ostateczną umową sprzedaży nieruchomości do bazy danych należy wprowadzić cenę z umowy sprzedaży jako cenę transakcyjną. Jeżeli jednak z uwagi na czas jaki upłynął pomiędzy umową przedwstępną a ostateczną bank może wprowadzić do bazy obydwie umowy, przy czym w trakcie weryfikacji nieruchomości w oparciu o dane bazy należy pamiętać o tym aby przy wyborze nieruchomości podobnych unikać zdublowania danych dla tej samej nieruchomości i wybrać dane z umowy przedwstępnej lub z umowy sprzedaży.</p>
9.	2.2. d)	<p>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:</p> <p>d) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.</p>	<p>Czy bank hipoteczny powinien zasilać międzybankową (zewnętrzną) bazę danych o rynku nieruchomości informacją o ustalonej bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości (bhwn) czy/i propozycji bhwn (wartość z ekspertyzy)?</p>	<p>Bank hipoteczny powinien zasilać międzybankową (zewnętrzną) bazę danych o rynku nieruchomości informacją o ustalonej bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości (bhwn). Propozycja bhwn, stanowi zgodnie z Rekomendacją F, pewne stadium w przygotowywaniu bhwn. Propozycja bhwn określona w ekspertyzie nie jest wartością bhwn, wobec powyższego nie jest daną, określoną w rekomendacji 2.2. „d) bhwn jako wiarygodna, dostępna dana o nieruchomości.”</p> <p>Rekomendacja 4.1.a) iii) Rekomendacji F stanowi: (..) w celu wyznaczenia poziomu cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych dopuszczalne jest w procesie ekspertyzy i ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wspomaganie decyzji osób odpowiedzialnych za te procesy systemem lub systemami informatycznymi analizującymi dane z baz, o których mowa w pkt ii). Rola systemu informatycznego jest ograniczona jedynie do przedstawiania propozycji bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, a ww. osoby powinny mieć możliwość weryfikacji i ingerencji w proces obliczeniowy na każdym etapie obliczeń; (...).</p>
10.	2.3 d)	<p>Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane nie tylko danymi bankowymi, ale również danymi</p>	<p>Czy bank w międzybankowej (zewnętrznej) bazie danych o rynku nieruchomości powinien</p>	<p>Vide odpowiedź na pytanie 9. Ekspertyza bhwn jest podstawą dla banku do ustalenia bhwn, nie jest natomiast źródłem informacji uznanym za wiarygodne zgodnie z Rekomendacją 2.2.</p>

		pochodzącymi z innych wiarygodnych źródeł m.in. z: d) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;	gromadzić informację dot. propozycji bhwn (wartość z ekspertyzy)?	
11.	2.3 f)	„Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane nie tylko danymi bankowymi, ale również danymi pochodzącymi z innych wiarygodnych źródeł m.in. z: f) ksiąg wieczystych;	<p>W treści dokumentu wielokrotnie wskazywane są księgi wieczyste jako wiarygodne źródło danych, z których bank powinien korzystać przy tworzeniu bazy danych o nieruchomościach. Natomiast w załączniku, mamy szcątkowe dane dotyczące ksiąg wieczystych wskazane jako obligatoryjne. Sąd wieczystoksięgowy oraz powtórzony obręb i nr działki, bez numeru księgi wieczystej wydają się być niepotrzebne. Po co zatem nam te dane?</p> <p>Numer księgi wieczystej to podstawowa informacja identyfikująca nieruchomość.</p> <p>Czy w związku z usunięciem obligatoryjności księgi wieczystej bank ma prawo gromadzić, aktualizować, przetwarzać informacje o numerze księgi wieczystej do momentu wygaśnięcia zobowiązania hipotecznego jako uczestnik transakcji dostawca środków na zaspokojenie zakupu nieruchomości. Brak możliwości weryfikacji informacji na podstawie numeru Księgi wieczystej uniemożliwia kontrolowanie czy kredytobiorca wywiązał się z umowy – nastąpiły zmiany w dziale 2 i 4 księgi wieczystej?</p>	<p>Bez wątpienia numer księgi wieczystej to podstawowa informacja pozwalająca na weryfikację stanu prawnego nieruchomości i jest niezbędny – dane identyfikujące nieruchomość do dane adresowe, numery działek i obrębów. Nr KW bardzo ułatwia pozyskanie rzetelnych i wiarygodnych danych o nieruchomości. Z uwagi na objęcie nr KW ochroną danych osobowych bank powinien odpowiednio do wymagań zawartych w przepisach o ochronie danych osobowych uzyskać od kredytobiorców odpowiednie zgody na przetwarzanie takiej danej, również jeśli chodzi o przekazywanie tej danej do zewnętrznych baz danych. Z ww. względów w Załączniku do rekomendacji J pole nr KW nie jest obligatoryjne, bo jego uzupełnienie zależy od otrzymanych przez bank odpowiednich zgód na przetwarzanie tej danej od właściciela nieruchomości. Nie mniej jednak bazę można uzupełnić danymi o nieruchomości pochodzącymi z różnych działów KW, nie zamieszczając w ogóle lub usuwając w odpowiednim czasie nr KW z bazy danych (czy to wewnętrznej czy zewnętrznej).</p>
12.	2.4.	Informacje pochodzące z monitorowania wartości nieruchomości nie powinny być wykorzystywane w ocenach wartości zabezpieczenia na nieruchomości jako wartości referencyjne.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prośba o potwierdzenie, że jako wartości referencyjne w ocenach wartości zabezpieczenia na nieruchomości mogą być wykorzystywane wartości oceny wartości zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości. 2. Czy do monitorowania zmian wartości zabezpieczenia hipotecznego mogą być wykorzystywane gromadzone przez banki wartości zabezpieczenia hipotecznego oraz bankowo-hipoteczne wartości nieruchomości? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 1 i 3. Wynik oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości dokonanej przez bank w oparciu o bazę danych nie powinien być wykorzystywany jako wartość referencyjna stanowiąca podstawę weryfikacji kolejnych nieruchomości. Bank w procesie monitorowania wartości nieruchomości dokonuje weryfikacji wartości nieruchomości wyznaczonej np. na podstawie operatu szacunkowego. W ramach weryfikacji pobiera z bazy danych informacje o nieruchomościach podobnych, uwzględniając różne cechy nieruchomości i w oparciu o wybraną metodę (np.

			<p>3. Czy dobrze interpretujemy ten zapis, że wyniki analizy wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie w procesie monitorowania tej wartości nie mogą stanowić podstawy do analizy wartości zabezpieczeń w procesie udzielania kredytu?</p>	<p>porównawczą) wyznacza wartość tej nieruchomości dla potrzeb własnych. Wyznaczona w ten sposób wartość nieruchomości nie powinna być przyjęta jako wartość referencyjna dla weryfikacji kolejnych nieruchomości.</p> <p>2. Wartość bhwn nie powinna stanowić podstawy do weryfikacji w ramach monitorowania wartości nieruchomości. Patrz odpowiedź do punktu 10 - ekspertyza bhwn jest podstawą dla banku do ustalenia bhwn, nie jest natomiast źródłem informacji uznanym za wiarygodne zgodnie z Rekomendacją 2.2.</p>
13.	3.2. b)	<p>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:</p> <p>a) oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości;</p> <p>b) oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości;</p> <p>c) dokonywania analiz rynku nieruchomości;</p> <p>d) w przypadku banków istotnie zaangażowanych, procedury przeprowadzania testów warunków skrajnych zgodnie z rekomendacją 17.1. Rekomendacji S.</p>	<p>Czy procedury i metodyki w zakresie oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości (pkt b) muszą posiadać wszystkie banki, czy tylko istotnie zaangażowane?</p> <p>Bazy danych o rynku nieruchomości zawierają dane historyczne, więc w celu przygotowania na ich podstawie rzetelnych prognoz (w celu dokonania oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości w przyszłości) konieczne jest zbudowanie i wykorzystywanie modelu statystycznego opartego na danych z bazy, co zgodnie z Rekomendacją 10 jest wymagane w przypadku banków istotnie zaangażowanych.</p>	<p>Zgodnie z Wstępem do Rekomendacji J:</p> <p><i>Rekomendacja J dotyczy wszystkich banków, dla których udział ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie we własnych portfelach kredytowych przekracza 10%. Udział ten powinien być przez bank określany co najmniej raz w roku. Rekomendację J stosuje się odpowiednio wobec oddziałów banków zagranicznych oraz oddziałów instytucji kredytowych.</i></p> <p>Wstęp do Rekomendacji J wskazuje również, że <i>zachęca się wszystkie banki do korzystania z baz danych o rynku nieruchomości oraz wskazanych w Rekomendacji J dobrych praktyk w tym zakresie.</i></p> <p><i>Rekomendację J należy odnosić do wszystkich rodzajów i typów nieruchomości, które stanowią lub stanowią będą przedmiot zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.</i></p> <p>Podsumowując, wskazane w rekomendacji szczegółowej 3.2. b) procedury i metodyki w zakresie oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości (zatwierdzone, zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych) muszą posiadać wszystkie banki, których dotyczy Rekomendacja J, niezależnie od tego, czy są to banki istotnie zaangażowane.</p> <p>W przypadku banków istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone na nieruchomościach komercyjnych, Rekomendacja J pozwala nie stosować modeli statystycznych, o ile stosowane przez banki metody oceny wartości</p>

				zabezpieczenia zapewniają jego rzetelną i wiarygodną ocenę – Rekomendacja nr 10.1.
14.	3.3	Regulacje wewnętrzne banku powinny zawierać opis struktury danych, dotyczących rynku nieruchomości, w aplikacjach informatycznych oraz sposób wykorzystywania tych danych.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jeżeli bank nie posiada wewnętrznej bazy, czy musi taką strukturę danych opisywać w swoich procedurach? 2. Jeżeli bank korzysta wyłącznie z zewnętrznej bazy danych (np. AMRON), gdyż nie posiada i nie planuje posiadać własnej, to jak należy rozumieć pojęcie „aplikacji informatycznych” Banku ? 3. Czy regulacje wewnętrzne banku powinny zawierać opis struktury danych w przypadku korzystania z bazy zewnętrznej AMRON? 	<p>Rekomendacja 3.3. nie precyzuje źródła pochodzenia danych, których struktura powinna zostać opisana w wewnętrznych regulacjach banku. Regulacja ta dotyczy danych niezależnie od tego czy pochodzą one z wewnętrznej czy zewnętrznej (w tym międzybankowej) bazy danych.</p> <p>W sytuacji kiedy bank korzysta wyłącznie z bazy zewnętrznej np. z AMRON to struktura danych jest narzucona przez właściciela bazy. Bank w takiej sytuacji powinien posiadać regulacje w zakresie korzystania z tej bazy, w której zostanie opisana/przeniesiona/skopiowana struktura z wykorzystywanej bazy.</p>
15.	4.2.	<p>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.:</p> <p>a) cel ustalania wartości zabezpieczenia na nieruchomości (np. na potrzeby udzielenia kredytu, finansowania inwestycji – określenia kosztów związanych z budową nieruchomości);</p> <p>b) sposób określania wartości zabezpieczenia na nieruchomości;</p> <p>c) inne elementy niezbędne do monitorowania wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach oraz prowadzenia analiz rynku nieruchomości.</p>	<p>Inne elementy, czyli jakie ?</p> <p>Prośba o przykłady „innych elementów niezbędnych do monitorowania wartości zabezpieczeń na nieruchomościach, oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczeń na nieruchomościach oraz prowadzenia analiz rynku nieruchomości”.</p>	<p>Np. wytyczne EBA dotyczące udzielania i monitorowania kredytów w tym m.in. wytyczna 222. <i>Instytucje powinny określić odpowiednią częstotliwość monitorowania wartości zabezpieczenia, mając na uwadze rodzaj i wartość zabezpieczenia w chwili udzielania kredytu, a w odniesieniu do umowy kredytu – powinny wziąć pod uwagę następujące kwestie:</i></p> <p><i>a. częstotliwość monitorowania nieruchomości i ich części w budowie, np. nieukończonych budynków, jest większa niż częstotliwość monitorowania podobnych ukończonych nieruchomości i ich części;</i></p> <p><i>b. częstotliwość monitorowania nieruchomości i ich części z wysoką wartością księgową lub wysokim współczynnikiem LTV jest większa niż podobnych nieruchomości i ich części z niską wartością księgową lub niskim współczynnikiem LTV;</i></p> <p><i>c. częstotliwość monitorowania kredytów zabezpieczonych nieruchomością lub częścią nieruchomości o niskiej jakości kredytowej jest większa niż podobnych kredytów zabezpieczonych nieruchomością lub częścią nieruchomości o wyższej jakości kredytowej.</i></p>

16.	4.3 e)	<p>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 wprowadzanych do bazy danych powinien zostać opisany co najmniej zbiorem obligatoryjnych cech zgodnych ze specyfikacją z załącznika do rekomendacji.</p>	<p>Czy jeśli do marca 2023 rekomendacja J miała zapis o obligatoryjności o numerze księgi wieczystej to czy ewentualne zgody na przetwarzanie danych o księdze wieczystej są wymagane wstecz?</p>	<p>W ramach oceny zgodności przetwarzania danych osobowych w banku, bank powinien we współpracy z komórką ds. zgodności ocenić, czy zgodnie z obecnie obowiązującym prawem dot. ochrony danych osobowych może przetwarzać i na jakich zasadach nr KW danego kredytobiorcy, który to nr KW uzyskał wcześniej od kredytobiorcy bez wymaganej na gruncie obowiązujących przepisów zgody na przetwarzanie danych (w tym, czy przekazanie wcześniej tej danej do zewnętrznej bazy danych jest nadal, bez zgody kredytobiorcy możliwe).</p>
17.	4.3 e)	<p>Bazy danych o rynku nieruchomości powinny zawierać wystandaryzowany i ogólnie przyjęty, wynikający z praktyki bankowej, opis nieruchomości. Nieruchomość powinna być opisana w bazie danych o rynku nieruchomości cechami istotnymi dla poziomu jej wartości i związanego z nią ryzyka. Każdy z rekordów wprowadzonych do bazy danych powinien zostać opisany co najmniej zbiorem obligatoryjnych cech zgodnych ze specyfikacją z Załącznika do Rekomendacji, według poniższych obszarów:</p> <p>e) określających powierzchnię odpowiednią do określonego typu nieruchomości – np. powierzchnia użytkowa, całkowita, zabudowy;</p>	<p>W treści rekomendacji jest mowa o obligatoryjności danych, tj. powierzchnia całkowita i zabudowy, podczas gdy nie wynika to z załącznika.</p> <p>Brak spójności rekomendacji z załącznikiem. Nie wiemy, którym zapisem mamy się kierować.</p>	<p>W rekomendacji 4.3 e) mowa o tym, że dane gromadzone w bazach powinny być wystandaryzowane – powierzchnię użytkową, całkowitą, zabudowy przedstawiono jako przykład danych określających powierzchnię odpowiednią do określonego typu nieruchomości.</p> <p>Powierzchnia użytkowa [mkw.] wskazana jest jako dana obligatoryjna – w części załącznika dot. nieruchomości budynkowych w pkt. VI.4 i w części dot. nieruchomości lokalowych w pkt. VII.2.</p> <p>Załącznik do rekomendacji określa listę minimum – banki mogą gromadzić większy zakres danych, czyli prócz powierzchni użytkowej np. powierzchnię zabudowy czy całkowitą.</p> <p>Dodatkowo rekomendacja 4.3 e) wskazuje na dane, których kompletność wzbogaca opis nieruchomości i do takiego opisu nieruchomości w bazach danych banki powinny dążyć. Niemniej jednak nie zawsze banki dysponują wszystkimi danymi określonymi w tej rekomendacji, stąd w załączniku nie wszystkie pola dot. tych danych są obligatoryjne. Zapis rekomendacji należy rozumieć w ten sposób, że jeżeli bank dysponuje danymi określonymi w rekomendacji 4.3. e) to powinien je zamieścić w bazie.</p>
18.	4.4.	<p>W wewnętrznej bazie danych o rynku nieruchomości należy wskazać, czy dane pochodzą ze źródeł wewnętrznych czy zewnętrznych. Jeśli baza zawiera dane pozyskiwane w</p>	<p>Czy jeśli dane wykorzystane do analizy wartości pochodzą np. z bazy AMRON to konieczne jest zapisanie odpowiednich rekordów np. w archiwum, a w bazie wewnętrznej powinna widnieć informacja, że</p>	<p>Dane pozyskane ze źródeł zewnętrznych (w tym np. międzybankowej bazy danych), należy oznaczyć w wewnętrznej bazie danych banku, w sposób pozwalający na jednoznaczny identyfikację źródła tych informacji. Bank, w wewnętrznej bazie danych o rynku</p>

		sposób zorganizowany ze źródeł zewnętrznych, należy ewidencjonować źródło informacji dla poszczególnych danych.	analiza przeprowadzona została na bazie danych z AMRON?	nieruchomości, powinien ewidencjonować źródło danych dla poszczególnych danych w tej bazie, nie zaś tylko dla przeprowadzonej na ich podstawie analizy. Nie można uznać za wystarczające zapisanie pozyskanych danych w formie rekordów w archiwum, a w bazie danych o rynku nieruchomości, przypisanie źródła informacji jedynie do końcowej analizy przeprowadzonej przez bank.
19.	5.2.	Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnej zewnętrznej (w tym międzybankowej) bazy danych.	Czy bank wykorzystując dane z wiarygodnej zewnętrznej (niekoniecznie międzybankowej) bazy danych musi dodatkowo korzystać również z międzybankowej bazy danych? Jeśli nie, to czy zasilanie międzybankowej baz danych pozostaje obowiązkiem banku.	<p>Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości. Źródła tych informacji charakteryzują się znacznym rozproszeniem przestrzennym oraz zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Banki powinny korzystać z wiarygodnych źródeł, tj. oprócz aktów notarialnych i operatów szacunkowych, m.in.: ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych, planów zagospodarowania przestrzennego, informacji o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych, opracowań statystycznych (np. danych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny), zbiorów jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogów nakładów rzeczowych, dokumentacji technicznych i projektowych, zbiorów danych o cenach i wartości nieruchomości będących w posiadaniu jednostek administracji rządowej i samorządowej. Jeśli baza wewnętrzna banku nie jest zasilana z powyższych źródeł, bank powinien korzystać z baz zewnętrznych (w tym międzybankowych), w których gromadzone są dane z wiarygodnych źródeł.</p> <p>O poziomie wiarygodności baz danych decyduje również zasób na bieżąco uzupełnianych informacji. Banki powinny sporządzać analizy na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych oraz pochodzących z baz zewnętrznych. Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) baz danych.</p> <p>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</p>

				<p>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.</p> <p>Rekomenduje się, niezależnie od sytuacji czy bank korzysta, czy nie korzysta z międzybankowej bazy danych, aby wszystkie banki objęte Rekomendacją J aktywnie uczestniczyły w systemie zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości, tworząc w tym celu wspólną dla wszystkich banków zewnętrzną (międzybankową) bazę danych.</p>
20.	6.	Bank powinien wykorzystywać bazy danych, które zostały uznane przez niego za wiarygodne.	Czy bank wykorzystując dane z zewnętrznej (niekoniecznie międzybankowej) bazy danych musi dokonać weryfikacji jej wiarygodności zgodnie z treścią Rekomendacji 6.1. i do tego zgodnie z Rekomendacją 7?	Tak, każda baza danych o rynku nieruchomości wykorzystywana przez bank powinna zostać zweryfikowana pod kątem wiarygodności z częstotliwością określoną w Rekomendacji J.
21.	6.1.	<p>Bank uznaje bazę danych o rynku nieruchomości za wiarygodną, jeżeli:</p> <p>a) jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie ze źródeł uznanych za wiarygodne, zwłaszcza określonych w rekomendacji 2.3.;</p> <p>b) poszczególne informacje gromadzone są w sposób wystandaryzowany;</p> <p>c) jest zagwarantowana wysoka jakość informacji zwrotnych generowanych w ramach bieżącego wykorzystania bazy danych;</p> <p>d) posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych) o poszczególnych lokalnych rynkach nieruchomości;</p> <p>e) Środowisko teleinformatyczne obsługujące Bazę danych charakteryzuje się odpowiednim poziomem wydajności i</p>	Jak należy przeprowadzić analizę wiarygodności danych w przypadku, gdy bank korzysta tylko z AMRON?	Każdy bank powinien przeprowadzić własną analizę wykorzystywanych baz danych o rynku nieruchomości, pod kątem uznania ich za wiarygodne. W tym celu bank powinien dokonać analizy wykorzystywanej bazy danych w odniesieniu do poszczególnych punktów rekomendacji 6.1.

		<p>bezpieczeństwa, zgodnie z dobrą i uznaną praktyką w tym zakresie, w szczególności w odniesieniu do:</p> <ul style="list-style-type: none"> -rozwoju systemów informatycznych, -zarządzania infrastrukturą teleinformatyczną, -współpracy z zewnętrznymi dostawcami usług, -kontroli dostępu, -ciągłości działania środowiska teleinformatycznego, -zarządzania oprogramowaniem użytkownika końcowego <p>f) zgromadzone informacje pozwalają na dokonywanie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości oraz prowadzenie analiz i generowanie raportów w zależności od potrzeb banku dotyczących zarówno rynków lokalnych, jak i całego rynku nieruchomości;</p> <p>g) jest obsługiwana przez osoby/komórki organizacyjne o odpowiednich kompetencjach;</p> <p>h) procedury, zatwierdzone zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych, regulujące wykorzystywanie baz danych oraz uznawanie ich za wiarygodne,</p>		
22.	6.2.	<p>Procedury banku powinny uwzględniać sytuację, gdy bank uzna wykorzystywaną bazę danych o rynku nieruchomości za niewiarygodną. Powinny także określać sposób postępowania pozwalający na utrzymanie wiarygodności baz danych o rynku nieruchomości oraz przewidywać sposób postępowania w sytuacji niespełnienia przez</p>	<p>W jakich przypadkach bank powinien uznać wykorzystywaną bazę danych o rynku nieruchomości za niewiarygodną? Czy jest katalog takich przypadków/sytuacji? Pytanie ważne pod kątem ustalenia zapisu do procedury wew. banku.</p>	<p>Zgodnie z postanowieniami rekomendacji 6.1. bank uznaje bazę danych o rynku nieruchomości za wiarygodną, jeżeli spełnione są warunki określone w lit. a) - h) tej rekomendacji. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z warunków baza danych nie może być uznana za wiarygodną. Zgodnie z rekomendacją 7 bank zobowiązany jest również do okresowej weryfikacji wiarygodności wykorzystywanych baz danych.</p>

		bazę danych warunków wiarygodności.		
23.	7.	Bank powinien nie rzadziej niż raz w roku weryfikować wiarygodność wykorzystywanych baz danych o rynku nieruchomości. Sposób weryfikacji, kryteria i osoby/komórki organizacyjne banku upoważnione do jej przeprowadzania powinny być wskazane w odpowiednich procedurach, zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych.	Czy ta weryfikacja będzie się odbywać wg ściśle określonych przez UKNF wytycznych/kryteriów, czy wyłącznie w oparciu o kryteria (kryteria wiarygodności określone w rekomendacjach 6 i 7) z obowiązującej w banku procedury opracowanej na podstawie procedury wzorcowej z banku zrzeszającego? Czy UKNF planuje w tym zakresie jakieś wytyczne w zakresie stosowanych przez banki kryteriów?	Sposób weryfikacji, kryteria i osoby/komórki organizacyjne banku upoważnione do przeprowadzania weryfikacji wiarygodności wykorzystywanych baz danych o rynku nieruchomości powinny być określone indywidualnie przez bank i wskazane w odpowiednich procedurach banku, zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych. Obecnie, UKNF nie prowadzi prac mających na celu wydanie wytycznych w tym zakresie.
24.	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.	Czy dobrze rozumiemy intencję, że jednostka dokonująca weryfikacji wartości zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomości i wykorzystująca dane pochodzące np. z zewnętrznej bazy danych, nie powinna dokonywać oceny wiarygodności tej bazy?	Tak, weryfikacja wiarygodności baz danych o rynku nieruchomości powinna być przeprowadzana przez osoby niezwiązane z procesem tworzenia baz oraz niewykorzystujących ich w bieżącej działalności, natomiast osoba dokonująca weryfikacji wartości zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach korzysta z tych baz w procesie dokonywania weryfikacji wartości zabezpieczenia.
25.	8.1.	Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości powinny następować na podstawie informacji pochodzących z baz danych dotyczących podobnych nieruchomości, istniejących na tym samym rynku lub rynkach podobnych, a o ile jest to możliwe, na podstawie danych dotyczących co najmniej kilku podobnych nieruchomości.	Czy analiza powinna być wykonywana przy zastosowaniu podejść i szczegółowych metod wyceny nieruchomości np. porównywania parami czy korygowania ceny średniej zgodnie z właściwą metodologią? Czy banki mogą bazować np. na średnich cenach podobnych nieruchomości przy założeniu, że weryfikacji podlega nieruchomość względnie standardowa (nie mamy na myśli np. stacji paliw czy hoteli butikowych)?	Rekomendacja nie określa szczegółowych metod wyceny. Te metody bank określa sam we własnych procedurach przy uwzględnieniu wszystkich wymagań nakładanych na niego w tym zakresie nie tylko wynikających z rekomendacji J, ale również innych rekomendacji czy przepisów, a także z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości. W procedurach dot. oceny wartości zabezpieczenia bank nie tylko określa metody, jakimi będzie się posługiwał przy dokonywaniu takiej oceny ale również uzasadnienie dla wyboru takiej a nie innej metody wyceny. Średnia arytmetyczna jest metodą statystyczną. Rekomendacja S definicje <i>22. Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości – dokonywane przez bank oszacowanie kwoty możliwej do uzyskania ze sprzedaży na warunkach rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, lub na moment dokonania kolejnej wyceny, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości. Dokonywanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na</i>

				<i>nieruchomości nie należy utożsamiać ze sporządzaną przez rzeczoznawcę majątkowego wyceną nieruchomości, ze względu na inny cel tych procesów i – w konsekwencji – sposób (zasady i tryb) ich przeprowadzania.</i>
26.	8.3.	Do porównań należy wykorzystywać informacje o nieruchomościach, dla których dane pozyskiwane z bazy mają datę ich dokumentu źródłowego (datę transakcji/wyceny) w okresie zbliżonym do daty oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości. Bank na podstawie przeprowadzanych analiz zmienności cen na rynku nieruchomości powinien określić właściwą długość okresu do porównań. Okres ten nie powinien być dłuższy niż 1 rok od daty transakcji/wyceny. W przypadku dużej zmienności cen na rynku nieruchomości, w szczególności w sytuacji utrzymującego się spadku cen nieruchomości, bank powinien odpowiednio skrócić ten okres. Za dopuszczalne można uznać wykorzystanie informacji o nieruchomościach z dłuższego okresu, o ile bank określi w procedurach kryteria dopuszczalności takiego działania oraz osoby upoważnione do akceptacji takich sytuacji. Osoby te powinny posiadać niezbędną wiedzę i doświadczenie związane z rynkiem nieruchomości i być odpowiedzialne za akceptację dokonywanych ocen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Czy bank musi obligatoryjnie wykonywać analizę zmienności cen na rynku nieruchomości? 2. Czy analizę zmienności cen na rynku nieruchomości może wykonać podmiot zewnętrzny? 3. Czy poziom szczegółowości analiz zmienności cen może uwzględniać np.: <ul style="list-style-type: none"> • podział wg segmentów rynku (nieruchomość mieszkaniowe, komercyjne), • podział terytorialny, • rynek pierwotny, rynek wtórny. <p>Jeżeli poziom szczegółowości przeprowadzanych analiz będzie w gestii banku to jaki będzie uznany za wystarczający?</p> <p>Czy bank musi stosować okres 1 roku do porównań od daty transakcji/ wyceny dla nieruchomości przyjętych na zabezpieczenie, jeśli praktyka rynkowa w zakresie sporządzania operatów szacunkowych dopuszcza stosowanie dłuższego okresu?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zgodnie z rekomendacją 8.6.: <i>Bank powinien przeprowadzać udokumentowaną analizę rynku nieruchomości na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby, zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych lub pochodzących z baz zewnętrznych.</i> 2. Zgodnie z rekomendacją 8.6. to bank przeprowadza i dokumentuje analizę rynku nieruchomości. W ramach tej analizy istotnym aspektem jest analiza zmienności cen na rynku nieruchomości. 3. Bank powinien przyjąć poziom szczegółowości przeprowadzanych analiz na poziomie, który pozwoli skutecznie zarządzać ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. 4. W przypadku dużej zmienności cen na rynku nieruchomości, w szczególności w sytuacji utrzymującego się spadku cen nieruchomości, bank powinien odpowiednio skrócić okres do porównań w ramach przeprowadzanych analiz zmienności cen na rynku nieruchomości pod warunkiem, że zasoby wykorzystywanej bazy na to pozwalają. W przypadku nieruchomości będących sporadycznie przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości dopuszcza się możliwość wydłużenia okresu do porównań. Postanowienia rekomendacji 8.3. uznają za dopuszczalne 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.
27.	8.4.	Bank powinien w procedurach oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości określić zasady i metody stosowania korekt	Pytanie analogiczne jak w pkt 14.	Zgodnie z pojęciami zdefiniowanymi w Rekomendacji S: Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości to dokonywane przez bank oszacowanie kwoty możliwej do uzyskania ze sprzedaży na warunkach rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie danej

		wartości nieruchomości uwzględniających różnicowanie cech nieruchomości oraz związanego z nimi ryzyka.		<p>ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, lub na moment dokonania kolejnej wyceny, dokonane w oparciu o <u>metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości</u>. Dokonywanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości <u>nie należy utożsamiać ze sporządzaną przez rzeczoznawcę majątkowego wyceną nieruchomości, ze względu na inny cel tych procesów i – w konsekwencji – sposób (zasady i tryb) ich przeprowadzania</u>.</p> <p>Monitorowanie wartości nieruchomości to <u>obserwowanie przez bank zmian wartości nieruchomości</u>, zgodnie z zasadami ograniczania ryzyka kredytowego stosowanymi dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.</p>
28.	8.6.	Bank powinien przeprowadzać udokumentowaną analizę rynku nieruchomości na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby, zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych lub pochodzących z baz zewnętrznych.	Co oznacza odpowiednio duża, reprezentatywna próba? Kilkanaście, kilka transakcji? Czy do ustalenia przez bank w ramach posiadanych zasobów czy może zgodnie z metodologią wyceny w podejściu porównawczym (min. 3 lub min. 11)?	<p>Zgodnie z Wstępem do Rekomendacji J: <i>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 <u>analiz poszczególnych, lokalnych rynków nieruchomości, a zwłaszcza identyfikację zachodzących na nich zmian i ryzyka związanego z poszczególnymi nieruchomościami, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji kredytowych</u></i>.</p> <p>Dodatkowo, zgodnie z postanowieniami rekomendacji 3.2. w odniesieniu do dokonywanych analiz rynku nieruchomości, bank powinien posiadać <u>zatwierdzone, zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych, procedury i metodyki</u> w tym zakresie.</p> <p>Ponadto, wskazać należy, że wielkość próby powinna być dostosowana m.in. do zmienności cen na rynku nieruchomości, rodzaju analizowanych nieruchomości, wielkości analizowanego rynku (rynek lokalny, czy cały rynek nieruchomości), przyjętego przez bank okresu do porównań oraz innych czynników, które zdaniem banku mogą mieć wpływ na wyniki przeprowadzanych analiz.</p>

				Analizy rynku nieruchomości powinny być przeprowadzane przez osoby z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem związanym z rynkiem nieruchomości, tak aby osoby te mogły uzasadnić wielkość próby przyjętej do analiz.
29.	9.	Bank powinien posiadać procedury i metodyki oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, w szczególności dla nieruchomości, dla których nie jest możliwe dokonanie ocen na podstawie baz danych o rynku nieruchomości tworzonych zgodnie z Rekomendacją J.	Czy pod pojęciem zabezpieczenia na nieruchomości, dla których nie jest możliwe dokonanie ocen na podstawie baz danych o rynku nieruchomości tworzonych zgodnie z Rekomendacją J należy rozumieć zabezpieczenie na nieruchomości mającej charakter mieszany np. mieszkalnej i komercyjnej jednocześnie?	Rekomendacja 9 dotyczy wszystkich nieruchomości, dla których bank nie jest w stanie dokonać oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości na podstawie wykorzystywanych przez bank baz danych o rynku nieruchomości, a tworzonych zgodnie z Rekomendacją J.
30.	10.	Bank istotnie zaangażowany dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien stosować modele statystyczne oparte na danych pochodzących z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.	Czy modele statystyczne wykorzystywane w banku muszą opierać się na zewnętrznych bazach danych, ale jedna z nich musi być bazą międzybankową?	<p>Zgodnie z rekomendacją 10: <i>Bank istotnie zaangażowany dla właściwej oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien stosować modele statystyczne oparte na danych pochodzących z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) lub wewnętrznych baz danych.</i></p> <p>Dodatkowo, zgodnie z Wstępem do Rekomendacji J: <i>Banki powinny sporządzać analizy na podstawie odpowiednio dużej, reprezentatywnej próby zbudowanej przy wykorzystaniu danych własnych oraz pochodzących z baz zewnętrznych. Bank, który nie dysponuje własną, wiarygodną bazą danych, powinien wykorzystywać dane z wiarygodnych zewnętrznych (w tym międzybankowych) baz danych.</i></p> <p>Rekomendacja J przewiduje możliwość korzystania z zewnętrznych (w tym międzybankowych) baz danych lub baz wewnętrznych, jeśli są one wiarygodne.</p> <p>Jednak, należy również podkreślić, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z Wstępem do Rekomendacji J: <i>Szczególnie ważne jest, aby banki istotnie zaangażowane aktywnie włączyły się w system zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości. oraz</i> - zgodnie z rekomendacją 5:

				<i>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.</i>
31.	Załącznik		Usunięto kategorię fakultatywną i obligatoryjną dla poszczególnych pól – czy zatem wszystkie pola są obligatoryjne?	Wszystkie pola wymienione w załączniku należy traktować jako obligatoryjne. Zgodnie z postanowieniami rekomendacji 4.3.: <i>Każdy z rekordów wprowadzonych do bazy danych powinien zostać opisany co najmniej zbiorem obligatoryjnych cech zgodnych ze specyfikacją z Załącznika do Rekomendacji.</i>
32.	Załącznik		Usunięto Nieruchomość rolnicza i zaplecza rolniczego (NRiZR) – jak powinny być kategoryzowane nieruchomości z taką zabudową (np. kurniki, indyczniki, obory, stajnie, ale także szklarnie)? Jako nieruchomości innego typu?	Rekomendacja J wskazuje nazwę typu nieruchomości jako „Zabudowa zagrodowa” w ramach „Zabudowy jednorodzinnej”. W przypadku braku występowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego, każdy przypadek należy ocenić indywidualnie i odpowiednio przypisać do innego typu nieruchomości.

Warszawa, 01 lutego 2024 r.