



# Spółdzielcza Baza Nieruchomości

*Realizacja postanowień Rekomendacji J*

*Ratio<sup>+</sup>*



## PODSTAWOWE INFORMACJE O SYSTEMIE:

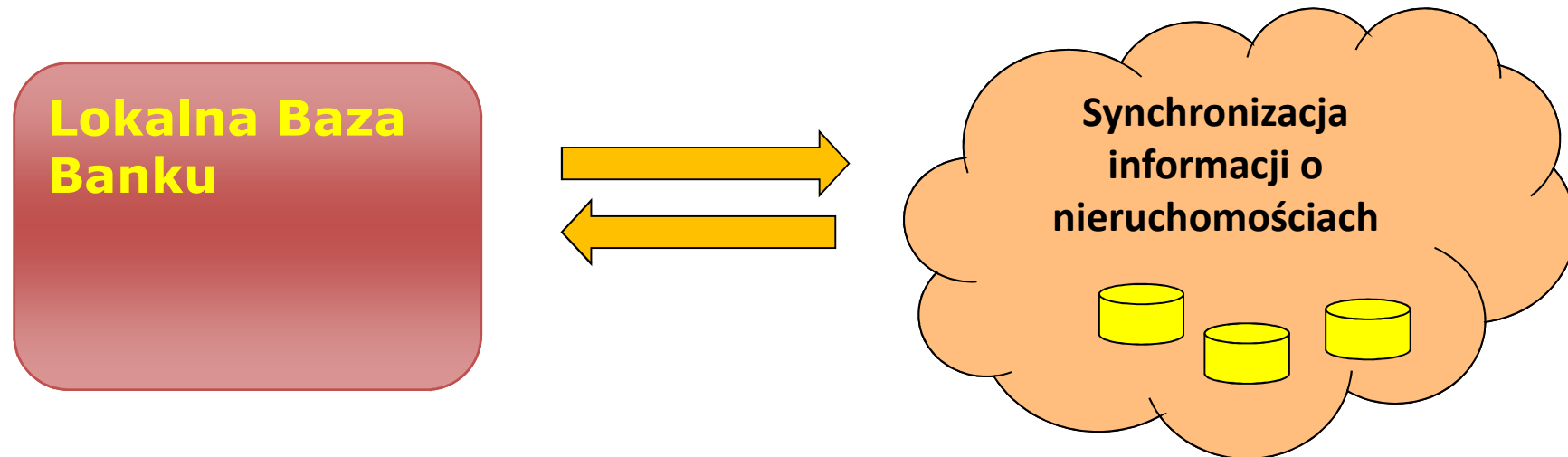
**System Spółdzielcza Baza Nieruchomości realizuje wytyczne Komisji Nadzoru Finansowego zawarte w *Rekomendacji J***

**Architektura systemu została wykonana w oparciu o:**

- ***Aplikację kliencką działającą w środowisku Windows***
- ***Bazę danych MS SQL Server 2008 w wersji Express***
- ***Narzędzie raportujące: MS Microsoft Reporting Services, MS Excel***



## Rekomendacja J – Spółdzielcza Baza Nieruchomości



- Bank ma możliwość pozyskiwania informacji z międzybankowej bazy danych.
- Wymiana informacji jest bezpłatna pod warunkiem, że Bank jednocześnie udostępnia informacje o swoich nieruchomościach.
- Wymiana danych odbywa się z wykorzystaniem szyfrowanego połączenia zabezpieczonego certyfikatem SSL.

# Rejestrowanie nieruchomości



Administrator - Administrator Baza : REAL

RISK Mortgage CENTRALA 26 Użytkownik : Administrator - Administrator Baza : REAL

INFORMACJE RAPORTY NIERUCHOMOŚCI SBN - CLOUD SŁOWNIKI ADMINISTRACJA X ?

PLIK UMOWY KREDYTOWE WYSZUKIWANIE INFORMACJE RAPORTY NIERUCHOMOŚCI SBN - CLOUD SŁOWNIKI ADMINISTRACJA X ?

Zamknij

**RODZAJ NIERUCHOMOŚCI**

rodzaj nieruchomości 0

- 01. Grunt rolny
- 02. Grunt pod zabudowę
- 03. Grunt leśny
- 04. Lokal mieszkalny
- 05. Lokal użytkowy**
- 06. Budynek mieszkalny jednorodzinny
- 07. Budynek mieszkalny wielorodzinny
- 08. Nieruchomość biurowa/handlowa/usługowa
- 09. Parking/Garaz
- 10. Nieruchomość sportowa/rekreacyjna
- 11. Obiekty kultury i sztuki/Szkola/Przedszkole
- 12. Hotele/Motele/Pensjonaty/SPA
- 13. Szpital/ZOZ
- 14. Oczyszczalnia ścieków
- 15. Stacja
- 16. Wysokość
- 17. Magazyn
- 18. Centrum
- 19. Nieruchomość
- 20. Nieruchomość
- 21. Stacja
- 22. Nieruchomość
- 23. Nieruchomość
- 24. Nieruchomość

**Nieruchomości - Rejestr nieruchomości**

Nowy Zapis Zamknij

01. Rodzaj nieruchomości

02. Lokalizacja wg. Systemu TERYT

03. Księgi wieczyste

04. Transakcja

05. Rodzaj wyceny

06. Grunt

07. Budynek

**08. Lokal**

09. Miejsce postojowe

**LOKAL**

H. Stan prawny	<input type="radio"/>
H. Powierzchnia użytkowa/wynajmu [m2]	<input type="radio"/>
H. Standard lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Kondygnacja lokalu	<input type="radio"/>
H. Liczba izb	<input type="radio"/>
H. Funkcjonalność lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Funkcja użytkowa lokalu	<input type="checkbox"/>

RISK Mortgage CENTRALA 26 Użytkownik : Administrator - Administrator Baza : REAL

PLIK UMOWY KREDYTOWE WYSZUKIWANIE INFORMACJE RAPORTY NIERUCHOMOŚCI SBN - CLOUD SŁOWNIKI ADMINISTRACJA X ?

**Nieruchomości - Rejestr nieruchomości**

Nowy Zapis Zamknij

01. Rodzaj nieruchomości

02. Lokalizacja wg. Systemu TERYT

03. Księgi wieczyste

04. Transakcja

05. Rodzaj wyceny

06. Grunt

07. Budynek

**08. Lokal**

09. Miejsce postojowe

**LOKAL**

H. Stan prawny	<input type="checkbox"/>
H. Powierzchnia użytkowa/wynajmu [m2]	<input type="checkbox"/>
H. Standard lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Kondygnacja lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Liczba izb	<input type="checkbox"/>
H. Funkcjonalność lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Funkcja użytkowa lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Stawka czynszu	<input type="checkbox"/>
H. Ekspozycja lokalu	<input type="checkbox"/>
H. Pomieszczenia inne przynależne	<input type="checkbox"/>
H. Ograniczenia w przeznaczeniu lokalu	<input type="checkbox"/>

Risk Mortgage

Należy wypełnić pola obowiązkowe:

- B. Województwo
- B. Powiat
- B. Gmina
- B. Miejscowość
- B. Ulica
- B. Numer budynku
- B. Obręb geodezyjny
- B. Numer działki
- C. Sąd wieczystoksięgowy
- C. Numer KW
- C. Numer działki
- C. Numer KW budynku
- D. Źródło informacji
- D. Cena transakcyjna
- D. Cena ofertowa
- D. Wartość wyceny
- D. Waluta
- D. Kurs z daty transakcji
- D. Data transakcji
- D. Data wyceny
- F. Stan prawny
- F. Pole powierzchni gruntu [m2]
- G. Stan prawn...

# Zasilanie zewnętrznej Bazy



RISK Mortgage CENTRALA 26 Użytkownik : Administrator - Administrator Baza : REAL  
PLIK UMOWY KREDYTOWE WYSZUKIWANIE INFORMACJE RAPORTY NIERUCHOMOŚCI S

SBN - Synchronizacja danych

**STATYSTYKI BAZY DANYCH**

SBN > Liczba rekordów w zewnętrznej bazie danych	24
BAZA LOKALNA > Łączna liczba rekordów w lokalnej bazie danych	25
BAZA LOKALNA > Łączna liczba rekordów wprowadzona przez Bank	24
BAZA LOKALNA > Liczba rekordów unikalnych do synchronizacji	0
SBN > Zaktualizowano rekordy w zewnętrznej bazie danych	20
SBN > Wsawiono unikalnych rekordów do zewnętrznej bazy danych	0

Odśwież Synchronizuj

# Import z bazy zewnętrznej



RISK Mortgage CENTRALA 26 Użytkownik : Administrator - Administrator Baza : REAL

PLIK UMOWY KREDYTOWE WYSZUKIWANIE INFORMACJE RAPORTY NIERUCHOMOŚCI SBN - CLOUD SŁOWNIKI ADMINISTRACJA X ?

SBN - Kryteria wyszukiwania

Rodzaj nieruchomości

Województwo

Powiat **poznański**

Gmina

Miejscowość

Ulica

Kod pocztowy

Numer KW

Stan prawny lokalu

Liczba izb

Uwzględnij okres

Od dnia: 2014-02-01 Do dnia: 2014-02-01

Zapisz zapytanie Wyjdź

Wzrost

PODGLĄD NIERUCHOMOŚCI POBRANYCH Z CHMURY

Wzrost	Gmina	Miejscowość	Ulica	Kod	Numer KW	Cena transakcyjn	Data zapisu

RISK Mortgage CENTRALA 26 Użytkownik : Administrator - Administrator Baza : REAL

PLIK UMOWY KREDYTOWE WYSZUKIWANIE INFORMACJE RAPORTY NIERUCHOMOŚCI SBN - CLOUD SŁOWNIKI ADMINISTRACJA X ?

SBN - SPÓŁDZIELCZA BAZA NIERUCHOMOŚCI

SBN - pobrano rekordów danych: 5

Połącz Def. zapytania Odśwież **Przebież** Zapisz

SBN - PODGLĄD NIERUCHOMOŚCI POBRANYCH Z CHMURY

Rodzaj Nieruchomosci	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Kod	Numer KW
01. Grunt rolny	WIELKOPOLSKIE	poznański	Kleszczewo - gmina	Tulce	Fiołkowa	63-004	KW01
05. Lokal użytkowy	WIELKOPOLSKIE	poznański	Kleszczewo - gmina	Tulce	Fiołkowa	63-004	KW02
05. Lokal użytkowy	WIELKOPOLSKIE	poznański	Kleszczewo - gmina	Tulce	Fiołkowa	63-004	KW07
05. Lokal użytkowy	WIELKOPOLSKIE	poznański	Kleszczewo - gmina	Tulce	Fiołkowa	63-004	KW08
05. Lokal użytkowy	WIELKOPOLSKIE	poznański	Kleszczewo - gmina	Tulce	Fiołkowa	63-004	KW15



## MS Reporting Services

Lokale mieszkalne według liczby izb dla województwa: ŁÓDZKIE

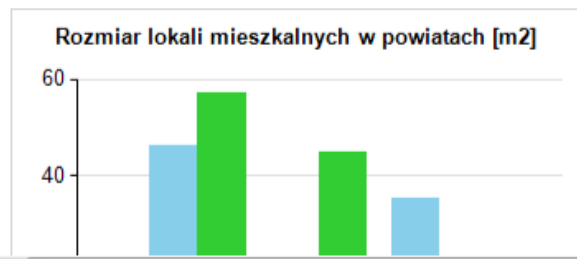
Powiat:	Liczba izb:	3		5	
		Średnia powierzchnia	Średnia cena	Średnia powierzchnia	Średnia cena
Łódź		46.27 m2	172 541.00	57.00 m2	185 820.00
pabianicki					
skierniewicki		35.30 m2	120 000.00		

Proszę wybrać województwo:  Proszę wybrać powiat:

1 of 1 | 100% | Find | Next

### Nieruchomości mieszkalne dla powiatu: Gdańsk

Miejscowość	Rodzaj nieruchomości	Cena	Powierzchnia	Cena m2
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	273 395	73 m2	3 740.02
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	329 000	70 m2	4 733.81
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	185 474	40 m2	4 590.95
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	263 302	50 m2	5 254.48
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	299 000	60 m2	4 958.54
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	298 000	52 m2	5 730.77
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	245 000	48 m2	5 082.99
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	422 896	126 m2	3 359.52
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	374 000	75 m2	5 000.00
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	268 366	74 m2	3 621.67
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	328 443	62 m2	5 279.59
Gdańsk	04. Lokal mieszkalny	240 000	51 m2	4 743.08
<b>Średnia</b>		<b>293 906.42</b>	<b>65.10 m2</b>	<b>4 674.62</b>





## Rekomendacja J

- Rekomendacja J dotyczy wszystkich banków, dla których udział ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie we własnych portfelach kredytowych przekracza 10%, i stanowi dopełnienie zasad określonych w Rekomendacji S oraz Rekomendacji T.
- Należy odnosić ją do wszystkich rodzajów i typów nieruchomości, które stanowią przedmiot zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.
- Rekomendacja J nakłada na banki obowiązek gromadzenia informacji o rynku nieruchomości w formie bazy danych. Bank powinien 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.



# 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 **ograniczenie 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.**

## Komentarz:

1. Program Spółdzielcza Baza Nieruchomości pozwala na gromadzenie danych w bazie lokalnej banku,
2. Baza zewnętrzna będzie tworzona wspólnie przez banki spółdzielcze,
3. Przystąpienie do projektu SBN dużej liczby banków spowoduje, że w bazie dostępne będą informacje odnoszące się do rynków lokalnych.

## 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.

### Komentarz:

1. Baza lokalna będzie zasilana głównie danymi **z transakcji finansowanych przez bank** – dostęp do wycen.
2. SBN zawierać będzie dane rejestrowane przez wszystkie banki spółdzielcze uczestniczące w projekcie budowy bazy zewnętrznej, i opierające się na wycenach pozyskiwanych przez banki w ramach **finansowania transakcji/ przyjmowania zabezpieczeń hipotecznych**.
3. Program będzie **zasilany danymi GUS** dotyczącymi ceny gruntów rolnych – automatyczna weryfikacja wycen gruntów.
4. Powyższe umożliwi weryfikację i ocenę przyjmowanych zabezpieczeń.

## 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.

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

### **Komentarz:**

Baza SBN będzie wyposażona w archiwizację danych, co umożliwi porównywanie cen nieruchomości w czasie.

## 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.**

### Komentarz:

1. Baza SBN, zarówno w postaci wewnętrznej, jak i zewnętrznej, **zawiera wszystkie pola określone w Załączniku do Rekomendacji, z wymuszeniem wpisu rekordów, uznanych za obligatoryjne.**
2. Występuje **rozdzielenie danych wprowadzonych przez bank oraz pobranych z bazy zewnętrznej.**
3. **Terytorialny charakter gromadzonych danych** będzie spełniony, dzięki poszczególnym bankom, które działając na tym samym terenie, będą wprowadzały dane o nieruchomościach z tego samego województwa/powiatu/gminy/miejscowości.

## 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.

### Komentarz:

1. Baza SBN będzie tworzona przez banki spółdzielcze. Z uwagi na dużą liczbę funkcjonujących banków spółdzielczych oraz objęcie swoim działaniem terytorium całego kraju, **baza ta będzie z jednej strony reprezentatywna dla danego rynku lokalnego, z drugiej będzie posiadała rekordy o nieruchomościach z każdej części Polski.** Niezbędne informacje o rynku lokalnym możliwe są do pozyskania wyłącznie z bazy tworzonej przez banki spółdzielcze – baza zasilana przez banki komercyjne może nie gwarantować uzyskiwania informacji o rynku lokalnym.
2. Informacje w SBN są **wystandaryzowane dzięki jednolitej procedurze zapisu danych.**

## 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 7



### Komentarz:

1. Baza SBN będzie **zasilana przez uczestniczące w projekcie banki spółdzielcze**, stąd **wiarygodność i jakość danych** będzie gwarantowana przez same banki.
2. Informacja będzie **wystandaryzowana poprzez odpowiedni system rejestrowania danych**.
3. **Duży zasób informacji będzie zależał od liczby banków spółdzielczych, uczestniczących w procesie budowy SBN.**
4. Sprawność i wydajność systemu informatycznego gwarantowana jest przez inicjatora projektu SBN.
5. SBN będzie tworzona przez banki spółdzielcze i dla banków spółdzielczych, w związku z czym zawartość raportów będzie inicjowana przez uczestniczące banki.
6. Banki będą informowały operatora SBN o stwierdzonych nieprawidłowościach w zakresie wprowadzanych przez inne banki danych.

## Rekomendacja 9



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

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

### **Komentarz:**

**Możliwość pobierania danych do porównań z lokalnego rynku będzie uzyskana pod warunkiem przystąpienia do projektu budowy SBN dużej liczby banków spółdzielczych, szczególnie banków sąsiadujących.**



## Podsumowanie zgodności



Konstrukcja Spółdzielczej Bazy Nieruchomości spełnia wymogi

Rekomendacji J:

1. Jest **bazą zawierającą wszystkie elementy** opisane w Załączniku do Rekomendacji J,
2. Jest **zbiorem danych wstandaryzowanych**,
3. Służy do **ewidencji danych o nieruchomościach 1/ w bazie lokalnej** banku oraz **2/ umożliwia eksport do bazy zewnętrznej, jak też 3/ pobieranie informacji z bazy zewnętrznej**,
4. Umożliwia **korzystanie z danych wszystkim uczestnikom** projektu SBN,
5. Pozwala na **raportowanie** informacji o nieruchomościach według różnych **zadanych kryteriów**,
6. Będzie **aktualizowana danymi ze źródeł zewnętrznych**, jak np. ceny gruntów rolnych podawanych przez GUS,
7. Jest **zapewniona odpowiednia jakość i wiarygodność danych** przez samych użytkowników

# Wady i zalety SBN



## Wady:

1. **W obecnym stanie SBN nie zawiera dużej liczby rekordów,**
2. **Baza nie będzie zawierała informacji od banków komercyjnych.**

## Zalety:

1. Baza jest tworzona specjalnie dla banków spółdzielczych, **uwzględnia potrzeby informacyjne banków,**
2. **Projekt jest rozwojowy** – obecna forma programu uwzględnia podstawowe potrzeby rejestrowania i raportowania, kolejne etapy wdrażania będą uwzględniały sugestie i potrzeby użytkowników,
3. **Niski koszt wejścia i korzystania z bazy** – brak opłat za pobieranie raportów,
4. **Brak licencji stanowiskowych** – nieograniczone możliwości instalacji w ramach jednej licencji banku,
5. **Możliwość wyszukiwania w bazie zewnętrznej po nr KW** – wgląd do konkretnej nieruchomości wprowadzonej przez inny bank.

## Podsumowanie zgodności



Warunek porównywalności w ramach rynku lokalnego będzie możliwy do spełnienia po przystąpieniu do procesu budowania Spółdzielczej Bazy Nieruchomości odpowiednio dużej liczby banków spółdzielczych.

**Niezależnie od liczby banków zaangażowanych w projekt, aplikacja spełnia wszystkie wymagania stawiane przez Rekomendację J wewnętrznej bazy nieruchomości.**

**W związku z powyższym powodzenie projektu zależy wyłącznie od banków – czy włączą się w tworzenie wspólnej bazy danych o rynku nieruchomości.**



**DZIĘKUJEMY**