

Pytania/ wątpliwości interpretacyjne sektora bankowego do zapisów Rekomendacji J z 2023 r.

Uwagi szczegółowe:

LP.	NR REKOMENDACJI	TREŚĆ REKOMENDACJI	PYTANIE/ INTERPRETACJA ZAPISU BANKU	ODPOWIEDŹ KNF
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?	
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 operatów szacunkowych, wartościach zabezpieczenia bankowego (rozumianej jako wynik oceny wartości zabezpieczenia) oraz bankowo-hipotecznych wartościach nieruchomości, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne.	
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	

			<p>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.</p>	
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"? <p>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?</p>	
5.	1.2.	Do gromadzenia danych o rynku nieruchomości banki powinny wykorzystywać wewnętrzne lub zewnętrzne (w tym międzybankowe) bazy danych zasilane zarówno danymi posiadanymi przez banki, jak i pochodzącymi z wiarygodnych źródeł pozabankowych.	<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)? 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? 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)? 4. Czy na bieżąco zasilaną bazę AMRON można uznać za bazę wewnętrzną? 	

5.	2.	Gromadzone przez banki dane powinny w wystarczającym stopniu pozwalać na prowadzenie analiz rynku nieruchomości, ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Czy dane nieruchomości zabezpieczające ekspozycje niespełniające definicji ekspozycji zabezpieczonej hipotecznie zgodnie z Rekomendacją S np. kredyty inwestycyjne zabezpieczone głównie na ruchomościach gdzie hipoteka jest zabezpieczeniem dodatkowym i nie dominującym powinny podlegać tym samym rygorom w zakresie gromadzenia danych co nieruchomości podlegające Rekomendacji J i S? 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”? 	
6.	2.1	Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku	<p>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>Jakie dane powinny być wprowadzane przez Bank do AMRONU, w sytuacji, gdy dla Banku jest on tylko bazą zewnętrzną? Czy tylko dotyczące</p>	

			<p>nieruchomości przyjętych przez Bank jako zabezpieczenie, czy wszystkich analizowanych i wycenionych?</p> <p>Jeśli nieruchomość przestaje być zabezpieczeniem Banku, to czy powinniśmy rekord dotyczący tej nieruchomości usuwać bazy danych o rynku nieruchomości?</p>	
7.	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>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>Czy akceptowalne jest rejestrowanie w wewnętrznej bazie wartości zabezpieczenia hipotecznego na podstawie dokonanej przez Bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości (c) oraz bankowo-hipotecznego 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?</p> <p>Czy też konieczne jest stworzenie odrębnych rekordów dla każdego z tych źródeł?</p> <p>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>	
8.	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>	

9.	2.3 d)	<p>Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane nie tylko danymi bankowymi, ale również danymi pochodzącymi z innych wiarygodnych źródeł m.in. z:</p> <p>d) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;</p>	<p>Czy bank w międzybankowej (zewnętrznej) bazie danych o rynku nieruchomości powinien gromadzić informację dot. propozycji bhwn (wartość z ekspertyzy)?</p>	
10.	2.3 f)	<p>„Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być zasilane nie tylko danymi bankowymi, ale również danymi pochodzącymi z innych wiarygodnych źródeł m.in. z:</p> <p>f) ksiąg wieczystych;</p>	<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 szczerkowane 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 informacji 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>	
11.	2.4.	<p>Informacje pochodzące z monitorowania wartości nieruchomości nie powinny być wykorzystywane w ocenach wartości zabezpieczenia na nieruchomości jako wartości referencyjne.</p>	<p>1. Prośba o potwierdzenie, że jako wartości referencyjne w ocenach wartości zabezpieczenia na nieruchomości mogą być</p>	

			<p>wykorzystywane wartości oceny wartości zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości.</p> <p>2. Czy do monitorowania zmian wartości zabezpieczenia hipotecznego mogą być wykorzystywane gromadzone przez banki wartości zabezpieczenia hipotecznego oraz bankowo-hipoteczne wartości nieruchomości?</p> <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>	
12.	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>	
13.	3.3	<p>Regulacje wewnętrzne banku powinny zawierać opis struktury danych, dotyczących rynku nieruchomości, w aplikacjach informatycznych oraz sposób wykorzystywania tych danych.</p>	<p>1. Jeżeli bank nie posiada wewnętrznej bazy, czy musi taką strukturę danych opisywać w swoich procedurach?</p>	

			<p>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 ?</p> <p>3. Czy regulacje wewnętrzne banku powinny zawierać opis struktury danych w przypadku korzystania z bazy zewnętrznej AMRON?</p>	
14.	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 posiadanym portfelem 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>	
15.	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 miał zapis o obligatoryjności o numerze księgi wieczystej to czy ewentualne zgody na przetwarzanie danych o księdze wieczystej są wymagane wstecz?</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 wprowadzonych do bazy</p>	<p>W treści rekomendacji jest mowa o obligatoryjności danych, tj. powierzchnia całkowita i zabudowy, podczas gdy nie wynika to z załącznika.</p>	

		<p>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>	Brak spójności rekomendacji z załącznikiem. Nie wiemy, którym zapisem mamy się kierować.	
17.	4.4.	W wewnętrznej bazie danych o rynku nieruchomości należy wskazać, czy dane pochodzą ze źródeł wewnętrznych czy zewnętrznych. Jeśli baza zawiera dane pozyskiwane w sposób zorganizowany ze źródeł zewnętrznych, należy ewidencjonować źródło informacji dla poszczególnych danych.	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 analiza przeprowadzona została na bazie danych z AMRON?	
18.	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.	
19.	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?	
20.	6.1.	Bank uznaje bazę danych o rynku nieruchomości za wiarygodną, jeżeli: a) jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie ze źródeł uznanych za wiarygodne, zwłaszcza określonych w rekomendacji 2.3.; b) poszczególne informacje gromadzone są w sposób wystandaryzowany; c) jest zagwarantowana wysoka jakość informacji zwrotnych generowanych w ramach bieżącego wykorzystania bazy danych; d) posiada odpowiednio duży zasób informacji (historycznych i aktualnych)	Jak należy przeprowadzić analizę wiarygodności danych w przypadku, gdy bank korzysta tylko z AMRON?	

		<p>o poszczególnych lokalnych rynkach nieruchomości;</p> <p>e) Środowisko teleinformatyczne obsługujące</p> <p>Bazę danych charakteryzuje się odpowiednim poziomem wydajności i 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</p> <p>na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości oraz prowadzenie analiz</p> <p>i generowanie raportów w zależności od potrzeb banku dotyczących zarówno</p> <p>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</p> <p>przepisów wewnętrznych, regulujące wykorzystywanie baz danych oraz uznawanie ich za wiarygodne,</p>		
21.	6.2.	<p>Procedury banku powinny uwzględniać sytuację, gdy bank uzna wykorzystywaną bazę</p> <p>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>bazę danych warunków wiarygodności.</p>	<p>W jakich przypadkach bank powinien uznać wykorzystywaną bazę danych o rynku nieruchomości za niewiarygodną ?</p> <p>Czy jest katalog takich przypadków/sytuacji? Pytanie ważne pod kątem ustalenia zapisu do procedury wew. banku.</p>	
22.	7.	<p>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</p>	<p>Czy ta weryfikacja będzie się odbywać wg ściśle określonych przez UKNF wytycznych/kryteriów, czy wyłącznie w</p>	

		do jej przeprowadzania powinny być wskazane w odpowiednich procedurach, zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych.	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?	
23.	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?	
24.	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)?	
25.	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	<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.: 	

		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.	<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>	
26.	8.4.	Bank powinien w procedurach oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości określić zasady i metody stosowania korekt wartości nieruchomości uwzględniających zróżnicowanie cech nieruchomości oraz związanego z nimi ryzyka.	Pytanie analogiczne jak w pkt 14.	
27.	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)?	
28.	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?	
29.	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?	
30.	Załącznik		Usunięto kategorię fakultatywną i obligatoryjną dla poszczególnych pól – czy zatem wszystkie pola są obligatoryjne?	
31.	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?	

Warszawa, 16 maja 2023 r.

Opracowanie:

Jacek Furga

Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych

Związek Banków Polskich

Jacek Rapcia

Doradca Prezesa Zarządu

Krajowy Związek Banków Spółdzielczych